

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

Nouvelle donne dans le Tarn

Janvier 2018

La loi de finances pour 2018 proroge jusqu'au 31 décembre 2021, ce dispositif de soutien à l'accèsion à la propriété, tout en recentrant le dispositif :

- pour les opérations d'acquisition-rénovation dans l'ancien, uniquement en zones B2 et C ; ce recentrage est applicable dès le 1^{er} janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt), le Tarn reste donc éligible ;
- pour les opérations relatives au logement neuf, sur les 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. Ainsi, l'accèsion neuve ne sera plus financée en PTZ dans le Tarn

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 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.

Enfin, l'arrêté du 30 décembre 2017 définit les communes classées dans les zones géographiques A et B1 et les communes classées dans les zones B2 et C du zonage A/B/C en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2014.

CONDITIONS COMMUNES AUX OPÉRATIONS FINANCÉES PAR UN PTZ (LOGEMENT NEUF ET ANCIEN)

CONDITION DE PRIMO-ACCESSION

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 immobilier de sa résidence principale dans le cadre d'un bail réel immobilier, à aucun moment au cours des 2 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 ;
- perçoit une pension d'invalidité attribuée au titre de la 2^{ème} ou la 3^{ème} des catégories ;
- bénéficie d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé ;
- est victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

PLAFONDS DE RESSOURCES

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 B2	Zone C
1	27.000 €	24.000 €
2	37.800 €	33.600 €
3	45.900 €	40.800 €
4	54.000 €	48.000 €
5	62.100 €	55.200 €
6	70.200 €	62.400 €
7	78.300 €	69.600 €
8 et plus	86.400 €	76.800 €

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 2 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

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 B2 et C
Logement neuf	20 %
Logement ancien avec travaux (hors vente du parc social à ses occupants)	40 %
Vente HLM	10 %

Pour mémoire, le montant du PTZ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée au moins égale à 2 ans concourant au financement de l'opération.

PLAFONDS D'OPÉRATION PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DU PTZ

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 B2	Zone C
1	110.000 €	100.000 €
2	154.000 €	140.000 €
3	187.000 €	170.000 €
4	220.000 €	200.000 €
5 et plus	253.000 €	230.000 €

Ces plafonds ne sont pas modifiés en 2018.

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU PRÊT

Les conditions de remboursement du prêt à taux zéro sont fonction de la localisation du logement (zones A, B1, B2 et C), des ressources de l'emprunteur et de celles des personnes destinées à occuper le logement, (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 «

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 €)		Durée totale du prêt	Période de différé (*) (**)	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone B2	Zone C			
≤ à 16.500	≤ à 14.000	25 ans	15 ans	10 ans
de 16.001 à 18.000	de 14.001 à 15.000	22 ans	10 ans	12 ans
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 4 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

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 8 mois/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 6 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 6 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.

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, chômage d'une durée supérieure à 1 an attestée par l'inscription à Pôle emploi.

Obligatoire (en cas de retraite) ou facultative, la location, d'une durée maximale de 6 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 4 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 6 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.

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

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 6 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. 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.

Note :

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.

DISPOSITIONS RELATIVES AU PTZ POUR UN ACHAT DANS L'ANCIEN AVEC TRAVAUX

CONDITIONS DE LOCALISATION

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.

Communes en **zone B2** dans le Tarn : Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet-sur-le-Sor, Castelnau de Lévis, Castres, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Marssac sur Tarn, Puygouzon, Roquecourbe, Saint-Juéry, Saïx, Le Sequestre, Terrasac, Viviers-lès-Montagnes. Le reste du territoire est en zone C.

EXTENSION DU PTZ À LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

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 3 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 PTZ, l'acquéreur fournit à l'établissement de crédit une attestation sur l'honneur conforme à un modèle et une attestation du vendeur 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.

QUOTITÉ ET CATÉGORIES DE TRAVAUX

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).

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 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 une attestation du vendeur conforme à un modèle ainsi que le cas échéant, l'ensemble des devis permettant de justifier du montant prévisionnel des travaux réalisés par l'acheteur.

DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Ils devront être réalisés dans un délai de 3 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 PTZ.

L'emprunteur pourra solliciter au plus tard 3 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 3 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

Depuis le 8 mai 2017, l'interdiction de cumul entre un PTZ et une aide de l'Anah pendant 5 ans, est levée pour les logements situés sur les territoires des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Ces logements peuvent cumuler les 2 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, 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.

OPAH en cours au 1^{er} janvier 2018 :

- de l'Agglomération de Castres-Mazamet,
- de la Vallée du Tarn et Monts de l'Albigeois,
- Sidobre Val d'Agout,
- Carmaux Ségala,
- de la Haute Vallée du Thoré,
- Vals et Plateaux des Monts de Lacaune,
- Monts de Lacaune,
- Montagne du Haut Languedoc.

En dehors de cette exception, le principe de non-cumul de ces 2 aides, pendant une durée de 5 ans, demeure.

SOURCES :

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)

adil
du Tarn

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - fax 05.63.48.73.81

e-mail : adil81@wanadoo.fr

toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



% ?
= €

3^{ème} trimestre 2017 :

soit 126.46 + 0.90%

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 11 janvier 2018

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux