

LE PRET A TAUX ZERO

Le prêt à 0 % s'applique dans toute la France (métropole et DOM) par les établissements prêteurs ayant passé une convention avec l'Etat.

L'emprunteur personne physique, respectant des conditions de ressources peut bénéficier d'un prêt à 0 % pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux). Il doit s'agir de sa résidence principale et d'une première accession à la propriété depuis 2 ans.

Les opérations concernées

Le prêt à 0 % peut être accordé pour financer les opérations suivantes :

- la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou du terrain destiné à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation (cette opération est assimilée à la construction d'un logement) ;
- l'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration rendus nécessaires par la mise aux normes réglementaires ou prévus par le bénéficiaire du prêt lors de l'acquisition de cette résidence.

Un prêt à 0% peut être accordé pour financer l'une de ces opérations réalisée dans le cadre d'un contrat de location accession (*loi du 12 juillet 1984*). Dans ce cas, le prêt à 0 % est accordé au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option. **Cependant, le cumul d'un prêt à taux zéro et d'un prêt social location-accession (PSLA) est interdit.**

Ces opérations peuvent comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté (*arrêté du 31.1.05*) ; il s'agit des garages, emplacements de stationnement, jardins, locaux collectifs à usage commun et les annexes suivantes :

- en habitat collectif, les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés ;
- en habitat individuel, à cette liste d'annexes sont ajoutés les garages individuels et les combles accessibles.

Conditions à remplir par l'emprunteur

Condition de première propriété

Les bénéficiaires du prêt à 0 % ne doivent pas avoir été propriétaires de leur résidence principale, au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Comme dans le dispositif précédent, cette condition concerne le ou les bénéficiaires du prêt (les emprunteurs) et non l'ensemble des occupants destinés à occuper le logement financé avec le prêt à 0 %.

Cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à 0 % est :

- titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque) ;
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale ;
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (il s'agit soit d'une catastrophe naturelle indemnisée en vertu de la loi du 13 juillet 1982 ; soit de dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones : Code des assurances art. L. 122-7 ; soit de dommages dus à des catastrophes technologiques : Code des assurances art. L. 128-1 1er alinéa). La demande doit être présentée dans un délai de 2 ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

L'exception pour les emprunteurs en situation de mobilité professionnelle, prévu dans le dispositif précédent, n'existe plus.

Condition de ressources

Le montant total des ressources à prendre en compte (ressources du ou des emprunteurs et des personnes non rattachées à leur foyer fiscal, qui occupent le logement à titre de résidence principale) ne doit pas excéder un plafond variable en fonction du nombre de personnes composant le ménage et la zone géographique. A compter du **1er avril 2007**, ces plafonds sont :

Nombre de personnes Destinées à occuper le logement	ZONE A (en euros)	ZONES B e t C (en euros)
1 personne	31 250	23 688
2 personnes	43 750	31 588
3 personnes	50 000	36 538
4 personnes	56 875	40 488
5 personnes et plus	64 875	44 425

Ces plafonds de ressources sont à comparer avec la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels sont ajoutés, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur :

- au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) pour les offres de prêt à 0 % émises entre le 1er janvier et le 31 mars,
- et au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt (année n-1) pour les offres de prêt émises entre le 1er avril et le 31 décembre.

L'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur, lors de la demande de prêt, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal

En cas de modification de la composition du foyer fiscal du bénéficiaire du prêt à 0% au cours de l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources, les revenus du bénéficiaire sont corrigés en tenant compte de la variation des revenus résultant de cette modification, le cas échéant de manière forfaitaire. Les modalités de calcul des revenus sont définies par le décret.

Attention : les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS, achetant un logement neuf et bénéficiant par ailleurs d'aides de collectivités locales, peuvent sous conditions prétendre à une majoration de leur prêt à taux zéro. Pour en savoir plus, [cliquez ici](#).

Condition d'occupation

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure.

Toutefois un acquéreur peut obtenir un prêt à 0 % pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de 6 ans. Dans ce cas, comme lorsque l'emprunteur est appelé à déménager pour des raisons professionnelles, familiales, d'invalidité notamment, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit au prêt à 0 % ; les loyers annuels ne doivent pas excéder 5 % du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond réglementaire révisé régulièrement.

Conditions relatives au logement

Normes minimales

Au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur, le logement ancien doit, le cas échéant après travaux, répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité définies en annexe du décret.

Lorsque l'acquisition porte sur un logement achevé depuis plus de 20 ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux est conservé au dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi de l'avance est subordonné à leur réalisation.

Tant que le prêt à 0 % n'est pas intégralement remboursé :

Le logement acquis avec ce prêt ne peut-être :

- ni transformé en local commercial ou professionnel ;
- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé ;
- ni utilisé comme résidence secondaire ;
- ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

L'emprunteur ne peut louer son logement que dans certaines conditions : mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km, décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue ; chômage de plus d'un an et également achat du logement pour en faire sa résidence principale au moment de la retraite.

Dans tous les cas, la location doit être de 6 ans maximum ; le logement ne peut être loué qu'à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit au prêt à 0 % et avec loyer maximum réglementé (5 % du coût de l'opération dans la limite du prix maximum fixé pour le montant du prêt à 0 %). La location doit faire l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement prêteur ainsi que le cas échéant à l'organisme payeur de l'APL.

