

POUR CONSTRUIRE
OU ACHETER UN LOGEMENT

2012
Le PTZ+
prêt à taux zéro
aidé par l'Etat

■ 15

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement

Consultez-la ...

Un « PTZ + », prêt à taux zéro aidé par l'Etat, peut être accordé pour construire ou acheter un logement neuf en France (métropole et DOM).

Une exception est prévue pour l'acquisition d'un logement social existant. C'est le seul cas dans lequel il est possible de bénéficier d'un PTZ + pour acquérir un logement ancien.

Nouvelles conditions d'obtention applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2012

■ Qui peut bénéficier du « PTZ + » ?

■ L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un plafond variable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation :

Plafonds de ressources				
Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et +	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant (après application d'un coefficient familial) :

- la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2)

- le coût total de l'opération divisé par 10.

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

■ L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à taux zéro est : soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ; soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé ; soit victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle indemnisée, dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dommages dus à des catastrophes technologiques). La demande de prêt doit être présentée dans un délai de deux ans suivant la publication de

l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

■ Si l'emprunteur vend le logement précédemment acquis avec un prêt à taux zéro et achète une nouvelle résidence principale, il peut demander un transfert de son prêt à taux zéro initial, à hauteur du capital restant dû, sur sa nouvelle résidence ; l'établissement prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

■ Un « PTZ + », pour quoi faire ?

■ **Construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf** qui n'a jamais encore été occupé.

A compter du 1er juin 2012, il sera également possible d'obtenir un PTZ + pour acquérir un logement dans lequel ont été effectués des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf (au sens du code général des impôts: art. 257, I-2-2°).

■ **Transformer un local** (bureau, grange...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local.

■ **Acquérir un logement social existant** : un locataire d'un logement social (HLM) peut, sous réserve de certaines conditions, obtenir un PTZ + pour acquérir son logement lorsqu'il est vendu par l'organisme HLM ou la société d'économie mixte ou pour acquérir un logement appartenant au bailleur, situé dans le département.

■ Un prêt à taux zéro peut être accordé pour financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de **location accession** (loi du 12 juillet 1984 modifiée).

Le prêt à taux zéro peut être obtenu lorsqu'il s'agit d'une opération de construction ou d'acquisition d'un logement neuf pour laquelle le vendeur a bénéficié d'un prêt social location-accession (PSLA).

Dans tous les cas, l'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option.

■ Le « PTZ + » peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, le rachat de parts d'une société civile immobilière ou de parts d'indivision, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement.

■ Simultanément à l'acquisition ou la construction, le prêt à taux zéro peut financer certaines annexes, notamment : garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2m², combles accessibles.

■ Le logement doit être la **résidence principale** de l'emprunteur dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.

Toutefois, un acquéreur peut obtenir un prêt à taux zéro pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa **retraite**, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de six ans. Dans ce cas, comme lorsque l'emprunteur est appelé à déménager pour des raisons professionnelles, familiales, de santé ou d'invalidité notamment, le

logement doit être loué à un locataire dont les ressources, sont inférieures au plafond ouvrant droit à un Prêt Locatif Social (renseignements auprès d'une ADIL).

Le logement ne peut être affecté ni à la location saisonnière ou meublée, ni utilisé comme résidence secondaire ou à titre d'accessoire du contrat de travail.

■ Tant que le prêt à taux zéro n'est pas intégralement remboursé, le logement ne peut être loué que dans les conditions prévues par la réglementation : occupation prochaine au moment de la retraite, mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 50 kms ou un temps de trajet aller d'au moins 1 heure 30, décès, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue, chômage de plus d'un an.

■ Pour quel montant ?

Le montant du PTZ + ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.

■ Le montant du PTZ+ est fonction de la zone géographique d'implantation du logement, de son niveau de performance énergétique et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Le montant du prêt est égal au coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond ①, auquel s'applique une quotité variable en fonction de l'opération ②

① Montant plafond du coût de l'opération(*)				
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 €

(*) Le coût de l'opération TTC comprend le coût de la construction (ou le coût des travaux éventuellement prévus lors de l'acquisition à l'exception de ceux financés par un Eco-prêt à taux zéro), les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages ouvrage, certaines taxes afférentes à la construction (taxe locale d'équipement, taxe pour le financement des CAUE, taxes départementales des espaces naturels sensibles), les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont, en revanche, pas pris en compte dans le coût de l'opération pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

En cas de construction d'une maison et d'acquisition du terrain par l'emprunteur moins de deux ans auparavant, le montant de celui-ci peut être pris en compte dans le coût de l'opération.

Les montants figurant dans les tableaux s'appliquent à toute offre de prêt à taux zéro signée à compter du 1^{er} janvier 2012.

② Quotité applicable au coût de l'opération				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf BBC 2005	38%	33%	29%	24%
Logement neuf-non BBC	26%	21%	16%	14%

Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label Bâtiment basse consommation 2005.

■ Logement situé dans un département d'outre mer : le PTZ + est égal à 33% du coût de l'opération pour un logement neuf dans la limite du plafond applicable en zone B1.

■ Lorsqu'un locataire acquiert le logement HLM qu'il occupe ou un logement appartenant au bailleur situé dans le département, la quotité du prêt à taux zéro est égale à 10% du coût de l'opération. Le prix de vente doit être inférieur de 35% à l'évaluation faite par le service des domaines, laquelle est annexée au compromis de vente.

Exemple de calcul du PTZ +

Pour un ménage avec 2 enfants achetant un logement neuf BBC en zone B1, le montant maximum du PTZ+ est de :

- 66 000 €, soit 200 000 × 33%, si le montant de l'opération est de 200 000 € ;

- 77 220 €, soit 234 000 € × 33%, si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 234 000 €.

Pour le calcul de votre PTZ + : voir le site de l'ANIL

<http://www.anil.org/fr/outils-de-calcultvotre-preta-0/index.html> ou mieux, rendez-vous à l'ADIL

Zones géographiques

Les zones A, B1, B2, C sont fixées par l'arrêté du 29.4.09 (JO du 3.5.09). A titre d'illustration :

-zone A : Paris et l'agglomération parisienne, les communes les plus chères de la Côte d'Azur, le Genevois français ;

-zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Ile-de-France ou de la Côte d'Azur, certaines zones frontalières ou littorales, les départements d'Outre-mer, la Corse, les îles non reliées au continent ;

-zone B2 : les agglomérations de 50 000 habitants, les communes de la grande couronne d'Ile-de-France ;

-zone C : le reste du territoire.

■ Un seul prêt à 0 % est accordé par ménage et par opération.

■ Pour quelle durée ?

L'emprunteur rembourse le prêt à 0 % par mensualités constantes, en fonction de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement, sur une durée de 8 à 25 ans : plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'emprunteur bénéficie ou non d'un différé de remboursement partiel : pendant cette

période, il ne rembourse qu'une fraction du montant du prêt à taux zéro.

■ Qui accorde le prêt à taux zéro ?

Tous les établissements de crédit qui ont passé à cet effet une convention avec l'Etat.

L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix. L'établissement prêteur fait une seule offre de prêt à taux zéro.

■ Garanties et assurances exigées

C'est l'établissement prêteur qui apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi du prêt à taux zéro, comme il le fait pour tout autre prêt. Il n'a pas l'obligation d'accorder le prêt à taux zéro.

■ Quels prêts peuvent compléter le PTZ+ ?

■ Le prêt à taux zéro peut se cumuler avec tout autre prêt : PAS / prêt d'accession sociale, prêt conventionné, prêt d'épargne-logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (Action logement), PSLA...

■ Lorsque l'accédant a droit à l'APL au titre d'un PAS ou d'un prêt conventionné, les mensualités du prêt à taux zéro sont prises en compte dans le calcul de l'APL. Le prêt à taux zéro n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL.

Dans les autres cas, (prêt bancaire, prêt d'épargne-logement) l'accédant peut bénéficier de l'allocation logement, sous réserve de remplir les conditions d'obtention. Dans les DOM, seule l'allocation logement peut être accordée.

L'ADIL établit à votre demande un diagnostic financier pour vous aider à bâtir votre projet : consultez-la ! Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.