

PTZ + 2012

I Introduction

En 2011, le PTZ+ était accordé à tous les primo-accédants, quel que soit leur niveau de revenus, et il leur permettait d'acheter dans l'ancien.

Dorénavant, pour toute offre de prêt émise à compter du 1^{er} janvier 2012, le PTZ+ est réservé aux emprunteurs personnes physiques qui ne dépassent pas un certain plafond de revenus et il ne permet plus d'acquérir un logement ancien sauf pour l'acquisition d'un logement social existant.

II Qui peut bénéficier d'un PTZ+ ?

Le prêt à taux zéro + est réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire à ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale (autrement dit, l'emprunteur doit l'occuper au moins 8 mois par an) au cours des deux années précédant l'émission de l'offre de prêt.

il existe cependant quelques exceptions, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à taux zéro est :

- titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ;
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé ;
- 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) ;
- 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 sa retraite intervienne dans un délai maximum de six ans. Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit à un Prêt Locatif Social.

- lorsque l'emprunteur ne peut occuper le logement huit mois par an pour certaines raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure, il peut continuer à bénéficier du PTZ+.

Les futurs acquéreurs doivent, avec le PTZ +2012, respecter des plafonds de ressources en fonction du nombre de personnes destiné à occuper le logement et de la localisation du logement.

Tableau des plafonds de ressources suivant le nombre d'occupants et de la localisation du logement :

Plafond 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 €
9	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et +	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

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

- **Zone B 1** : 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 B 2** : les agglomérations de 50 000 habitants, les communes de la grande couronne d'Ile-de-France ;

- **Zone C** : le reste du territoire.

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (l'ANIL) rappelle que le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant :

- 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, au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2, soit celui de 2010) ;

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

On compare le revenu fiscal de référence de l'année n-2 au coût total de l'opération divisé par 10 et on retient au final le montant le plus élevé de ces deux données pour l'appliquer à la grille des plafonds de ressources et décider si l'emprunteur a droit ou non au PTZ+.

III Construire ou acheter avec le PTZ+2012

Avec le PTZ +, l'emprunteur peut :

- Acheter et construire sur un terrain ;
- acquérir un logement neuf qui n'a encore jamais été occupé ;
- acquérir, à compter du 1^{er} juin 2012, un logement dans lequel ont été effectués, ou sont effectués lors de l'acquisition, des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf ;
- 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 à son bailleur, situé dans le département ;
- financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession, une opération de construction ou d'acquisition d'un logement neuf pour laquelle le vendeur a bénéficié d'un prêt social location-accession (PSLA)
;
- financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit ;
- financer le rachat de parts d'une société civile immobilière (SCI) ou de parts d'indivision, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement ouvrant droit par ailleurs au PTZ+ ;
- financer, simultanément à l'acquisition ou la construction, certaines annexes, notamment : garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2m², combles accessibles.

Le logement ne peut être affecté à la location saisonnière ou à la location meublée.

Le financement par un PTZ+ de travaux seuls n'est pas possible.

Un seul prêt à 0% est accordé par opération.

IV Montant du PTZ+

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
- du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

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

Montant plafond du coût de l'opération*

s'applique à toute offre de prêt à taux zéro émise par la banque à compter du 1^{er} janvier 2012

PTZ +	Logement neuf*			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	156 000	117 000	86 000	79 000
2 pers	218 000	164 000	120 000	111 000
3 pers	265 000	199 000	146 000	134 000
4 pers	312 000	234 000	172 000	158 000
5 pers et +	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 (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), 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

V Logement neuf et condition de performance énergétique

Le PTZ+ peut être accordé pour financer une résidence principale neuve (construction ou acquisition).

Pour ces logements, à compter du 1^{er} janvier 2012, une condition de performance énergétique reste exigée. Une quotité plus importante pour un achat en BBC. La quotité de prêt, c'est l'importance du prêt par rapport au montant total de l'acquisition immobilière. Ainsi, si la quotité est fixée à 33 %, cela signifie que l'emprunteur pourra obtenir un PTZ+ de 33 000 euros sur un achat de 100 000 euros.

La quotité est supérieure pour financer un logement neuf BBC qu'un non BBC.

PTZ+2012 et performance énergétique Quotité applicable au coût de l'opération

Neuf		
Zones géographiques	BBC	NON BBC
Zone A	38%	26%
Zone B1	33%	21%
Zone B2	29%	16%
Zone C	24%	14%

VI La durée de remboursement du PTZ+ selon son profil

L'acquéreur rembourse le prêt à 0 % sur une durée de 8 (pour les plus aisés) à 25 ans (pour les personnes les plus modestes).

Les conditions de remboursement varient selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement, la localisation du logement acquis et les ressources de l'emprunteur (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.

La détermination du profil :

- Après avoir comparé le Revenu Fiscal de Référence de l'année N-2 et le coût de l'opération divisée par 10, il faut garder la valeur la plus grande.
- Cette valeur sera ensuite divisée par le coefficient familial

1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes	2,3
6 personnes	2,6
7 personnes	2,9
8 personnes et +	3,2

- Rechercher ensuite la tranche dans le tableau ci-dessous

Profil financier	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	<23 000 €	<18 000 €	<14 000 €	<11 500 €
2	<25 500 €	<19 500 €	<15 000 €	<13 000 €
3	<28 500 €	<21 500 €	<16 500 €	<14 000 €
4	<31 000 €	<23 500 €	<18 000 €	<15 000 €
5	<36 000 €	<26 000 €	<20 000 €	<18 500 €
6	<43 500 €	<30 500 €	<26 500 €	<26 500 €

Les différents profils de remboursements à compter du 1^{er} janvier 2012 :

Profil	Durée totale de remboursement du PTZ+	Période 1		Période 2	
		Durée	Capital à rembourser	Durée	Capital différé
1	25 ans	23 ans	85%	2 ans	15%
2	23 ans	23 ans	100%	-	-
3	20 ans	20 ans	100%	-	-
4	16 ans	16 ans	100%	-	-
5	12 ans	12 ans	100%	-	-
6	8 ans	8 ans	100%	-	-