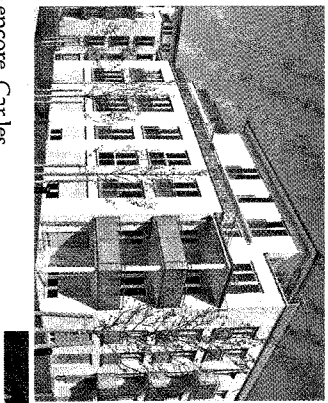


Le nouveau prêt à taux zéro favorise l'achat de logements verts

Le 1^{er} janvier 2011, entre en vigueur le nouveau prêt à taux zéro. Est-il plus avantageux que l'ancien PTZ pour les ménages accédant à la propriété ? Tous ne seront pas gagnants. Revue de détail.

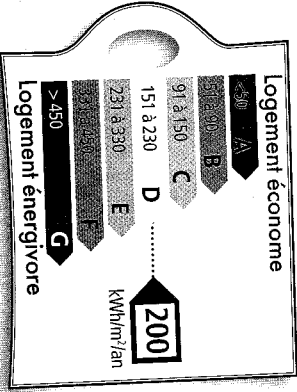
ré en 1995, le prêt à taux zéro (PTZ) a subi de nombreux aménagements depuis 15 ans. A l'origine, environ 100 000 ménages en profitaient chaque année pour accéder à la propriété. La réforme de 2005 a permis au dispositif de prendre de l'ampleur et de doubler le nombre des bénéficiaires. La nouvelle mouture élaborée par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du logement, et dévoilée par Nicolas Sarkozy en septembre dernier, se

FOTOLIA, PHOVOIR, SHUTTERSTOCK



Zéro favorise

Dans chaque numéro, 20 pages consacrées au logement



Le nouveau PTZ va encourager l'acquisition de logements neufs, économes en énergie, situés dans les grandes villes et bénéficiera en priorité aux familles nombreuses.

Le Pass Foncier qui permettrait de différer le remboursement d'une partie du prix d'achat d'un logement (en l'occurrence le terrain) et de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 %, ainsi que le crédit d'impôt sur les intérêts d'un emprunt souscrit pour l'acquisition de la résidence principale.

UN OUTIL D'AIDE À L'ACCESSION MODULABLE

Le PTZ consiste en l'octroi par les banques d'un prêt gratuit destiné à financer en partie un achat immobilier. Le PTZ a élargi le champ des bénéficiaires. Certes, il reste réservé aux accédants qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années. Mais, contrairement à l'ancien PTZ, aucun plafond de ressources n'est exigé, l'objectif étant de rendre le prêt universel et de toucher les ménages des couches moyennes, notamment les familles dont les ressources se situent entre 2 et 4 Smic. Autre nouveauté, le PTZ+ encourage l'acquisition de logements économes en énergie (notamment les logements neufs dotés du label BBC, bâtiment

CE QUI LES EN PENSENT

PHILIPPE TABORET • DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DU COURTIER EN PRÊTS CAPI

J'ai toujours défendu l'accès social car ce sont les emprunteurs modestes qui'il faut aider. Il me paraît donc logique que le PTZ+ soit plus intéressant pour les ménages les plus fragiles. Il



remboursement. Car, si le dispositif ne prévoit plus de plafonds de ressources à l'entrée, en revanche, les conditions de remboursement tiennent compte des revenus de l'emprunteur. Plus il a des revenus élevés, plus il a des revenus vite et plus la mensualité est élevée. Or, pour un banquier, le taux d'endettement de l'emprunteur ne peut généralement pas dépasser 30 %

« Il est logique que le PTZ+ soit plus intéressant pour les accédants les plus fragiles »

prévoit, en effet, un allongement des durées de remboursement et un différé d'amortissement. Pour autant, on ne peut ignorer que les classes moyennes

ne peut généralement pas dépasser 30 % de sa dette sur son revenu. Il y a donc certainement des ménages qui ne peuvent pas bénéficier du PTZ+.

4 personnes achète un logement d'une valeur de 250 000 €. Suivant les caractéristiques et la localisation du bien, quel montant peut-elle emprunter en zo

Zone	Logement neuf, BBC		Logement ancien, étiquette énergie A à D		Logement ancien, étiquette énergie E à G	
	PTZ	PTZ +	PTZ	PTZ +	PTZ	PTZ +
Zone A	41 250 €	100 000 €	24 750 €	49 600 €	24 750 €	24 800 €
Zone B1	32 250 €	81 900 €	17 200 €	37 200 €	17 200 €	18 600 €
Zone B2	32 250 €	51 600 €	17 200 €	34 400 €	17 200 €	17 200 €
Zone C	32 250 €	34 600 €	17 200 €	34 400 €	17 200 €	17 200 €

Comparez le montant de l'ancien PTZ avec celui du PTZ+ selon le logement et sa situation

LE PTZ MAJORÉ DANS LE NEUF ET LES ZONES CHÈRES

Pour l'acquisition d'un logement neuf, les montants du PTZ ont été majorés. Ainsi, dans la zone A (la plus chère), l'acquéreur d'un bien neuf BBC peut dorénavant bénéficier d'un prêt compris entre 62 400 et 143 600 € suivant la taille

