



Prêt à taux zéro (PTZ) - Logement jamais habité ou à construire

Vérfié le 29 septembre 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

i PTZ : modification des conditions de ressources en 2023

Le projet de loi de finances pour 2022 prévoit la modification des conditions de ressources pour le PTZ en 2023. Le montant total des ressources sera notamment apprécié à la date d'émission de l'offre de prêt.

Cette page reste d'actualité. Elle sera complétée lorsque les conditions d'accès au PTZ pour 2023 seront connues.

VOTRE SITUATION

- Vous achetez un logement à construire ou qui n'a jamais été habité

Les informations qui vous concernent

De quoi s'agit-il ?

Le PTZ est un prêt aidé par l'État.

Vous devez rembourser le montant qui vous est prêté, mais **vous n'avez pas à payer de frais de dossier, de frais d'expertise, ni d'intérêts ou d'intérêts intercalaires.**

Attention :

- Le PTZ doit vous servir à devenir propriétaire de votre résidence principale (**sauf exceptions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1529>)). Vous devez aussi l'habiter rapidement (**sauf dérogations** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1275>)). Et vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années (**sauf exceptions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F113>)).
- Vous devez demander le PTZ en complément d'au moins un autre prêt, par exemple un **prêt d'accession sociale (PAS)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22158>), un **prêt conventionné** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10793>), un prêt immobilier bancaire "classique", un **prêt épargne logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16142>), ou un **prêt complémentaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10796>) (notamment prêt **d'Action logement**).

Conditions liées au futur logement

Le PTZ sert à financer l'un des cas suivants :

- Construction d'un logement, avec ou sans frais d'achat de droits à construire ou du terrain à bâtir
- Achat d'un logement en vue de sa 1^{re} occupation
- Transformation d'un local existant en logement (exemple : aménagement d'un local commercial en logement)

Le PTZ peut également financer la construction ou l'achat simultané de dépendances (garage, place de parking...).

Le PTZ peut être accordé pour un achat dans le cadre d'un **bail réel solidaire** (<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10982-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-20-20-50-20190424>).

⚠ Attention : s'il y a des travaux de construction ou d'amélioration du logement, ils ne doivent pas commencer avant l'obtention du PTZ.

Il ne peut être accordé qu'un seul PTZ pour une même opération immobilière.

Conditions de revenu

Revenus maximum

Vos revenus ne doivent pas dépasser un montant maximum. Ce montant dépend du nombre de personnes à loger et de la zone de votre futur logement.

Pour connaître la zone où il se situe :



Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Accéder au simulateur ↗
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

PTZ : revenus maximum selon le nombre d'occupants et la zone du logement

Nombre d'occupants du logement	Zone A bis et A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
À partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Le montant des revenus à prendre en compte correspond au **total des revenus fiscaux de référence de l'emprunteur et des autres personnes qui vont habiter le logement (lorsqu'elles ne sont pas rattachés fiscalement à l'emprunteur)**.

Les revenus fiscaux à prendre en compte sont ceux de l'année N-2 (pour une demande de PTZ en 2021, il s'agit des revenus fiscaux de référence de 2019, inscrits sur l'avis d'imposition de 2020).

Si vous avez des revenus provenant de l'étranger, ils sont à prendre en compte. Vous devrez en fournir les justificatifs lors de la demande de PTZ.

Estimer le montant de votre PTZ

Pour savoir si vos revenus vous permettent d'obtenir le PTZ, vous pouvez utiliser ce simulateur :

 [Simulateur - Prêt à taux zéro \(PTZ\)](#)

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Accéder au simulateur ↗
(<https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/votre-pret-a-taux-zero/>)

➡ **À savoir :** les résultats du simulateur sont donnés à titre indicatif.

Conditions d'habitation

Avant l'obtention du PTZ

Vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 années précédant le PTZ.

