

Le PTZ prorogé et recentré sur certaines zones

- 5 1. La loi de finances pour 2018 proroge le prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'au 31 décembre 2021. Dans le neuf, le dispositif est maintenu sur l'ensemble du territoire pour les offres de prêts émises en 2018 et 2019 mais sera supprimé dans les zones les moins tendues à compter de 2020. Dans l'ancien avec travaux, le PTZ est recentré sur les zones les moins tendues pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} janvier 2018 (Loi 2017-1837 du 30-12-2017 art. 83 : JO 31 texte n° 2 ; Décret 2017-1861 du 30-12-2017 : JO 31 texte n° 64 ; Arrêtés TERL1733584A et TERL1734397A du 30-12-2017 : JO 31 textes n° 66 et 67).

Le PTZ dans l'ancien avec travaux supprimé dans les zones A et B1

2. Le PTZ peut financer des logements anciens nécessitant des **travaux de réhabilitation**. Les logements doivent être situés dans une zone géographique ne présentant pas un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (en pratique, les zones B2 et C) pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} janvier 2018 (CCH art. L 31-10-2 modifié). Corrélativement, les logements situés en zones A et B1 ne sont plus éligibles au PTZ à compter de cette même date.

Le PTZ dans l'ancien **sous condition de vente du parc social** à ses occupants n'est en revanche pas modifié. Il peut être octroyé quelle que soit la localisation du logement.

Le PTZ dans le neuf maintenu sur tout le territoire pendant 2 ans

3. En ce qui concerne les logements neuf, le PTZ est **maintenu** sur l'ensemble du territoire pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2019. Il sera **recentré** sur les zones les plus tendues (zones A et B1) pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2020 (CCH art. L 31-10-2 modifié). Corrélativement, les logements situés en zones B2 et C ne seront plus éligibles au PTZ à compter de cette même date.

Le dispositif restera toutefois applicable dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de **redynamisation de site de défense**, indépendamment de la zone dans laquelle ces communes se situent. Le maintien du dispositif s'explique par le fait que de nombreux sites de défense ont été rasés pour réaliser des logements neufs.

La part de l'opération financée par un PTZ abaissée dans le neuf

4. Le montant du prêt est égal à une quotité du coût total de l'opération retenu dans la limite d'un plafond (CCH art. L 31-10-8). Dans le **neuf**, la quotité du prêt reste fixée à 40 % pour les zones A et B1 mais est ramenée à 20 % en zones B2 et C pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} janvier 2018 (CCH art. R 31-10-9 modifié).

Dans l'**ancien**, les quotités de prêts ne sont pas modifiées. Elles restent fixées à 40 % pour les logements à réhabiliter et 10 % pour les opérations portant sur la vente du parc social à ses occupants.

Montant maximal du PTZ (offres de prêt émises en 2018 et 2019)							
Nombre de personnes occupant le logement		1	2	3	4	5 et plus	
Zone A	Montant maximal retenu pour l'opération		150 000 €	210 000	255 000 €	300 000 €	345 000 €
	Montant maximal du prêt	Logement neuf	60 000 €	84 000 €	102 000 €	120 000 €	138 000 €
		Logement ancien HLM	15 000 €	21 000 €	25 500 €	30 000 €	34 500 €
Zone B1	Montant maximal retenu pour l'opération		135 000 €	189 000 €	230 000 €	270 000 €	311 000 €
	Montant maximal du prêt	Logement neuf	54 000 €	75 600 €	92 000 €	108 000 €	124 400 €
		Logement ancien HLM	13 500 €	18 900 €	23 000 €	27 000 €	31 100 €
Zone B2	Montant maximal retenu pour l'opération		110 000 €	154 000 €	187 000 €	220 000 €	253 000 €
	Montant maximal du prêt	Logement neuf (1)	22 000 €	30 800 €	37 400 €	44 000 €	50 600 €
		Logement ancien à réhabiliter	44 000 €	61 600 €	74 800 €	88 000 €	101 200 €
		Logement ancien HLM	11 000 €	15 400 €	18 700 €	22 000 €	25 300 €
Zone C	Montant maximal retenu pour l'opération		100 000 €	140 000 €	170 000 €	200 000 €	230 000 €
	Montant maximal du prêt	Logement neuf (1)	20 000 €	28 000 €	34 000 €	40 000 €	46 000 €
		Logement ancien à réhabiliter	40 000 €	56 000 €	68 000 €	80 000 €	92 000 €
		Logement ancien HLM	10 000 €	14 000 €	17 000 €	20 000 €	23 000 €

(1) Les logements neufs situés en zones B2 et C ne seront plus éligibles au PTZ pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2020.

Autres mesures

5. Les conditions dans lesquelles les personnes **invalides** peuvent bénéficier du PTZ alors qu'elles ne sont **pas primo-accédantes** sont précisées. Pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} janvier 2018, la condition de primo-accession n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal (CCH art. L 31-10-3 modifié) :

- est titulaire de la carte mobilité inclusion comportant la mention « invalidité » ou d'une carte d'invalidité délivrée antérieurement ;
- perçoit la pension d'invalidité correspondant au classement dans les catégories mentionnées aux 2^o et 3^o de l'article L 341-4 du CSS : invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui, étant absolument incapables d'exercer une profession, sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie.

6. Les acquisitions de logements anciens réalisés dans le cadre d'une **vente d'immeubles à rénover** mentionnés à l'article L 262-1 du Code de la construction et de l'habitation peuvent désormais ouvrir droit au PTZ dans l'ancien avec travaux (CCH art. L 31-10-3 modifié).

Avant l'émission de l'offre de prêt, le vendeur, et, le cas échéant, l'acheteur, doivent s'engager à réaliser des travaux d'amélioration dans un délai de 3 ans. Après leur achèvement, ils doivent transmettre les justificatifs correspondants à l'établissement de crédit (Arrêté DEVL1026553A du 30-12-2010 art. 6-1 modifié). Les travaux d'amélioration peuvent avoir été commencés par le vendeur avant l'émission de l'offre de prêt de l'acheteur (CCH art. R 31-10-2 modifié).