

Septembre 2010

LA REFORME DU PTZ : UNE ENERGIE REFORMATRICE BRIDEE

Nouvel outil de pilotage de l'économie immobilière, d'aménagement du territoire et de solvabilisation de la demande, le nouveau prêt à taux zéro présente des qualités certaines. Néanmoins, il ne prend qu'imparfaitement en compte les réalités immobilières, économiques et sociales. Ce faisant et paradoxalement, il pourrait être générateur de nouveaux déséquilibres et d'injustice. Favorisant notamment le neuf dans les zones tendues, il risque en effet de pénaliser les classes moyennes et modestes, de facto exclues de ces secteurs aux prix prohibitifs. Par ailleurs, instrument de relance de la demande, il ne répond pas à la grave crise de l'offre de logements à laquelle notre pays fait face et, ce faisant, risque d'être générateur d'inflation dans les agglomérations caractérisées par un déséquilibre quantitatif avéré.

❖ Une révision indispensable compte tenu de :

- De la dégradation du niveau de vie des ménages, notamment ceux appartenant aux classes moyennes et inférieures dont le revenu s'avère modeste, depuis une dizaine d'années.
- Du peu d'efficacité du « mille-feuilles » que représentaient les dispositifs d'aide précédents.

❖ Des aménagements programmés louables tant dans la construction de l'outil que dans les critères d'attribution:

➔ **Le pilotage de l'outil semble plus simple** que la conjonction de diverses aides que représentaient le PTZ, le crédit d'impôt et le Pass Foncier ; **son efficacité potentielle n'en sera qu'accru et son coût budgétaire mieux maîtrisé.**

➔ Un champ élargi de critères conjoints d'attribution :

- Un prêt ouvert à tous les ménages.
- Un dispositif plus attractif dans les zones tendues.
- Une portée environnementale soulignée.
- Une prise en compte de la taille et du revenu des candidats emprunteurs
- Un différé d'amortissement revu à la hausse

→ **Un instrument intéressant de réaménagement des territoires** : la volonté gouvernementale de favoriser les acquisitions en zones tendues induit de facto celle de limiter l'étalement urbain et d'inciter le retour en zones urbaines des ménages.

❖ **Des réalités immobilières, économiques et sociales insuffisamment prises en compte toutefois.**

1. A l'instar des dispositifs Robien et Scellier, **le découpage de la France en quatre grandes zones géographiques (zones A, B1, B2 et C) méconnaît le caractère profondément micro-local des marchés, et en conséquence, la très grande diversité des situations.** Elle fait, par exemple, abstraction, en zone B2 et C, des quartiers proches d'un moyen de transport ou du centre ville, recherchés par les ménages mais aussi plus coûteux.

Cette vision réductrice de l'économie immobilière pénalisera de larges territoires porteurs aujourd'hui d'une forte demande en primo-accession car mieux adaptés aux capacités d'achat de la majorité des ménages. Les zones C et B2 attirent ainsi plus de la moitié des candidats primo-accédants.

2. **Lourdement ponctionnée par le Scellier, l'offre neuve disponible à l'accession reste très insuffisante et mal répartie** : dans les zones tendues, là où la demande est forte et le foncier rare, la construction horizontale ou verticale affiche des niveaux très bas et les prix s'en ressentent pénalisant l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et intermédiaires. A l'inverse, l'offre s'élargit dans les secteurs périurbains ou semi ruraux où il existe des terrains, mais où la demande s'effrite. **Le manque structurel d'offre neuve ne résulte donc pas d'une insuffisance de demande solvable** mais d'une pénurie de foncier et de contraintes urbanistiques fortes, facteurs de hausse des prix et de contingentement de la production.
3. **Paradoxalement, la réforme porte des ferments d'exclusion pour les classes moyennes et modestes.**

- ✓ **Elle ne prend pas suffisamment en considération les écarts entre prix du neuf et de l'ancien, reflet des revenus des ménages.** 70% d'entre eux disposent d'un revenu brut mensuel inférieur ou égal à 2 700 € de plus en plus amputé des dépenses contraintes, immobilières ou non, plus lourdes. Ainsi, hors Paris et sa 1^{ère} Couronne Ouest, les trois-quarts environ des familles candidates à l'acquisition (logements de type 3 à 6), ne peuvent investir plus de 1 500 € à 3 000 € le m² (soit un investissement

plafond de 300 000 €), prix qui embrassent peu ou prou l'essentiel du marché de l'ancien. Or, les prix du neuf s'inscrivent, quant à eux, très généralement entre 2 500 € et plus de 4 500 € le m² habitable.

