

PTZ+ dans l'ancien : les conditions d'octroi

Depuis le 1^{er} juin 2012, le PTZ+ finance à nouveau les logements anciens (hors HLM). Mais cette avancée reste soumise à de nombreuses conditions. Eclairage de CAFPI

La loi de finances précise aussi qu'à compter du 1^{er} juin 2012, le PTZ+ pourra financer un logement ancien en vue de sa première occupation après réalisation de travaux concourant à le rendre neuf au sens fiscal du terme (arrêté du 3 mai 2012). Autrement dit, il doit s'agir de travaux de grande ampleur assujettis à un taux de TVA normal (19,6 %) et non réduit. Les travaux réalisés avant la vente sur le logement existant doivent avoir remis à l'état neuf soit la majorité des fondations, soit la majorité des éléments de rigidité du gros œuvre, soit la majorité des façades (hors ravalement), soit un ensemble d'éléments de second œuvre (au moins deux tiers pour chacun d'eux). Les travaux doivent également avoir été réalisés dans un délai de 5 ans avant la vente du bien pour sa première occupation.

En aucun cas l'acheteur ne peut réaliser les travaux. C'est au vendeur de les entreprendre et ensuite de céder le logement à l'état de neuf grâce aux travaux réalisés. L'acquéreur, lui, pourra tout de même bénéficier du PTZ+, s'agissant d'un logement ancien réhabilité et assimilable à du neuf. Ce dernier devra produire un justificatif attestant la conformité des travaux avec l'article 257 du Code général des Impôts (CGI) et donc sa qualité de logement neuf. « *L'intérêt de ce décret est donc de créer des logements neufs dans le centre des grandes villes souffrant d'un déficit de terrains disponibles pour construire*, indique Philippe Taboret, le directeur général adjoint de Cafpi, *le stock de logements (et de locaux professionnels ou commerciaux vacants ou inhabitables en l'état – l'Insee fait état de plus de 2 millions de logements vacants - pourrait ainsi, une fois réhabilité, compenser le manque d'offre sur les marchés les plus tendus et à nouveau permettre aux primo accédant sans apport d'accéder au cœur des villes* ».

Rappelons que la loi de finances pour 2012 a modifié les conditions d'attribution du PTZ+. Jusqu'à l'année dernière, il finançait les primo accédants – sans conditions de ressources – achetant des logements neufs ou anciens. La loi de finances pour 2012 a complètement modifié la donne puisque des conditions de ressources ont été réintégrées dans le dispositif et que les logements anciens n'y sont plus éligibles, sauf lorsqu'il s'agit de logements sociaux.

Cafpi en bref :

Créé en 1971, Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Employant plus de 1.200 personnes, Cafpi est présent, via ses 155 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2011, Cafpi a réalisé 29.200 dossiers pour 5,26 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque plus de 25 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr