



PTZ : offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2018

(CCH : L.31-10-2 à L.31-10-14 ; R.31-10-2 à R.31-10-12 et R.321-13 / CGI : art.244 quater V / Loi de finances pour 2018 : art.83 / Décret n° 2017-1861 du 30.12.17 : JO du 31.12.17 / Arrêté du 30.12.10 modifié par l'arrêté du 30.12.17 / Arrêté du 30.12.17 : JO du 31.12.17 / Loi de finances pour 2018 (art.83) ; loi de finances du 29 décembre 2010 pour 2011 (art.90 V modifié))

Le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ) codifié aux articles L.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été mis en place par les articles 90 et 94 de la loi du 29 décembre 2010 pour 2011. Le dispositif a été prorogé une première fois par la loi de finances pour 2015 (art.59 III) pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017. La loi de finances pour 2018 (art.83) proroge pour quatre années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2021, ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2018 recentre ce dispositif :

- pour les opérations d'acquisition-rénovation dans l'ancien, sur les zones qui ne se caractérisent pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones B2 et C) ; ce recentrage est applicable dès le 1^{er} janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt) ;
- pour les opérations relatives au logement neuf¹, sur les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zones A et B1) et dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ; ce recentrage s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2020.

En outre, le texte légal étend le PTZ aux ventes d'immeuble à rénover ; pour ces opérations la quotité minimale de travaux doit être respectée.

Enfin, les exceptions à la condition de primo-accession pour cause d'invalidité prévues sont mises en cohérence avec les législations sociales.

Un décret du 30 décembre 2017, pris en application de l'article 244 quater V fixe les conditions d'attribution et les modalités du prêt pour l'année 2018. Il abaisse à 20%, pour les opérations relatives au logement neuf, la quotité de prêt pour le logement en zone détendue (zone B2 et C). Il maintient la quotité de 40 % pour les opérations d'acquisition-amélioration et la quotité de 10 % pour les opérations réalisées dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants.

Un arrêté du 30 décembre 2017 précise les modalités selon lesquelles un primo-accédant à la propriété dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) doit justifier des travaux rendant son opération immobilière éligible au PTZ-amélioration.

¹ Est considéré comme un logement neuf au sens du PTZ : la 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, l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation, l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation, l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux de grande envergure, l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location ou d'un bail réel solidaire (consulter l'analyse juridique n° 2016-24 relative au bail réel solidaire) lorsque l'emprunteur est le premier occupant. Dans le cadre d'un contrat de location-accession, cette condition est appréciée à la date de la levée d'option.

Enfin, un arrêté du 30 décembre 2017 définit les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements comme celles classées en zone A et B1 et les communes ne se caractérisant pas un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements comme celles classées dans les zones B2 et C du zonage A/B/C en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2014.

Le PTZ concerne l'ensemble du territoire (métropole et DOM).

Condition de primo-accession (CCH : L.31-10-3 et R.31-10-3)

L'emprunteur (et chacun des co-emprunteurs, le cas échéant) ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale ou ne pas avoir acquis les droits réels immobiliers de sa résidence principale dans le cadre d'un bail réel immobilier, à aucun moment au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

La condition de primo-accession s'applique aux bénéficiaires du PTZ (emprunteurs et co-emprunteurs du bien financé) et non aux personnes destinées à occuper le logement financé.

La condition de primo-accédant n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'une des personnes destinées à occuper le logement :

- est titulaire d'une carte « mobilité inclusion »² « comportant la mention « invalidité » ou d'une carte d'invalidité délivrée en application du même article L.241-3 dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2017 ;
- perçoit une pension d'invalidité attribuée au titre de la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ;
- bénéficie d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé (Code de la sécurité sociale : L.821-1 à L.821-8 et L.541-1 à L.541-3) ;
- est victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale(CCH : R.31-10-3).

Plafonds de ressources (CCH : L.31-10-3 et R.31-10-3-1)

A la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur (ou égal) aux plafonds suivants (fonction de la localisation du logement).

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (*)	Zone B1 (**)	Zone B2	Zone C
1	37.000 €	30.000 €	27.000 €	24.000 €
2	51.800 €	42.000 €	37.800 €	33.600 €
3	62.900 €	51.000 €	45.900 €	40.800 €
4	74.000 €	60.000 €	54.000 €	48.000 €
5	85.100 €	69.000 €	62.100 €	55.200 €
6	96.200 €	78.600 €	70.200 €	62.400 €
7	107.300 €	87.400 €	78.300 €	69.600 €
8 et plus	118.400 €	96.000 €	86.400 €	76.800 €

(*) - Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1^{er} août 2014.

(**) - Les DOM font partie de la zone B1

²- La carte « mobilité inclusion » (CMI), remplace depuis le 1^{er} janvier 2017, les cartes de stationnement, de priorité et d'invalidité. Cette carte comporte différentes mentions : priorité, invalidité, stationnement. Les cartes d'invalidité délivrées avant le 1^{er} janvier 2017 sont valables jusqu'à leur fin de validité et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026.

Le montant total des ressources qui est pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé 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 (avis d'imposition 2017 portant sur les revenus 2016 pour une offre de prêt émise en 2018). 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'État à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur ;
- « revenu plancher » : coût total de l'opération divisé par neuf. 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.

Nota bene : ces plafonds s'appliquent également aux PAS. Ils ne sont pas modifiés en 2018.

Quotités de prêt (CCH : L.31-10-9 et R.31-10-9)

Le montant du prêt est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération apprécié dans la limite d'un plafond.

La quotité de prêt (hors vente du parc social à ses occupants) est fonction du type d'opération et de la localisation de l'opération.

Nature de l'opération	Zone A et B1	Zone B2 et C
Logement neuf	40 %	20 %
Logement ancien avec travaux (hors vente du parc social à ses occupants)	Non éligible	40 %

La quotité de prêt pour les opérations portant sur la vente du parc social à ses occupants est fixée à 10 % du coût total d'opération. Dans ce cas, le prix de vente doit être inférieur à l'évaluation faite par France Domaine, laquelle est annexée au compromis de vente.

Pour mémoire, le montant du PTZ 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.

Plafonds d'opération pris en compte pour le calcul du PTZ (CCH : R.31-10-10)

Les plafonds d'opération pris en compte (pour le neuf comme pour l'ancien) pour le calcul du prêt sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150.000 €	135.000 €	110.000 €	100.000 €
2	210.000 €	189.000 €	154.000 €	140.000 €
3	255.000 €	230.000 €	187.000 €	170.000 €
4	300.000 €	270.000 €	220.000 €	200.000 €
5 et plus	345.000 €	311.000 €	253.000 €	230.000 €

Ces plafonds ne sont pas modifiés en 2018.

Conditions de remboursement du prêt (CCH : R.31-10-11)

Les conditions de remboursement du prêt à taux zéro sont fonction de la localisation du logement (zonage A, B1, B2 et C), et des ressources de l'emprunteur (et de celles des personnes destinées à occuper le logement, soit revenu fiscal de référence de l'année n-2 ou « revenu plancher »).

Pour déterminer les conditions de remboursement du PTZ, on divise le montant retenu pour apprécier le respect des plafonds de ressources (revenu fiscal de référence ou coût d'opération divisé par neuf) par un coefficient familial, qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Les revenus « familialisés » ainsi calculés déterminent les conditions de remboursement.

Les valeurs du coefficient familial sont les suivantes :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

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			
≤ à 22.000	≤ à 19.500	≤ à 16.500	≤ à 14.000	25 ans	15 ans	10 ans
de 22.001 à 25.000	de 19.501 à 21.500	de 16.001 à 18.000	de 14.001 à 15.000	22 ans	10 ans	12 ans
de 25.001 à 37.000	de 21.501 à 30.000	de 18.001 à 27.000	de 15.001 à 24.000	20 ans	5 ans	15 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 (dans la limite de quatre ans).

Le remboursement, par mensualités constantes, du prêt sans intérêt s'effectue en deux périodes ; l'emprunteur ne commence à rembourser qu'à l'issue de la période de différé.

Condition d'occupation du logement à titre de résidence principale (CCH : L.31-10-6 et R.31-10-6)

Le logement financé à l'aide d'un PTZ doit être occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur et les personnes destinées à occuper le logement au minimum huit mois par an, sauf en cas de force majeure, pour raison de santé ou en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, pendant une durée minimale de six ans (sauf remboursement anticipé du prêt intervenant à l'intérieur de ce délai), à compter du premier déblocage de fonds (au lieu de la durée de remboursement jusqu'ici).

L'occupation doit intervenir dans un délai d'un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ou de l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de son départ à la retraite. Dans ce cas, le logement doit obligatoirement être loué sous conditions de ressources et de loyer (cf. infra).

Par ailleurs, la location du logement est possible quand l'emprunteur est appelé à quitter sa résidence du fait de la survenance d'événements limitativement visés par la réglementation : mobilité professionnelle entraînant un trajet d'au moins 50 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé (ou un temps de trajet aller au moins égal à 1h30), décès, divorce, dissolution d'un PACS, invalidité ou incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi.

Obligatoire (en cas de retraite) ou facultative (cf. supra), la location, d'une durée maximale de six ans, se fait dans les conditions prévues par la réglementation (conditions de loyers et de ressources PLS, déclaration à l'établissement prêteur, durée maximale de six ans).

Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou meublée, ni utilisé comme résidence secondaire, ni occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail, ni détruit sans qu'il soit procédé à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Le logement peut être utilisé par l'emprunteur ou l'un des occupants du logement à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel dès lors que la surface affectée à cette activité n'excède pas 15 % la surface financée initialement par le prêt.

Passé le délai de six ans, l'emprunteur sera libre de l'usage du logement financé.

Nota bene : cette mesure d'assouplissement peut concerner, en cas d'accord entre l'emprunteur et l'établissement de crédit, tous les PTZ en cours d'amortissement, quelle que soit la date à laquelle l'offre de prêt a été émise (CCH : R.31-10-1 et suivants pour les offres de prêts émises depuis le 1^{er} janvier 2011, CCH : R.318- 1 et suivants pour les offres de prêts émises entre le 1^{er} février 2005 et le 31 décembre 2010 et R.317-1 et suivants pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} octobre 1995 et le 31 janvier 2005)

La mesure concerne également les prêts conventionnés dont l'offre de prêt est émise à compter du 1^{er} janvier 2016 et peut concerner, en cas d'accord entre l'emprunteur et l'établissement prêteur les prêts conventionnés en cours d'amortissement.

Changement de propriétaire et transfert du prêt (CCH : L.31-10-6 et R.31-10-6)

Toute mutation entre vifs (vente ou donation) du logement entraîne le remboursement intégral du capital restant dû au titre du PTZ, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation.

Toutefois, l'emprunteur peut transférer son prêt sur une nouvelle opération éligible au PTZ, à la date du transfert. Désormais, au-delà d'un délai de six ans suivant la date du premier déblocage de fonds, le transfert de prêt peut se faire sur toute opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale (logement neuf ou ancien sans conditions de localisation et/ou de travaux, ou de vente du parc social à ses occupants). L'établissement de crédit pourra toujours refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

Nota bene : cette mesure d'assouplissement peut concerner, en cas d'accord entre l'emprunteur et l'établissement de crédit, tous les PTZ en cours d'amortissement dont l'offre de prêt a été émise à compter du 1^{er} janvier 2011. Pour mémoire, dans le cadre des offres de prêt PTZ émises précédemment (CCH : R.318-1 et suivants pour les offres de prêts « NPTZ » émises entre le 1^{er} février 2005 et le 31 décembre 2010 et R.317-1 et suivants pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} octobre 1995 et le 31 janvier 2005), le transfert du prêt est déjà possible sur toute opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale (logement neuf ou logement ancien sans conditions).

La mesure d'assouplissement concerne également les prêts conventionnés dont l'offre de prêt est émise à compter du 1^{er} janvier et peut concerner, en cas d'accord entre l'emprunteur et l'établissement prêteur les prêts conventionnés en cours d'amortissement à la date du 1^{er} janvier 2016.

Conditions de localisation (LF 2018 : art.83 I 1^o/ CCH : L .31-10-2)

A compter du 1^{er} janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt), les opérations d'acquisition-amélioration sont soumises à une condition de localisation : elles doivent être situées dans une zone géographique ne se « caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant » correspondant aux zones B2 et C de l'arrêté zonage du 1^{er} aout 2014 modifié (arrêté du 30.12.17 : JO du 31.12.17).

Extension du PTZ à la vente d'immeuble à rénover (LF 2018 : art.83 3°C/CCH : L. 31-10-3 ; arrêté du 30.12.17 modifiant l'arrêté du 30.12.10)

Les opérations de vente d'immeuble à rénover sont finançables depuis le 1^{er} janvier 2018 au titre des opérations d'acquisition-amélioration avec quotité minimale de travaux. Pour mémoire, dans le cadre de ce contrat spécial, le vendeur s'engage à réaliser des travaux sur le bien vendu.

