

Les dispositifs d'aides pour les Primo-accédants

Un guide simple pour les particuliers



[Pierre COGNOLATO](#), [EffectimmoPaca](#)

2025 : Une année particulière pour les primo-accédants

L'année 2025 marque le retour des aides pour favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants dans un marché qui offre de réelles opportunités, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien. Dans ce guide vous retrouverez les principales mesures, et les références pour bien démarrer votre projet.

1. Une modulation des droits de mutation (Frais de Notaire) pour favoriser les primo-accédants

Exonération pour les primo-accédants de l'augmentation des frais notariés

La loi de finances pour 2025 offre une opportunité unique aux primo-accédants en leur permettant de bénéficier d'une exonération ou d'une réduction des droits de mutation.

Avec ces nouvelles mesures, les primo-accédants pourraient réaliser des économies significatives, facilitant leur accession à la propriété. Pour savoir si votre département applique ces nouvelles dispositions,

2. De nouvelles exonérations pour les dons d'argent entre membres d'une famille jusqu'au 31 décembre 2026.

Dons familiaux :

Le don doit vous avoir été fait par :

- Votre mère ou votre père ;
- Votre grand-mère ou votre grand-père ;
- Votre arrière-grand-mère ou votre arrière-grand-père ;
- Votre tante ou votre oncle, à condition que ceux-ci n'aient aucun descendant (enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant). Dans ce cadre, seuls les enfants des frères et sœurs du donateur sont considérés comme neveu ou nièce.

Vous devez utiliser l'argent reçu au plus tard le dernier jour du 6^e mois suivant le versement pour :

- L'acquisition d'un logement neuf ou [en l'état futur d'achèvement](#) (VEFA);
- Des travaux et des dépenses destinés à la rénovation énergétique de votre résidence principale, dont vous êtes le propriétaire (ces travaux de rénovation énergétique doivent faire partie de ceux donnant droit à '[MaPrimeRénov](#)').

Deux limites financières sont prévues pour l'exonération dans ce cadre :

- **Un même membre de votre famille** ne peut pas vous faire un don exonéré de plus de **100 000 €** ;
- **Le total** des dons exonérés que vous recevez pour votre projet immobilier ne peut pas être supérieur à **300 000 €**.

Vous pouvez par exemple recevoir un don exonéré de 100 000 € de votre grand-père et un autre de 100 000 € venant de votre mère, pour l'acquisition d'un logement neuf.

3. Généralisation du prêt à taux zéro

Nouvelles conditions du PTZ (jusqu'au 31/12/2027)

Le prêt à taux zéro est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds en vigueur.

Nombre de personnes occupant le logement	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 €
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 €
À partir de 8	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

Ce prêt est **sans intérêts, sans frais de dossier** et d'une durée ne pouvant excéder **25 ans**.

Notez qu'il ne peut pas financer la totalité de l'achat de votre résidence, et doit donc être complété par un crédit immobilier.

À partir du 1^{er} avril 2025, il sera étendu à tous les logements neufs sur l'ensemble du territoire.

Pour les logements anciens, le PTZ est accessible si les travaux de rénovation représentent 25% du coût de l'acquisition.

Seuls les établissements de crédit ayant signé une convention avec l'État peuvent accorder

un PTZ. La demande est à adresser directement à l'établissement bancaire de votre choix, qui n'a pas l'obligation d'accorder le prêt à taux zéro.

Pour toute question au sujet de l'obtention d'un PTZ, vous pouvez vous rapprocher de l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement (Adil)** la plus proche de chez vous.

Voici la comparaison pour un remboursement sur **25 ans** :

Critères	Prêt classique (3% sur 25 ans)	Prêt à taux zéro (PTZ)
Montant emprunté	50 000 €	50 000 €
Taux d'intérêt	3 %	0 %
Durée du prêt	25 ans (300 mois)	25 ans (300 mois)
Mensualité	Environ 237 €	167 €
Coût total des intérêts	Environ 21 132 €	0 €
Montant total remboursé	71 132 €	50 000 €

Sur **25 ans**, le coût des intérêts passe à **21 132 €**, contre **16 455 € sur 20 ans**. Plus la durée est longue, plus le coût total du prêt augmente, même si les mensualités sont plus faibles

4. Cumul de 'MaPrimeRénov' avec le prêt à taux zéro (PTZ)

Désormais, les ménages ayant souscrit un prêt à taux zéro pour l'achat de leur résidence principale pourront également bénéficier de [MaPrimeRénov'](#) pour financer une rénovation d'ampleur. **Cette mesure améliore l'accessibilité aux aides pour ceux qui en ont le plus besoin.**

Pour plus de renseignements :

Recherchez l'ADIL de votre secteur : <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Consulter le site de l'Anah : <https://www.anah.gouv.fr/>

5. 2025 : Un marché qui offre de belles opportunités.

Dans le Neuf : Les difficultés des promoteurs les ont poussés à baisser leur marge :

Un exemple concret : Le Vaccarès à Sarrians : T2 commercialisé à 215 000€ est aujourd'hui proposé au prix de 174 050, soit une baisse de prix de **20% et le promoteur offre les frais notariés.**

Dans l'ancien : Les passoires thermiques sont boudées, donc leurs prix sont bas :

Un exemple concret, Le Prix d'un logement classé F ou G se vend environ 30% moins chères qu'un logement en classé A ou B dans le Vaucluse.

Pour vérifier l'impact du DPE sur le prix d'un bien vous pouvez utiliser la ressource suivante :
<https://www.seloger.com/data-dpe/>

6. Références et ressources :

Exonération des plus-values dans le cadre de la vente de sa résidence principale :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864#:~:text=Vous%20%C3%AAtes%20totalement%20exon%C3%A9r%C3%A9%20si,majeure%20partie%20de%20l'ann%C3%A9e>

Exonérations des dons familiaux :

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A18081>

Généralisation du PTZ :

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17337>

Cumul 'MaPrimeRénov' et PTZ

<https://www.anah.gouv.fr/actualites/maprimerenov-un-nouveau-decret-permet-d-ameliorer-le-financement-de-la-renovation>

Rechercher toutes les aides pour l'acquisition d'un bien immobilier :

<https://www.actionlogement.fr/moment-de-vie/acheter-un-bien-immobilier>

Gratuit : Conseil en financement et en accession pour les primo-accédants

Recherches des aides locales :

<https://www.anil.org/aides-locales-accession-propriete/>

Fiche 3

N'hésitez pas à me contacter pour toute question ou demande de clarification.