



Accueil > Analyses et commentaires > Analyses juridiques > Analyses juridiques 2011 > PTZ+ / Offres de prêt émises en 2012 > PTZ+ / offres de prêt émises en 2012

PTZ+ / offres de prêt émises en 2012

N° 2011-21 / A jour au 2 janvier 2012

Loi de finances pour 2012 : art 86 / [décret](#) et [arrêté](#) du 30.12.11 : JO du 31.12.11)

La loi de finances pour 2012 et ses textes d'application (décret et arrêté du 30.12.11) mettent en place de nouvelles conditions d'éligibilité pour le prêt aidé par l'Etat (introduction de conditions de ressources, recentrage du prêt sur le logement neuf) et modifie certaines caractéristiques financières du prêt (quotité du prêt, durée de remboursement).

Conditions d'éligibilité

Réintroduction de conditions de ressources (CCH : L.31-10-2, L.31-10-3 à 5, L.31-10-12 et R.31-10-3-1)

Le caractère universel du PTZ+ est supprimé. A compter du 1er janvier 2012 (date d'émission de l'offre de prêt), l'emprunteur primo-accédant devra justifier d'un montant total de ressources inférieur à un plafond, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Pour l'année 2012, les plafonds sont les suivants :

Le montant total des ressources pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt à taux zéro correspond au plus élevé des deux montants suivants :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2. Le montant des ressources à prendre en compte s'entend du revenu fiscal de référence de l'emprunteur, le cas échéant corrigé, établi au titre de l'année n-2 auquel est ajouté le cas échéant celui ou ceux de la ou des autres personnes destinées à occuper le logement financé avec le prêt aidé par l'Etat à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur ;
- "revenu plancher" égal au coût total de l'opération divisé par dix. L'utilisation 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.

Les opérations finançables par le PTZ+ (CCH : L.31-10.2, R.31-10-2 / Arrêté du 30.12.10 : art.1)

Logement neuf

Sans changement par rapport au dispositif applicable en 2011, le PTZ + peut être accordé pour financer les opérations neuves suivantes :

- 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 ;
- acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location–accession (régé par la loi du 12.7.84) lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

A compter du 1er juin 2012, le PTZ+ peut financer, au titre d'une opération neuve, l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal.

Les travaux, réalisés avant la vente, sur l'immeuble existant doivent avoir rendu à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la rigidité de l'ouvrage ;

- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit un ensemble d'éléments de second œuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux (CGI : art.257, I-2-2).

Dans le dispositif PTZ+ en vigueur pendant l'année 2011, ces opérations relevaient de l'ancien (avec application de la quotité de prêt correspondante). Entre le 1er janvier et le 31 mai 2012 cette opération n'est pas finançable.

Logement ancien

L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé est finançable par le PTZ+ sous réserve que l'opération concerne la vente d'un logement du parc social vendu à ses occupants.

Les conditions concernant la qualité du vendeur et de l'acquéreur sont les mêmes que celles qui étaient exigées pour la majoration de quotité de prêt de 5 % dans le cadre de la vente HLM.

Ainsi, sont concernés les ventes à leurs occupants des logements appartenant à un organisme HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, fondations d'habitations à loyer modéré) ou à une société d'économie mixte. Dans ce dernier cas, le logement doit faire l'objet d'une convention APL (CCH : L.351.2).

S'il s'agit d'un logement occupé, l'acquéreur est le locataire du logement ou, sur sa demande, son conjoint, ou ses ascendants ou descendants. Pour ces derniers (ascendants et descendants), ils doivent justifier de ressources qui n'excèdent pas celles autorisées pour le prêt locatif social (PLS).

Si le logement est vacant, l'acquéreur est un locataire de l'organisme dans le département.

En revanche, la loi de finances pour 2012 a ajouté une condition puisqu'il est prévu que le prix de vente du logement doit être inférieur de 35 % au prix de l'évaluation faite par le service des domaines.

Le compromis de vente fourni à l'établissement prêteur permet de vérifier que les conditions sont remplies.

Comme dans les dispositifs précédents, les opérations listées ci-dessus peuvent comprendre des travaux, à l'exception des travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro. De même (sans changement), les dépendances (garages, emplacements de stationnement, jardins...) peuvent être financées par le PTZ+ dès lors qu'elles font partie de l'opération elle-même financée par le PTZ+. Enfin, les formes particulières d'acquisitions admises depuis le 1er juin 2011 sont toujours éligibles au PTZ+ (acquisition de la nue-propriété et de l'usufruit notamment).

(*) 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).