



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

L'UNSa Justice  
vous présente  
les modalités  
d'accession à  
la propriété





## 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 dans lesquelles le ministère de la Justice a de nombreuses structures et services : établissements pénitentiaires, juridictions, unités PJJ et DIR-SG.

Alors que le nombre de constructions et les **disponibilités de logements à loyers « sociaux »** baissent de façon significative.



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, la loi dite « 3DS » sont les causes majeures de cette baisse.

Une autre explication de la diminution des constructions réside dans la forte baisse depuis deux ans du nombre de permis de construire de logements sociaux à laquelle s'ajoute 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.

Les dispositifs de soutien à l'achat immobilier 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 2024 pour faciliter l'acquisition dans des conditions optimales.

Les conditions d'accès au PTZ de l'Etat ont été assouplies notamment pour « **renforcer le dispositif 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 précèdent l'opération.

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

Par ailleurs, le logement doit être construit dans une certaine zone, définie par le législateur qui a identifié les secteurs en France manquant de 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 :	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Nombre de personnes destinées à occuper le logement				
1	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
À partir de 8	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

## 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.**

Généralisé depuis Novembre 2021 à l'ensemble des personnels du ministère de la Justice, il se scinde en deux niveaux de prestation en fonction de la pression foncière.

Cette aide permet d'aider les agents quel que soit le type de projet d'achat (logement « classique », BRS, PSLA, etc.).

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2 % et qui est **remboursable sur une durée de 120 à 240 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 :

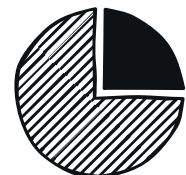
Nombre de personnes du ménage	RFR maximal	Montant du PBIMJ
1	37 500 €	25 000 €
2	47 000 €	30 000 €
3	55 000 €	35 000 €
4	60 000 €	40 000 €
5 et plus	65 000 €	45 000 €

Nombre de personnes du ménage	RFR maximal	Montant du PBIMJ Hors Zone ALUR
1	37 500 €	20 000 €
2	47 000 €	25 000 €
3	55 000 €	30 000 €
4	60 000 €	35 000 €
5 et plus	65 000 €	40 000 €

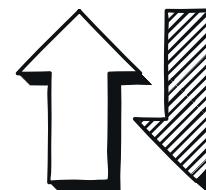
## Bon à Savoir

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](http://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).

6 7



■ Lorem #1



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



# L'UNSa Justice

## L'action utile !

### Les coordonnées de vos interlocuteurs

- UFAP UNSa Justice  
**01 84 87 01 10**  
Mail : [secretariat.federation@ufap.fr](mailto:secretariat.federation@ufap.fr)

- UNSa SPJJ  
**01 58 30 76 85**  
Mail : [spjj.sg.unsa@gmail.com](mailto:spjj.sg.unsa@gmail.com)

- UNSa Services Judiciaires  
**01 40 38 53 72**  
Mail : [synd-unsafe-sj@justice.fr](mailto:synd-unsafe-sj@justice.fr)

- UNSa Justice SG AC  
**01 70 22 75 09**  
Mail : [synd-unsafe-justice-sg@justice.fr](mailto:synd-unsafe-justice-sg@justice.fr)

UNSa Justice - **01 70 22 75 03** - mail : [secretariat.unsa.justice@gmail.com](mailto:secretariat.unsa.justice@gmail.com)