PTZ, le prêt oscillait entre 32 100 € et 65 100 €. Par exemple, un couple avec 2 enfants qui pouvait prétendre à un prêt de 55 050 € en 2010, peut obtenir jusqu'à 124 800 € en 2011 pour un logement BBC et jusqu'à 93 600 € sans ce label. De même, en zone B2 (regroupant des villes moyennes), ce même couple peut obtenir un prêt de 51 600 € pour un bien BBC ou de 34 400 € pour un bien non-BBC alors qu'avant la réforme, le PTZ n'atteignait que 32 250 €. En revanche, en zone C (rurale), que le logement soit BBC ou non, les emprunteurs sont perdants (voir nos simulations p. 13). De même, dans l'ancien, le manque à gagner est réel par rapport à l'ancien PTZ, surtout pour les logements énergivores.

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO À LA RESSOUSSE

De même qu'il espère ainsi encourager l'achat de logements économes en énergie, le gouvernement compte sitimuler la rénovation de l'ancien. «Le dispositif est une véritable reconnaissance de la valeur verte des logements», se réjouit Benoist Apparu. Les acheteurs

Calculez le prêt à taux zéro auquel vous pouvez prétendre dans votre région

Le montant du PTZ+ se calcule en appliquant un pourcentage au prix de l'opération (hors frais d'achat), dans la limite d'un plafond. Pourcentages et plafonds diffèrent selon la localisation du bien, sa performance, énergétique et le fait qu'il soit neuf ou ancien.

Exemple : Un couple avec 3 enfants achète un logement neuf BBC en zone B1.

Montant maximal du PTZ+ : 94 150 €

des biens performants ou à rénover. » Mais encore faut-il que les accédants aient les moyens de financer

des travaux. Pour les aider, il est prévu que plusieurs dispositifs soient cumulables : « Les travaux seront financés par le PTZ+, l'éco-PTZ ainsi que certaines aides de l'Agence nationale de l'habitat », rappelle Benoist Apparu. Le PTZ+ pourra, en effet, être complété par l'éco-PTZ. Ce prêt, dont le montant peut atteindre 30 000 €, sur 10 ou 15 ans, finance des travaux d'économies d'énergie et n'est soumis à aucun plafond de ressources.

UN REMBOURSEMENT PLUS OU MOINS FACILITÉ

Enfin, les modalités de remboursement du PTZ+ ont été modifiées. Alors que l'ancienne formule prévoyait 5 durées différentes, la nouvelle en inclut 10. Elles tiennent compte des revenus de l'accédant et de la composition de sa famille. La durée varie de 5 ans, pour les ménages les plus aisés, à 23 ans, pour les plus modestes. Ces derniers ont droit, en plus, à un différé de rembourse-

vous rend compte de l'évolution de la législation

ter sur 15 à 45 % du capital emprunté. Ce différé est remboursable, après les 23 premières années,

sur 2 à 7 ans. Par exemple, si le différé est de 45 %, vous remboursez 55 % du montant du prêt les 23 premières années, puis, vous avez 7 ans pour rembourser les 45 % de capital différé. Les familles plus aisées n'auront droit à aucun différé et devront rembourser le PTZ+ en 5 ans. Leurs mensualités peuvent donc être élevées et nécessiter un lissage du prêt complémentaire qu'elles auront souscrit pour boucler le financement de leur projet (c'est-à-dire une réduction des mensualités de ce prêt complémentaire pendant le remboursement du PTZ+). « Nous connaissons la technique du lissage mais elle a un coût pour l'emprunteur », explique Maël Bernier, porteur de parole d'Empruntis. Plus le capital d'un prêt bancaire se rembourse lentement, plus le coût de l'emprunt est élevé. Au final, l'intérêt du PTZ+ peut donc se trouver remis en cause dans certains cas.

COLETTE SABARLY

Reprise d'un article de 4 pages paru dans le n° 1055 du Particulier

Montant plafonné de l'opération pris en compte pour le calcul du PTZ+

Nb de pers.	Zone A (1)		Zone B1 (2)		Zone B2 (3)		Zone C (4)	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Ensemble	Ensemble	Ensemble	
1	156 000 €	124 000 €	117 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €		
2	218 000 €	174 000 €	164 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €		
3	265 000 €	211 000 €	199 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €		
4	312 000 €	248 000 €	234 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €		
5 et +	359 000 €	285 000 €	269 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €		

Pourcentage à appliquer au montant de l'opération

Logement	Zone A (1)		Zone B1 (2)		Zone B2 (3)		Zone C (4)	
	BBC	Non-BBC	BBC	Non-BBC	BBC	Non-BBC	BBC	Non-BBC
Logement neuf	40 %	30 %	35 %	25 %	30 %	20 %	20 %	15 %
Logement ancien			Performance énergétique comprise entre A et D : 20 %, Entre E et G : 10 %.					

(1) Agglomération parisienne, zones côtières de la Côte d'Azur et du Genevois français. (2) Agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne parisienne, pourtour de la Côte d'Azur, agglomérations côtières, Outre-mer, Corse et îles. (3) Agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes côtières en zones littorales ou frontalières.