



LOGEMENT

Le PTZ renforcé et le nouveau zonage entrent en vigueur

Par AP avec Josette Dequéant et Barbara Kiraly - LE MONITEUR.FR - Publié le 30/09/2014 à 13:40

Mots clés : Gestion immobilière - Bâtiments d'habitation - Logement

© DGALN - PTZ+ 2011

Conformément au décret n° 2014-889 du 1er août 2014 « relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété » et à l'arrêté du même jour « pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation », les conditions pour l'attribution du PTZ et l'investissement locatif changent au 1er octobre. Avec pour objectif de donner de l'air à la construction de logements dont les chiffres restent en berne.

Dans une interview accordée aux Echos mardi 30 septembre, la ministre du Logement, Sylvia Pinel, affirme son espoir de voir le nombre de prêts à taux zéro (PTZ) délivrés chaque année passer de près de 44.000 aujourd'hui à environ 80.000 à partir de 2015. Pour cela, elle compte sur l'entrée en vigueur au 1er octobre des nouvelles conditions d'attribution et les nouvelles modalités des prêts pour la primo-accession à la propriété.

Avec le décret n° 2014-889 du 1er août 2014 « relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété », sont modifiés les plafonds de ressources, les quotités de prêt, les plafonds d'opération ainsi que les profils de remboursement, avec notamment pour effet de renforcer l'aide dans les zones B1, B2 et C et d'augmenter le nombre de bénéficiaires dans les zones B2 et C (le zonage A / B / C, qui permet d'identifier les zones tendues, est lui aussi révisé à cette occasion, voire plus loin). Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés,

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
26 %	26 %	21 %	18 %

© Journal Officiel - Montant de l'achat pris en compte et quotité du prêt à taux zéro à partir du 1er octobre 2014

le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes,

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

© Journal Officiel - Plafond des revenus pour l'octroi d'un PTZ à partir du 1er octobre 2014

et le remboursement différé est allongé pour les plus modestes.

TRANCHE	CAPITAL DIFFÉRÉ	DURÉE DE LA PÉRIODE 1	DURÉE DE LA PÉRIODE 2
1	100 %	14 ans	11 ans
2	100 %	11 ans	14 ans
3	100 %	8 ans	14 ans
4	0 %	16 ans	—
5	0 %	12 ans	—

© Journal Officiel - Différé de remboursement du PTZ à partir du 1er octobre 2014

L'accession sociale à la propriété des classes moyennes et modestes est sécurisée en harmonisant les barèmes du prêt à taux zéro et du prêt d'accession sociale. L'augmentation des plafonds PAS (prêt accession sociale) permettra à davantage de ménages modestes primo-accédants d'être bénéficiaires de la garantie publique. Ils sont alignés sur ceux du PTZ pour plus de cohérence et de simplicité.

Si les primo-accédants des zones détendues (B2 et C) vont voir les conditions d'octroi d'un PTZ s'assouplir, à l'inverse, elles se durcissent dans les zones tendues. « Ces dernières années, le nombre de PTZ distribué a chuté parce les conditions d'octroi étaient trop serrées dans les zones détendues », explique l'universitaire Michel Mouillart, spécialiste du logement. « Avec cette nouvelle mouture, on peut gagner 30 000 primo-accédants en l'espace de deux ans principalement dans les zones C et B2. » Et atteindre l'objectif de la ministre

Un nouveau zonage pour l'investissement locatif

Ils ne s'en doutent peut-être pas, mais près de 11 millions de Français vont changer de zone au 1er octobre. Le nouveau zonage (Abis, A, B1, B2 et C) impacte « le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les particuliers, le prêt à taux zéro (PTZ) et le dispositif fiscal de TVA à taux réduit pour le logement locatif intermédiaire », précise l'arrêté du 1er août 2014. Objectif annoncé : relancer la production de logements pour atteindre la barre fatidique des 500 000 constructions annuelles souhaitées par le président François Hollande. Toujours dans Les Echos, Sylvia Pinel annonce vouloir faire passer ces investissements locatifs de 35.000 à 50.000 pour les particuliers dans le neuf en 2015.

Au total, 670 communes vont être déclassées « mais seulement de la zone B1 à B2 » indique le ministère du Logement, et 1 180 collectivités locales vont être reclassées. A l'exemple de Lille, Lyon, Marseille ou Montpellier, désormais en zone A. Ou encore, d'Amiens, Limoges et Caen qui grimpent en B1. Pour Denis Collot, directeur commercial chez Eiffage, « l'impact sera fort pour les villes qui passent de la zone B2 à B1, car les territoires en B2 et en C ne bénéficient pas du dispositif d'investissement locatif (à l'exception des communes situées en B2 faisant l'objet d'un agrément de l'État, ndlr). Nous allons lancer des opérations de promotion immobilière d'ici 2015 dans ces zones car les loyers de sortie pourront se rapprocher du prix du marché, et parce que le reclassement attire les investisseurs. Ils y voient le signe d'une pénurie de logements, et donc, une valorisation rapide de leur investissement. »

A noter : les opérations dont le permis de construire aurait été déposé avant le 1er octobre 2014 ne sont pas remises en cause. Elles pourront bénéficier du dispositif d'aide à l'investissement locatif pour les particuliers dans les communes déclassées en zone B1 ou B2, avec pour ces dernières, un délai complémentaire de 3 mois. La liste des communes concernées figure en annexe de l'arrêté du 1er août 2014.

Focus

PTZ dans l'ancien

Dans son interview aux Echos, la ministre du Logement, Sylvia Pinel, annonce qu'un décret « à paraître une fois la loi de finances 2015 votée », précisera la liste des communes éligibles au PTZ dans l'ancien, « et la quotité minimale de travaux à affecter pour obtenir le PTZ ». Les communes concernées, « environ 6000 précise la ministre, devront répondre à trois critères : « avoir moins de 10.000 habitants, un taux de vacance significatif et disposer des équipements de proximité nécessaires pour qu'une rénovation du bâti permette une revitalisation issu urbain ».