

## PTZ 2012 : un barème réduit même pour les logements neufs (décret)

Paris, 31 décembre 2011 (mis à jour) - hier à 15h20 - 6 commentaires

Mots-clés : Consommation, Crédit / emprunt, Immobilier, Logement, Loi, texte et décret

0

J'aime 9

Envoyer

Tweeter < 12



© Iacroix - Fotolia.com

**Le décret 2011-2059 relatif aux modalités applicables aux offres de prêt à taux zéro émises en 2012 a été publié au Journal Officiel de ce samedi 31 décembre. Il précise les conditions de revenus pour bénéficier du dispositif et réduit les quotités de financement pour les logements neufs ainsi que la durée maximale de remboursement.**

### Les conditions de ressources

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le prêt à taux zéro est de nouveau soumis à des conditions de ressources : le revenu fiscal de référence (RFR) des personnes destinées à occuper le logement financé ne doit pas dépasser, suivant les zones géographiques, un montant variant entre 26.500 euros à 43.500 € corrigé par un coefficient familial. Ces montants étaient en 2011 la limite du profil de remboursement le plus court (la dixième et dernière tranche) pour le financement de logements anciens et sont supérieurs aux conditions de ressources appliquées sur le Prêt à taux zéro de 2009 et 2010.

Ainsi, pour un ménage achetant un logement neuf à Paris (zone A) en 2012, le revenu fiscal de 2010 (RFR) ne doit pas dépasser 60.900 euros (l'équivalent d'un salaire net fiscal mensuel de 5.640 euros, avant prise en compte de l'abattement pour frais professionnels). Pour un couple avec un enfant acquérant un logement neuf dans une grande ville de la zone B1 (Lyon, Marseille, Lille, Nantes...), le RFR ne doit pas dépasser 51.850 euros (salaire net fiscal de 4.800 euros).

### Réduction des quotités de financement

Une réduction homothétique est appliquée sur l'ensemble des quotités de financement dans le neuf. Elles baissent effectivement d'un ou deux points par rapport à 2011. Pour le financement d'un logement neuf répondant aux normes BBC, la quotité (pourcentage du montant retenu de l'opération)

### Sur le même sujet

Immobilier, placements, fiscalité : ce qui change avec le budget 2012 *vendredi 30 décembre 2011 à 10h30*

PTZ 2012 : les contours du nouveau Prêt à taux zéro *vendredi 23 décembre 2011 à 19h05*

varie de 24% en zone C à 38% en zone A (au lieu de respectivement 25% et 40% en 2011). Pour les logements à la performance énergétique standard, cette quotité varie de 14% en zone C à 26% en zone A (contre 15% à 27% en 2011).

Pour les logements anciens où seules les opérations de revente d'un logement social à son occupant seront éligibles au Prêt à taux zéro en 2012, la quotité de financement sera de 10% (contre 10% à 25% selon la performance énergétique du logement, en 2011).

### Six profils de remboursement

Lors de sa mise en place, en 2011, le remboursement du PTZ Plus devait s'effectuer selon 10 profils de remboursement différents, dont la durée de remboursement variait entre 5 ans et 30 ans en fonction des revenus corrigés du coefficient familial, de la zone géographique et du caractère neuf ou ancien du logement.

A compter du 1er janvier 2012, le nombre de profils de remboursement est réduit à 6. Le dernier profil de 2011 qui correspondait à des revenus supérieurs aux conditions de ressources de 2012 et qui était remboursable en 5 ans, a été supprimé. Plus surprenant, les 3 premiers profils de 2011 avec des durées de remboursement comprise entre 26 ans et 30 ans ont, eux-aussi, été supprimés au prétexte de « limiter l'endettement macroéconomique ». Les personnes les plus modestes devront rembourser leur PTZ en 25 ans maximum avec un premier palier en différé partiel de 23 ans (pour 85% du capital emprunté) et le solde en 2 ans (pour 15% du capital).

### Transfert de PTZ+

Les transferts de PTZ+ intervenant à compter du 1er janvier 2012 devront porter obligatoirement sur une opération éligible au PTZ+ à la date du transfert. Entre autres, le transfert d'un PTZ+ pour financer l'acquisition d'un logement ancien ne sera plus possible, même si le PTZ+ initial avait permis un tel financement.

### Les logements anciens refaits à neuf

Autre nouveauté qui ne rentrera en vigueur qu'à partir du 1er juin 2012 : les logements anciens nécessitant des travaux de grande ampleur pourront être assimilés à des logements neufs et bénéficier ainsi du financement par un Prêt à taux zéro.

Voir sur le site : les [barèmes 2012 du PTZ](#).

0

Recommander { 9

Envoyer

Tweeter < 12

© *cbanque.com / Frédéric VERGNE / décembre 2011 - janvier 2012*

### Vos commentaires

**Emilie**

31/12/2011 à 11h54 - #1

[Signaler](#)

""Autre nouveauté qui ne rentrera en vigueur qu'à partir du 1er juin 2012 : les logements anciens nécessitant des travaux de grande ampleur pourront être assimilés à des logements neufs et bénéficier ainsi du financement par un Prêt à taux zéro""  
travaux grande ampleur??? Qui juge l'ampleur des travaux ?? Peut on acheter un appartement

AVEC TRAVAUX et faire les travaux soi meme ??  
c est un peu flou cette histoire ??

**Aistide**

31/12/2011 à 13h51 - #2

[Signaler](#)

Bonjour,

Oui; c'est flou.

Peut-être qu'un arrêté ou autre texte officiel viendra préciser les conditions exactes ?

Mais dans les divers textes qui réglementent ce prêt à taux zéro il y a beaucoup d'autres cas où "c'est pas clair".

Il y a même des cas où un texte vient en contredit un autre...!!!...???

Cdt

**Thierry**

31/12/2011 à 16h36 - #3

[Signaler](#)

Bonjour,

A lire le nouveau décret relatif au PTZ+, j'ai l'impression que l'on marche sur la tête ou que le bon sens est une intelligence qui se fait rare!

Alors le PTZ+ sera une aide financière pour le neuf destiné à l'origine pour les primo accédants, cela semble une antinomie. Les projets de constructions neuves sont les opérations les plus honorables dans le cadre d'un premier achat et il est rare pour un couple moyen de faire cette démarche dans un premier temps (à moins qu'un héritage ou une donation interviennent pour l'offre d'un terrain, ça ne me déplairait pas!). A ce jour, les prix du foncier sont innaccessibles et deviennent des perles rares aux alentours des agglomérations dans la mesure où la politique urbaine (code de l'urbanisme et de l'environnement) est basée sur des objectifs de développement durable. Ces derniers ont une obligation de résultat sur l'économie du foncier (densification et restriction de terrains constructibles) et un renouvellement urbain (on parle ici de l'ancien). En bref, la politique urbaine doit renouveler la ville sur la ville et réduire ainsi la consommation d'espace naturel et agricole, ce qui explique que le prix du terrain constructible flambe par sa rareté.

Le PTZ+ favorise le neuf, donc la consommation d'espace constructible (à l'encontre du développement durable et du Grenelle II)! elle est où l'aide pour l'achat de l'ancien dans le cadre du renouvellement urbain?

Encore une fois la classe moyenne est lésée, ce n'est pas elle qui va pouvoir se financer une opération neuve (trop excessive pour un primo accédant). Les personnes ayant un budget équilibré feront le choix de rénover une ancienne maison et par la suite évolueront en fonction de leurs finances. La France est un pays reconnu pour avoir une population économe (elle est très économe !). Alors pourquoi les Français avec ses valeurs n'arrivent pas à accéder à la propriété? Le pouvoir d'achat qui tombe en berne, je pense bien ! Ce n'est pas la population qui entraîne cette dérive de l'économie mais plutôt son fonctionnement! Oui à la responsabilité de l'entrepreneuriat (valeur du travail et de la productivité de richesse), non à la spéculation des marchés (profits sans

valeurs ajoutées) !

Quant au social, pourquoi pas un PTZ+ sur la reprise d'un ancien logement HLM, que les bénéficiaires en profitent pleinement ! La majorité des Français qui souhaitent devenir propriétaire ne sont pas en HLM et n'ont surtout pas l'occasion d'avoir accès à l'acquisition de logements sociaux.

Alors que fait on pour relancer une économie? On bride encore le pouvoir d'achat!

Pour répondre à Emilie et Aistide, la notion de gros travaux va certainement s'afficher avec des stipulations au pourcentage du coût de la maison. Si les travaux dépassent 50% du prix d'achat (c'est un exemple) alors peut être que cela sera retenue comme gros travaux. Bref, l'achat de l'ancien est déjà difficile d'accès alors s'il faut mettre la moitié de travaux du coût de l'habitation on ne s'en sort plus! Encore une fois, pour accéder au PTZ+, il faut être soit très social ou moyennement riche !

Pour résumé, il faut une opération neuve (très élevée en général en raison du coût du terrain) ou une opération ancienne avec beaucoup de travaux (très élevé pour la raison que l'ancien n'est pas si bon marché que ça !).

Pour faire simple dans un mécanisme économique difficile, la relance de l'économie dans ce secteur n'est pas prête d'être boosté et la vache à lait va encore être discriminé ! Merci

**Cedric**

01/01/2012 à 19h41 - #4

[Signaler](#)

Ben pour moi en classe moyenne (je pense), ma seule alternative pour obtenir une maison était d'acheter dans le neuf en région parisienne (Essonne).

Dans l'ancien c'était impossible (sauf en Bretagne, et pas au bord de la mer!), maisons surcôtées + frais de notaire supérieur de +10.000€.

J'achète dans le neuf une modeste maison de 90m<sup>2</sup> sur un terrain modeste de 375m<sup>2</sup> pour un peu moins de 250.000€.

Et ça, ça me paraît anormal que du neuf soit plus cher que du vieux...

Dans l'attente d'un rétablissement logique des choses!

**ike**

02/01/2012 à 10h13 - #5

[Signaler](#)

Bonjour,

Je vous informe d'un scandale concernant le PTZ 2012, plus précisément les conditions nécessaires pour l'obtenir pour l'achat d'un logement HLM.

En effet, Madame Péresse a décidé que le PTZ dans l'ancien est octroyé à la condition que le bailleur social applique une décote de 35% par rapport à l'estimation des domaines, ce qui n'existe pas dans les faits (nous sommes en train d'acheter notre logement HLM et le bailleur nous octroie royalement 4% de décote).

Soit-disant que cette mesure sert à éviter que le bailleur social augmente le prix de vente s'il sait que l'acheteur a accès au PTZ+, ce qui est totalement idiot, puisque le prix des domaines et le prix de vente sont fixés avant étude de financement et sont ensuite non-modifiables !

C'est honteux. A cause de cela nous perdons nos 10% de financement par PTZ+, comme des

milliers d'autres personnes, alors que les plus riches seront financés jusqu'à 38% du montant total.

Le PTZ+ est donc clairement supprimé pour l'achat d'un logement HLM, ce qui est en totale contradiction avec le discours du gouvernement.

Je pense qu'il serait juste de le faire savoir.

Respectueusement,  
CD

**cBanque**  
Site

02/01/2012 à 15h34 - #6

[Signaler](#)

A noter : l'article a été mis à jour le 2 janvier à propos des transferts de PTZ.

@Emilie : les travaux sont ceux qui répondent à l'article 257 du CGI. Voir <http://www.cbanque.com/credit/pre-taux-zero-conditions.php>

@Ike : effectivement, une décote de -35% par rapport à une estimation des services de l'Etat devrait limiter la portée de cette mesure.

### Ajouter un commentaire

Connexion

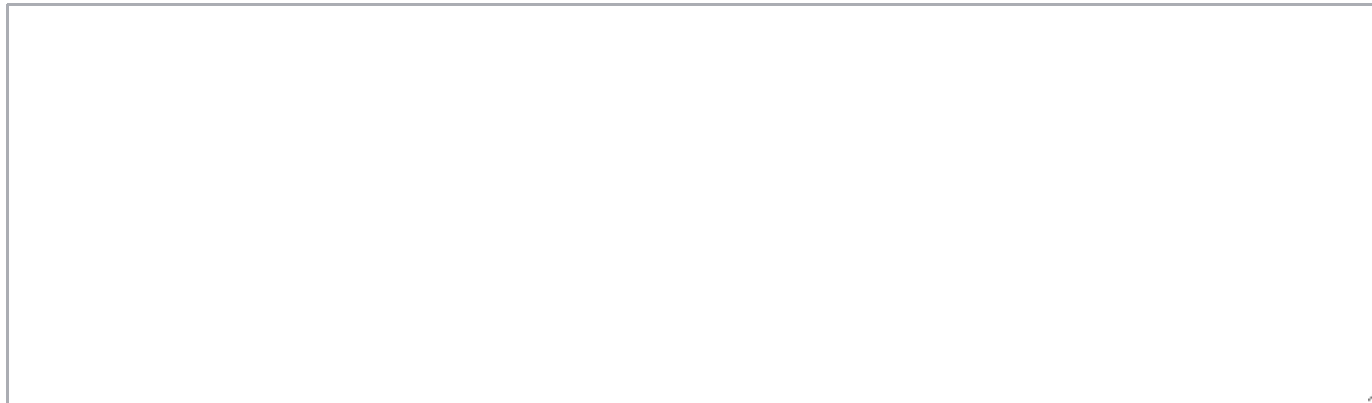
Identifiez-vous avec votre compte Facebook ou renseignez votre pseudo et adresse email.

Pseudo :

Email valide (non publié) :

Site / Blog (optionnel) :

Votre commentaire :



Recopiez le code de sécurité :



Envoyer

### Actualités plus récentes

Voeux Sarkozy: "jamais un président n'aura autant maltraité les Français" (Hamon) *samedi 31 décembre à 20h56*

Voeux de Sarkozy: réactions de Mélenchon, Le Pen, Copé et Hortefeux *samedi 31 décembre à 20h43*

Sarkozy exclut un nouveau plan de rigueur en 2012 *samedi 31 décembre à 20h19*

Mise en place de la taxe sur les loyers abusifs des micro-logements (décret) *samedi 31 décembre à 12h43*

### Actualités plus anciennes

Le Conseil d'Etat annule la mise sous administration de Landes Mutualité *vendredi 30 décembre à 20h32*

Petroplus: Eric Besson rencontrera le PDG en début de semaine prochaine (officiel) *vendredi 30 décembre à 19h20*

Petit-Couronne: NKM veut vérifier les capacités de l'exploitant Petroplus *vendredi 30 décembre à 18h59*

La conseil d'administration de Groupama valide l'accord avec la CDC *vendredi 30 décembre à 18h45*

### Actualités à la une

PTZ 2012 : un barème réduit même pour les logements neufs (décret) *hier à 15h20*

Le ministre de l'Energie Eric Besson recevra mercredi le patron de Petroplus *hier à 18h07*

Crédits immobiliers : le taux moyen en hausse, la durée diminue encore *hier à 12h59*

Chine: la société commune SG/Baosteel se détourne des introductions en Bourse *hier à 15h00*