



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 624

Texte de la question

M. Georges Ginesta attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les conditions d'attribution du prêt à taux zéro (PTZ). En effet, certaines personnes peuvent, compte tenu du niveau de leurs revenus, être éligibles au PTZ et bénéficier selon la situation de l'immeuble d'une TVA au taux réduit de 5,5 %. L'une des conditions d'admissibilité est aussi de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis deux ans. Cependant, il lui demande de bien vouloir lui préciser si ces conditions s'appliquent aux personnes qui se trouvent être propriétaire d'une quote-part de bien ou d'un bien en nue-propriété à la suite du décès d'un de leurs parents.

Texte de la réponse

Les conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro (PTZ+) sont définies aux articles L. 31-10-2 et suivants, ainsi qu'aux articles R. 31-10-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le PTZ+ est un prêt sans intérêts, aidé par l'État, qui peut être accordé, sous conditions de ressources, aux personnes qui souhaitent acquérir leur première résidence principale en France (métropole et départements d'outre-mer). Le PTZ+ peut financer la construction d'un logement, l'achat d'un logement neuf, ou sous certaines conditions l'achat d'un logement ancien vendu par un bailleur social à ses occupants. Sauf exceptions, ce logement doit devenir la résidence principale de l'emprunteur au plus tard un an après la fin des travaux ou l'achat du logement et l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande de prêt. Conformément à l'article R. 31-10-3 du CCH, pour l'appréciation de cette condition, la détention du seul usufruit ou de la seule nue-propriété de la résidence principale ne vaut pas propriété de celle-ci - ainsi, elle ne fait pas obstacle à l'éligibilité au PTZ+. Il en va de même de la détention de parts indivises d'un logement. De surcroît, conformément à l'article R. 31-10-2 du CCH, le PTZ+ peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, l'achat de parts indivises d'un logement ou d'un terrain, sous réserve que l'opération conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain et que par ailleurs les conditions d'éligibilité au PTZ+ soient remplies et notamment que le logement soit considéré, au sens du PTZ+, comme un logement neuf. La condition de primo-accession ne s'applique qu'à la résidence principale : tous les autres logements en sont exclus. En particulier, la propriété d'une résidence à usage locatif ou d'une résidence secondaire ne constitue pas une cause d'inéligibilité. La condition de non-propriété de la résidence principale doit être respectée de façon continue pendant les deux années précédant la date de l'émission d'offre de prêt. Par ailleurs, l'article 28 de la loi no 2006-872 portant engagement national pour le logement (ENL) prévoit que les personnes physiques achetant ou faisant construire leur résidence principale neuve dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (signée avec l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA. Pour être éligibles à ce dispositif, les ressources des bénéficiaires ne doivent pas dépasser des plafonds de ressources (plafonds PLS majorés de 11 %). Il n'existe pas de condition de primo-accession restreignant l'éligibilité à ce dispositif, et donc, a fortiori, pas d'obstacle à l'éligibilité du fait de la détention d'une quote-part de bien ou d'un bien en nue-propriété, qu'il ait été occupé ou non.

Données clés

Auteur : [M. Georges Ginesta](#)

Circonscription : Var (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 624

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 juillet 2012](#), page 4312

Réponse publiée au JO le : [16 juillet 2013](#), page 7539