Toutefois, cette condition ne s'applique pas si vous vous trouvez dans l'une des situations suivantes :

- Vous avez soit *l'usufruit*, soit la *nue-propriété* de votre résidence principale
- Vous ou l'un des occupants du logement êtes en situation de handicap. Vous ou l'un des occupants du logement avez une *carte mobilité inclusion* portant la mention *invalidité* ou une *carte d'invalidité* de 2^e ou 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler) ou percevez l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).
- Votre logement a été rendu définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique. La demande de prêt doit être alors réalisée dans les 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Vous devez remplir et signer une déclaration sur l'honneur portant sur ses conditions d'habitations avant le prêt :



Déclaration sur l'honneur à joindre à une demande de PTZ

Ministère chargé du logement

Accéder au
modèle de document ↗
([http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?
cidTexte=JORFTEXT000023332971&idArticle=LEGIARTI000028450441&categorieLien=id#LEGIARTI000028450441](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000023332971&idArticle=LEGIARTI000028450441&categorieLien=id#LEGIARTI000028450441))

➔ **À savoir :** vous pouvez démander le transfert de votre PTZ (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22110>) si vous bénéficiez d'un PTZ et que vous vendez votre logement pour en acheter un nouveau.

Avec le PTZ

Le logement acheté avec le PTZ doit devenir votre résidence principale au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat. Toutefois, cette condition peut être assouplie dans certains cas (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1269>).

➔ **À savoir :** vous avez interdiction de mettre en location le logement acheté avec un PTZ pendant les 6 années qui suivent le versement du prêt, sauf cas particuliers (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1275>).

Où demander un PTZ ?

Seuls les établissements financiers ayant signé une convention avec l'État (par exemple, une banque) peuvent accorder un PTZ.

Chaque établissement évalue librement votre capacité à rembourser un emprunt (ce qu'on appelle votre *solvabilité*) et vos garanties.

L'établissement n'est pas obligé de vous accorder le PTZ.

Montant du PTZ

Ce montant dépend de la zone de votre futur logement.

Pour connaître la zone de votre futur logement, vous pouvez utiliser ce simulateur :



Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au
simulateur ↗
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

En zone A et A bis

Votre PTZ peut représenter jusqu'à 40 % du *coût total (TTC) de l'opération à financer*. Mais le *coût total de l'opération à financer* pris en compte pour le calcul du PTZ est limité par un montant maximum, qui dépend de la zone du logement et du nombre de personnes logées.

🔔 **Rappel :** le *coût total de l'opération à financer* totalise le coût de la construction, de l'achat et des honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié, les droits d'enregistrement et l'achat des meubles pour meubler le logement ne sont pas pris en compte.

Montant maximum du PTZ en zones A et Abis

Nombre de personnes habitant le logement	Coût total de l'opération à financer : montant maximum pris en compte	Montant maximum du PTZ
1	150 000 €	60 000 €
2	210 000 €	84 000 €
3	255 000 €	102 000 €
4	300 000 €	120 000 €
5 et plus	345 000 €	138 000 €

Exemple :

Pour un couple avec 2 enfants (soit 4 occupants) qui achète un logement neuf dans la zone A, le plafond du *coût total de l'opération* est de : 300 000 €

- Si le *coût total de l'opération* est de 150 000 €, ce qui est inférieur à 300 000 €, alors le montant maximum du PTZ est de $150\,000\text{ €} \times 40\% = 60\,000\text{ €}$
- Si le *coût de l'opération* est égal ou supérieur à 300 000 €, alors le montant maximum du PTZ est de $300\,000\text{ €} \times 40\% = 120\,000\text{ €}$

En zone B1

Votre PTZ peut représenter jusqu'à 40 % du *coût total (TTC) de l'opération à financer*. Mais le *coût total de l'opération à financer* pris en compte pour le calcul du PTZ est limité par un montant maximum, qui dépend de la zone du logement et du nombre de personnes logées.

