

La Note Juridique n° 8

Le nouveau PTZ – Prêt à Taux Zéro

Loi de finances pour 2005

La loi de finances 2005 modifie le dispositif du Prêt à Taux Zéro.

L'objectif initial reste le même : aider les ménages modestes à accéder à la propriété. Mais le nouveau dispositif permettra d'élargir le champ de bénéficiaire ainsi que les types d'opérations d'acquisition. Globalement, il devrait permettre à plus de 240 000 ménages de devenir propriétaires contre à peine 100 000 aujourd'hui.

Le nouveau PTZ s'applique aux offres de prêt émises entre le 1^{er} février 2005 et le 31 décembre 2009.

Sommaire :

- les conditions d'octroi
 - les bénéficiaires
 - les plafonds de ressources
 - les conditions à remplir par le logement

- les caractéristiques du PTZ
 - le montant
 - la durée
 - les conditions de remboursement

Les conditions d'octroi du PTZ

→ Les bénéficiaires

Dispositions communes à « l'ancien » et au « nouveau » PTZ :

Le PTZ est une aide destinée aux personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale. Elles ne doivent pas être, ni avoir été propriétaires au cours des 2 années précédant l'offre de prêt.

Cette condition de « primo-accession » ne s'applique pas pour :

- les titulaires d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession
- les bénéficiaires d'une Allocation Adulte Handicapé (AAH) ou d'une Allocation d'Education Spéciale (AES)
- les victimes d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive leur résidence principale. (La demande doit être faite dans les deux ans suivant le sinistre)

Nouvelles dispositions du PTZ :

Auparavant, les personnes en situation de mobilité professionnelle pouvaient également déroger à la condition de primo-accession. Dorénavant, cette exception n'existe plus.

→ Les plafonds de ressources

Dispositions communes à « l'ancien » et au « nouveau » PTZ :

L'octroi du PTZ est soumis à des conditions de ressources. Les plafonds de ressources sont définis en fonction la taille du ménage et de sa localisation géographique.

Nouvelles dispositions du PTZ :

Le nouveau dispositif du PTZ rehausse les plafonds de ressources. Il distingue également les ménages selon trois zones géographiques (auparavant, le PTZ distinguait uniquement la province et l'Île-de-France).

Les ressources prises en compte pour le calcul des plafonds de ressources sont les revenus fiscaux de référence du ou des bénéficiaires du prêt ainsi que ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper à la résidence principale :

- revenus de l'année N-2 lorsque l'offre de prêt est émise entre le 1^{er} janvier et le 31 mars
- revenus de l'année N-1 lorsque l'offre de prêt est émise entre le 1^{er} avril et le 31 décembre

Nombre de personnes du ménage	Zone A	Zone B et Zone C
1 personne	22 110 €	18 950 €
2 personnes	28 420 €	25 270 €
3 personnes	32 390 €	29 230 €
4 personnes	35 540 €	32 390 €
5 personnes	38 690 €	35 540 €

→ Les conditions à remplir pour le logement

Dispositions communes à « l'ancien » et au « nouveau » PTZ :

Le PTZ est attribué pour :

- la construction d'une maison individuelle ainsi que l'acquisition du terrain
- l'acquisition d'un logement neuf

- l'acquisition et l'aménagement ou l'aménagement seul à usage de logement de locaux non destinés auparavant à l'habitation (transformation d'un local, bureau, grange, etc... en logement

Nouvelles dispositions du PTZ :

Le PTZ est également attribué pour l'acquisition d'un logement ancien. Auparavant, l'acquisition d'un logement ancien via un PTZ devait obligatoirement nécessiter un montant de travaux au moins égal à 35 % du coût total de l'opération (acquisition et travaux inclus), soit 54 % du prix de l'acquisition. Dorénavant, le PTZ peut être octroyé pour l'achat d'un bien immobilier existant sans travaux.

Lorsque l'acquisition porte sur un logement construit depuis plus de 20 ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité doit être établi. Cet état des lieux doit être réalisé par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Si des travaux de mise aux normes d'avèrent nécessaires, l'octroi du PTZ est subordonné à leur réalisation.

Les caractéristiques du PTZ

➔ **Le montant**

Dispositions communes à « l'ancien » et au « nouveau » PTZ :

Le montant du nouveau PTZ ne peut excéder un double plafond :

- il ne peut être supérieur à 50 % du montant du ou des autres prêts
- il ne peut excéder 20 % (30 % en ZFU et en ZUS) du coût total de l'opération dans la limite d'un plafond fixé en fonction de la composition familiale et de la localisation géographique du logement

Nouvelles dispositions du PTZ :

Nombre de personnes du ménage	Zone A		Zone B		Zone C	
	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien
1 personne	16 000 €	14 400 €	11 000 €	8 800 €	11 000 €	8 250 €
2 personnes	22 500 €	20 250 €	16 500 €	13 200 €	16 500 €	12 375 €
3 personnes	25 000 €	22 500 €	19 000 €	15 200 €	19 000 €	14 250 €
4 personnes	27 500 €	24 750 €	21 500 €	17 200 €	21 500 €	16 125 €
5 personnes	30 000 €	27 000 €	24 000 €	19 200 €	24 000 €	18 000 €
6 personnes ou plus	32 500 €	29 250 €	26 500 €	21 200 €	26 500 €	19 875 €

➔ **La durée**

Dispositions communes à « l'ancien » et au « nouveau » PTZ :

La durée du prêt dépend des ressources du ménage.

Nouvelles dispositions du PTZ :

Auparavant, la durée maximale du prêt était de 19 ans. Le nouveau dispositif allonge la durée du prêt à un maximum de 22 ans pour les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Revenus imposables	Durée totale du PTZ
< 12 641 €	22 ans
De 12 641 à 15 800 €	21 ans
De 15 801 à 18 950 €	17 ans

De 18 951 à 25 270 €	8 ans
> 25 271 €	6 ans

➔ **Les conditions de remboursement**

Dispositions communes à « l'ancien » et au « nouveau » PTZ :

Les conditions de remboursement du PTZ restent inchangées. Elles dépendent des revenus imposables du ménage et permettent de bénéficier d'un différé de remboursement pour les ménages aux revenus les plus bas.

Les conditions de remboursement sont déterminées à la date d'émission de l'offre PTZ et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération.

Nouvelles dispositions du PTZ :

Les plafonds de revenus ainsi que la période de différé ont été modifiés dans le nouveau dispositif

Revenus imposables	Durée totale du PTZ	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
< 12 641 €	22 ans	18 ans 100 % du prêt	4 ans
De 12 641 à 15 800 €	21 ans	18 ans 75 % du prêt	3 ans
De 15 801 à 18 950 €	17 ans	15 ans 50 % du prêt	2 ans
De 18 951 à 25 270 €	8 ans	Pas de différé	
> 25 271 €	6 ans		

A NOTER...

Zone A = Paris + grande agglomération parisienne + côte d'Azur + Genevois français

Zone B = Ile-de-France hors zone A + agglomérations de plus de 50.000 habitants + quelques zones frontalières ou littorales

Zone C = le reste du territoire

Pour plus d'informations...

ADIL du Val-de-Marne

48, avenue Pierre Brossolette

94 000 Créteil

☎ 01 48 98 03 48

☎ 01 48 99 35 02

Site : www.adil94.org

Cette note est rédigée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Les Notes juridiques de l'Observatoire du logement de l'ADIL du Val-de-Marne

Président : Dominique GIRY

Directeur : Christophe MARTIN

Conseiller Scientifique : Jean-Claude DRIANT

Responsable de l'Observatoire : Elise LE JOUAN

