



**ADIL / AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT**

# **ADIL INFOS n°2011-01**

## **Loi de finances pour 2011 (loi de finances du 29.12.10 : JO du 30.12.10)**

### **Entrée en vigueur du PTZ + à compter du 1er janvier 2011 (art. 90 : CCH art. L.30-10-1 à L.30-10-14)**

La loi de finances pour 2011 institue à compter du 1er janvier 2011, un nouveau prêt à taux zéro renforcé dénommé PTZ+, qui se substitue notamment au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », et au Pass-Foncier.

Destiné à tous les primo-accédants personnes physiques qui accèdent à la propriété de leur résidence principale en métropole et dans les départements d'outre-mer, il sera accordé sans conditions de ressources par tous les établissements de crédits qui auront conclu une convention avec l'Etat (arrêté à paraître). Le texte législatif définit les caractéristiques essentielles du PTZ+, prêt aidé par l'Etat: conditions, montant, durée. Les modalités précises du prêt aidé par l'Etat seront définies par voie réglementaire (décret et arrêtés) pour une application au 1er janvier 2011. Chaque année, les conditions d'attribution et les modalités du PTZ+ seront fixées par décret.

### **Le PTZ + est réservé aux primo- accédants, sans respect de conditions de ressources (CCH art. L.31-10-2 et art. L.31-10-2)**

Comme dans le dispositif précédent du prêt à 0 %, le PTZ + 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 sont reprises. Ainsi, la condition de primo-accédant n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt (ou l'un des occupants destiné à occuper le 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 spéciale (Code de la sécurité sociale : art. L. 821-1 à L. 821-9 et art. L. 541-1 à L. 541-3) ;
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. Cette notion devrait être élargie (décret à paraître).

Si l'octroi du prêt n'est plus subordonné au respect de conditions de ressources, les conditions de remboursement du prêt sont toujours déterminées en fonction des ressources de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement. L'emprunteur devra toujours produire un avis d'imposition pour l'ensemble des personnes qui vont occuper le logement.

## Caractéristiques du prêt

La loi de finances (CCH : art L 31.10.4) établit sept critères qui, combinés, déterminent le montant et la durée du PTZ + : coût total de l'opération, nombre d'occupants du logement, ensemble des ressources des occupants, localisation géographique (zones A, B1, B2, C), caractère neuf ou ancien du bien, niveau de performance énergétique globale du logement, appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme HLM.

## Montant du prêt (CCH : art L 31-10-8 à 31-10-10)

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

Le montant obtenu est, le cas échéant, lui-même plafonné au montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération; cette limite visant à réduire l'avantage consenti à des accédants disposant d'un apport important.

- **Coût total de l'opération**

Le coût total de l'opération sera défini par décret; le texte législatif précise que cette notion comprend le coût des travaux prévus par l'emprunteur lors de l'acquisition à l'exception des montants financés par l'Eco-Prêt à taux zéro.

- **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

- **Montant plafond d'opération pris en compte pour le calcul du PTZ**

Ce montant est fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et du nombre de personnes destinés à occuper le logement. 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.

Compte tenu de ces éléments les montants plafonds d'opération permis par la loi sont les suivants :

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 €

Ces éléments seront repris dans le décret (décret à paraître).

Le classement des communes dans les zones A, B1, B2 et C résulte de l'arrêté du 29.4.09 (JO du 3.5.09).

- **La quotité du prêt (CCH art L 31-10-9)**

La quotité du prêt est fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et enfin, de son niveau de performance énergétique globale. Ainsi, et pour la seule métropole, les logements qui ne sont pas énergétiquement performants se voient appliquer un malus.

Par ailleurs, un bonus spécifique de 5% est prévu pour encourager l'acquisition de logements sociaux HLM (« vente HLM »). La loi prévoit que la quotité de prêt ne peut être supérieure à 40%, ni inférieure à 20%. Toutefois, cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30%, ni inférieur à 5% lorsque la performance énergétique globale du logement est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret.

Les quotités de prêt ainsi que les niveaux de performance retenus devraient être les suivants (décret à paraître) :

Nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>Neuf</b>				
BBC	40%	35%	30%	25%
Non BBC	27%	22%	17%	15%
<b>Ancien</b>				
Classé A à D	20%	20%	20%	20%
Classé E et F	10%	10%	10%	10%
Classé G	5%	5%	5%	5%

Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label Bâtiment basse consommation 2005 ; celui d'un logement ancien figure sur l'étiquette énergétique mentionnée dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) : le logement ancien est classé de A (très performant) à G (très peu performant). En l'absence de DPE le logement ancien devrait être assimilé à un logement classé en G (décret à paraître).

*Possibilité de demander une réduction du montant du prêt (CCH art L 31-10-8)*

A la différence de ce qui existait dans le dispositif précédent, lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est égal ou inférieur à 8 ans, le montant du prêt peut, à la demande de l'emprunteur et au moment de l'octroi du prêt, être réduit au maximum de moitié.

**Conditions de remboursement du PTZ + (CCH art L 31-10-11 et L 31-10-12)**

Les conditions sont définies à la date d'émission de l'offre de prêt en fonction de la situation de l'accédant au regard du barème. Afin de tenir compte de l'universalisme du dispositif, la loi de finances prévoit un barème à dix tranches (contre cinq jusqu'alors).

Le remboursement, par mensualités constantes, du prêt sans intérêt s'effectue soit en une seule période (période 1) soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé de remboursement (période 1).