Toute mutation d'un logement ayant bénéficié d'un prêt à 0 % entraîne le remboursement intégral du capital restant dû ; toutefois comme auparavant, l'emprunteur peut conserver le bénéfice du prêt à 0 %, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, s'il acquiert une nouvelle résidence principale répondant aux critères du prêt à 0 % (construction, logement neuf ou ancien avec ou sans travaux, le cas échéant sous forme de location accession).

Caractéristiques du prêt à 0 %

Le montant du prêt à 0 %

Il est fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, de la localisation de l'opération et du caractère neuf ou ancien du logement à financer. Il ne peut excéder le plus bas des deux résultats suivants :

- 50 % du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération,
- 20 % du coût de l'opération pris en compte dans la limite du montant maximum réglementé, variable en fonction du nombre de personnes composant le ménage, de la situation géographique du futur logement et de son caractère neuf ou ancien.

Sont qualifiés de "neufs", pour l'obtention du prêt à 0%, la construction ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation, ainsi que ceux qui sont acquis ou construits dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'"anciens".

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	LOGEMENT NEUF			
	Prix maximum pris en compte (en euros)		Montant maximum du prêt à 0 % (en euros)	
	Zone A	Zone B ou C	Zone A	Zone B ou C
1	80 000	55 000	16 000	11 000
2	112 500	82 500	22 500	16 500
3	125 000	95 000	25 000	19 000
4	137 500	107 500	27 500	21 500
5	150 000	120 000	30 000	24 000
6 et plus	162 500	132 500	32 500	26 500

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	LOGEMENT ANCIEN					
	Prix maximum pris en compte (en euros)			Montant maximum du prêt à 0 % (en euros)		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C

1	72 000	44 000	41 250	14 400	8 800	8 250
2	101 250	66 000	61 875	20 250	13 200	12 375
3	112 500	76 000	71 250	22 500	15 200	14 250
4	123 750	86 000	80 625	24 750	17 200	16 125
5	135 000	96 000	90 000	27 000	19 200	18 000
6 et plus	146 250	106 000	99 375	29 250	21 200	19 875

Le montant maximal du prêt est majoré de 50 % dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles (il peut alors atteindre 30% du coût de l'opération).

Le coût réel de l'opération peut, quant à lui, dépasser ce prix maximal qui sert à déterminer le montant maximum du prêt à 0 %, mais n'est en aucun cas, un prix plafond d'opération.

Il ne peut être accordé qu'un prêt à 0 % par opération.

Attention : les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS, achetant un logement neuf et bénéficiant par ailleurs d'aides de collectivités locales, peuvent sous conditions prétendre à une majoration de leur prêt à taux zéro. Pour en savoir plus, [cliquez ici](#).

Les conditions de remboursement du prêt à 0 %

Elles varient en fonction du niveau des ressources du ou des emprunteurs et de celles des personnes occupant le logement à titre de résidence principale. Pour les ménages *ne bénéficiant pas* d'une majoration du prêt à taux zéro, les conditions sont les suivantes :

REVENU FISCAL DE REFERENCE	Durée totale du prêt	Période différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Moins de 15 801 €	264 mois 22 ans	216 mois 18 ans 100 % du prêt	48 mois 4 ans
de 15 801 € à 19 750 €	252 mois 21 ans	216 mois 18 ans 75 % du prêt	36 mois 3 ans
de 19 751 € à 23 868 €	204 mois 17 ans	180 mois 15 ans 50 % du prêt	24 mois 2 ans
de 23 868 € à 31 588 €	96 mois 8 ans	PAS DE DIFFERE	
de 31 589 € à 64 875 € en zone A	72 mois 6 ans		
de 31 589 € à 44 425 € en zones B et C			

Pour connaître les conditions de remboursement du prêt à taux zéro en cas de majoration, [cliquez ici](#).

Les conditions de remboursement de l'avance (le prêt à 0 %) sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt à 0 %, en fonction des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement, et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération.

Les établissements de crédit et le Prêt à 0 %

L'absence d'intérêt est compensée pour les établissements de crédit, par un crédit d'impôt au titre de leur impôt sur le revenu, de l'impôt sur les sociétés ou sur un impôt équivalent. Peuvent bénéficier de ce crédit d'impôt les établissements de crédit qui ont conclu une convention avec l'Etat conforme à une convention type.

Non respect des conditions d'obtention du prêt à 0 %

Si, pendant la durée de remboursement du prêt à 0 %, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, il apparaît que les conditions fixées pour l'octroi du prêt à taux zéro n'ont pas été respectées (exemple : la condition de non propriété), le crédit d'impôt est reversé par l'établissement de crédit.
Par exception, lorsqu'il s'agit du non-respect des conditions de ressources par le bénéficiaire du prêt à 0 %, l'Etat exige de lui le remboursement de l'avantage indûment perçu. Celui-ci ne peut excéder le montant du crédit d'impôt majoré de 25 %.

Si pendant la durée de remboursement du prêt à 0% et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques ne sont plus respectées, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit.

Dans ces deux cas, l'offre de prêt peut prévoir de rendre exigible le prêt selon des modalités définies par le décret.