🔔 Rappel : le *coût total (TTC) de l'opération à financer* totalise le coût de la construction, de l'achat et des honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié, les droits d'enregistrement et l'achat des meubles pour meubler le logement ne sont pas pris en compte.

Montant maximum du PTZ en zone B1		
Nombre de personnes habitant le logement	Montant maximum du coût total de l'opération à financer	Montant maximum du PTZ correspondant
1	135 000 €	54 000 €
2	189 000 €	75 600 €
3	230 000 €	92 000 €
4	270 000 €	108 000 €
5 et plus	311 000 €	124 400 €

Exemple :

Pour un couple avec 2 enfants (soit 4 occupants) qui achète un logement neuf dans la zone B1, le plafond du *coût total de l'opération* est de : 270 000 €

- Si le *coût total de l'opération* est de 150 000 €, ce qui est inférieur à 270 000 €, alors le montant maximum du PTZ est de $150\,000\text{ €} \times 40\% = 60\,000\text{ €}$
- Si le *coût de l'opération* est égal ou supérieur à 270 000 €, alors le montant maximum du PTZ est de $270\,000\text{ €} \times 40\% = 108\,000\text{ €}$

En zone B2

Le montant du PTZ qui peut vous être accordé peut aller jusqu'à 20 % du *coût total (TTC) de l'opération à financer*. Mais le *coût total de l'opération à financer* pris en compte pour le calcul du PTZ est limité par un montant maximum, qui dépend de la zone du logement et du nombre de personnes logées.

🔔 Rappel : le *coût total de l'opération* totalise le coût de la construction, de l'achat et des honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié, les droits d'enregistrement et l'achat des meubles pour meubler le logement ne sont pas pris en compte.

Montant maximum du PTZ en zone B2		
Nombre de personnes habitant le logement	Montant maximum du coût total de l'opération à financer	Montant maximum du PTZ correspondant
1	110 000 €	22 000 €
2	154 000 €	30 800 €
3	187 000 €	37 400 €
4	220 000 €	44 000 €
5 et plus	253 000 €	50 600 €

Exemple :

Pour un couple avec 2 enfants (soit 4 occupants) qui achète un logement dans la zone B2, le plafond du *coût total de l'opération* est de : 220 000 €

- Si le *coût total de l'opération* est de 150 000 €, ce qui est inférieur à 220 000 €, alors le montant maximum du PTZ est de $150\,000\text{ €} \times 20\% = 30\,000\text{ €}$
- Si le *coût total de l'opération* est égal ou supérieur à ce montant, alors le montant maximum du PTZ est de $220\,000\text{ €} \times 20\% = 44\,000\text{ €}$

En zone C

Le montant du PTZ qui peut vous être accordé peut aller jusqu'à 20 % du *coût total (TTC) de l'opération à financer*. Mais le *coût total de l'opération à financer* pris en compte pour le calcul du PTZ est limité par un montant maximum, qui dépend de la zone du logement et du nombre de personnes logées.

Rappel : le *coût total de l'opération à financer* totalise le coût de la construction, de l'achat et des honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié, les droits d'enregistrement et l'achat des meubles pour meubler le logement ne sont pas pris en compte.

Montant maximum du PTZ en zone C		
Nombre de personnes habitant le logement	Montant maximum du coût total de l'opération à financer	Montant maximum du PTZ correspondant
1	100 000 €	20 000 €
2	140 000 €	28 000 €
3	170 000 €	34 000 €
4	200 000 €	40 000 €
5 et plus	230 000 €	46 000 €

Exemple :

Pour un couple avec 2 enfants (soit 4 occupants) qui achète un logement dans la zone C, le plafond du *coût total de l'opération* est de : 200 000 €


- Si le *coût total de l'opération* est de 150 000 €, ce qui est inférieur à 200 000 €, alors le montant maximum du PTZ est de $150\,000\text{ €} \times 20\% = 30\,000\text{ €}$
- Si le *coût total de l'opération* est égal ou supérieur à ce montant, alors le montant maximum du PTZ est de $200\,000\text{ €} \times 20\% = 40\,000\text{ €}$

