

PRÉSIDENCE
DE LA
RÉPUBLIQUE

**Présentation de la réforme des aides
à l'accession à la propriété**

Val-de-Marne, 14 septembre 2010



DOSSIER DE PRESSE

Sommaire

I. Le constat : des dispositifs trop nombreux, coûteux et complexes - p. 3

II. Les grands enjeux et principes de la réforme - p. 7

III. Un outil sur-mesure pour un effet maximisé auprès des foyers et des territoires qui en ont le plus besoin - p. 9

IV. Une réforme sur mesure : les caractéristiques du produit - p. 13

V. Les cas illustrés - p. 17

VI. Les barèmes p. 27

VII. Une réforme qui s'inscrit dans une politique plus globale du logement - p. 28

ANNEXES : Etats des lieux des dispositifs existants - p. 30

Le constat : **des dispositifs trop nombreux, coûteux et complexes**

« Ma République est celle où chacun pourra accéder à la propriété de son logement. Il faut permettre aux classes moyennes, à la France qui travaille d'accéder à la propriété. Je propose que l'on fasse de la France un pays de propriétaires parce que lorsque l'on a accédé à la propriété on respecte son immeuble, son quartier, son environnement... et donc les autres. Parce que lorsque l'on a accédé à la propriété on est moins vulnérable aux accidents de la vie ». Nicolas Sarkozy, le 14/01/2007

Aujourd'hui à travers la réforme élaborée par Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, dans le cadre d'une très large concertation avec les élus et les acteurs du logement, le gouvernement n'aura jamais autant investi en faveur de l'accession à la propriété.

1. Il existe actuellement 12 mesures d'aides directes ou indirectes pour soutenir l'accession à la propriété, dont 5 principales :

- le PTZ,
- l'épargne logement,
- le Pass-foncier,
- le crédit-d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier,
- les aides personnelles au logement Accession.

► Des dispositifs qui remplissent de moins en moins leur rôle de solvabilisation des ménages.

2. Le taux de propriétaires progresse trop lentement

- En 2005, on comptait 57 % de propriétaires,
- Jusqu'en 2007, le nombre de primo-accédants a progressé mais pas assez au regard de la démographie pour faire rapidement progresser le taux de propriétaires.
- Il n'a augmenté que de 1,2 point entre 2002 et 2006 : à ce rythme, il faudrait 40 ans pour rejoindre la moyenne européenne.
- Depuis 2007, le renforcement des dispositifs (déductibilité des intérêts d'emprunt, doublement du PTZ, ...) a permis de maintenir un cap positif et de porter le taux de propriétaires à 58% en 2009, ce qui reste insuffisant.

Les dispositifs existants peinent donc à accélérer la dynamique d'accession à la propriété

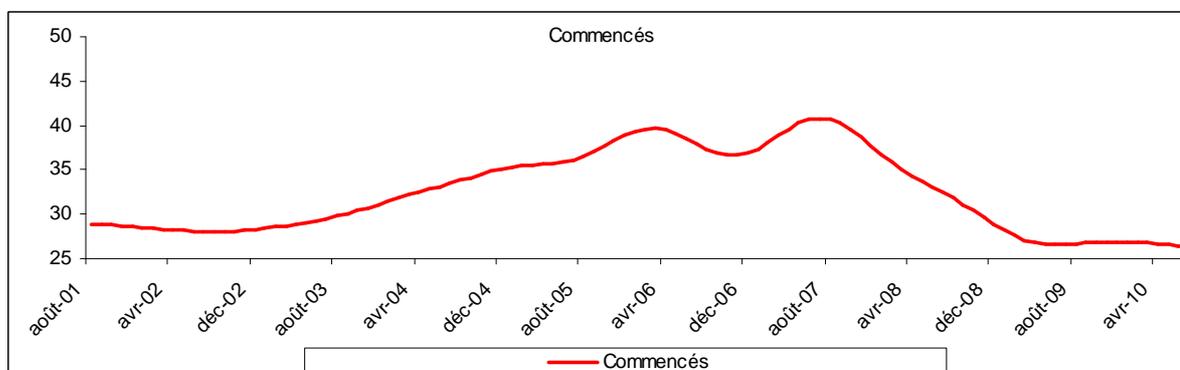
3. La crise financière a souligné la nécessité d'adapter les dispositifs existants d'aide à l'accès à la propriété, à la réalité immobilière et au contexte d'aujourd'hui

- De nombreux dispositifs et une multitude d'aides sans réelle lisibilité pour les Français
- Certains outils d'aide à l'accès existent depuis vingt ans, d'autres ont été réajustés ces dernières années : le PTZ a été créé en 1995, le Pass foncier en 2008, le crédit d'impôt sur la déductibilité des intérêts d'emprunt en 2007, la clause de prêt a été introduite dans l'épargne logement en 2002.
- Après une chute constante du nombre de logements mis en chantier de la mi-2007 jusqu'en 2009, 2010 annonce une reprise, grâce au plan de relance et à la mise en place du dispositif Scellier (coût de 3,2 Md€ pour la seule génération 2009). Cet effort exceptionnel de l'Etat a permis de préserver l'outil de production, qui reste à ce stade encore fragile. En effet, même si le nombre de permis de construire et le nombre de logements vendus sont repartis à la hausse, les mises en chantiers tardent à augmenter. Les indicateurs des marchés de l'immobilier permettent néanmoins d'envisager une amélioration de la construction entre 2010 et 2009. La construction annuelle est passée de 435 000 logements en 2007 à 368 500 en 2008 et 333 000 en 2009. Pour 2010, l'estimation annuelle se situe autour de 350 000 logements.

► Objectif : gagner en lisibilité dans un contexte économique difficile.

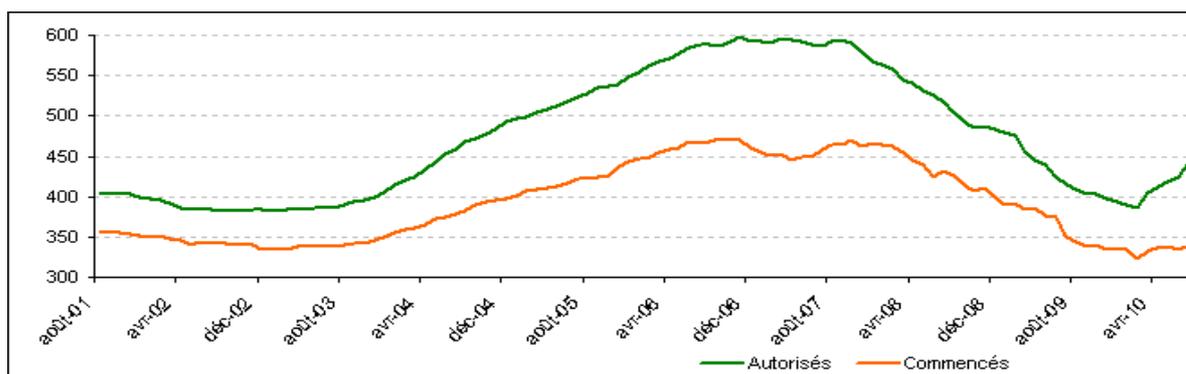
Nombre mensuel de logements (Série cvs lissée)

Unité: millier de logements



Nombre de logements cumulés sur 12 mois

Unité: millier de logements



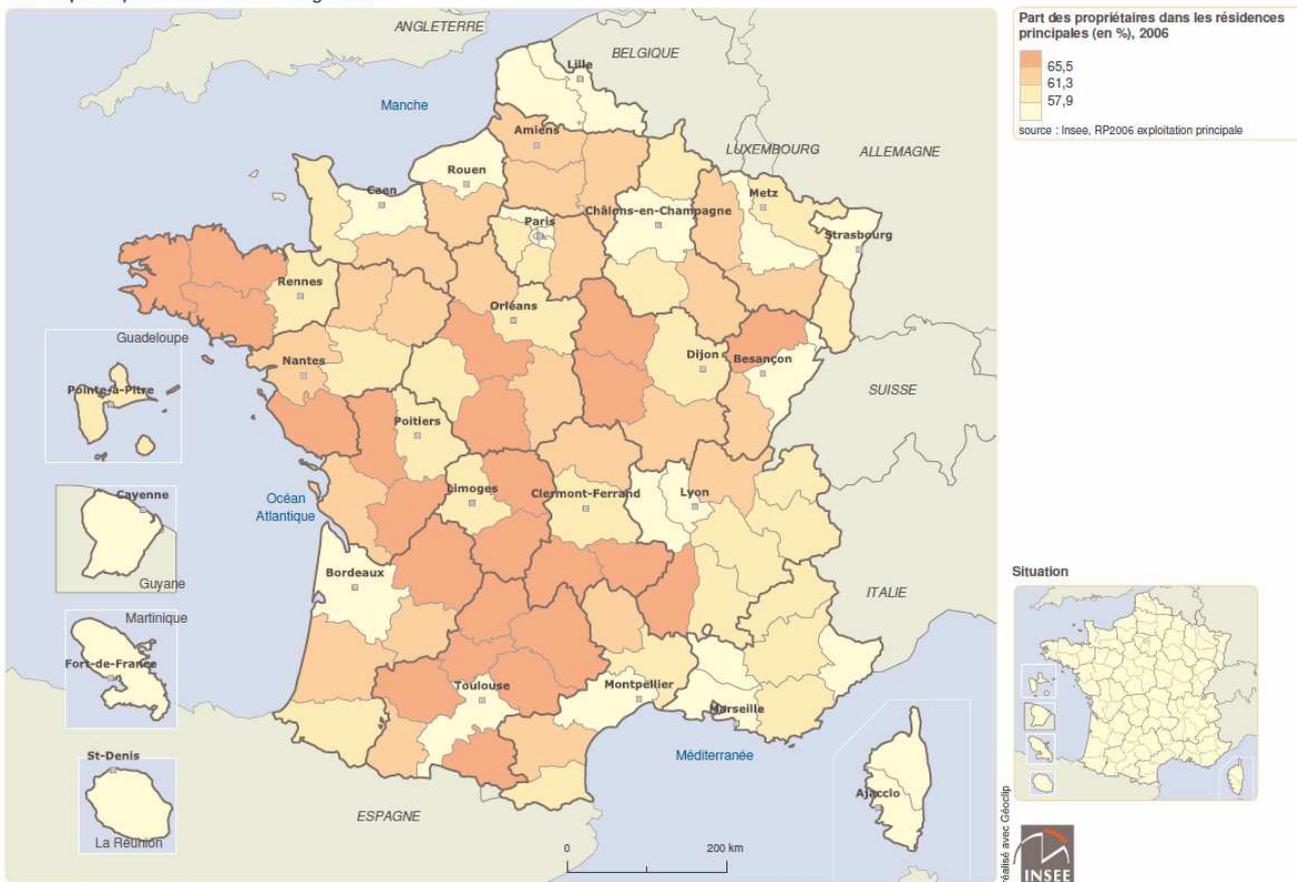
4. La répartition géographique de la propriété reste trop inégale

- La France rurale est déjà largement une France de propriétaires : en 2006, 22 départements présentaient déjà un taux de propriétaires supérieur à 65 %, et 58 départements un taux supérieur à 60 %.
- Les aides actuelles à l'accession entretiennent ce déséquilibre entre zones tendues et détendues. En zone C, on obtient par exemple un taux de propriétaires de près de 70 %, majoritairement en maisons individuelles.
- Les dispositifs actuels ont privilégié la construction de logements neufs en zone C entraînant ainsi deux dérives : des centres bourgs dévitalisés, un étalement urbain contraire au développement durables des territoires.

► Objectif : permettre une meilleure répartition territoriale de l'accession à la propriété

Carte : taux des propriétaires par département

France par département - thème : Logement



5. Des dispositifs qui ne prennent pas suffisamment en compte la spécificité des territoires

- Actuellement, les outils ne prennent pas en compte les déséquilibres territoriaux.
- Le différentiel du montant du prêt est de 30% entre la zone A et la zone C alors que l'écart de prix peut atteindre 300% dans certaines zones tendues.

6. Les classes moyennes ont subi fortement la crise et la pression immobilière

- Leurs dépenses moyennes contraintes ont quasiment doublé pour atteindre 40 % de leur budget.
- Le logement représente en moyenne plus de 20 % du budget d'un foyer.

Face à ce constat, le gouvernement a engagé une concertation avec l'ensemble des acteurs du secteur (professionnels, parlementaires, élus locaux, associations, ...) afin de préparer une réforme simple, efficace et durable de l'accèsion à la propriété.

L'objectif de cette réforme est de **lever les blocages** en simplifiant les dispositifs en les rendant plus simples, plus lisibles, plus accessibles et surtout plus incitatifs. Cette réforme va permettre de définir un **dispositif sur-mesure**, appelé à s'installer dans le paysage, qui **prendra mieux en compte qu'aujourd'hui les spécificités de chaque territoire et des besoins réels des foyers**.

En outre, au 31 décembre 2010 deux dispositifs arrivent à expiration : le doublement du PTZ et le Pass-Foncier qui aura atteint son objectif de 30 000. La fin de ces dispositifs est ainsi une fenêtre d'opportunité pour lancer une réforme **globale et cohérente** de l'ensemble des dispositifs d'accèsion à la propriété.

Les grands enjeux et principes de la réforme

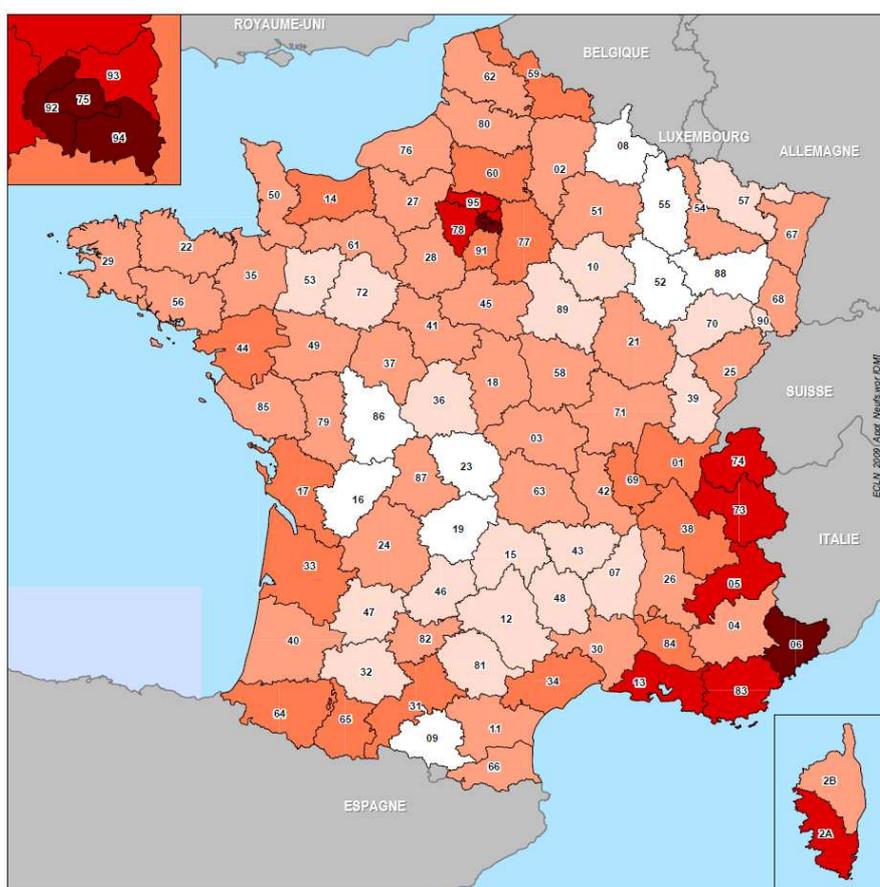
1. Une réforme « sur mesure » qui s'adapte à la réalité des marchés du logement

Face à la crise du logement, le meilleur moyen de libérer des logements locatifs privés ou des logements sociaux, c'est de favoriser l'accèsion à la propriété.

