

Loi de finances pour 2018

Accession à la propriété :

Prorogation et réforme du prêt à taux zéro (LF : art.83 / CCH : L.31-10-2 et L.31-10-3) :

Le prêt à taux zéro (PTZ) était prévu jusqu'au 31 décembre 2017.

La loi de finances pour 2018 proroge pour quatre années supplémentaires ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété.

Prorogation du PTZ jusqu'au 31 décembre 2021 (LF : art.83 II / loi du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 : art.90 V)

Le prêt à taux zéro codifié aux articles L.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et mis en place par les articles 90 et 94 de la loi du 29 décembre 2010 pour 2011 a été prorogé une première fois par la loi de finances pour 2015 (art.59 III) pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2017. La loi de finances pour 2018 le proroge pour quatre années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2021 (date d'émission de l'offre de prêt).

Opérations d'acquisition-amélioration :

conditions de localisation et extension du PTZ à la vente d'immeuble à rénover à compter du 1er janvier 2018 (LF : art. 83 I 1°/CCH : L.31-10-2 ; art.83 I 3°c / CCH : L.31-10-3) :

À compter du 1er janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt), les opérations d'acquisition-amélioration sont soumises à une condition de localisation : elles doivent être situées dans une zone géographique ne se "caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant" correspondant aux zones B2 et C de l'arrêté zonage du 1er août 2014 modifié (arrêté du 30.12.17).

Jusqu'alors, les opérations de vente d'immeuble à rénover (VIR) n'étaient pas finançables au titre des opérations d'acquisition-amélioration avec quotité minimale de travaux.

En effet, les deux réglementations étaient incompatibles. Dans le cadre du PTZ, le programme de travaux doit être présenté par l'acquéreur. Dans le cadre de la VIR, c'est le vendeur qui s'engage à réaliser des travaux sur le bien vendu.

La loi de finances met fin à cette incompatibilité.

Pour ces opérations, le programme de travaux peut être présenté par le vendeur pour les travaux prévus dans le cadre du contrat de VIR et l'acquéreur peut également présenter un programme de travaux concomitamment à l'acquisition.

Le statut légal de la vente d'immeuble à rénover est codifié aux articles L.262-1 à L.262-11. Le statut réglementaire est codifié aux articles R.262-1 à R.262-15.

Pour mémoire, au titre du logement ancien (logement ayant déjà été occupé), le PTZ finance également :

-l'acquisition d'un logement ancien dans le cadre de la vente du parc social par un organisme HLM ou une SEM à ses occupants.

Pour ces opérations, l'éligibilité au prêt sur tout le territoire et la quotité de financement spécifique (10 %) de ces opérations sont inchangés ; l'acquisition de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire avec quotité minimale de travaux.

Opérations relatives au logement neuf : évolution des quotités et conditions de localisation :

(LF : art. 83 2° a)

À compter du 1er janvier 2018, la quotité de prêt pour les zones B2 et C est abaissée à 20 % (au lieu de 40 %) (décret du 30.12.17).

À compter du 1er janvier 2020 (date d'émission de l'offre de prêt), le prêt sera octroyé sous condition de localisation du logement dans une zone se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant (correspondant aux zones A et B1 du zonage mis en place par l'arrêté du 1er août 2014 modifié) et dans des communes dont les territoires est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

Conditions d'exonération à la primo-accession pour cause d'invalidité (PLF : art 83 /CCH : L.31-10-3 a et nouvel article a bis) :

La condition de primo-accession exigée du bénéficiaire du prêt (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt) ne s'applique pas, notamment, lorsque le bénéficiaire du prêt (ou l'un des occupants du logement à titre principal) justifie d'une invalidité.

Ainsi, la condition de primo-accession ne s'applique pas lorsque l'emprunteur ou l'une des personnes du ménage :

-bénéficie d'une carte "mobilité inclusion" (CMI) comportant la mention "invalidité" ou d'une carte d'invalidité délivrée en application du même article L.241-3 dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2017 ; pour mémoire, la CMI remplace depuis le 1er janvier 2017 les cartes de stationnement, de priorité et d'invalidité.

Au lieu d'avoir plusieurs cartes, il y a une seule carte qui comporte différentes mentions : priorité, invalidité, stationnement. Les cartes d'invalidité délivrées avant le 1er janvier 2017 sont valables jusqu'à leur fin de validité et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026 ;

-perçoit une pension d'invalidité attribuée au titre de la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale.

Pour mémoire, sont également exonérés de la condition de primo-accession pour cause d'invalidité les bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé (AAH) et d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) attribuées en vertu des articles L.541-1 à L.541-3 ou L.821-1 à L.821-8 du Code de la sécurité sociale.

INFORMATION
LOGEMENT
N° 206



**Association
Départementale
d'Information
sur le Logement**

**Hôtel du Département
9 Rue René et Emile
Fage.
Bâtiment F 4^{ème} étage
19 000 TULLE**

Tél : 05.55.26.56.82
Fax : 05.55.93.78.89

adil19@wanadoo.fr

Nos Permanences :

Argentat, Beaulieu,
Beynat, Bort-les-
Orgues, Brive,
Egletons,
Eygurande,
Lubersac, Marcillac
La Croisille,
Mercoeur, Meyssac,
Neuvic, Objat,
Sornac, Ussel,
Uzerche.

**Pour tous
renseignements sur
les horaires
téléphoner au
05-55-26-56-82**

L'équipe de l'ADIL 19 reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.