Estimer le montant de votre PTZ

Vous pouvez estimer le montant de votre PTZ en utilisant ce simulateur :

 [Simulateur - Prêt à taux zéro \(PTZ\)](#)

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Accéder au
simulateur 
(<https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/votre-pre-a-taux-zero/>)

Durée de remboursement du PTZ

La durée de remboursement du PTZ dépend des éléments suivants :



- Vos revenus
- Coût total de l'opération à financer
- Nombre de personnes qui vont habiter votre futur logement
- Zone où vous achetez votre futur logement

Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes :

- La période de différé, pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ (cette période est, selon vos revenus, de 5, 10 ou 15 ans)
- La période de remboursement du prêt, qui suit le différé, varie entre 10 et 15 ans

Textes de loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L31-10-2 à L31-10-5 
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000023356571/)
Conditions du prêt
- Code de la construction et de l'habitation : article D31-10-2 à D31-10-5 
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000023361850/)
Conditions du prêt

- Code de la construction et de l'habitation : articles L31-10-6 à L31-10-7 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023356645&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023356645&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Maintien du prêt
- Code de la construction et de l'habitation : article D31-10-6 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039047788) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039047788)
Maintien du prêt
- Code de la construction et de l'habitation : article L31-10-8 à L31-10-10 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000023356674) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000023356674)
Montant du prêt
- Code de la construction et de l'habitation : articles D31-10-8 à D31-10-10 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000023361876/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000023361876/>)
Montant du prêt (montant de l'opération et taux applicable)
- Code de la construction et de l'habitation : article D31-10-11 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000023361888/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000023361888/>)
Durée du prêt
- Code général des impôts : articles 256 à 257 bis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006179644&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006179644&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Considération d'un immeuble neuf après réalisation de travaux (2° du 2 du 1 de l'article)
- Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000023418681) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000023418681>)
Conditions
- Arrêté du 30 septembre 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029574683/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029574683/>)
Pour connaître la zone de la commune
- Arrêté du 30 décembre 2014 relatif au champ d'application géographique des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer des opérations de primo-accession de l'ancien sous conditions de travaux [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030007723) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030007723>)
Pour connaître les communes où vous pouvez bénéficier d'un PTZ dans l'ancien avec des conditions de travaux

Services en ligne et formulaires

- Simulateur - Prêt à taux zéro (PTZ) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2974>)
Simulateur
- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46110>)
Simulateur
- Déclaration sur l'honneur à joindre à une demande de PTZ (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42562>)
Modèle de document
- Déclaration sur l'honneur d'engagement de travaux d'un logement ancien pour obtenir un PTZ (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R35386>)
Modèle de document
- Vente d'immeuble à rénover : attestation du vendeur à joindre à la demande de PTZ (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49818>)
Modèle de document
- Vente d'immeuble à rénover : attestation de l'acheteur à joindre à la demande de PTZ (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49819>)
Modèle de document
- Déclaration sur l'honneur à joindre à une demande de PTZ (emprunteur hébergé) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52172>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Acheter son logement avec le PTZ [↗](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/ptz) (<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/ptz>)
Ministère chargé du logement
- Le prêt à taux zéro, comment ça marche ? [↗](https://www.economie.gouv.fr/particuliers/PTZ-pret-a-taux-zero) (<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/PTZ-pret-a-taux-zero>)
Ministère chargé de l'économie
- Bail réel solidaire [↗](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10982-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-20-20-50-20190424) (<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10982-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-20-20-50-20190424>)
Direction générale des finances publiques
- Vente d'immeuble à rénover (VIR) [↗](https://www.anil.org/vente-immeuble-renover/) (<https://www.anil.org/vente-immeuble-renover/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068850/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068850/>)
Legifrance

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)
- Je veux obtenir un crédit immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16123>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)