Pendant, on ne devrait pas parler de crise du logement mais **des crises du logement**. Si l'offre de logements est très inférieure à la demande dans les grandes métropoles, ce n'est pas le cas dans certains territoires « non tendus ». Or, la production de logements neufs (locatif social, locatif privé et accession à la propriété confondus) est presque plus élevée dans les territoires non tendus que dans les territoires tendus.

- Les outils mis en place prendront mieux en compte les différences entre certaines régions où le prix au mètre carré ne dépasse pas 1500 €, et les métropoles où il dépasse 4000 €.

Prix des appartements neufs par département en 2009



Prix moyen (euros/m²)

4 000 - 8 000	2 500 - 3 000
3 500 - 4 000	1 800 - 2 500
3 000 - 3 500	Non disponible

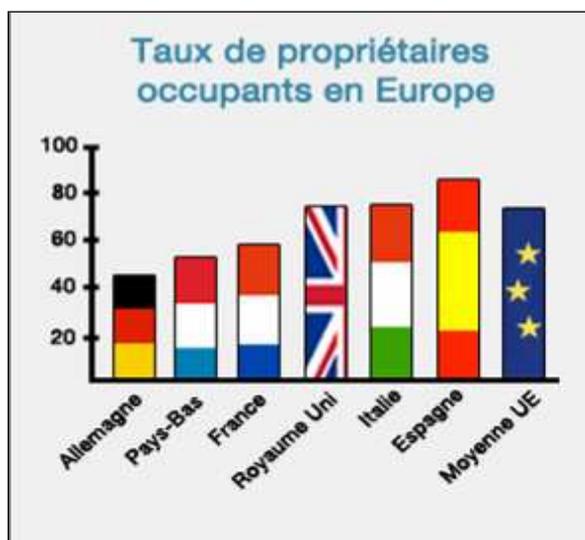


Source : SOeS / Enquête sur la commercialisation de logements neufs
Réalisation : DGALN / SAGP / SDP / BCSI (Août 2010)

Cartes des prix de l'immobilier en annexe page 30.

2. Une réforme pragmatique pour tendre vers la moyenne européenne

Entre les 58 % de propriétaires en France et les 83% en Espagne (un taux dont on mesure aussi les effets pervers), il y a une marge de progrès qui se situe dans **la moyenne européenne, autour de 70 %**. D'autres pays européens notamment le Royaume Uni ont déjà mené une réforme ambitieuse en 2003 qui a permis d'augmenter de 10 % le nombre de primo accédants.



Une réforme qui favorise la maîtrise des dépenses publiques et l'efficacité économique

La réforme poursuit deux objectifs : rendre plus de Français propriétaires tout en accroissant l'efficacité de la dépense publique. Le logement, comme l'ensemble des champs d'activité ministériels, participe à l'effort de réduction des dépenses publiques. L'objectif est de **faire mieux tout en dépensant moins et de gagner en efficacité**.

3. Une réforme cohérente et universelle qui favorise les parcours résidentiels et une redynamisation de l'espace urbain

Accéder à la propriété c'est aussi favoriser les **parcours résidentiels** de l'ensemble des ménages. L'accèsion à la propriété constitue un véritable **levier de promotion sociale** pour de nombreux Français. Devenir propriétaire permet de concrétiser et de bâtir un projet de vie et de s'intégrer durablement au sein d'une collectivité.

Par ailleurs, la réforme répond aux préoccupations des élus qui ambitionnent de conduire une politique d'urbanisation maîtrisée avec une volonté de mixité sociale. Leur préoccupation majeure est d'arbitrer entre une forte demande et des impératifs de constructions respectant à la fois l'harmonie du développement urbain et le manque d'espaces disponibles.

- La cible des propriétaires et des primo accédants constitue pour les élus une opportunité de dynamisme et de stabilité pour leurs territoires. C'est l'occasion d'engager des travaux pour améliorer le cadre de vie de leur commune, de développer les services publics... c'est aussi une manière de modeler l'espace urbain et d'accueillir des familles souvent jeunes qui vont participer au dynamisme urbain, social et économique de leur ville.

Un outil sur-mesure d'accession à la propriété pour un effet maximisé auprès des foyers et des territoires qui en ont le plus besoin

+ **Plus simple**, la réforme retient 3 dispositifs existants qu'elle renforce et corrige. Ils marquent les grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants.

► Inciter à la préparation

Le PEL : il encourage à la démarche d'épargne préalable nécessaire à l'accession à la propriété.

► Déclencher l'acte d'achat

Le PTZ + : il est renforcé passant de 1,2 Milliard à 2,6 Milliards pour une efficacité maximisée.

Un nouveau dispositif est créé sur la base du Pass-Foncier, du PTZ, et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Cette mutualisation financière permettra d'optimiser et de proposer des montants de prêts très largement supérieurs aux montants actuels. A noter qu'il n'y aura pas de rétroactivité sur la suppression de la déductibilité des intérêts d'emprunt.

Ce nouveau PTZ +, réservé aux primo-accédants jouera ainsi un véritable rôle incitatif pour **déclencher l'acte d'achat et pour solvabiliser un plus grand nombre de ménages.**

Il est démultiplié et plus attractif notamment dans le neuf dans les zones tendues (zones A et B1) pour répondre à la forte demande de logements.

Il est adapté aux réalités des territoires et sera notamment ciblé sur l'ancien dans les zones détendues (zones B2 et C) afin de revitaliser les « centres-bourgs ».

► Sécuriser la solvabilité des ménages

Les aides personnelles au Logement (A.P.L Accession) sont maintenues pour sécuriser les familles face aux accidents de la vie.

+ **Plus durable, le nouveau dispositif aura une visée environnementale importante**

- Le PTZ +, en totale cohérence avec le Grenelle, sera conçu pour encourager l'acquisition de logements BBC et pour inciter à l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens. La quotité du prêt sera réduite si, pour les logements neufs, ils ne sont pas BBC et pour les logements anciens, s'ils appartiennent à une catégorie énergétique E, F ou G.
- C'est une véritable reconnaissance de la « valeur verte » des logements : les acheteurs sont incités à acheter des logements performants ou à les rénover lors de leur achat. Les travaux de rénovation thermique réalisés par les vendeurs sont valorisés lors de la vente.
- Les travaux sont finançables par le PTZ + lui-même, par l'éco-PTZ et par certaines aides de l'Anah.

+ Plus adapté, le nouveau PTZ + prévoit des aides qui correspondent à la réalité actuelle du marché, permettant ainsi un meilleur rééquilibrage territorial

- Une action ciblée sur les zones de tensions du marché
- Une prise en compte des situations actuelles et différenciées de chaque territoire
- Des prix et des surfaces de référence correspondant au marché
- Une incitation à l'acquisition en zone A dans le neuf, dans des territoires où le déficit de logement est important pour faire du PTZ + un outil de production
- Un rééquilibrage au profit de l'ancien en zone C, pour revitaliser les centres bourgs.

+ Sur-mesure, la réforme aidera mieux ceux qui en ont le plus besoin

- Un apport de l'Etat ciblé et proportionné aux besoins des ménages, et ajusté en fonction de la composition des familles
- Des barèmes plus simples, dimensionnés sur des prix réels
- Des plafonds différenciés en fonction des territoires
- Des durées d'emprunt jusqu'à 30 ans, adaptées aux revenus des ménages modestes.
- En prévision **380 000 bénéficiaires** pour le PTZ + contre 200 000 à 250 000 pour le PTZ.

+ Plus centré sur les besoins des primo-accédants (deux tiers du total), le nouveau PTZ + est universel et aidera bien plus qu'aujourd'hui les familles des classes moyennes (par exemple les familles dont les revenus sont compris entre 2 et 4 SMIC qui sont insuffisamment aidés par les dispositifs actuels).

- L'ensemble des locataires actuels, dans le neuf comme dans l'ancien sont concernés par la réforme, avec un effort particulier pour solvabiliser les classes moyennes et les familles.
- En prévision une augmentation de **15 000 primo-accédants supplémentaires** soit + 4% par an, concentrés sur le neuf en zone tendue.

+ Plus efficace économiquement

- Le coût du nouveau dispositif PTZ + : 2,6 Md€ (soit plus qu'un doublement du PTZ actuel qui coûte 1,2 Md€).
- Economie nette réalisée à terme : en 2018, 200 millions d'euros d'économies par rapport à la dépense 2010.
- Une plus faible sensibilité à l'évolution des taux d'intérêt (si les taux d'intérêt augmentent, le coût fiscal du PTZ renforcé augmente deux fois moins que celui du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt – (13 % au lieu de 25%).

+ Un effort sans précédent en faveur de l'accession à la propriété

- Avec cette réforme qui consacre 2,6 Milliards d'euros à un PTZ rénové et renforcé, l'Etat n'aura jamais autant investi pour l'accession à la propriété. Les dépenses consacrées à ces aides à l'acquisition d'un logement passent de 300 M€ en 2007 à 3,4 Md€ en 2012 (soit une hausse de 3,6 à 6Md€ entre 2007 et 2012 en intégrant les autres aides qui sont maintenues telles que le PEL, les APL accession la TVA à 5,5 dans les zones ANRU, etc).

+ Plus cohérente, la réforme s'intègre avec les politiques publiques du logement

- En s'adaptant aux territoires, la réforme est complémentaire du dispositif Scellier.
- En ciblant l'aide dans les zones tendues, la réforme va ainsi permettre de réorienter la production de logements dans les territoires actuellement déficitaires en offre de logements.
- Les volumes de productions de logements sociaux en zone tendue sont en augmentation : en 2009 seul 25 % des logements sociaux sont financés en zone A, l'objectif est de 31 % en 2010 et 35 % en 2011.
- L'objectif n'est pas tant de construire plus mais là de réels besoins à satisfaire.
- L'objectif de mixité et de promotion sociale dans les zones de rénovation urbaine est renforcé avec le maintien de la TVA à 5,5 % sous les plafonds de ressources cumulables avec le PTZ + (pour les terrains à moins de 500 mètres des zones ANRU).

+ Une simplification des aides : 3 dispositifs existants maintenus (PEL, PTZ, APL - AL Accession)

+ Un PTZ + : la fusion de 3 dispositifs pour créer un outil puissant et sur-mesure

+ Plus durable, le nouveau dispositif aura une visée environnementale importante

+ Un investissement sans précédent en faveur de l'accession à la propriété : 2,6 Milliards d'euros

+ Un nouvel outil adapté à la réalité des territoires, prenant en compte les disparités géographiques : très attractif dans le neuf en zone A, ciblé sur l'ancien en zone C.

+ 380 000 bénéficiaires prévu pour le PTZ + contre 200 000 à 250 000 pour le PTZ.

Une réforme sur mesure : les caractéristiques du produit

1. Le montant du prêt

Le montant du prêt est égal à un pourcentage du montant de l'opération, dans la limite d'un plafond. Les pourcentages et les plafonds sont différents en fonction :

- de la localisation
- de la performance énergétique du logement
- du statut du logement : neuf ou ancien

Neuf			
	PTZ	PTZ +	
		BBC	Non BBC
Zone A	20 %	40 %	30 %
Zone B1	20 %	35 %	25 %
Zone B2	20 %	30 %	20 %
Zone C	20 %	20 %	15 %

Ancien			
	PTZ	PTZ + *	
		Performance énergétique	Hors performance énergétique
Toutes zones	20 %	20 %	10 %

* Une majoration de 5 points est également prévue dans le PTZ+ pour les ventes de logements HLM

- ▶ Un zonage plus fin par la scission de la zone B en B1 et B2
- ▶ Des quotités plus diversifiées pour mieux traduire les objectifs de la politique du logement
- ▶ Une prise en compte de la performance énergétique pour les logements anciens (étiquettes « énergie » A, B, C et D)

2. Des plafonds d'opération fortement majorés

AVEC LA REFORME

- ▶ Des plafonds d'opération fortement majorés, fondés sur des prix de marché
- ▶ Des montants de prêts qui peuvent plus que tripler, par le jeu des quotités
- ▶ Une différenciation accrue par zone
- ▶ Le PTZ + ne peut pas représenter plus de la moitié du total des prêts de l'opération

PTZ +	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	156 000	117 000	86 000	79 000
2 pers	218 000	164 000	120 000	111 000
3 pers	265 000	199 000	146 000	134 000
4 pers	312 000	234 000	172 000	158 000
5 pers et +	359 000	269 000	198 000	182 000

AVANT LA REFORME - PLAFONDS D'OPERATION DANS LE NEUF

PTZ	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	80 000	55 000	55 000	55 000
2 pers	112 500	82 500	82 500	82 500
3 pers	125 000	95 000	95 000	95 000
4 pers	137 500	107 500	107 500	107 500
5 pers	150 000	120 000	120 000	120 000
6 pers et +	162 500	132 500	132 500	132 500

AVEC LA REFORME - PLAFONDS D'OPERATION DANS L'ANCIEN

- ▶ Des plafonds identiques neuf / ancien en zones B2 et C pour y encourager l'ancien

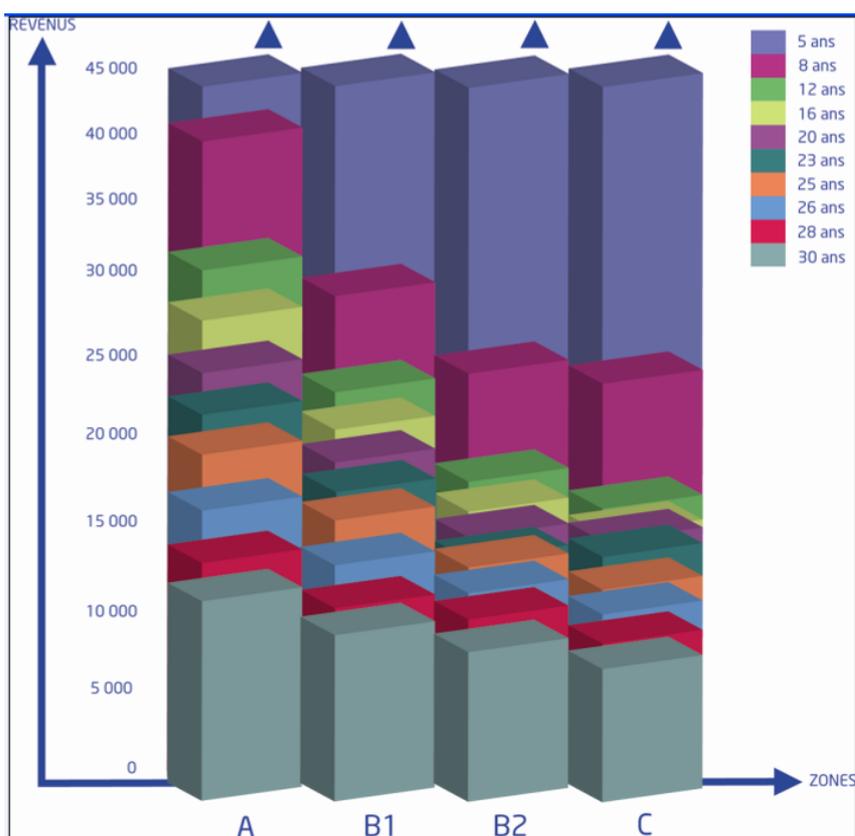
PTZ +	Ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	124 000	93 000	86 000	79 000
2 pers	174 000	130 000	120 000	111 000
3 pers	211 000	158 000	146 000	134 000
4 pers	248 000	186 000	172 000	158 000
5 pers et +	285 000	214 000	198 000	182 000

AVANT LA REFORME - PLAFONDS D'OPERATION DANS L'ANCIEN

PTZ	Ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	72 000	44 000	44 000	41 250
2 pers	101 250	66 000	66 000	61 875
3 pers	112 500	76 000	76 000	71 250
4 pers	123 750	86 000	86 000	80 625

3. Un remboursement « sur-mesure »

- ▶ Plus l'accédant est modeste, plus la durée de remboursement possible est importante : elle varie de 5 ans pour les ménages les plus aisés à 30 ans pour les ménages les plus modestes.
- ▶ **10 « tranches » de revenus sont définies au lieu de 5**, pour lisser la diminution des durées et éviter les effets de seuils. Par ailleurs, ces tranches prennent en compte la composition de la famille (ce qui n'était pas le cas pour l'ancien PTZ).

