



Accueil>Publications et études>Etudes et Eclairages>Etudes et Eclairages 2010>Aides à l'accession à la propriété : la réforme se précise>Aides à l'accession à la propriété : la réforme se précise

Aides à l'accession à la propriété : la réforme se précise

Septembre 2010

L'architecture globale des aides en faveur de l'accession à la propriété a été rendue publique par le Président de la République et a fait l'objet d'une présentation détaillée par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au logement le 14 septembre. Certains paramètres sont encore susceptibles d'évoluer avant la présentation du projet au Parlement et la publication de textes réglementaires, mais l'essentiel est maintenant connu. Le nouveau dispositif doit entrer en vigueur le 1er janvier 2011, date à laquelle le doublement du PTZ et le Pass-Foncier seront arrivés à expiration.

Pourquoi une nouvelle réforme des aides à l'accession à la propriété ?

Les objectifs de cette réforme ont été explicités par le secrétaire d'Etat au logement. Il s'agit d'abord de réorienter l'aide vers les marchés où la demande est la plus forte. De nombreuses études, notamment de l'ANIL, ont mis en évidence le faible impact du PTZ dans les zones où le marché est tendu.

Ensuite l'objectif est de concentrer l'ensemble des aides sur un véhicule unique, le "PTZ +". En particulier, une partie des sommes consacrées au crédit d'impôt, qui n'avait pas d'effet déclencheur, seront reportées sur ce PTZ renforcé. En contrepartie, le "PTZ +" sera ouvert à tous les primo-accédants sans plafonds de ressources, en neuf comme dans l'ancien. S'y ajoute une volonté de mieux tenir compte de la taille de la famille dans la définition des barèmes. L'ensemble doit se faire en réduisant le montant global consacré aux aides à l'accession.

Autant d'arguments qui ont conduit le gouvernement à opter pour une remise à plat des aides au logement existantes actuellement et à créer un nouveau prêt à 0%, baptisé "PTZ +".

Disparaissent le 31 décembre 2010 pour les acquisitions postérieures à cette date : le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, ainsi que le Pass-Foncier mis en place en 2008 avec Action Logement, assorti d'une TVA à 5,5%, conditionné par une aide de la collectivité locale et qui permettait un étalement dans le temps de l'effort financier.

Ne sont pas modifiées : l'épargne logement, les aides personnelles au logement (APL et allocation logement) et la TVA à 5,5% dans les zones ANRU.

Ce "PTZ +" figurera dans la loi de finances. La réforme sera applicable sur l'ensemble du territoire (métropole et départements d'outre mer).

Le profil du "PTZ" ?

Il sera réservé comme l'actuel PTZ aux primo-accédants, mais sans conditions de ressources.

D'avantage ciblé sur les zones tendues et les familles, son montant variera comme l'actuel PTZ en fonction de la zone géographique (la zone B est découpée désormais en B1 et B2, décision justifiée par les disparités des prix au sein de la zone B), du caractère neuf ou ancien du logement et de la taille du ménage. Il vise notamment à être plus attractif dans le neuf en zones tendues (A et B1) ; en revanche il sera quasiment équivalent pour les logements neufs ou anciens éco-performants situés dans les zones moins chères (B2 et C).

A ces paramètres s'ajoutera désormais, en effet, le niveau de performance énergétique du logement : le "PTZ +" encouragera non seulement l'acquisition de logements neufs BBC, ce qui était le cas du PTZ (pour les offres de prêts émises depuis le 30.11.09), mais également l'amélioration de la performance énergétique en ancien, la quotité du prêt étant plus élevée pour les logements dont l'étiquette énergétique les classe en A, B, C ou D que pour les logements classés en E, F, G¹.

De plus, une quotité majorée du "PTZ+" est prévue en cas d'achat d'un logement social.

Les conditions de remboursement (différé et durée totale) seront d'autant plus favorables que les revenus sont modestes et, ce qui est nouveau, la taille du ménage importante (par application d'un coefficient familial). La durée de remboursement pourra atteindre 30 ans pour les ménages aux revenus les plus modestes alors qu'elle sera de 5 ans pour les plus aisés.

La majoration déclenchée par les aides locales disparaît.

Pour l'accédant, l'aide véhiculée par le PTZ+ équivaut à une subvention égale à la différence entre son montant et le montant qu'il pourrait emprunter, au taux du marché, pour une même séquence de remboursements. Cet équivalent-subvention dépend d'une part du montant du prêt, d'autre part de ses conditions de remboursement (différé et durée totale de remboursement), dégressifs en fonction du revenu.

Note

L'étiquette énergétique figure dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) que le vendeur doit tenir à la disposition de tout candidat acquéreur, et qui devra à compter du 1er janvier 2011 figurer dans toute annonce immobilière.