



Le prêt à taux zéro

Les faits

Le prêt à taux zéro est le seul financement aidé par l'Etat pour favoriser l'accès à la première propriété des ménages à revenus modestes. Mis en place en 1995 et assimilé à l'apport personnel de l'acquéreur, il a depuis été systématiquement reconduit par tous les gouvernements, considérant qu'il concourait à la cohésion sociale et au soutien de l'activité économique.

Reconfiguré début 2016, il a concerné 114 943 ménages en métropole, dont 77% ont acheté un logement neuf. Le montant moyen du PTZ était cette année-là de 64 395 euros, soit environ 34% du montant de l'acquisition.

Le prêt à taux zéro est un élément-clé dans le plan de financement des ménages à revenus modestes qui souhaitent devenir propriétaires de leur premier logement, non seulement par sa quotité mais aussi par le fait que pour les plus modestes il s'accompagne d'un différé de remboursement pouvant atteindre 15 ans sur une durée totale de 25 ans.

La mesure envisagée

Souhaitant « mieux cibler » les aides de l'Etat, le gouvernement a prévu, dans son projet de loi de finances pour 2018 :

- de supprimer le prêt à taux zéro dans le neuf pour les projets d'acquisition d'un logement neuf dans les communes de la zone C dès le 1^{er} janvier 2018 et pour les communes de la zone B2 au 1^{er} janvier 2019. L'Etat n'apportera son soutien qu'aux ménages achetant leur logement neuf dans les zones B1 et A.
- de restreindre le prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement ancien justifiant de travaux représentant au moins 25% du prix d'acquisition qu'aux seules communes de la zone B2 ou C.

Les conséquences

En restreignant le PTZ dans le neuf aux seules communes des zones A et B1, le Gouvernement :

- remet en cause le soutien à l'acquisition d'un logement neuf de près de **50 000 ménages** par an
- considère que les ménages de ces territoires, qui représentent **93% des communes métropolitaines**, ont les revenus suffisants pour acquérir leur première résidence principale
- prive ces territoires d'une offre aidée en accession neuve alors qu'ils sont bien souvent déjà privés d'autres dispositifs d'aides publiques
- accentue les **déséquilibres** ressentis ou réels entre les grandes métropoles où se concentrent déjà l'essentiel des richesses et des territoires déjà durement touchés par la désindustrialisation et le désinvestissement public
- renforce le **sentiment d'abandon** des populations de ces territoires tout en réduisant de facto l'activité économique induite par la construction de logements et donc les emplois

Pour le seul secteur Hlm (Coop, ESH, OPH) :

- ce sont **40%** des 8000 logements neufs produits chaque année en accession sociale sécurisée qui sont aujourd'hui remis en cause.
- **63%** de ces logements sont en location-accession (PSLA), donc correspondent principalement à des ménages issus du parc locatif qui ne pourraient réaliser leur parcours résidentiel sans un prêt à taux zéro. **La suppression du PTZ en zone B2 et C équivaut donc à une quasi-disparition du PSLA sur ces territoires**, ce qui affectera les politiques locales de l'habitat qui ont fait de ce produit un axe important de diversification de l'offre de logements.

La décision du Gouvernement impacte aussi directement dès à présent plus de **3000 ménages** qui occupent aujourd'hui un logement en location-accession (PSLA) en zone C et qui devront renoncer à lever leur option d'achat faute de prêt à taux zéro après le 1^{er} janvier 2018.

Ce qu'il faut faire

L'Etat doit **maintenir le prêt à taux zéro dans le neuf sur l'ensemble du territoire.**

S'il souhaite réduire la dépense publique liée à ce financement, il peut abaisser les plafonds de revenus d'éligibilité au prêt à taux zéro de la troisième tranche du barème qui correspond aux acquéreurs ayant les revenus les plus élevés.

A minima, l'Etat doit garantir l'accès au prêt à taux zéro à tout ménage ayant signé un contrat de réservation ou un contrat de location-accession (PSLA) avant le 31 décembre 2017, et ce quel que soit la zone concernée et la date de mobilisation du prêt.

Par ailleurs, le prêt à taux zéro doit pouvoir bénéficier au second occupant d'un logement agréé PSLA dans le cas où le premier candidat aurait renoncé à lever l'option pendant la durée maximale de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux (DAT), ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Enfin, les Coop'HLM proposent d'**étendre le PSLA à la rénovation de logements anciens en vue de l'accession sociale** et de rendre ces logements éligibles au PTZ dans l'ancien, l'opérateur Hlm s'engageant à réaliser les travaux exigés par la réglementation de ce prêt.



#STRATEGIELOGEMENT POUR L'ACCESSION SOCIALE

LES COOP HLM DEMANDENT :

- Le maintien du PTZ neuf dans les communes B2 et C, à minima pour les ménages en PSLA
- L'extension du PSLA à l'ancien
- La simplification du PSLA

les COOP' HLM
www.hlm.coop

Detailed description: This block has a dark blue background on the left and a photograph of a modern house on the right. The text is white. The house photo shows a two-story building with a tree in front. The logo for 'les COOP' HLM' is in the bottom right corner.