

Accession à la propriété : le prêt à taux zéro en 2023



Malgré des évolutions annoncées, le régime du PTZ en 2023 reste finalement inchangé : la prise en compte des revenus en temps réel ne s'appliquera pas. Rappel des principales conditions pour bénéficier de ce financement complémentaire pour les accédants.

Le prêt à taux zéro est aujourd'hui l'une des principales aides au financement de l'accession à la propriété des ménages modestes. Depuis sa création

en 1995, ce prêt complémentaire à un prêt principal constitue une avance, sans intérêt, assimilée à un apport personnel pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale, par des personnes physiques primo-accédantes. Fréquemment réformé, le principe même de ce financement a régulièrement été renouvelé par les lois de Finances.

La loi de Finances pour 2022 avait prolongé d'une année le PTZ et reporté au 31 décembre 2023 son extinction. La dernière loi de Finances⁽¹⁾ n'a pas apporté de modification aux dispositions légales régissant le PTZ. Pourtant les deux lois de Finances précédentes (pour 2021 et 2022) avaient annoncé des évolutions concernant les modalités d'appréciation des ressources des emprunteurs. En effet, la loi de Finances pour 2021 avait prévu la mise en place de la contemporanéisation à compter du 1^{er} janvier 2022, reportée ensuite au 1^{er} janvier 2023 avant finalement d'être abandonnée en décembre 2022.

Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier dernier, l'appréciation des ressources se fait donc dans les mêmes termes que précédemment. Ces prêts sont distribués dans les conditions rappelées ci-dessous par les établissements de crédit et les sociétés de financement ayant passé une convention avec l'État, ces prêts leur ouvrant droit au bénéfice d'un crédit d'impôt dans les limites d'un montant fixé par la loi, en contrepartie de l'absence d'intérêt.

Le régime juridique du PTZ en 2023

Le cadre juridique du PTZ résulte des articles L.31-10-1 à L.31-10-14 et D.31-10-1 à D.31-10-12 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), complétés par un arrêté du 30 décembre 2010 modifié (relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété). Le PTZ est un prêt complémentaire et cumulable avec d'autres (notamment prêts conventionnés : PAS, PSLA...). Il permet le financement de logements neufs ou de logements anciens sous certaines conditions.

Plafonds de ressources pour bénéficier du PTZ

Nombre de personnes	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 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Les emprunteurs éligibles

La personne physique doit être primo-accédante, avoir des ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires et destiner le logement à sa résidence principale.

- **Emprunteurs primo-accédant**

Est considérée comme primo-accédante la personne physique qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, ou n'ayant pas acquis les droits réels immobiliers de sa résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire, au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Toutefois, l'emprunteur n'a pas à remplir cette condition lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal :

- est titulaire de la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" ou d'une carte d'invalidité;
- perçoit la pension d'invalidité (correspondant au classement dans l'une des catégories mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale);
- bénéficie d'une allocation adulte handicapé (AAH) ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AAEH);
- a été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

- **Emprunteurs sous plafonds de ressources**

Le ménage emprunteur doit avoir des ressources inférieures à un plafond fixé par la réglementation en fonction de la localisation du logement (cf. article D.31-10-3-1 du CCH).

Les modalités de détermination des ressources à prendre en compte, ainsi que la période de référence retenue pour l'appréciation de cette condition sont finalement inchangées en 2023, mais ces dispositions prévues dans la loi (article L.31-10-5 du CCH) ont été transférées dans la réglementation par le décret du 27 décembre 2022 et codifiées à l'article D.31-10-3-2 du CCH.

Le montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement, pris en compte, s'entend du plus élevé des deux montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de référence, des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt (N-2). Étant précisé que *"dans le cas où la composition du ou des foyers fiscaux de ces personnes inclut, l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre principal le logement, le ou les revenus fiscaux de référence concernés sont corrigés afin de ne tenir compte que des personnes mentionnées au même b(2), le cas échéant de manière forfaitaire. Dans le cas mentionné à la phrase précédente, le ou les revenus du ou des foyers fiscaux qui ne peuvent être individualisés sur les avis d'imposition sont affectés forfaitairement pour moitié à l'emprunteur et pour moitié au conjoint ou en totalité à l'emprunteur en l'absence de conjoint"*.
- le coût total de l'opération (TTC) divisé par neuf. Il correspond au "revenu plancher" qui doit donc être retenu pour apprécier l'éligibilité du ménage dès lors qu'il est supérieur à l'ensemble des ressources telles que définies ci-dessus.

- **Emprunteurs occupant à titre de résidence principale**

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale dans le délai maximum d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou de l'acquisition si celle-ci est postérieure.

Lorsque le logement est destiné à être occupé à compter de la date du départ à la retraite de l'emprunteur, ce délai est porté à six ans, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans

les conditions de ressources et de loyer (PLS), une déclaration devant être faite à l'organisme prêteur (cf. article D.31-10-6 du CCH). Est considéré comme résidence principale un logement occupé au moins huit mois par an, sauf exceptions prévues par la réglementation (force majeure, raison de santé, obligation liée à l'activité professionnelle).

La mise en location au cours des six années suivant le versement du PTZ est encadrée et subordonnée à la survenance de faits générateurs, énumérés par l'article D.31-10-6 du CCH (mobilité professionnelle, décès, divorce, dissolution d'un Pacs, chômage, invalidité) : la location doit être consentie dans les limites de plafonds PLS, pour une durée maximale de six ans. La location saisonnière ou en meublé est exclue, ainsi que l'utilisation à titre de résidence secondaire ou d'accessoire du contrat de travail, durant cette même période.

Le logement ne peut être utilisé à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel que lorsque la surface affectée à cette activité n'excède pas 15% de la surface financée initialement par le prêt, et l'organisme prêteur doit en être informé.

En cas de destruction au cours des six années suivant la date de versement du prêt, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

La vente du logement entraîne le remboursement intégral du capital restant dû. Toutefois, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du capital restant dû pour financer une opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale, sauf refus du prêteur si le transfert a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

Les opérations éligibles

- ***Logements neufs***

Le PTZ permet de financer sur tout le territoire l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, ou l'acquisition des droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire.

L'article D.31-10-2 du CCH précise ces notions (construction d'un logement, acquisition d'un logement en vue de sa première occupation, aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation, acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf...). Toutefois, la quotité du PTZ est fixée à 40% pour les opérations situées en zones A et B1 et à 20% dans les zones B2 et C.

Pour les opérations de location-accession PSLA et de bail réel solidaire, l'emprunteur doit être en principe le premier occupant du logement. Toutefois, pour les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession agréée PSLA, un second occupant pourrait être éligible à une double condition : que le premier occupant ait quitté le logement moins de six mois après être entré dans les lieux, et que le bien ait moins de cinq ans à la date d'entrée dans les lieux de ce deuxième occupant.

- ***Logements anciens***

Est également éligible l'acquisition d'un logement ancien, sous condition de travaux, situé en zone détendue (zones B2 et C) avec une quotité fixée à 40%.

Remplissent la condition de travaux :

- les logements anciens qui font l'objet, au moment de l'acquisition, d'un programme de travaux d'amélioration présenté par l'acquéreur ou par le vendeur dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) mentionnée à l'article L.262-1 du CCH;
- les logements anciens faisant l'objet d'un contrat de location-accession PSLA ("PSLA dans l'ancien").

La quotité minimale des travaux d'amélioration est fixée à 25% du coût total de l'opération et le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique après travaux (classe E). Ces travaux d'amélioration s'entendent de :

- tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes définies par arrêté, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes,
- les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés au moyen d'un éco-PTZ.

L'achat d'un logement ancien dans le cadre de la vente Hlm (vente du parc social à ses occupants) peut également être financé avec un PTZ dont la quotité est limitée à 10%. Dans cette dernière hypothèse, les accédants pouvant bénéficier d'un PTZ (sous réserve de remplir les conditions de ressources et de primo-acquisition, et de destiner le logement à leur résidence principale) sont :

- pour la vente d'un logement occupé : le locataire en place, le conjoint du locataire, les ascendants et descendants (sous plafonds de ressources PLS) du locataire, qui peuvent acquérir le logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.
- pour la vente d'un logement vacant : les personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale (LI + 11%) du premier rang de l'ordre décroissant de priorité défini à l'article L.443-11 (III) du CCH, soit : les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, les gardiens d'immeuble employés par ces mêmes bailleurs, les personnes physiques (ni locataires, ni gardiens tels que définis ci-dessus).

Montant et durée du PTZ

Le montant du prêt est égal à une quotité du coût total de l'opération retenu dans la limite d'un plafond. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de la même opération (art. L.31-10-8 du CCH).

La durée du prêt est comprise entre 20 et 25 ans, avec possibilité d'un différé de remboursement de 5, 10 ou 15 ans. Elle dépend des revenus, de la composition du ménage et de la localisation du logement financé. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes. Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement, la durée de la première période ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

L'année 2023 devrait apporter des réponses quant au devenir de ce financement de l'accession à la propriété des ménages modestes.

(1) Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023.

(2) Les personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.