



Entrée en vigueur du PTZ+

N° 2010-41 / A jour au 31 décembre 2010

[Loi de finances du 29.12.10 pour 2011](#) : JO du 30.12.10 : art. 90 / CCH : L.30-10-1 à L.30-10-14, CGI : 244 quater V, 199 ter T... / [Décret](#) et [arrêté](#) du 30.12.10 : JO du 31.12.10 / CCH : R.304.1, R.31.10.1 à R.31.10.12, CGI (annexe III)

La loi de finances pour 2011 institue à compter du 1er janvier un nouveau prêt à taux zéro dénommé « prêt à taux zéro + » ou « PTZ + », qui se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », à l'ancien dispositif de prêt à taux zéro et au Pass-Foncier. Réserve aux personnes physiques primo-accédants, il est désormais octroyé en métropole et dans les territoires d'outre-mer sans conditions de ressources.

Le législateur a défini les caractéristiques essentielles de ce prêt sans intérêt : conditions, montant, durée. Un décret et un arrêté en date du 30 décembre 2010 (JO du 31.12.10) précisent les contours du dispositif. Les modifications essentielles relatives notamment à la suppression du respect des conditions de ressources, au montant du prêt et à ses conditions de remboursement sont applicables à compter du 1er janvier 2011. D'autres modifications entreront en vigueur le 1er juin prochain.

Le PTZ+ est réservé aux primo-accédants, sans respect de conditions de ressources (CCH : art. L.31-10-3, R.31-10-3)

Comme dans le dispositif précédent, le prêt est toujours réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Les exceptions à la condition de primo-accession qui existaient jusqu'alors demeurent et sont améliorées réglementairement.

Ainsi, la condition de primo-accédant n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement est dans l'une des situations suivantes :

- titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du code de la sécurité sociale ; il s'agit des invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie ;
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé (code de la sécurité sociale : art. L. 821-1 à L.821-8 et art. L.541-1 à L.541-3) ;
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (CCH : R.31-10-3).

Cette dernière situation recouvre les hypothèses existantes dans l'ancien dispositif. Le décret ajoute une nouvelle hypothèse.

La résidence principale du bénéficiaire du prêt a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

- soit de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles ;
- soit de l'article L.122-7 du code des assurances pour des dommages causés par des effets dus aux tempêtes, ouragans, cyclones ;
- soit du 1er alinéa de l'article L.128-1 du Code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques ;
- soit (à compter du 1er juin 2011) d'une procédure d'expropriation d'extrême urgence au titre des risques naturels majeurs prévisibles qui menacent gravement des vies humaines (mouvements de terrain, affaissements de terrains dus à une cavité souterraine ou à une marnière, avalanches, crues torrentielles ou à montée rapide, submersion marine) ou au titre des risques technologiques (code de l'environnement : art. L.515.16).

Cette dernière exception a été reprise de la doctrine par le décret et continuera de permettre notamment aux propriétaires qui ont été dépossédés de leur résidence principale suite à la tempête Xynthia de bénéficier d'un PTZ+.

Dans ces différentes situations, la demande de prêt à 0 % doit être présentée par l'emprunteur dans les deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou de la survenance du sinistre et être accompagnée d'un justificatif attestant la nécessité d'une nouvelle construction ou l'acquisition sur un autre site d'un nouveau logement.

L'emprunteur, au moment de la demande de prêt, fournit par tout moyen la preuve qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. A cette fin, il peut notamment fournir le contrat de bail et la ou les dernières quittances de loyer. A compter du 1er juin 2011, l'emprunteur hébergé pourra, le cas échéant fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé (cf. modèle figurant en annexe IV de l'arrêté du 30 décembre 2010).

NB : Dans la mesure où le prêt aidé par l'Etat se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », il n'est pas soumis au respect de conditions de plafonds de ressources. En revanche, les ressources de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement détermineront les conditions de remboursement du prêt. En conséquence, la production des avis d'imposition est toujours nécessaire.

Les opérations finançables par le PTZ+ (CCH : art L. 31-10.2, R. 31-10.2 arrêté du 30.12.10 : art 1)

Comme dans le dispositif précédent, le PTZ+ peut être accordé pour financer les opérations suivantes :

- la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accessions (régis par la loi du 12.7.84).

A compter du 1er juin 2011, le PTZ+ peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, l'achat de parts indivises d'un logement ou d'un terrain, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain.

Les travaux

Les opérations listées ci-dessus peuvent comprendre des travaux, à l'exception des travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro.

Dépendances des logements

Dans la mesure où les dépendances font partie d'une opération immobilière elle-même financée par le PTZ+, les dépendances (garages, emplacements de stationnement, jardins) peuvent être financées par le PTZ+ (arrêté du 30.12.10: art 1).

Définition du logement neuf et ancien dans le cadre du Prêt à taux zéro +

Continuent d'être réglementairement qualifiés de neuf au sens du PTZ+ : les logements construits ou acquis en vue de leur première occupation, y compris dans le cadre d'un contrat de location-accession dès lors que l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option, ainsi que l'aménagement à usage de logement d'un local utilisé auparavant à un autre usage. Les autres logements sont considérés comme « anciens ».

Conditions d'occupation du logement (CCH : R.31.10.6)

Résidence principale de l'emprunteur et des autres personnes destinées à occuper le logement

Pendant toute la durée de remboursement du prêt, le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire du prêt et des personnes qui ont été prises en compte pour la détermination des caractéristiques financières du prêt (montant et durée de remboursement du prêt). Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire ou à titre d'accessoire de travail.

Comme dans le dispositif précédent, le logement doit être occupé par l'emprunteur et les personnes destinées à occuper le logement au minimum huit mois par an, sauf cas de force majeure, raison de santé, ou cas de mise en location autorisées (cf. infra).

En revanche, une nouvelle définition est donnée à l'exception relative à l'obligation professionnelle.

Désormais, l'obligation liée à l'activité professionnelle se caractérise:

- soit par des déplacements réguliers ;
- soit par la nécessité absolue de services découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'emprunteur à résider dans un logement qui n'est pas le logement financé avec le prêt ;
- soit par l'éloignement entre le logement financé et le lieu d'activité, dans la limite d'une durée de trois ans, à défaut d'occupation du logement financé par l'une des personnes prises en compte pour la détermination du montant du prêt.

Cette nouvelle définition s'applique aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2011.

L'entrée dans les lieux doit toujours intervenir dans un délai d'un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ou de l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure

Ce délai peut toujours être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué, en respectant certaines obligations, pendant cette période (cf. infra).

En cours de prêt, le logement peut être utilisé par l'emprunteur ou l'un des occupants du logement à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel

La surface utilisée par cette activité ne doit pas dépasser 15% de la surface financée initialement par le prêt. Ce changement devra faire l'objet d'une déclaration auprès de l'établissement de crédit (cf. modèle annexé à l'arrêté du 30.12.10).

La mesure est applicable à compter du 1er juin prochain. Jusqu'à cette date ce sont les dispositions de l'article R.318-6 du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent, soit une tolérance égale à 10 % de la surface (précision jusque là apportée par instruction fiscale).

Mise en location du logement financé par le PTZ+

La mise en location, pour une durée maximale de six ans du logement financé est toujours obligatoire dès lors que le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite ou lorsque l'emprunteur est concerné par un des événements limitativement énumérés par le texte réglementaire.

Concernant les événements autorisant la location du bien financé à l'aide du prêt aidé, deux notions sont revues par rapport au dispositif précédent.

La notion de mobilité professionnelle permettant la location est assouplie et définie comme entraînant un trajet d'au moins 50 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ou entraînant un temps de trajet aller au moins égal à 1 h 30.

Par ailleurs, l'invalidité peut être justifiée non plus par la seule carte d'invalidité mais aussi par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées.

Les autres événements : décès, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité, chômage... justifiant la mise en location demeurent inchangés (CCH : R.31-10-6) .

Les conditions financières de la location seront les suivantes:

- le logement ne pourra être loué qu'à un ou des locataires dont les ressources, appréciées à la date de signature du contrat de location n'excèdent pas les plafonds de ressources du prêt PLS ;
- le montant du loyer ne devra pas excéder les plafonds de loyer PLS ;
- la location doit toujours faire l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que le cas échéant à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement.

