



Loi de finances pour 2011

N° 2010-39 / A jour au 30 décembre 2010

[Loi de finances du 29.12.10](#) : JO du 30.12.10

Entrée en vigueur du PTZ + à compter du 1er janvier 2011 (art. 90 / CCH art. L.30-10-1 à L.30-10-14)

La loi de finances pour 2011 institue à compter du 1er janvier 2011, un nouveau prêt à taux zéro renforcé dénommé PTZ+, qui se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », au PTZ et au Pass-Foncier.

Destiné à tous les primo-accédants personnes physiques qui accèdent à la propriété de leur résidence principale en métropole et dans les départements d'outre-mer, il sera accordé sans conditions de ressources par tous les établissements de crédits qui auront conclu une convention avec l'Etat (arrêté à paraître). Le texte législatif définit les caractéristiques essentielles du PTZ+, prêt aidé par l'Etat: conditions, montant, durée. Les modalités précises du prêt seront définies par voie réglementaire (décret et arrêté) pour une application au 1er janvier 2011. Chaque année, les conditions d'attribution et les modalités du PTZ+ seront fixées par décret.

Le PTZ + est réservé aux primo-accédants, sans respect de conditions de ressources (CCH art. L.31-10-2 et art. L.31-10-2)

Comme dans le dispositif précédent du prêt à 0 %, le PTZ + est toujours réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Les exceptions à la condition de primo-accession qui existaient jusqu'alors sont reprises.

Ainsi, la condition de primo-accédant n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt (ou l'un des occupants destiné à occuper le logement) est dans l'une des situations suivantes :

- titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale. Il s'agit des invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque, qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie ;
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale (Code de la sécurité sociale : art. L. 821-1 à L. 821-9 et art. L. 541-1 à L. 541-3) ;
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. Cette notion devrait être élargie (décret à paraître).

Si l'octroi du prêt n'est plus subordonné au respect de conditions de ressources, les conditions de remboursement du prêt sont toujours déterminées en fonction des ressources de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement. L'emprunteur devra toujours produire un avis d'imposition pour l'ensemble des personnes qui vont occuper le logement.

Caractéristiques du prêt

La loi de finances établit sept critères qui, combinés, déterminent le montant et la durée du PTZ + : coût total de l'opération, nombre d'occupants du logement, ensemble des ressources des occupants, localisation géographique (zones A, B1, B2, C), caractère neuf ou ancien du bien, niveau de performance énergétique globale du logement, appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme HLM (CCH : art. L 31.10.4).

Montant du prêt (CCH : art L 31-10-8 à 31-10-10)

Le montant du prêt correspond au coût total de l'opération, plafonné à un montant, auquel est appliquée une quotité.

Le montant obtenu est, le cas échéant, lui-même plafonné au montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération; cette limite visant à réduire l'avantage consenti à des accédants disposant d'un apport important.

• Coût total de l'opération

Le coût total de l'opération sera défini par décret; le texte législatif précise que cette notion comprend le coût des travaux prévus par l'emprunteur lors de l'acquisition à l'exception des montants financés par l'Eco-Prêt à taux zéro.

• Coefficient familial

La taille du ménage est prise en compte par le biais d'un coefficient familial dont les valeurs sont les suivantes:

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

• Montant plafond d'opération pris en compte pour le calcul du PTZ

Ce montant est fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et du nombre de personnes destinés à occuper le logement. Les plafonds d'opération pour les ménages composés de plus d'une personne se déduisent des plafonds pour une personne en les multipliant par le coefficient familial.

Compte tenu de ces éléments les montants plafonds d'opération permis par la loi sont les suivants :

Nombre d'occupants	Logement neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €

2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €
Logement ancien				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

Ces éléments seront repris dans le décret (décret à paraître).

Le classement des communes dans les zones A, B1, B2 et C résulte de l'[arrêté du 29.4.09](#) (JO du 3.5.09).

• **La quotité du prêt (CCH art L 31-10-9)**

La quotité du prêt est fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et enfin, de son niveau de performance énergétique globale. Ainsi, et pour la seule métropole, les logements qui ne sont pas énergétiquement performants se voient appliquer un malus.

Par ailleurs, un bonus spécifique de 5% est prévu pour encourager l'acquisition de logements sociaux. La loi prévoit que la quotité de prêt ne peut être supérieure à 40%, ni inférieure à 20%. Toutefois, cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30%, ni inférieur à 5% lorsque la performance énergétique globale du logement est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret.

Les quotités de prêt ainsi que les niveaux de performance retenus devraient être les suivants (décret à paraître) :

Nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Neuf				
BBC	40%	35%	30%	25%
Non BBC	27%	22%	17%	15%
Ancien				
Classé A à D	20%	20%	20%	20%
Classé E et F	10%	10%	10%	10%
Classé G	5%	5%	5%	5%

Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label Bâtiment basse consommation 2005 ; celui d'un logement ancien figure sur l'étiquette énergétique mentionnée dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) : le logement ancien est classé de A (très performant) à G (très peu performant). En l'absence de DPE le logement ancien est assimilé à un logement classé en G.

Possibilité de demander une réduction du montant du prêt (CCH art L 31-10-8)

A la différence de ce qui existait dans le dispositif précédent, lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est égal ou inférieur à 8 ans, le montant du prêt peut, à la demande de l'emprunteur et au moment de l'octroi du prêt, être réduit au maximum de moitié.