



DOSSIER DE PRESSE

Le nouveau prêt à taux zéro (PTZ+)

Paris, le 28 décembre 2012

Contact

Service de presse du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement

72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

www.territoires.gouv.fr

Sommaire

- 1/ Un nouveau « prêt à taux zéro plus » pour accéder à la propriétépage 3
- 2/ En 2013, un PTZ+ renforcé pour les ménages les plus modestespage 4
- 3/ Les caractéristiques du nouveau PTZ+page 5

1/ Un nouveau « prêt à taux zéro plus » pour accéder à la propriété

La réforme du prêt à taux zéro plus, qui entre en vigueur au 1^{er} janvier 2013, vise deux objectifs simples :

- **renforcer l'accès social à la propriété**, c'est-à-dire faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes
- **soutenir l'effort de construction de logements neufs.**

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?

Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?

- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange...) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?

Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

> Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ dépend des revenus de l'emprunteur. Plus ses revenus sont faibles, plus les conditions de remboursement sont avantageuses. En 2013, la durée totale du PTZ+ s'étend de 12 à 25 ans selon les cas. Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement.

> Qui attribue le PTZ + ?

Les établissements de crédit (banques) ayant passé une convention avec l'État. L'État compense les intérêts non perçus par ces établissements par un crédit d'impôt.

> Où se renseigner ?

- Sur le site officiel de l'administration française (<http://vosdroits.service-public.fr/F10871.xhtml>)
- Sur le site du ministère www.territoires.gouv.fr rubrique « logement et hébergement »,
- Dans un centre d'information sur le logement agréé par l'Agence nationale d'information sur le logement le plus proche de votre domicile (voir www.anil.org).

2/ En 2013, un PTZ+ renforcé pour les ménages les plus modestes

➤ Des conditions de remboursements améliorées

Pour aider les foyers les plus modestes (dont les revenus sont situés dans les tranches 1 et 2 du barème, c'est-à-dire les tranches les plus basses) à acquérir leur logement, ceux-ci bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses. Ils pourront bénéficier d'un différé total de plusieurs années pour le remboursement de leur PTZ+.

Concrètement, un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 1 du barème ne commencera à rembourser son PTZ+ qu'après une durée de 14 ans ; cette durée est de 5 ans pour un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 2.

Cette disposition nouvelle vise à améliorer la solvabilisation des plus modestes, c'est-à-dire leur capacité à solliciter parallèlement un emprunt « classique ».

➤ Des prêts octroyés pour les logements performants énergétiquement

En 2013, pour être éligibles au PTZ+, les logements devront respecter une condition de performance énergétique : la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou, pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013, l'obtention d'un label BBC 2005.

Les quotités de prêt, qui déterminent le montant du PTZ+, dépendent, pour les logements neufs, de la localisation du logement et de sa performance énergétique. Les quotités applicables pour ces logements qui respecteront la condition de performance énergétique seront rehaussées par rapport aux quotités applicables en 2012 aux logements respectant la seule réglementation thermique (RT 2005).

Ces quotités devraient progressivement être diminuées, alors que des quotités majorées seront mises en place pour les logements atteignant un niveau de performance énergétique supérieur, avec l'obtention d'un futur label de Haute performance énergétique, (HPE 2012).

➤ Le PTZ + reste ciblé sur le neuf

Cette révision des barèmes conforte l'objectif de privilégier la construction de logements. Demeurent deux exceptions : l'acquisition par un ménage du logement social qu'il occupe, et l'acquisition d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation.

3/ Les caractéristiques du nouveau PTZ+¹

> Les ménages éligibles

L'emprunteur primo-accédant devra justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond fixé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. Pour l'année 2013, les plafonds sont les suivants :

| | Plafonds de ressources (€) [*] | | | |
|----------------------------|--------------------------------|---------|---------|--------|
| | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
| 1 personne | 36 000 | 26 000 | 20 000 | 18 500 |
| 2 personnes | 50 400 | 36 400 | 28 000 | 25 900 |
| 3 personnes | 61 200 | 44 200 | 34 000 | 31 450 |
| 4 personnes | 72 000 | 52 000 | 40 000 | 37 000 |
| 5 personnes | 82 800 | 59 800 | 46 000 | 42 550 |
| 6 personnes | 93 600 | 67 600 | 52 000 | 48 100 |
| 7 personnes | 104 400 | 75 400 | 58 000 | 53 650 |
| 8 personnes et plus | 115 200 | 83 200 | 64 000 | 59 200 |

[*] Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).

