



LOGEMENT. En partenariat avec l'IEFP-La Finance pour Tous Le prêt PTZ + se durcit en 2013



Les conditions et les modalités d'attribution du PTZ + (prêt à taux zéro +) sont réorientées pour recentrer l'aide à l'accession à la propriété sur les ménages les plus modestes. Le niveau de performance énergétique exigé a été renforcé, les quotités de prêt et les conditions de ressources sont également durcies.

Le PTZ + reste réservé aux primo-accédants qui achètent ou construisent un logement neuf. Les logements anciens demeurent donc exclus du système. L'objectif de ce remaniement du PTZ + est de recentrer ce mode de financement vers les ménages les plus modestes qui souhaitent acquérir leur résidence principale neuve. Pour ce faire, il est instauré un assouplissement des conditions du différé de remboursement et une modification des conditions de ressources.

Un différé d'amortissement assoupli

Pour les offres de prêt PTZ + émises à compter du 1^{er} janvier 2013, les emprunteurs qui relèvent des deux premières tranches de revenu au barème de l'impôt pourront bénéficier d'un différé total de remboursement du PTZ +. Ce différé sera, au plus, de 14 ans ou de 5 ans, selon la

tranche de revenus et la zone géographique du logement.

Pour les autres catégories au quotient familial plus élevé, il n'y a pas de possibilité de différé de remboursement. Ce dispositif permet de rembourser en priorité le prêt immobilier classique sur lequel des intérêts sont comptabilisés, afin de diminuer le coût total de ce prêt.



Les logements devront être moins énergivores

En fin de remboursement de ce prêt classique, le remboursement sans intérêts du PTZ + pourra commencer. Cependant, la durée totale entre le déblocage du PTZ + et la fin de son remboursement ne pourra dépasser 25 ans.

Des plafonds de ressources abaissés pour 2013

Les conditions de ressources pour accéder au PTZ + en 2013 sont également modifiées. L'objectif est de viser les ménages modestes. Les ressources en question correspondent au « revenu fiscal de référence ».



Avec ses nouvelles contraintes, le PTZ + ne concerne plus que les ménages les plus modestes.

Jean-Louis PRADELS / La Dépêche du Midi

Auparavant, selon les zones géographiques, un célibataire devait gagner entre 26 500 euros et 43 500 euros par an pour être éligible au PTZ +. Avec les nouvelles conditions, ce célibataire ne devra pas dépasser un revenu de 18 500 à 36 000 €, en fonction de sa zone géographique.

Par ailleurs, la part du prix d'acquisition pouvant être financée par un PTZ + est réduite. Pour le financement d'un logement neuf répondant aux normes BBC, la quotité (pourcentage de l'opé-

ration financé par le PTZ +) est orientée à la baisse. Elle varie de 33 % en zone A à 18 % en zone C (au lieu de respectivement 38 % et 24 % en 2012). Enfin, les logements neufs financés par un PTZ + doivent respecter un certain niveau de performance énergétique. Ils devront, soit respecter la réglementation thermique RT 2012 (permis de construire délivrés avant ou après le 1^{er} janvier 2013), soit bénéficier du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 ».

À SAVOIR

Qu'est-ce que le taux d'usure ?

L'usure désigne la pratique qui consiste à accorder un crédit à un prix excessif. Afin d'éviter que les particuliers et entreprises qui empruntent ne soient victimes de conditions frauduleuses sur leur prêt, des taux de l'usure, aussi appelés « seuil de l'usure », sont fixés par la loi. Ils correspondent aux taux maximums que peut appliquer une banque aux crédits qu'elle accorde.

Lorsque vous souscrivez un crédit, le taux effectif global (TEG) qui vous est accordé, et qui inclut en principe tous les frais, ne peut donc pas être supérieur au taux de l'usure. Le calcul est effectué tous les trois mois pour chaque catégorie de prêt à partir des taux moyens pratiqués par les banques au cours du trimestre passé. Les taux de l'usure sont supérieurs d'un tiers aux taux effectifs moyens constatés. Ils sont fixés par la Banque de France et publiés au Journal Officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ils sont librement consultables sur le site de la Banque de France.

Pour les prêts destinés aux particuliers, il existe pour l'instant dix taux d'usure différents, correspondant à autant de catégories de crédits : prêt immobilier à taux fixe, à taux variable, prêt relais, prêts personnels... Pour les prêts à la consommation, la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010 prévoit une réforme des taux d'usure, qui, à terme, en 2013, fixera des taux d'usure par niveau de montant emprunté, quel que soit le type de prêt (prêt personnel, crédit renouvelable, découvert en compte...). Cette mesure a notamment pour objectif de limiter le recours aux crédits renouvelables, jusque-là très chers.

L'usure constitue un délit passible de peines d'emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 45 000 euros, d'après le code de la consommation.



Pour en savoir plus :
www.lafinancepourtous.com