

Financer un achat immobilier avec un prêt à taux zéro

Reconduit en 2017, le prêt à taux zéro (PTZ) apporte un coup de pouce non négligeable pour l'achat d'un premier logement. D'autres aides peuvent le compléter.

Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ? A qui s'adresse-t-il ?

Accéder à la propriété est devenu plus abordable grâce aux taux bas en vigueur actuellement. Pour réaliser cet important projet, les « primo-accédants » (ceux qui achètent pour la première fois) doivent recenser les financements possibles, en plus de leur apport personnel et des prêts bancaires classiques. Ils peuvent notamment être éligibles au prêt à taux zéro, un prêt aidé sans intérêts et sans frais. Il est réservé aux personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur logement dans les deux années qui précèdent



l'offre de prêt ; il ne concerne que l'acquisition de la résidence principale, en complément d'autres prêts. En fonction des revenus de l'acquéreur, il peut être assorti de conditions de remboursement favorables : durée du prêt, mais aussi différé de remboursement qui permet de ne commencer à rembourser qu'après quelques années. La plupart des établissements de crédit ont signé une convention avec l'Etat et peuvent délivrer ce type de prêt.

Quel est le montant du prêt à taux zéro ?

Il s'agit d'un complément de financement. Son montant ne peut pas excéder les autres prêts qui financent l'opération, ni dépasser 40 % du montant de l'opération. Le montant

maximum du prêt est calculé à partir d'un pourcentage appliqué au prix du bien.

Toutes les opérations sont-elles concernées ?

Le PTZ concerne les achats dans le neuf, à condition que des normes thermiques soient respectées (RT 2012 ou label bâtiment basse consommation). Il vise également l'ancien lorsque des travaux très importants sont prévus : la part des travaux dans le montant total de l'opération doit être au minimum de 25 %. Il faut donc disposer de devis qui en justifient.

Pour obtenir un PTZ, il faut disposer de ressources inférieures à des plafonds qui dépendent de la localisation du bien et du nombre d'occupants du logement : à vérifier sur le simulateur du site du ministère du Logement.

Les personnes qui accèdent à la propriété bénéficient-elles d'autres aides ?

Les salariés peuvent solliciter un prêt « action logement » à un taux avantageux. Ce prêt – l'ancien « 1% logement » – est réservé aux salariés des entreprises privées non agricoles de plus de dix salariés. Délivré sous conditions de ressources, il contribue au financement de l'achat d'un appartement, d'une maison ou d'un terrain à bâtir. Par ailleurs, dans le cadre de la politique de la ville, les primo-accédants bénéficient dans certaines zones d'une TVA réduite à 5,5 % sur les logements neufs, sous conditions de ressources. D'autres aides sont proposées localement (chèque premier logement à Marseille, prêt à taux zéro à Toulouse, prêt Paris logement 0%...) Votre notaire peut vous apporter son aide et son éclairage si vous le consultez en amont de votre projet d'achat. Vous bénéficierez de ses conseils et pourrez optimiser le financement de votre acquisition.

ACTUS

Dans La Lettre Conseils des notaires de janvier



Au sommaire du dernier numéro du magazine notarial grand public, deux dossiers : le premier sur l'optimisation patrimoniale, et le second sur la vie à la campagne.

Conseils des notaires
n°462 « Spécial patrimoine »,
janvier-février-mars 2017.
116 pages. 6€90, en kiosque

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

La loi de finances pour 2017 prévoit la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu dès 2018. Un dossier à suivre à l'issue des élections présidentielles.

Des aides pour la rénovation énergétique

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est reconduit jusqu'au 31 décembre 2017. Il permet de financer certains équipements du logement (chaudières

à haute performance énergétique, matériaux d'isolation...), à hauteur de 8000 euros pour une personne seule.

Cachet de l'office