Le montant des revenus pris en compte correspond soit :

- à 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 principale²
- au « revenu plancher », égal au coût total de l'opération divisé par 10.

> Le montant du PTZ+

Le montant du PTZ+ correspond au coût total de l'opération, retenu dans la limite d'un plafond, auquel est appliquée une quotité. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de la localisation du logement, de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien) ainsi que du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Pour l'année 2013, les plafonds sont inchangés par rapport à 2012.

Les quotités de prêt, qui déterminent le montant de PTZ+ auquel peut prétendre l'emprunteur, sont fixées en fonction de la localisation du logement. Les quotités « de droit commun », qui s'appliquent aux logements neufs respectant la condition de performance énergétique (respect de la RT 2012 – soit le niveau réglementaire pour les logements dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2013 – ou obtention du label BBC 2005), sont rehaussées par rapport aux quotités qui

¹ Sous réserve de l'adoption des dispositions prévues par la troisième loi de finances rectificative pour 2012, et de la parution d'un décret.

² Au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ; si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis.

s'appliquaient en 2012 aux logements neufs non BBC, logements qui représentaient alors la majorité des PTZ+.

Sauf cas dérogatoire, les quotités en vigueur pour les logements neufs en 2013 seront les suivantes :

| Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|--------|---------|---------|--------|
| 33% | 26% | 21% | 18% |

La quotité pour l'ancien (logement social) est maintenue à 10 %, où que soit situé le logement.

> Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ accordé à l'acheteur dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien).

L'acheteur rembourse son PTZ+ sur une durée comprise entre 12 et 25 ans. Plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement : ils ne commencent à rembourser leur PTZ+ qu'à l'issue d'une période de 14 ans pour la première tranche, et de 5 ans pour la 2^e tranche.

Le montant des revenus pris en compte pour déterminer le profil de remboursement est le même que celui utilisé pour l'application du plafond de ressources. Le montant de revenus retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

| Nombre de personnes | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 et plus |
|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Coefficient familial | 1,0 | 1,4 | 1,7 | 2,0 | 2,3 |

Les conditions de remboursement du PTZ+ sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche à laquelle appartient le ménage. Cette tranche est déterminée en fonction du revenu familiarisé, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.

| Tranche 2013 | Neuf | | | | Logement social ancien | | | |
|--------------|----------|----------|----------|----------|------------------------|----------|----------|----------|
| | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
| 1 | ≤ 23 000 | ≤ 18 000 | ≤ 14 000 | ≤ 11 500 | ≤ 20 500 | ≤ 16 000 | ≤ 12 500 | ≤ 11 500 |
| 2 | ≤ 25 500 | ≤ 19 500 | ≤ 15 000 | ≤ 13 000 | ≤ 23 000 | ≤ 18 000 | ≤ 14 000 | ≤ 13 000 |
| 3 | ≤ 28 500 | ≤ 21 500 | ≤ 16 500 | ≤ 14 000 | ≤ 25 500 | ≤ 19 500 | ≤ 15 000 | ≤ 14 000 |
| 4 | ≤ 31 000 | ≤ 23 500 | ≤ 18 000 | ≤ 15 000 | ≤ 28 500 | ≤ 21 500 | ≤ 16 500 | ≤ 15 000 |
| 5 | ≤ 36 000 | ≤ 26 000 | ≤ 20 000 | ≤ 18 500 | ≤ 36 000 | ≤ 26 000 | ≤ 20 000 | ≤ 18 500 |
| Inéligible | > 36 000 | > 26 000 | > 20 000 | > 18 500 | > 36 000 | > 26 000 | > 20 000 | > 18 500 |

| Tranche 2013 | Durée de la période de différé | Durée de la période de remboursement |
|---------------------|---------------------------------------|---|
| 1 | 14 ans | 11 ans |
| 2 | 5 ans | 20 ans |
| 3 | - | 20 ans |
| 4 | - | 16 ans |
| 5 | - | 12 ans |

Durant la période de différé, aucune mensualité n'est payée par l'emprunteur au titre du PTZ+.