

Les décrets précisant les modalités de mise en œuvre de la nouvelle version du PTZ ne sont pas encore parus (fin janvier 2024). En attendant la date de mise en œuvre des changements réglementaires, ce sont les dispositions actuelles qui s'appliquent. Selon toute vraisemblance, la mise en œuvre du PTZ version 2024 devrait intervenir à partir du 1^{er} avril 2024.

L'éligibilité au PTZ dépend d'un plafond de ressources différent selon la zone géographique et le nombre de personnes composant le foyer fiscal de l'emprunteur. Enfin, plus les revenus sont bas plus la quotité autorisée sera forte. Cette dernière est comprise entre 20% et 50 %.

L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année N-2). Par exemple, pour une offre de PTZ en 2024, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2022 indiqués sur votre avis d'imposition 2023.

LES CONDITIONS DE RESSOURCES

Quotité de 50 % - Plafonds de ressources à respecter				
Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	25 000 €	21 500 €	18 000 €	15 000 €
2	37 500 €	32 250 €	27 000 €	22 500 €
3	45 000 €	38 700 €	32 400 €	27 000 €
4	52 500 €	45 150 €	37 800 €	31 500 €
5	60 000 €	51 600 €	43 200 €	36 000 €
6	67 500 €	58 050 €	48 600 €	40 500 €
7	75 000 €	64 500 €	54 000 €	45 000 €
8 ou plus	82 500 €	70 950 €	59 400 €	49 500 €
Quotité de 40 % - Plafonds de ressources à respecter				
Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	55 500 €	45 000 €	40 500 €	36 000 €
3	66 600 €	54 000 €	48 600 €	43 200 €
4	77 700 €	63 000 €	56 700 €	50 400 €
5	88 800 €	72 000 €	64 800 €	57 600 €

6	99 900 €	81 000 €	72 900 €	64 800 €
7	111 000 €	90 000 €	81 000 €	72 000 €
8 ou plus	122 100 €	99 000 €	89 100 €	79 200 €
Quotité de 20 % - Plafonds de ressources à respecter				
Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 540 €	66 150 €	59 850 €
5	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 ou plus	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

Les ressources prises en compte correspondent **au plus élevé** des 2 montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année n-2,
- Ou le coût total de l'opération divisé par 9.

Avec la réforme de 2024, le plafond de ressources conditionne la quotité qui permet de calculer le montant du PTZ. D'une manière générale, plus les revenus sont importants et moins la quotité sera forte. Ainsi, la quotité peut être de 20%, 40% ou 50% selon les revenus du ou des demandeurs et selon la nature du bien financé (neuf, ancien, revente HLM)

En zone tendue (A et B1), seuls les achats dans le neuf en habitat collectif sont finançables. En zone détendue, il n'est possible d'obtenir un PTZ que pour un logement ancien avec réalisation de travaux. Enfin, quelle que soit la zone géographique, la quotité HLM est fixée à 20%.

Pour calculer le montant du PTZ on applique la quotité au montant de l'opération dans la limite des plafonds indiqués dans le tableau ci-dessous.

PLAFOND DE L'OPERATION

Taille du ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	225 000 €	202 500 €	165 000 €	150 000 €
3	270 000 €	243 000 €	198 000 €	180 000 €
4	315 000 €	283 500 €	231 000 €	210 000 €
5 et plus	360 000 €	324 000 €	264 000 €	240 000 €

Exemple : un couple avec deux enfants dont le revenu fiscal de référence est de 90 000 € et souhaitant acheter un appartement neuf en zone A pourra prétendre au PTZ dont le montant sera de 20 % du montant de l'opération. Si l'appartement coûte 300 000 € le montant du PTZ sera alors de 60 000 € (300 000 x 20 %). En revanche, si le coût de l'opération est de 350 000 € (soit un montant supérieur au plafond de l'opération de 300 000 € (cf. tableau 2) alors le PTZ sera limité à 300 000 x 20 % = 60 000 €. Avec la réforme le montant sera de 20% x 315 000 € = 63 000 €.

LES QUOTITES

Nature du logement	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Neuf	20 % à 50 %	20 % à 50 %		
Anciens (avec travaux			20 % à 50 %	20 % à 50 %
HLM (revente)	20%			

ERRATUM : une erreur s'est glissée dans le tableau 2 bis page 250 : le financement d'un logement neuf n'est pas possible en zone B2 et C.

LES PROFILS DE REMBOURSEMENT

Numéro de profil	Logement neuf ou ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
2	≤ 31 000 €	≤ 26 000 €	≤ 22 500 €	≤ 19 500 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €
4	≤ 49 000 €	≤ 34 500 €	≤ 31 500 €	≤ 28 500 €

LES MODALITES DE REMBOURSEMENT

ERRATUM : le tableau 3 page 251 comporte des erreurs sur les durées de remboursement. Les durées à prendre en compte sont indiquées ci-dessous.

Profil	Revenu fiscal corrigé				Durée totale	Durée du différé	Part du PTZ dans le total des crédits
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
1	≤ 25000	≤ 21500	≤ 18000	≤ 15000	25 ans	10 ans	50%
2	≤ 31000	≤ 26000	≤ 22500	≤ 19500	20 ans	8 ans	40%
3	≤ 37000	≤ 30000	≤ 27000	≤ 24000	15 ans	2 ans	40%
4	≤ 49000	≤ 34500	≤ 31500	≤ 28500	10 ans	Aucun	20%