



Dépêche n°**3431**
Paris, Vendredi 31 décembre 2010 15:25:45
[Pierre Cheminade](#)
Ligne directe : 01 53 10 29 93

Domaine : **Logement social et Habitat**
Rubriquage : Actualité - Financements - Budgets - Parc privé et habitat

Accession à la propriété : les textes d'application du PTZ+ publiés au Journal officiel

Le décret n° 2010-1704 du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, en date du 30 décembre 2010, est paru au Journal officiel du vendredi 31 décembre 2010. Il fixe les conditions d'octroi du PTZ+ à compter du 1er janvier 2011, en application de l'article 90 de la loi de finances initiale pour 2011. Le PTZ+, issu de la fusion du prêt à taux zéro actuel, du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier et du Pass-foncier, est réservé aux primo-accédants et n'est pas soumis à des conditions de ressources. Le logement financé par un PTZ+ sera soumis à l'obligation de rester la résidence principale des bénéficiaires pendant la durée du prêt, sauf exceptions. Le montant du prêt, sa durée et un éventuel différé de remboursement dépendent des caractéristiques du logement (coût total de l'opération, caractère neuf ou ancien, localisation géographique, performance énergétique du logement métropolitain, appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme HLM) et des caractéristiques des bénéficiaires (nombre d'occupants du logement, revenus).

Le décret précise notamment les catégories de logement pour lesquelles des PTZ+ peuvent être consentis, les conditions de maintien du prêt tant qu'il n'est pas intégralement remboursé, les conditions dans lesquelles le logement peut être mis en location, et le montant du prêt.

QUOTITÉS

La quotité du prêt est fixée, pour un logement neuf, à 40 % du coût total de l'opération en zone A, 35 % en zone B1, 30 % en zone B2 et 25 % en zone C (1). Toutefois, pour un logement qui ne bénéficie pas du label BBC (bâtiment basse consommation) 2005, la quotité du prêt est fixée à 27 % du coût total de l'opération en zone A, 22 % en zone B1, 17 % en zone B2 et 15 % en zone C. En ce qui concerne un logement ancien, la quotité est fixée à 20 % du coût total de l'opération. Cependant, la quotité passe à 10 % si le logement est classé en catégorie G pour sa performance énergétique et n'est pas inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Si le logement ne dispose pas d'un DPE (diagnostic de performance énergétique), la quotité est abaissée à 5 % du coût total de l'opération.

Toutes ces quotités sont plafonnées à des montants qui varient selon le caractère neuf ou ancien du logement, sa localisation et le nombre de personnes qui habitent le logement. Ces plafonds sont définis par le présent décret et s'échelonnent de 79 000 euros pour une personne seule dans un logement ancien en zone C à 359 000 euros pour un ménage de cinq personnes ou plus acquéreurs d'un logement neuf en zone A. Le décret fixe également la fraction du prêt pouvant faire l'objet d'un différé de remboursement et la durée de chacune des périodes de remboursement ainsi que les conditions de garantie du prêt.

1,95 MILLIARD D'EUROS EN 2011

Une [étude d'impact](#), jointe au décret n° 2010-1704, présente les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt afférents aux PTZ+ versés sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,6 milliards d'euros. « Sur la base des barèmes proposés, les estimations montrent que le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, versés en 2011 ne devrait pas dépasser 1,95 milliard d'euros », observe l'étude qui précise que le coût générationnel brut annuel sera ensuite de 2,6 milliards d'euros en rythme de croisière. Ce calcul se fonde, d'une part, sur un modèle de micro-simulation qui tient compte des caractéristiques d'une transaction (coût total de l'opération, revenus des accédants, composition du ménage, lieu du logement, etc.) et, d'autre part, sur une estimation du nombre de transactions en primo-accession en 2011 fixée à 380 000 (soit 365 000 transactions avant la réforme auxquelles s'ajoutent 15 000 ménages rendus solvables par le PTZ+ et qui ne l'étaient pas auparavant).

Parmi ces transactions, l'étude d'impact évalue à 30 % la part des logements neufs qui bénéficieront du label BBC. Pour les logements anciens, l'étude s'attend à ce que le PTZ+ concerne à 52 % des logements classés A, B, C ou D, à 40 % des logements E ou F et à 8 % des logements classés G, selon le barème de performance énergétique.

Par ailleurs, un [arrêté](#), du 30 décembre 2010, des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget précise les principaux documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande de prêt ainsi que les conditions dans lesquelles ces documents doivent être transmis.

Parmi ces transactions, l'étude d'impact évalue à 30 % la part des logements neufs qui bénéficieront du label BBC. Pour les logements anciens, l'étude s'attend à ce que le PTZ+ concerne à 52 % des logements classés A, B, C ou D, à 40 % des logements E ou F et à 8 % des logements classés G, selon le barème de performance énergétique.

Par ailleurs, un [arrêté](#), du 30 décembre 2010, des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget précise les principaux documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande de prêt ainsi que les conditions dans lesquelles ces documents doivent être transmis.

BANQUES

ET

SGFGAS

Enfin, un second décret du 30 décembre 2010, le n° [2010-1728](#) du ministère de l'Économie, précise les obligations déclaratives incombant, d'une part, aux banques qui octroient des PTZ+ et, d'autre part, l'obligation de transmission des éléments de calcul du crédit d'impôt par la SGFGAS (Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété) à ces établissements et à l'administration fiscale. Il précise également le mode de calcul du crédit d'impôt ainsi que ses modalités d'imputation sur l'impôt sur les bénéfices. Il précise en outre les règles applicables lorsque survient un événement motivant un reversement du crédit d'impôt par les banques en cas d'octroi erroné du prêt (délai de déclaration des informations correspondantes à la SFGAS et obligation déclarative en résultant pour cet organisme).

(1) Ces zones géographiques font référence aux zones définies dans [l'arrêté du 29 avril 2009](#) relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement .

Contact : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, Perrine Duglet, chef du bureau des relations presse, 01 40 81 78 90,
Perrine.Duglet@developpement-durable.gouv.fr