

**Tout
Savoir**

*Accéder à
la propriété
immobilière...
...capitaliser
pour soi !*

**L'UNSa Justice vous présente
les modalités de l'accession
à la propriété**



UNSa
Justice

UNSa Justice

13 place Vendôme 75042 PARIS CEDEX 01 - secretariat.unsa.justice@gmail.com - www.unsa-justice.fr



Accéder à la propriété immobilière..

La question du logement est essentielle dans la vie des familles en général et des Personnels du ministère de la Justice en particulier, avec **un impact financier représentant au minimum 30 % du budget des ménages.**



Le coût des loyers est en progression constante depuis plusieurs décennies, notamment dans les grandes agglomérations qui intègrent par déclinaison des sites du Ministère comme les établissements Pénitentiaires ou les juridictions, sans occulter les très nombreuses unités de la PJJ.

Parallèlement, le nombre de constructions et les **disponibilités de logements à loyers « sociaux » sont de plus en plus difficiles** d'accès pour les Agents.

D'une part l'évolution règlementaire et législative avec successivement la réforme du contingent 5% Préfecture, la diminution drastique du nombre de logements de fonction, le déploiement de la loi ELAN, et plus récemment la loi dites « 3DS » sont les causes majeures de cette baisse.

Un autre explication de la diminution des constructions réside sur la forte baisse depuis deux ans du nombre de permis de construire de logements sociaux auquel vient s'agréger une diminution des taux de rotation dans les appartements.

Enfin, le volet juridique limite drastiquement l'action ministérielle et interministérielle sur les droits de réservations relativement élevés (25 000 euros pour un logement à Paris en moyenne) qui désormais ne peuvent être utilisés qu'une seule fois et non sur une durée déterminée.

Parallèlement, les dispositifs de soutien à l'achat immobilier conjugués aux taux bas peuvent être une alternative pertinente pour les Personnels souhaitant résider pour une durée minimale dans une région et ainsi avoir la possibilité de capitaliser le remboursement des loyers lors de la vente de leur logement et mécaniquement développer une épargne.

Le Prêt à Taux Zéro + (PTZ+) :

Le PTZ+ est un dispositif d'aide à l'accession mis en place par le ministère du logement en 1995. Il a été révisé à plusieurs reprises notamment en 2011 et élargi en 2014 pour faciliter l'acquisition dans des conditions optimales.

ZERO%

Les modalités d'accès au PTZ de l'Etat ont évolué récemment notamment sur les modes de calcul visant à « **renforcer le PTZ sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes** ».

Principe et conditions d'obtention du PTZ + :

Pour bénéficier de ce prêt à taux zéro, **il faut ne pas avoir été propriétaire de son logement dans les deux dernières années** qui suivent l'opération.

Les personnes handicapées, en invalidité ou victimes de catastrophes naturelles peuvent bénéficier également du PTZ.

Par ailleurs, le logement doit être construit dans une certaine zone, définie par le législateur qui a identifié les secteurs en France où il manque des logements. Il y a 4 grandes zones : A, B1, B2, et C.



Le logement doit être acquis obligatoirement à titre de résidence principale



Il faut par ailleurs respecter un plafond de ressources défini comme tel : Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
À partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €



Une TVA réduite à 5,5 %

Cette aide est à la fois pour aider à l'accession à l'immobilier neuf pour « booster » des quartiers laissés un peu de côté depuis quelques années et qui font l'objet d'un plan de renouvellement urbain (on va parler de « zone ANRU »).

Cette fiscalité est donc cumulable avec le PTZ.



Le Prêt Bonifié Immobilier du ministère de la Justice (PBIMJ)

Il a pour but de faciliter l'acquisition d'une résidence principale pour les agents.

Cette approche très favorable facilite la constitution de capital et de patrimoine pour les Agents.

Toutefois, cette prestation était réservée aux Agents achetant un bien immobilier relevant du périmètre de la loi ALUR (zone en tension foncière), excluant ainsi nombre de collègues.

Depuis le 1^{er} novembre 2021, cette « discrimination » n'existe plus avec la généralisation de ce dispositif **sur l'ensemble des agglomérations.**

C'est un **prêt immobilier complémentaire** dont le taux de bonification par le ministère

s'élève à 1% et qui est **remboursable sur une durée de 102 à 204 mois.**

Il concerne la construction, l'acquisition dans le neuf ou l'ancien ou l'extension de surface habitable.



Conditions d'accès et montants pour cette prise en charge :

Nombre de personnes du ménage	RFR maximal	Montant du PBIMJ
1	37 500 €	15 000 €
2	47 000 €	20 000 €
3	55 000 €	25 000 €
4	60 000 €	30 000 €
5	65 000 €	35 000 €

Nombre de personnes du ménage	RFR maximal	Montant du PBIMJ Hors Zone ALUR
1	37 500 €	10 000 €
2	47 000 €	15 000 €
3	55 000 €	20 000 €
4	60 000 €	25 000 €
5	65 000 €	30 000 €



Bon à Savoir

Les Personnels qui souhaitent constituer un dossier peuvent télécharger le formulaire de demande de prêt et de déclaration sur l'honneur sur le site : www.csf.fr/pbimj et/ou prendre rendez-vous avec un conseiller CRÉSERFI par téléphone au : 01 71 25 17 00 (prix d'un appel local).



L'UNSa Justice se tient à votre disposition pour vous informer dans vos démarches



Crédits photos : Shutterstock / Pixabay - Publications : mai 2022

L'UNSa Justice l'action utile !

Les coordonnées de vos interlocuteurs

- UFAP UNSa Justice

01 84 87 01 10

Mail : contact@ufap.fr

- UNSa Services Judiciaires

01 40 38 53 72

Mail : synd-uns-sj@justice.fr

- UNSa SPJJ

01 58 30 76 85

Mail : spjj.sg.unsa@gmail.com

- UNSa Justice SG

01 70 22 73 06

Mail : synd-uns-justice@justice.fr

- SAGCLH

01 39 04 10 40

Mail : sagclh@legiondhonneur.fr

- SIPCE

01 72 60 58 80

Mail : sipce@conseil-etat.fr

UNSa Justice - **01 70 22 75 03** - mail : secretariat.unsa.justice@gmail.com

