



Le 21 juillet 2014

ÉVOLUTIONS DU PTZ+ : LES ANNONCES DU CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT DU 17 JUILLET 2014

Le Conseil National de l'Habitat (CNH) a rendu un avis favorable sur le contenu réglementaire de la réforme du PTZ+, annoncée lors du Conseil des Ministres du 25 juin 2014, et qui devrait s'appliquer au 1^{er} octobre 2014.

Ces nouvelles mesures doivent être confirmées par la parution d'un décret et d'un arrêté modifiant les conditions actuelles d'octroi du PTZ+ (et du PAS). Par ailleurs, d'autres mesures d'ordre législatif devront être intégrées au projet de loi de finances pour 2015 et entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2015. En conséquence, les informations ci-dessous sont données sous cette réserve.

Cette réforme interviendra en 2 temps :

> ÉVOLUTIONS AU 1^{ER} OCTOBRE 2014



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.

□ Modification des plafonds de ressources du PTZ+ et PAS

- Les plafonds de ressources augmentent pour la zone B2 et C, baissent pour la zone A et sont maintenus pour la zone B1.

- Pour le PAS, tous les plafonds de ressources sont modifiés à la hausse.

A compter du 1^{er} octobre, **les plafonds de ressources PAS et PTZ+ deviennent identiques.**

Plafonds de ressources PTZ+ et PAS au 01/10/2014

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	33 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2	46 200 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3	56 100 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4	66 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5	75 900 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6	85 800 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7	95 700 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8	105 600 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €



❑ Modification des quotités et des montants plafonds d'opération

- La quotité pour les opérations neuves (BBC 2005⁽¹⁾ et RT 2012⁽²⁾) en zone A est abaissée de 33 à 26 %.
- Les plafonds d'opération sont augmentés dans les zones B1, B2 et C et diminués dans la zone A.
- Les plafonds d'opération applicables à l'Ancien seront alignés sur ceux du Neuf. Il n'y aura donc plus de distinction entre Neuf et Ancien.

❑ Modification des montants maximum de prêt

- Les montants maximum de prêt sont diminués pour la zone A et augmentés pour les zones B1, B2 et C dans le Neuf.

Quotité	Opérations dans le Neuf avec Label BBC 2005 ou RT 2012				Opérations dans le Neuf PSLA ⁽³⁾ avec DFA ⁽⁴⁾ avant le 01/01/2012			
	26%	26%	21%	18%	26%	21%	16%	14%
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	39 000 €	35 100 €	23 100 €	18 000 €	39 000 €	28 350 €	17 600 €	14 000 €
2	54 600 €	49 140 €	32 340 €	25 200 €	54 600 €	39 690 €	24 640 €	19 600 €
3	66 300 €	59 800 €	39 270 €	30 600 €	66 300 €	48 300 €	29 920 €	23 800 €
4	78 000 €	70 200 €	46 200 €	36 000 €	78 000 €	56 700 €	35 200 €	28 000 €
5	89 700 €	80 860 €	53 130 €	41 400 €	89 700 €	65 310 €	40 480 €	32 200 €
Evolutions moyenne	-24%	+15%	+ 27 %	+ 26%	-3 %	+ 15%	+28%	+26%

- Les montants maximum de prêt sont augmentés dans toutes les zones en logements issus du parc HLM.

Ancien	Logements issus du parc HLM			
Quotité	10%	10%	10%	10%
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	15 000 €	13 500 €	11 000 €	10 000 €
2	21 000 €	18 900 €	15 400 €	14 000 €
3	25 500 €	23 000 €	18 700 €	17 000 €
4	30 000 €	27 000 €	22 000 €	20 000 €
5	34 500 €	31 100 €	25 300 €	23 000 €
Evolution moyenne	+ 20,9 %	+45,3 %	+28%	+26,5%



SPECIAL PTZ +

□ Modification du seuil des tranches et des profils de remboursement de prêt

- Les seuils des montants de ressources servant à déterminer la tranche de remboursement sont abaissés en zone A, relevés en zone B2 et C et inchangés pour la zone B1 :

Bornes de remboursements PTZ+ (Neuf et Ancien)				
Tranche	Zone A	Zone B1	Zones B2	Zones C
1	≤ 20 000 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
2	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
3	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
4	≤ 28 000 €	≤ 23 500 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
5	≤ 33 000 €	≤ 26 000 €	≤ 24 000 €	≤ 22 000 €

- Les profils de remboursement sont modifiés :

- Allongement de la durée de différé pour la tranche 2 (7 ans + 18 ans)
- Introduction d'un différé de 5 ans pour la tranche 3 (5 ans +15 ans)

Tranche	Capital différé	Durée de la période 1	Durée de la période 2
1	100%	14 ans	11 ans
2	100%	7 ans	18 ans
3	100%	5 ans	15 ans
4	0%	16 ans	-
5	0%	12 ans	-

□ Evolution du zonage A/B/C

- Certaines zones seront reclassées, soit pour passer en zones tendues (A) soit dans une zone moins tendue.

Le nouveau zonage devrait faire l'objet d'une information disponible fin juillet.

> ÉVOLUTIONS AU 1^{ER} JANVIER 2015

Sous réserve des dispositions qui seront intégrées au projet de loi de finances pour 2015.

□ Création d'un « PTZ + Ancien avec travaux »

Réservé aux opérations situées dans certains centres-bourgs ruraux en zone C sous condition de travaux à préciser ultérieurement.



❑ **Modification du mode de calcul du revenu plancher pour l'éligibilité du PTZ+**

Pour déterminer les ressources prises en compte pour le calcul du barème, il est envisagé que le revenu plancher soit égal au montant d'opération divisé par 8 et non plus par 10.

❑ **Suppression de la condition de performance énergétique**

Il ne sera plus demandé à l'emprunteur de justifier du respect de la RT 2012 ou de l'obtention du label BBC (ou de la RTAA⁽⁵⁾) dans les DOM ou des exigences ad hoc dans la remise à neuf ou la transformation de local non destiné à l'habitation).

❑ **Les quotités dérogatoires PSLA seront supprimées**

Le Crédit Foncier ne manquera pas de vous tenir informé des mises en œuvre de ces nouvelles mesures, dès la parution des textes législatifs et réglementaires.

Source : Direction générale de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

(1) BBC 2005 : Bâtiment Basse Consommation 2005

(2) RT 2012 : Réglementation Thermique 2012

(3) PSLA : Prêt Social Location Accession

(4) DFA : Décision Favorable d'Agrément

(5) RTAA : Réglementation Thermique Acoustique et Aération

Ce document ne remplace pas l'avis d'un conseil ou de l'administration fiscale et n'est aucunement exhaustif.