La durée de la première période de remboursement (période 1) ne peut être supérieure à 23 ans, ni inférieure à 5 ans.

En outre, la loi autorise l'emprunteur à réduire, au moment de l'octroi du prêt, dans la limite de 4 ans la durée de la première période (correspondant le cas échéant à la période de différé ou à la période de remboursement quand il n'y a pas de différé).

Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement :

- la durée de cette période ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.
- la durée de remboursement qui suit la période de différé ne peut être supérieure à 7 ans, ni inférieure à 2 ans.

Exemple: Pour un PTZ+ de 100 000 € et un différé de 20 %, l'emprunteur rembourse 290 € par mois pendant 23 ans, puis 556 € par mois pendant 3 ans.

La loi prévoit que la fraction du prêt qui fait l'objet d'un différé ne peut être supérieure à 45% du montant du prêt.

- **Montant des ressources prises en compte (CCH art L 31.10.5)**

Le montant total des ressources qui sont prises en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour déterminer les conditions de remboursement du prêt s'entend du plus élevé des deux montants suivants, auquel on applique un coefficient familial.

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement financé avec le PTZ+ établis au titre de l'année n- 2.

Dans le cas où la composition du ou des foyers fiscaux de ces personnes inclut, l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre principal le logement, le ou les revenus fiscaux de référence sont corrigés afin de tenir compte uniquement des personnes qui vont occuper le logement. Cette correction est en vigueur depuis le 1er juillet dernier.

- coût total de l'opération divisé par dix. L'instauration de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

Le montant retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui est le même que celui retenu pour les montants plafonds d'opération mais avec une majoration de 0.3 par personne au-delà de la cinquième personne (et dans la limite de huit personnes). Le "quotient familial" ainsi calculé détermine les conditions de remboursement.

Les conditions de remboursement devraient être les suivantes (décret à paraître) :

Logement neuf						
Quotient familial (en euros)				Durée totale du prêt	Période de différé (*) (**)	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
Inférieur à 15.000	Inférieur ou égal à 12.000	Inférieur ou égal à 10.000	inférieur ou égal à 8.000	30 ans	23 ans 45 % du prêt	7 ans
de 15.001 à 17.500	de 12.001 à 14.000	de 10.001 à 11.500	de 8.001 à 9.500	28 ans	23 ans 35 % du prêt	5 ans
de 17.501 à 20.500	de 14.001 à 16.000	de 11.501 à 12.500	de 9.501 à 10.500	26 ans	23 ans 20 % du prêt	3 ans
de 20.501 à 23.000	de 16.001 à 18.000	de 12.501 à 14.000	de 10.501 à 11.500	25 ans	23 ans 15 % du prêt	2 ans
de 23.001 à 25.500	de 18.001 à 19.500	de 14.001 à 15.000	de 11.501 à 13.000	23 ans(**)	Pas de différé	
de 25.501 à 28.500	de 19.501 à 21.500	de 15.001 à 16.500	de 13.001 à 14.000	20 ans(**)		
de 28.501 à 31.000	de 21.501 à 23.500	de 16.501 à 18.000	de 14.001 à 15.000	16 ans(**)		
de 31.001 à 36.000	de 23.501 à 26.000	de 18.001 à 20.000	de 15.001 à 18.500	12 ans(**)		
de 36.001 à 49.500	de 26.001 à 32.500	de 20.001 à 26.500	de 18.501 à 26.500	8 ans(**)		
49.501 et plus	32.501 et plus	26.501 et plus	26.501 et plus	5 ans (**)		

Logement ancien						
Quotient familial (en euros)				Durée totale du prêt	Période de différé (*) (**)	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
Inférieur à 12.000	Inférieur ou égal à 10.000	Inférieur ou égal à 9.000	inférieur ou égal à 8.000	30 ans	23 ans 45 % du prêt	7 ans
de 12.001 à 15.000	de 10.001 à 12.000	de 9.001 à 10.000	de 8.001 à 9.500	28 ans	23 ans 35 % du prêt	5 ans
de 15.001 à 17.500	de 12.001 à 14.000	de 10.001 à 11500	de 9.501 à 10.500	26 ans	23 ans 20 % du prêt	3 ans
de 17.501 à 20.500	de 14.001 à 16.000	de 11501 à 12.500	de 10.501 à 11.500	25 ans(**)	23 ans 15 % du prêt	2 ans
de 20.501 à 23.000	de 16.001 à 18.000	de 12.501 à 14.000	de 11.501 à 13.000	23 ans(**)	Pas de différé	
de 23.001 à 25.500	de 18.001 à 19.500	de 14.001 à 15.000	de 13.001 à 14.000	20 ans(**)		
de 25.501 à 28.500	de 19.501 à 21.500	de 15.001 à 16.500	de 14.001 à 15.000	16 ans(**)		
de 28.501 à 31.000	de 21.501 à 23500	de 16.501 à 18.000	de 15.001 à 16.500	12 ans(**)		
de 31.001 à 43.500	de 23.501 à 30.500	de 18.001 à 26.500	de 16.501 à 26.500	8 ans(**)		
43.501 et plus	30.501 et plus	26.501 et plus	26.501 et plus	5 ans(**)		

(\*) Cette durée ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

(\*\*) L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement et dans la limite de 4 ans.

### Entrée en vigueur du nouveau dispositif

Le PTZ + concerne les offres de prêt émises entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 décembre 2014.