Avant l'émission de l'offre de prêt, le vendeur et l'acheteur s'engagent à réaliser des travaux d'amélioration dans un délai de trois ans. Après leur achèvement, ils transmettent les justificatifs correspondants à l'établissement de crédit.

Pour justifier du programme de travaux d'amélioration au titre de la réglementation du prêt à taux zéro, l'acquéreur fournit à l'établissement de crédit une attestation sur l'honneur conforme à un modèle (cf. Annexe XVI) et une attestation du vendeur (cf. Annexe XV de l'arrêté du 30.12.10 modifié) ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des devis permettant de justifier du montant prévisionnel des travaux qu'il va réaliser concomitamment à l'acquisition.

Le statut légal de la vente d'immeuble à rénover est codifié aux articles L.262-1 à L.262-11. Le statut réglementaire est codifié aux articles R.262-1 à R.262.

Quotité et catégories de travaux (CCH : L.31.10.3 et R.31.10.2 III)

La quotité minimale de travaux d'amélioration est fixée à 25 % du coût total de l'opération (incluant les dits travaux et correspondant à 1/3 du prix d'acquisition seule hors frais de notaire majoré, le cas échéant des frais de négociation à votre charge).

Dans le cadre de la réglementation PTZ, le coût total de l'opération comprend :

- la charge foncière ou la charge immobilière ;
- les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens, les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents, le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des éventuels montants financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro, les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur, les frais relatifs à l'assurance de responsabilité décennale ou à l'assurance de dommages-ouvrages, la taxe d'aménagement ;
- les travaux retenus correspondent à tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes (au sens de l'arrêté du 30.12.10), la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés à l'aide d'un éco-prêt à taux zéro ;

L'emprunteur doit justifier du programme de travaux en fournissant à l'établissement de crédit une attestation sur l'honneur conforme à un modèle (cf. annexe XIV de l'arrêté du 30.12.10 modifié) ainsi que l'ensemble des devis permettant de justifier du montant prévisionnel de ces travaux.

Cas de la vente d'immeuble à rénover

L'acheteur fournit en plus de son attestation sur l'honneur conforme à un modèle (annexe XVI de l'arrêté du 30 ; 12.10 modifié) une attestation du vendeur conforme à un modèle (cf. annexe XV) ainsi que le cas échéant, l'ensemble des devis permettant de justifier du montant prévisionnel des travaux réalisés par l'acheteur.

Pour mémoire, toutes les opérations financées par un PTZ (logement neuf et logement ancien) peuvent comprendre des travaux.

Délai de réalisation des travaux (CCH : L.31.10.3 et R.31.10.2 modifié par le décret n°2017-1861 du 30.12.17 : JO du 31.12.17 / arrêté du 30.12.14 : JO du 31.12.14 / Arrêté du 30.12.10 modifié par l'arrêté du 30.12.17)

Ils devront être réalisés dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt. Par ailleurs, ils ne devront pas avoir été commencés par l'emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt.

Cas particulier de la vente d'immeuble à rénover

Dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover, les travaux d'amélioration peuvent avoir été commencés par le vendeur avant l'émission de l'offre du prêt à taux zéro.

L'emprunteur pourra solliciter au plus tard trois mois avant son expiration un allongement de ce délai par une demande motivée déposée auprès de l'établissement de crédit dans les situations suivantes :

- en cas de force majeure ;
- en cas de maladie ou d'accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de trois mois minimum ;
- en cas de décès de l'emprunteur ;
- en cas de procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération ;
- en cas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique.

Cumul PTZ /aides de l'Anah (décret du 5.5.17 : art. 11 / CCH : R.321-13)

Depuis le 8 mai 2017, l'interdiction de cumul entre un PTZ et une aide de l'Anah pendant cinq ans, insérée à l'article R 321-13 du Code de la construction et de l'habitation, est levée pour les logements situés sur les territoires des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Ces logements peuvent cumuler les deux aides, dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration (dans ce cas, le coût total d'opération pris en compte pour le calcul du PTZ comprend les travaux financés par l'Anah, ces travaux sont compris dans la quotité minimale de 25 %), ou dans le cadre d'une opération d'amélioration postérieure à l'acquisition, sous réserve de remplir les conditions propres à chaque aide (cf. Analyse juridique n°2013-17).

En dehors de cette exception, le principe de non-cumul de ces deux aides, pendant une durée de 5 ans, demeure.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux