

LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

02 | FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

En tant que primo-accédant, vous avez accès à des aides spécifiques conçues pour **faciliter votre premier achat immobilier**. Ces dispositifs, proposés par l'État, les collectivités ou certaines structures privées, peuvent compléter votre prêt principal, alléger votre effort financier ou rendre votre projet possible dans des zones tendues.

Dans cette section, nous passons en revue les principales aides mobilisables en 2025.

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) – version 2025

Le **Prêt à Taux Zéro** (PTZ) est une aide publique majeure. Il permet de financer une partie de votre achat **sans intérêts** et sans frais de dossier.

Quels types de biens sont éligibles ?

TYPE DE BIEN	CONDITION D'ÉLIGIBILITÉ AU PTZ
Neuf	Éligible partout en France
Ancien avec travaux	Uniquement dans certaines zones rurales ou détendues (B2 ou C), si les travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération



Les travaux doivent viser à améliorer la performance énergétique ou rendre le logement habitable (rénovation complète, chauffage, toiture, etc.).

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site credit-agricole.fr ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

02 | FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://www.credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

Combien peut-on emprunter avec le PTZ ?

Le PTZ est accordé **sous conditions de ressources**, et son montant dépend :

- Du **nombre de personnes dans le foyer**,
- De la **zone géographique** du bien,
- Du **nombre de personnes dans le foyer**,
- Et du **type de logement** (neuf ou ancien avec travaux).

Plafonds de ressources pour un PTZ en 2025 :

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 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €

Pour connaître votre zone, utilisez le simulateur officiel ou demandez à votre conseiller.

Ce que finance le PTZ :

- Jusqu'à **50 %** du coût de l'opération dans le neuf,
- Jusqu'à **40 %** dans l'ancien avec travaux (si ceux-ci représentent au moins 25 % du coût total).

Le PTZ ne peut jamais financer 100 % du projet. Il vient toujours en complément d'un prêt principal (PAS ou prêt bancaire classique).

LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

02 | FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://www.credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

Qui peut en bénéficier ?

Plusieurs conditions doivent être respectées pour être éligible à ce dispositif.

- ✓ Être primo-accédant (c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans),
- ✓ Respecter un **plafond de revenus** selon la zone (A, B1, B2, C),
- ✓ Acheter un logement destiné à être **vos** **résidence principale**.



Le remboursement peut être différé de 5, 10 ou 15 ans, selon vos revenus.

Exemple concret :

Un couple avec un enfant (3 personnes) souhaite acheter un bien neuf en zone B1 pour 240 000 € :

*→ Ils peuvent obtenir jusqu'à **40 % du montant en PTZ**, soit **96 000 €**, avec un différé de remboursement de 10 ans selon leurs revenus.*

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Le PTZ est une vraie opportunité, mais son montage peut être complexe. Nos conseillers vous accompagnent pour **vérifier votre éligibilité** et l'intégrer dans un plan de financement global et réaliste.

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://www.credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

Le Prêt Accession Sociale (PAS)

Le **Prêt Accession Sociale** est un prêt réglementé destiné aux ménages modestes.

Il permet de **financer jusqu'à 100 % du prix d'achat**, y compris certains frais annexes.

Avantages du PAS :

- ✓ Taux plafonné réglementaire,
- ✓ Frais de garantie réduits,
- ✓ Éligibilité à l'**APL Accession** (aide personnalisée au logement),
- ✓ Financement possible des **travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique**.

Conditions :

- ✓ Être primo-accédant ou ne pas avoir été propriétaire depuis 2 ans,
- ✓ Respecter des **plafonds de ressources similaires au PTZ**,
- ✓ Acheter une **résidence principale**.

Exemple : une personne seule avec 1 800 € nets/mois peut financer un bien à 160 000 € avec un PAS + PTZ, sans apport personnel.

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site credit-agricole.fr ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Le PAS est souvent **le principal levier** pour les jeunes ménages. Il peut aussi être intéressant si vous souhaitez réduire vos frais de garantie ou bénéficier de l'APL après l'achat.

Certaines caisses régionales du Crédit Agricole proposent aussi des **solutions associées**, comme le **Bail Réel Solidaire (BRS)** : ce dispositif permet d'acheter uniquement le bâti, tandis qu'un organisme foncier solidaire conserve la propriété du terrain. Résultat : un prix d'achat plus bas et une accession sociale sécurisée.

Le Prêt Action Logement (ex 1 % logement)

Le **prêt Action Logement** (ex "1 % logement") est une aide dédiée aux salariés du **secteur privé non agricole**, dans des entreprises de plus de 10 salariés.

Conditions :

- ✓ Être en CDI ou en CDD avec une ancienneté suffisante,
- ✓ Acheter une **résidence principale**,
- ✓ Respecter un **plafond de revenus** (similaire au PTZ).

Caractéristiques du prêt :

- ✓ Montant jusqu'à **40 000 €**,
- ✓ Taux d'intérêt fixe de **1 %** (hors assurance),
- ✓ Durée de remboursement jusqu'à **25 ans**,
- ✓ **Cumulable** avec un prêt principal et un PTZ.

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site credit-agricole.fr ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

***Exemple** : une jeune salariée en CDI achète un appartement ancien avec travaux. Grâce à l'aide de son entreprise et du PTZ, elle peut financer 40 % du projet à taux très réduit.*

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Vous travaillez dans le privé ? Vous pouvez être éligible à une aide Action Logement, sous conditions de ressources et d'éligibilité de votre entreprise.

Pensez à **faire la demande en amont de votre projet**, car l'offre de prêt Action Logement devra être validée pour pouvoir l'intégrer à votre plan de financement.

Le Prêt Épargne Logement (PEL/CEL)

Si vous avez ouvert un **PEL** (Plan Épargne Logement) ou un **CEL** (Compte Épargne Logement) il y a plusieurs années, vous pouvez bénéficier :

- ✓ D'un **prêt à taux avantageux** (entre 2 % et 4,2 % selon les droits acquis),
- ✓ D'une **prime d'État**, selon la date d'ouverture du plan.

Mais attention :

- Ce type de prêt est aujourd'hui **moins compétitif** que les prêts classiques,
- Il reste un **complément intéressant**, en fonction de vos droits.

Votre conseiller peut vous aider à **analyser l'intérêt de mobiliser votre PEL ou de conserver votre épargne pour autre chose**.

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site credit-agricole.fr ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

Les aides locales et régionales

De nombreuses collectivités proposent des dispositifs complémentaires, souvent méconnus.

Types d'aides :

- Prêts à taux zéro municipaux ou régionaux,
- Subventions à l'achat ou à la rénovation,
- Exonérations temporaires de **taxe foncière** (souvent 2 ans),
- Aides à l'accession dans les zones rurales ou les quartiers en rénovation.

Exemples concrets :

- **Marseille** : prêt à taux zéro jusqu'à 20 000 € pour les primo-accédants dans le cadre du dispositif Nouveau Chèque Premier Logement.
- **Île-de-France** : subvention régionale jusqu'à 6 000 € pour les moins de 35 ans.
- **Rennes** : aide municipale + prime de transition énergétique pour l'achat dans l'ancien avec travaux.
- **Toulouse** : exonération de taxe foncière pendant 2 ans dans certaines zones de la ville.

Important : ces aides dépendent fortement de la **localisation du bien** et du **profil de l'acquéreur**.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Lors du premier rendez-vous, nous pouvons analyser ensemble les **dispositifs mobilisables localement**, pour optimiser au mieux votre budget. N'hésitez pas à demander un **diagnostic personnalisé d'éligibilité**.

LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site credit-agricole.fr ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

En résumé : qui peut bénéficier de quoi ?

DISPOSITIF	AVANTAGE PRINCIPAL	CONDITIONS D'ACCÈS	CUMUL POSSIBLE
PTZ (Prêt à Taux Zéro)	Prêt sans intérêts, différé possible, jusqu'à 50 % du projet	Primo-accédant, plafond de revenus selon zone, achat de résidence principale, logement neuf ou ancien avec travaux > 25 %	Oui (avec prêt bancaire, PAS, Action Logement)
PAS (Prêt Accession Sociale)	Prêt à taux réglementé, frais réduits, APL possible	Revenus modestes, achat résidence principale, primo-accédant ou non-proprétaire depuis 2 ans	Oui (PTZ, Action Logement)
Prêt Action Logement	Jusqu'à 40 000 € à 1 %, conditions très avantageuses	Salarié d'une entreprise privée de > 10 salariés, sous plafond de ressources, résidence principale	Oui (PTZ, PAS, prêt bancaire)
Prêt Épargne Logement (PEL/CEL)	Taux fixe avantageux selon droits acquis, prime d'État possible	Ancienneté suffisante du plan (généralement > 4 ans), selon date d'ouverture	Oui (en complément des autres prêts)
Aides locales et régionales	Subventions, prêts municipaux, exonérations fiscales	Selon commune, zone d'achat, profil du ménage (revenus, âge, composition...)	Oui (cumulables selon règles locales)

Besoin d'un coup d'œil rapide pour savoir à quels prêts aidés vous pourriez prétendre ? **Retrouvez en annexe notre infographie "Suis-je éligible à un prêt aidé ?"**, un parcours visuel qui vous guide selon votre situation.