Appartements familiaux (type 4 à 6) ;				
Période : décembre 2009/septembre 2010				
Aire géographique	Prix actés	Nombre de transactions dans l'ancien	Nombre de transactions dans le neuf	Part de l'ancien dans les transactions totales, toutes tranches de prix confondues
Paris	≥ 300 000 €	98,6 %	100 %	98 %
	≥ 500 000 €	78 %		98 %
Hauts de Seine	≥ 300 000 €	76 %	94 %	81 %
Seine St Denis	≤ 250 000 €	97%	29 %	78 %
Val de Marne	≤ 250 000 €	52 %	15 %	89 %
Province (hors villes de plus de 150 000 habitants)	≤ 300 000 €	Entre 70 et 85 %	≥ 50 %	≥ 85 %

Maisons (type 4 à 6) ;				
Période : décembre 2009/septembre 2010				
Aire géographique	Prix actés	Nombre de transactions dans l'ancien	Nombre de transactions dans le neuf	Part de l'ancien dans les transactions totales, toutes tranches de prix confondues
Seine et Marne	≤ 250 000 €	61 %	40 %	92 %
Val d'Oise	≤ 250 000 €	47 %	25 %	97 %
Essonne	≤ 250 000 €	42 %	57%	92 %
Province (hors villes de plus de 150 000 habitants)	≤ 300 000 €	Entre 70 et 80 %	≥ 50 %	≥ 85 %

Source : calculs réalisés à partir de données notariales et de la base de données d'Immo Group Consulting

Destinée à orienter les ménages vers les zones urbaines et le neuf, le nouveau PTZ ne pourra suffisamment amoindrir les différences considérables existantes entre le prix de l'ancien en secteurs périphériques courants et le prix du neuf en secteurs recherchés. Sa portée et son efficacité s'en trouveront donc limités.

Prix médians (€)	Secteurs recherchés- Centre Ville neuf	Périphérie courante (1 ^{ère} et seconde couronnes) ancien	Surcote moyenne neuf
Lille	3000/3200	1800/2200	50%
Dunkerque	2600/2800	900/1300	135%
Nantes	3000/3200	1000/1300	170%
Angers	2300/2500	650/850	300%
Poitiers	2400/2600	950/1200	120%
Bordeaux	3300/3700	1700/2100	170%
Pau	2600/2800	1250/1500	185%
Toulouse	3000/3300	1850/2100	50%
Montauban	2000/2100	850/1100	100%
Montpellier	3300/3600	1750/2100	175%
Nîmes	2700/2900	900/1000	270%
Lyon	3500/3800	2200/2400	60%
St Etienne	2300/2400	1000/1200	230%
Marseille	3100/3500	1950/2100	160%
Toulon	3500/3700	1900/2000	180%
Strasbourg	3000/3600	1400/1500	210%
Rennes	2600/3200	1500/1650	170%
Quimper	1900/2300	700/850	270%
Reims	2800/3400	1500/1600	185%
Rouen	3200/3400	1900/2000	170%

Source : Immo Group Consulting

- ✓ Les modalités d'application du différé d'amortissement peuvent générer des remboursements mensuels trop lourds pour les classes moyennes à modestes souhaitant acheter des logements familiaux dans les zones tendues, et les exclure ainsi de ces marchés.
- ✓ Le Diagnostic de Performance Energétique qui déterminera l'étiquette énergie du logement ancien manque encore de fiabilité car il s'appuie généralement sur les factures de consommation qui varient selon l'occupant.

❖ Un outil puissant mais pour quel usage ?

- Sur ses bases actuelles, la réforme devrait être socialement assez peu redistributive, ouvrant son champ aux classes supérieures, pleinement bénéficiaires.

A contrario, l'augmentation du PTZ ne devrait pas être un outil suffisant de resolvabilisation des classes moyennes et modestes, leur capacité réelle d'achat ne devant être que marginalement améliorée.

- Dans un contexte de production structurellement insuffisante, le PTZ en favorisant les zones urbaines centrales et l'acquisition de logements neufs BBC, sera générateur d'inflation.

En effet, compte tenu des effets d'inertie administrative, juridique et technique, inhérents au processus de production, la réponse de l'offre ne pourra être que lente et progressive. En outre, l'offre BBC est plus chère.

❖ Quelles solutions pour préserver les intérêts des classes moyennes et modestes ?

- **Il faut agir également sur l'offre.** Cela passe par une réforme audacieuse du Code de l'Urbanisme afin d'exploiter les gisements existants de droits à construire en zones urbaines ainsi que dans les secteurs semi-ruraux ou ruraux.
- **L'aide à la pierre doit favoriser autant l'ancien que le neuf.** L'ancien est accessible au plus grand nombre. Il n'est pas consommateur de foncier. Il ne favorise pas l'extension ou le mitage urbain et facilite la rénovation du parc existant.

- L'outil doit mieux valoriser les agglomérations ou « points d'ancrage urbains » situés en zone C et B2, à même de limiter le processus de désertification engagé dans certaines contrées.

Jean-Michel CIUCH

Directeur Général

Evelyne COLOMBANI

Directrice-adjointe