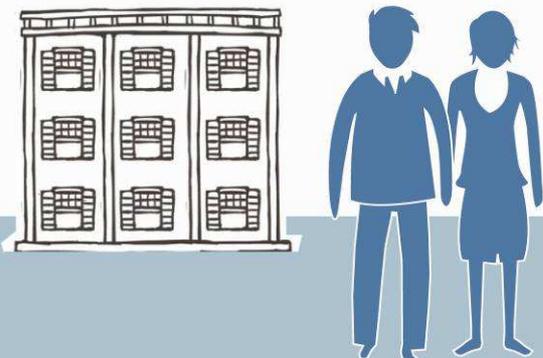


- ▶ Les revenus pris en compte pour définir la tranche sont multipliés par le coefficient familial.

Coefficient familial du PTZ +	
1 pers	1
2 pers	1,4
3 pers	1,7
4 pers	2
5 pers	2,3

Une réforme sur mesure : les cas illustrés

- Un accent est mis **sur les zones tendues**, au bénéfice particulier du neuf et des **classes moyennes**

PRISE EN COMPTE DE LA FAMILLE				
				
				
	LOGEMENT..... NEUF ZONE..... A CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... NON BBC REVENU FISCAL..... 24 000 €			
	AVANT		APRÈS LA RÉFORME	
	 		 	
SOLUTION OBTENUE	PTZ	PTZ	PTZ+	PTZ+
MONTANT MAXIMUM DU PRÊT	22 500 €	30 000 €	65 400 €	107 700 €
DÉLAI DE REMBOURSEMENT	8 ans	8 ans	26 ans	30 ans

PRISE EN COMPTE DE LA FAMILLE

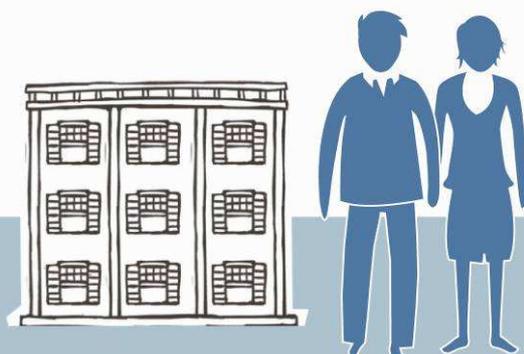


LOGEMENT..... ANCIEN
 ZONE..... C
 CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... D
 REVENU FISCAL..... 24 000 €

	AVANT		APRÈS LA RÉFORME	
				
SOLUTION OBTENUE	PTZ	PTZ	PTZ+	PTZ+
MONTANT MAXIMUM DU PRÊT	12 375 €	18 000 €	22 200 €	36 400 €
DÉLAI DE REMBOURSEMENT	8 ans	8 ans	26 ans	26 ans

- L'avantage qui résulte de la réforme croît avec **la taille de la famille**.

PRISE EN COMPTE DE LA FAMILLE



LOGEMENT..... NEUF
 ZONE..... A
 CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... BBC
 REVENUS MENSUELS..... 3 500 €

NBRE
D'ENFANT

0



SOLUTION
OBTENUE

PTZ+

PTZ+

AIDE DE L'ÉTAT
APPORTÉE PAR
LE TAUX ZÉRO

3,7 x PTZ

5,8 x PTZ

- Une différenciation accrue par zone pour mieux prendre en compte les prix du marché

PRISE EN COMPTE DE LA ZONE



LOGEMENT..... NEUF
 ZONE..... A
 CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... BBC
 REVENUS MENSUELS..... 4 500 €

	AVANT	APRÈS LA RÉFORME
SOLUTION OBTENUE	PTZ	PTZ+
MONTANT MAXIMUM DU PRÊT	27 500 €	124 800 €
DÉLAI DE REMBOURSEMENT	6 ans	20 ans

PRISE EN COMPTE DE LA ZONE

BBC



LOGEMENT..... NEUF
ZONE..... B1
CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... BBC
REVENUS MENSUELS..... 3 500 €

	AVANT	APRÈS LA RÉFORME
SOLUTION OBTENUE	PTZ	PTZ+
MONTANT MAXIMUM DU PRÊT	24 000 €	94 150 €
DÉLAI DE REMBOURSEMENT	6 ans	23 ans

PRISE EN COMPTE DE LA ZONE

A à D

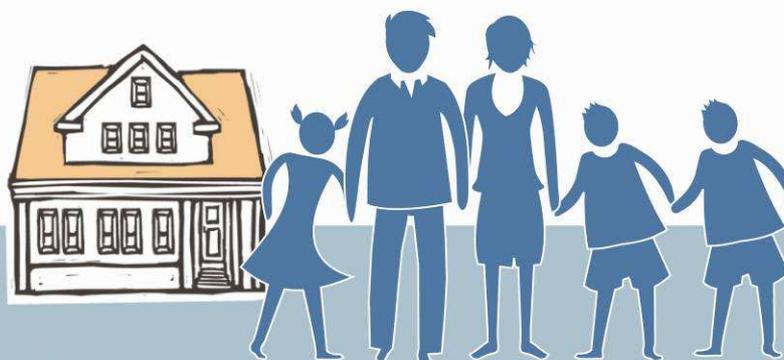


LOGEMENT..... ANCIEN
ZONE..... B2
CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... A à D
REVENUS MENSUELS..... 2 500 €

	AVANT	APRÈS LA RÉFORME
SOLUTION OBTENUE	PTZ	PTZ+
MONTANT MAXIMUM DU PRÊT	17 200 €	34 400 €
DÉLAI DE REMBOURSEMENT	8 ans	23 ans

PRISE EN COMPTE DE LA ZONE

A à D



LOGEMENT..... ANCIEN
ZONE..... C
CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... A à D
REVENUS MENSUELS..... 2 500 €

	AVANT	APRÈS LA RÉFORME
SOLUTION OBTENUE	PTZ	PTZ+
MONTANT MAXIMUM DU PRÊT	18 000 €	36 400 €
DÉLAI DE REMBOURSEMENT	8 ans	23 ans

- ▶ Le PTZ + est plus incitatif à la performance énergétique que le PTZ, dans **le neuf comme dans l'ancien**
- ▶ En zone détendue, la réforme incite les ménages à privilégier le parc ancien de qualité.

PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUITE À LA RÉFORME



LOGEMENT..... NEUF
 ZONE..... A
 REVENUS MENSUELS..... 2 500 €

CATÉGORIE
ÉNERGÉTIQUE

NON
BBC

BBC

SOLUTION
OBTENUE

PTZ+

PTZ+

MONTANT
MAXIMUM DU PRÊT

93 600 €

124 800 €

DÉLAI DE
REMBOURSEMENT

28 ans

28 ans

PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUITE À LA RÉFORME



LOGEMENT..... ANCIEN
ZONE..... B2
REVENUS MENSUELS..... 2 000 €

CATÉGORIE
ÉNERGÉTIQUE

E à G

A à D

SOLUTION
OBTENUE

PTZ+

PTZ+

MONTANT
MAXIMUM DU PRÊT

17 200 €

34 400 €

DÉLAI DE
REMBOURSEMENT

26 ans

26 ans

- Le PTZ + accorde une aide à tous les ménages primo-accédants sans conditions de ressources

UN PRÊT UNIVERSEL



LOGEMENT..... NEUF
 ZONE..... B2
 CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... NON BBC
 REVENUS MENSUELS..... 6 000 €

	AVANT	APRÈS LA RÉFORME
SOLUTION OBTENUE	PTZ	PTZ+
MONTANT	0	29 200 €
DÉLAI DE REMBOURSEMENT	-	5 ans

Une réforme qui s'inscrit dans une politique globale du logement

La réforme sera confortée par des initiatives prises en parallèle, qui créent les conditions de son efficacité et de sa pérennité. Elle est coordonnée avec les interventions d'autres acteurs, pour développer des synergies.

1. Une action sur le foncier, pour faciliter la construction

+ Mener une politique foncière dynamique

- Il est nécessaire de lutter contre la rétention foncière pour permettre aux acteurs du logement de relancer la construction en zone tendue. Il faut agir pour libérer des terrains constructibles. Les résultats seront là si tous les acteurs se mobilisent pour utiliser les outils et moyens mis à disposition : établissements publics fonciers, projets urbains partenariaux..., dans une vraie dynamique de partenariat et de contractualisation, forme moderne de l'action. Sur le territoire du Grand Paris, les contrats de développement territorial, créés par la loi du Grand Paris, doivent se décliner sur le territoire pour répondre à l'objectif de multiplier par 2 la production de logements en Ile de France.

+ Inciter à la densité des projets d'aménagement

- Pour lutter contre la sous-utilisation des terrains et inciter à la construction, un projet de réforme des taxes d'urbanisme permettra aux collectivités de rationaliser les taxes existantes (8 taxes et 9 participations, résultat d'une sédimentation de dispositifs répondant, les uns après les autres, à des difficultés particulières), de définir une densité de référence pour cibler la taxation sur des projets d'aménagement en sous-densité.

+ Libérer la construction avec la mise en œuvre d'un urbanisme de projet

- Benoist Apparu a installé le 23 juin dernier, le comité de pilotage de la démarche « Urbanisme de projet » et quatre groupes de travail ont été installés. Ils doivent faire des propositions pour libérer la construction et faciliter la vie à tous ceux qui « veulent faire » en allant au bout des réformes de simplification aujourd'hui à mi – parcours. Cette démarche répond à l'objectif de simplification du droit de l'urbanisme en raccourcissant les délais de procédure, en diminuant l'insécurité juridique et en favorisant des projets qui contribuent à une relance de la construction. Le parlement a autorisé le gouvernement à légiférer par ordonnance pour certaines mesures comme : réformer les calculs de surface incompréhensibles qui finissent par réduire les logements constructibles sur un site donné, revoir les procédures de lotissement qui varient selon l'historique des terrains sur les 10 dernières années, raccourcir les procédures de modification des documents d'urbanisme.

2. Une action sur la transparence des marchés immobiliers pour agir sur les prix

+ Mettre en place un outil statistique fiable

- Tous les acteurs du secteur du Logement ont besoin d'une information validée, transparente, et de qualité (sur les prix, les loyers, les modes de financement etc.), mais ils sont aujourd'hui confrontés à des difficultés (dispersion de sources mal articulées, délais de mise à disposition) qui rendent les marchés opaques. Les recommandations sur le sujet issues d'un rapport du Conseil national de l'information statistique (CNIS) seront mises en œuvre en parallèle de la réforme (inscription dans la loi du concours des notaires, projet de mise en place d'une offre d'étiquetage informatif des statistiques privée, etc.).

+ Faire entrer l'urbanisme dans l'ère numérique

- Comme pour le logement, les habitants ont besoin d'une information transparente, rapide, accessible. Cela passe par l'accès à l'information par internet, et par des télé-procédures qui permettront d'assurer un service plus efficace et plus rapide pour les professionnels et les habitants.

3. Une action coordonnée avec les autres acteurs du secteur du logement, pour dégager des synergies

+ Les collectivités locales

- Compétentes en matière d'habitat et d'urbanisme, elles peuvent conduire des politiques d'encouragement de l'accession à la propriété, par des aides complémentaires du PTZ.

+ Les partenaires sociaux

- Étroitement associés à la préparation de la réforme, ils envisagent d'adapter parallèlement leurs dispositifs d'aide à l'accession à la propriété par la recherche d'une bonne articulation avec le PTZ + et en vue de faciliter l'accès à l'emploi et la mobilité professionnelle.

+ Favoriser l'accession sociale à la propriété

- La promotion de l'accession sociale à la propriété sera confortée par le maintien des produits qui lui sont propres (PSLA, sécurisation HLM). La vente des logements HLM sera en outre encouragée par l'octroi d'un PTZ+ majoré.

Annexe : état des lieux des dispositifs existants

1. L'Épargne logement : Le PEL

Avantages

L'Épargne Logement constitue un bon produit d'épargne dans la perspective d'une acquisition.

Inconvénients

En revanche le rôle du PEL est limité, car il est exclusivement considéré comme un produit d'épargne et non comme un produit d'accession. L'épargne Logement conforte ainsi les ressources des banques, mais, force est de constater que la prime versée par l'Etat au moment de l'achat du logement est faible (en moyenne 930 €) et pas suffisamment incitative pour déclencher un acte d'achat.

- ▶ La réforme permet de mieux diriger l'épargne des Français vers le logement que ne le fait le PEL actuellement. Le PEL reste un produit indispensable qui est maintenu pour encourager à la démarche d'épargne préalable nécessaire à l'accession à la propriété.

2. Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt

Avantages

Mise en place au cours de l'été 2007 dans un contexte économique différent, avant la crise immobilière, cette déduction fiscale a été conçue pour redonner de la confiance aux ménages et pour favoriser leur pouvoir d'achat.

Inconvénients

Les banques ne prennent pas suffisamment en compte l'avantage financier conféré par cette mesure dans le calcul de la solvabilité des accédants.

- ▶ Cette mesure est fusionnée dans un outil puissant qui remplit un rôle de solvabilisation des ménages.

3. Le prêt à taux zéro : le PTZ

Avantages

- Créé en 1995, une première réforme en 2005 a permis de couvrir une cible de bénéficiaires plus vaste en élevant les plafonds de revenus et en le rendant accessible aux logements anciens.
- Un produit connu et apprécié.
- Un réseau de distribution bien établi via les banques.
- À vocation sociale, destiné à aider les personnes aux revenus modestes à accéder à la propriété.
- Réservé aux « primo-accédants », sous conditions de ressources.

Inconvénients

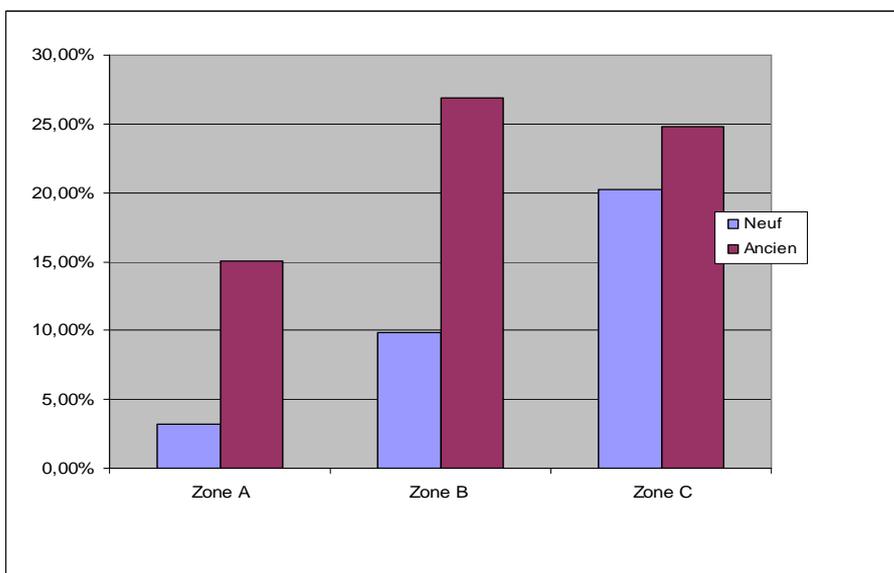
Près de 220 000 familles bénéficient chaque année de ce dispositif mais **l'effet solvabilisateur du PTZ s'est amenuisé** en raison de la crise économique et des prix de l'immobilier qui ont fortement augmenté ces 15 dernières années. Pertinent dans son principe, le PTZ est devenu sous-dimensionné.



Le PTZ a également contribué à creuser les déséquilibres territoriaux.

Le PTZ a été le plus largement distribué auprès des résidents des zones détendues (zone C) notamment dans l'ancien et au bénéfice des logements individuels diffus. Le PTZ s'est ainsi développé au détriment des résidents de la zone A, qui pourtant rencontrent le plus de difficulté d'accès, compte tenu de la hausse des prix de l'immobilier.

50 % des PTZ ont été distribués en zone C pour moitié dans le neuf et dans l'ancien. L'écart est disproportionné avec la zone A, dans laquelle seulement 3 % des PTZ ont été distribués dans le neuf. **On constate ainsi que le PTZ n'aide pas suffisamment la construction neuve en zone tendue.**



Ventilation du nombre de PTZ en 2009

4. Le Pass-Foncier :

Avantages

Le Pass-Foncier est un mécanisme financier qui permet aux ménages modestes d'acquérir un logement en 2 temps, d'abord le bâti puis le terrain. Il prend la forme d'un prêt d'Action Logement à remboursement différé, d'un montant allant de 30 000 à 50 000€ jusqu'au 28 juillet 2010 puis de 10 000 à 30 000€ jusqu'au 31 décembre 2010.

L'objectif fixé dans le cadre du plan de relance par le Président de la République de 30 000 Pass-Foncier d'ici la fin 2010 sera atteint. Il a eu un puissant effet solvabilisateur auprès des accédants modestes, puisqu'il permet de décaler le remboursement de la partie foncière de l'achat immobilier.

Inconvénients

Ce dispositif est relativement complexe en termes de procédures car son activation nécessite l'accord de nombreux interlocuteurs (Action logement, collectivité locale, banque...), ce qui est un frein à l'acte d'achat.

Coût du dispositif : 300 Millions d'euros de réduction du taux de TVA auxquels s'ajoute 1 Md d'euros de prêts accordés par Action Logement

- La réforme ne prolonge pas le Pass-Foncier dont l'échéance est prévue pour fin 2010 mais son principe de « prêt différé » sera conservé et intégré dans le nouveau dispositif.

5. Les aides personnelles au logement Accession : APL – AL Accession

Avantages

Il s'agit de l'outil d'accession le plus souple et personnalisé. Le montant de l'aide personnelle au logement est fonction de la zone géographique, de la composition du ménage et de ses ressources imposables. Il est révisé lorsque la situation du ménage évolue.

Les aides au logement constituent ainsi un filet de sécurité efficace dans le parcours d'accession notamment en cas de perte brutale de revenus (perte d'emploi, maladie de longue durée, invalidité...)

Inconvénients

Différents barèmes d'aides au logement coexistent en accession :

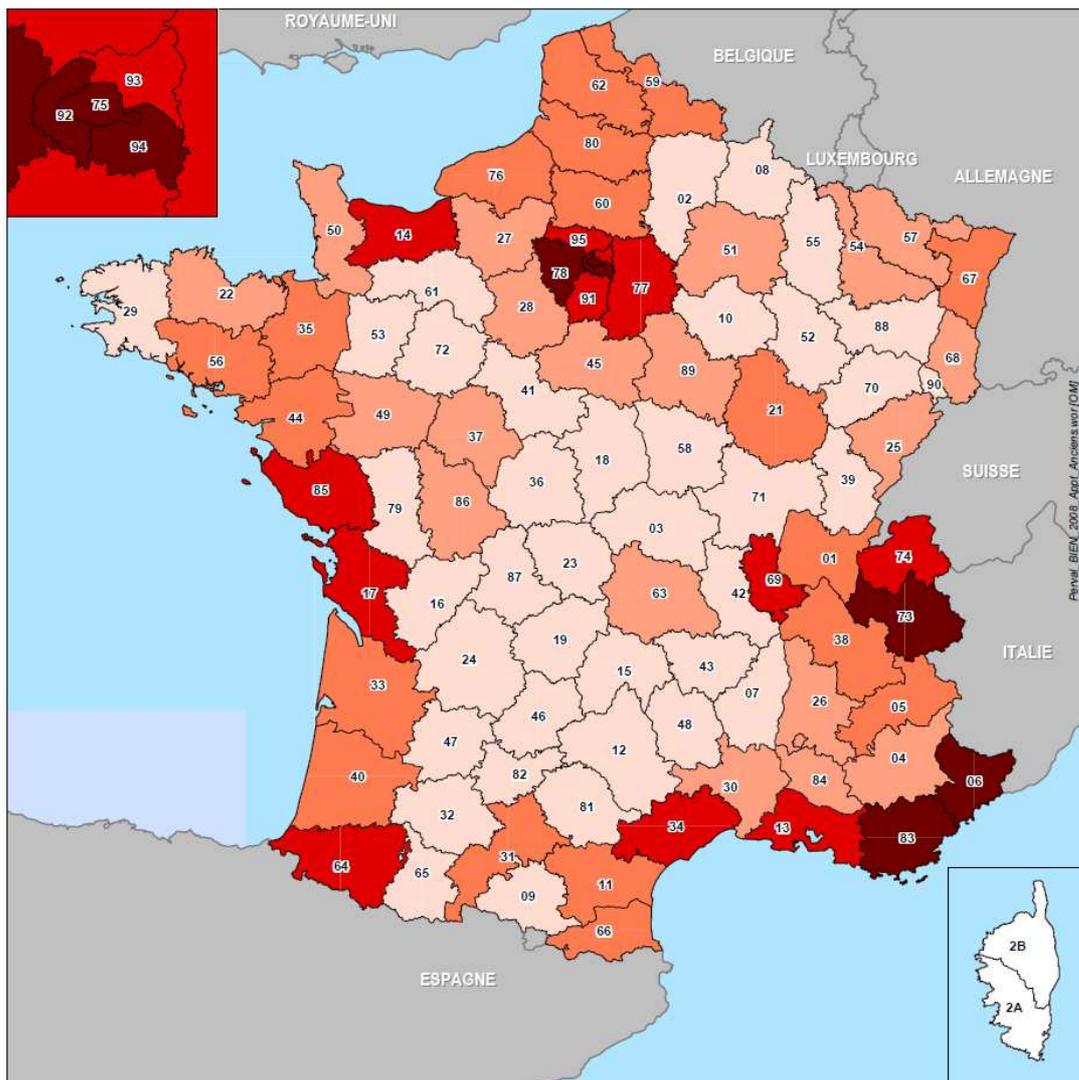
- L'aide personnalisée au logement (APL) versée aux ménages dont les logements sont financés avec des prêts aidés ou réglementés par l'État avec une distinction entre neuf et ancien (barème plus favorable pour la construction d'un logement neuf)
 - L'allocation de logement sociale ou familiale (AL) versée pour toutes les autres opérations d'accession. Il n'existe qu'un seul barème accession en AL, sans distinction entre neuf et ancien.
- Le dispositif de l'A.P.L Accession est maintenu afin d'apporter une meilleure réponse aux besoins des Français et de sécuriser leur projet d'accession. Pour bénéficier des aides au logement en accession, les interlocuteurs référents restent la Caisse d'Allocations Familiales ou la Caisse de Mutualité Sociale Agricole.

CARTES. Différences de prix de l'immobilier dans les territoires

Carte – appartements anciens

⇒ Voir également. Carte appartements neuf (page 7)

Prix des appartements anciens par département en 2008



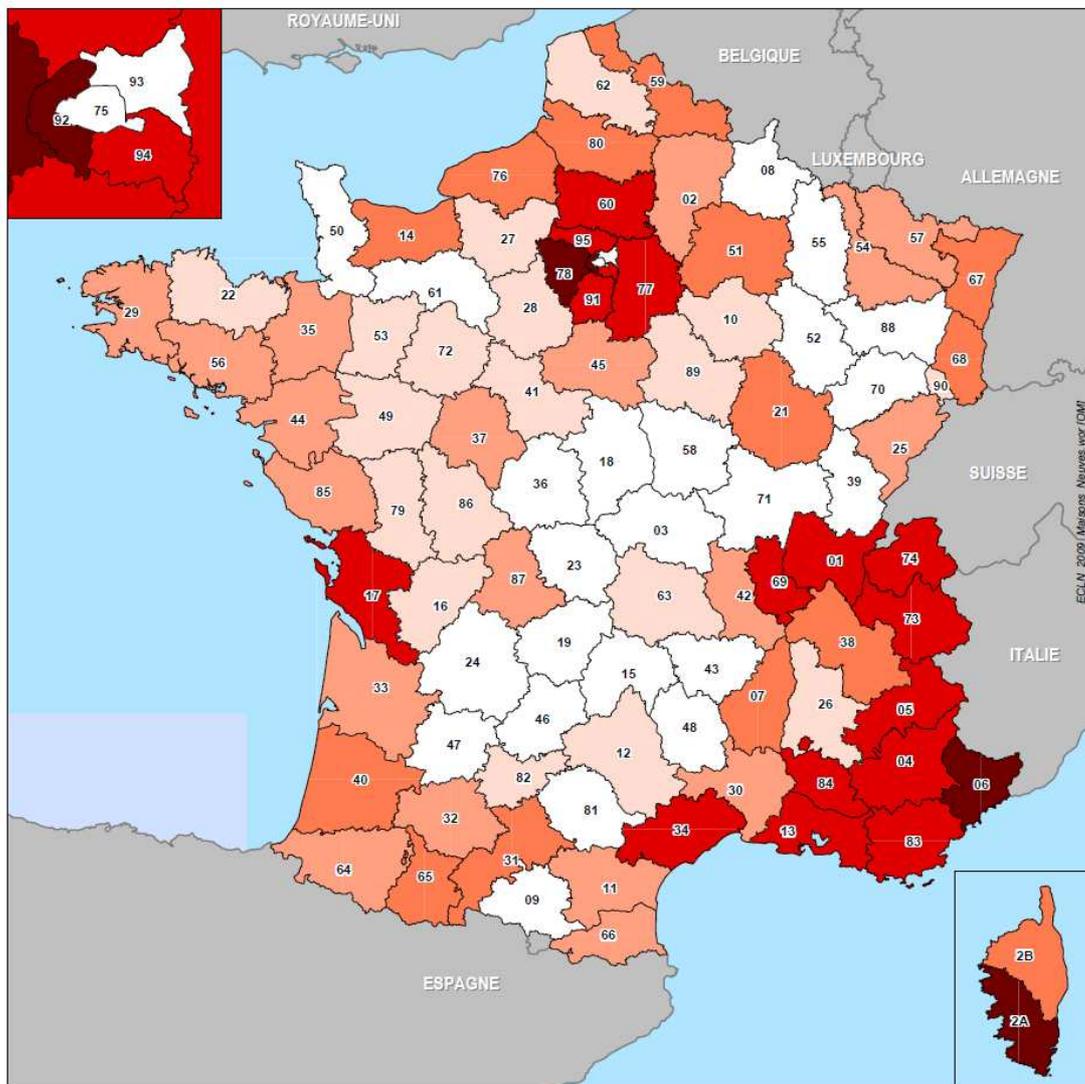
Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Bureau de la coordination des
systèmes d'information

Prix moyen (euros/m²)

Dark Red	3 000 - 7 000	Light Orange	1 500 - 2 000
Red	2 500 - 3 000	Light Yellow	1 000 - 1 500
Orange	2 000 - 2 500	White	Non significatif

Source : Perval / B.I.E.N. (transactions de gré à gré entre particuliers)
Données non exhaustives
Réalisation : DGALN / SAGP / SDP / BCSI (Août 2010)

Prix des maisons neuves par département en 2009



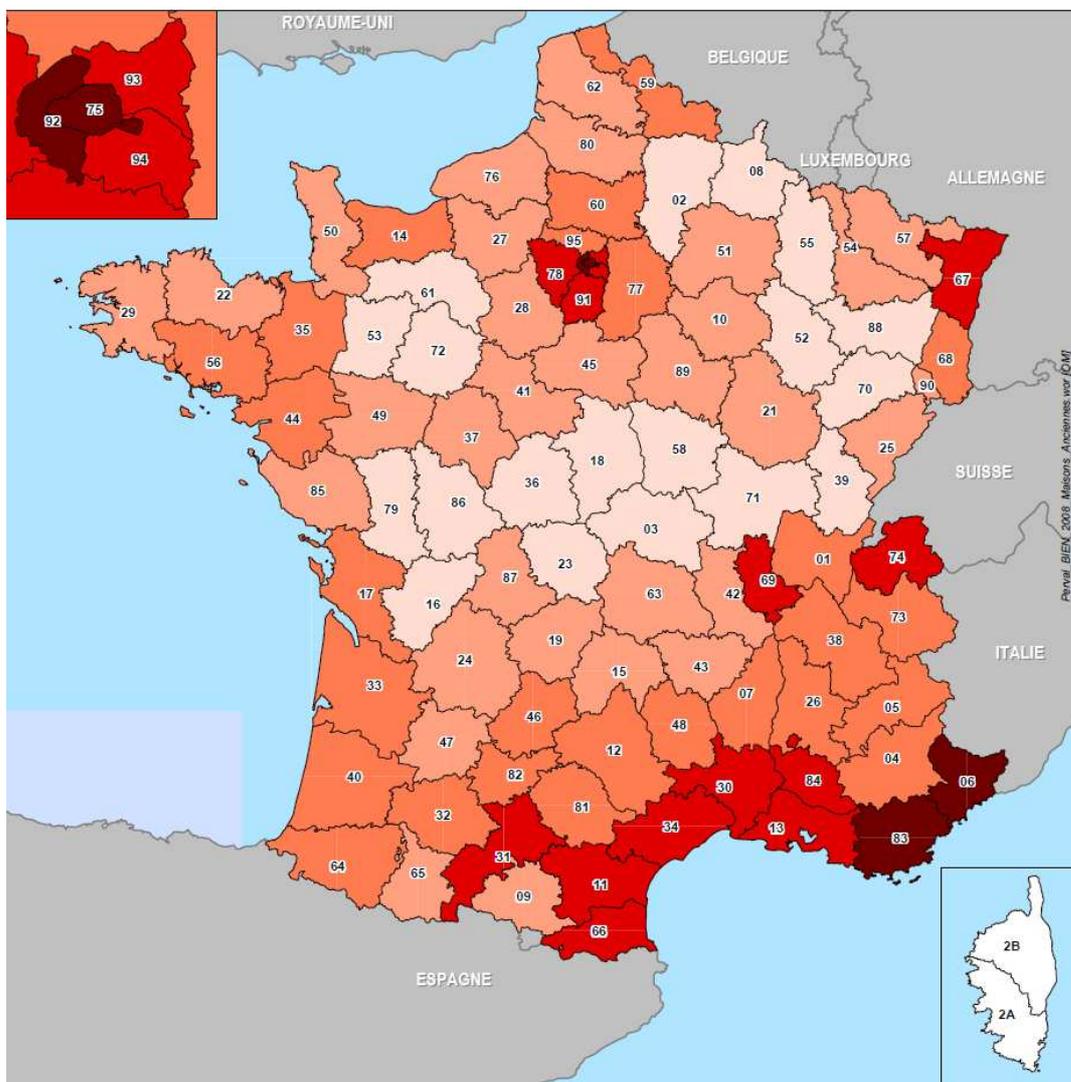
Direction générale de l'aménagement
du logement et de la nature
Bureau de la coordination des
systèmes d'information

Prix moyen (euros/lot)

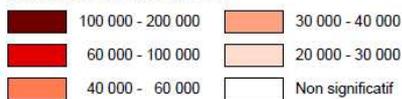
350 000 - 500 000	180 000 - 210 000
250 000 - 350 000	130 000 - 180 000
210 000 - 250 000	Non disponible

Source : SOeS / Enquête sur la commercialisation de logements neufs
Réalisation : DGALN / SAGP / SDP / BCSI (Août 2010)

Prix des maisons anciennes par département en 2008



Prix moyen (euros/pièce)



Source : Perval / B.I.E.N. (transactions de gré à gré entre particuliers)
Données non exhaustives
Réalisation : DGALN / SAGP / SDP / BCSI (Août 2010)