Ces modifications concernent les offres de prêt émises à compter du 1er juin prochain. Jusqu'à cette date, les règles de location qui existaient dans le cadre du prêt à 0 % antérieur continuent de s'appliquer (CCH : R.318.7).

Les modalités du prêt (montant et conditions de remboursement)

La loi de finances pour 2011 a fixé sept critères qui, combinés, déterminent les modalités du prêt (montant et conditions de remboursement du prêt):

- le coût total de l'opération,
- le montant total des prêts de plus de deux ans finançant l'opération,
- le nombre d'occupants du logement,
- l'ensemble des ressources des occupants,
- la localisation géographique (zone A, B1, B2, C),
- le caractère neuf ou ancien du bien,
- le niveau de performance énergétique globale du logement,
- l'appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme HLM ou d'une SEM.

Les caractéristiques financières du PTZ+ sont applicables à compter du 1er janvier 2011.

Montant du prêt (CCH : L.31-10-8)

Le montant du prêt correspond au coût total de l'opération, plafonné à un montant, auquel est appliquée une quotité.

Par ailleurs, le montant du PTZ+ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de

l'opération. Cette limite vise à réduire l'avantage consenti à des accédants disposant d'un apport important.

Le coût total de l'opération (CCH : R.31.10.8, arrêté du 30.12.10 : art 6)

La notion reprend les éléments qui intervenaient déjà pour la détermination du coût de l'opération à savoir :

- la charge foncière ou la charge immobilière y compris les honoraires de géomètre et les taxes y afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ;
- les honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur (frais d'agence) ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification ("label BBC") ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité (code des assurances : art. L. 241-1) ou à l'assurance dommages-ouvrage (art. L.241-2) ;
- certaines taxes afférentes à la construction :
- taxe locale d'équipement (CGI : art.1585 a) ;
- en Ile-de-France, taxe complémentaire à la TLE (CGI : art. 1599 octies) ;
- taxe pour le financement des CAUE (CGI : art.1599 b) ;
- taxe spéciale d'équipement perçue dans le département de Savoie (CGI : art.1599 OB) ;
- taxe départementale des espaces naturels sensibles (Code de l'urbanisme : art. L.142-2).

A compter du 1er juin 2011 le coût total d'opération comprend le cas échéant la valeur d'acquisition du terrain destiné à la construction acquis depuis moins de deux ans (à la date d'émission de l'offre de prêt).

Par ailleurs, en cas d'acquisition d'un bien dont une partie est destinée à un autre usage que l'habitation à titre de résidence principale, le coût d'opération ne concerne que les surfaces affectées au logement.

L'emprunteur justifie du coût total effectif de l'opération ainsi que le cas échéant de l'achèvement des travaux, dès réception des documents correspondants. Les travaux doivent être le cas échéant, réalisés au plus tard trois ans après l'émission de l'offre de prêt.

Jusqu'au 31 mai 2011, la notion de coût total de l'opération est celle qui existait jusqu'alors dans le cadre du prêt à 0 % antérieur (CCH : R.318-11).

Coefficient familial

La taille du ménage est prise en compte par le biais d'un coefficient familial dont les valeurs sont les suivantes:

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3

Le coefficient familial intervient dans les plafonds d'opération affichés dans les tableaux ci-après et dans la durée de remboursement du prêt, et va dans ce cas de 1 à 8.

Le montant plafond d'opération pris en compte dans le calcul du PTZ+ (CCH : R.31-10-10)

Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de trois critères :

- la localisation du logement dans une des quatre zones telles qu'elles résultent de l'arrêté du 29 avril 2010^{1, 2}, qui est définie dans des conditions définies par décret en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zonage A, B1, B2 et C),
- le caractère neuf ou ancien du logement et enfin le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Nombre d'occupants	Logement neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €
	Logement ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

Les plafonds d'opération pour les ménages composés de plus d'une personne se déduisent des plafonds pour une personne en les multipliant par le coefficient familial (cf. supra).

(*) Pour l'application de certaines aides au logement (dont le PTZ+) un arrêté , révisé tous les trois ans établira un classement des communes en zones géographiques A bis, A, B1, B2 et C (CCH : R.304-1). Jusqu'à la publication du texte, le classement des communes pour l'octroi du prêt aidé par l'Etat dans les zones A,B1, B2 et C résulte de l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).