



Avril 2005.

Le Prêt à Taux Zéro

Pourquoi cette fiche.

Le poids du logement occupe ces derniers temps une place de plus en plus importante dans le budget des familles aux revenus moyens et modestes et peut en représenter 25% à 35%, que l'on soit locataire ou propriétaire. Cela est moins vrai pour les familles qui habitent des logements sociaux mais leur pénurie surtout en secteur urbain et le niveau réduit des plafonds de ressources pour y avoir droit conduisent de nombreuses familles à recourir au secteur privé, quelque soit leurs revenus.

Les Associations Familiales Catholiques, en tant qu'associations de consommateurs, qui représentent 35000 familles en France, se préoccupent du budget des familles, obéré chaque année davantage par l'importance du chapitre "logement" ; cela est d'autant plus pénalisant pour les jeunes ménages avec des enfants.

Une orientation du public vers la propriété.

Le renchérissement des loyers, les garanties exigées par les bailleurs incitent les demandeurs de logement à se tourner vers l'accession, que la baisse durable des taux d'intérêt favorise. Le rêve d'être propriétaire de son logement est déjà une réalité pour 56% des ménages, pourcentage bien inférieur à celui rencontré en Angleterre ou en Espagne.

La forte hausse du prix des logements depuis 2001 et la nette augmentation du coût de la construction, alors que l'inflation officielle reste très raisonnable, apportent une distorsion alarmante dans la plupart des budgets.

Les politiques publiques encouragent désormais l'accession à la propriété qui s'exprime avec le plus de force dans le secteur de la maison individuelle. Parmi les aides publiques on parle beaucoup actuellement du Prêt à taux zéro (PTZ). La dernière loi de finances rend ce prêt plus accessible depuis le 1^{er} février 2005 et ambitionne d'en faire profiter 240000 familles contre 100000 les années précédentes.

Les AFC se félicitent de la volonté ainsi exprimée par les pouvoirs publics mais émettent des doutes sur les objectifs à atteindre et souligne leur déception de constater que de nombreuses familles de la classe moyennes ne pourront pas profiter du nouveau PTZ pour toute une série de raisons.

Qu'est-ce que le Prêt à taux zéro ?

Rappelons en quoi consiste ce prêt.

C'est un crédit sans intérêts proposé par les organismes et établissements financiers qui ont passé une convention avec l'État. En fait les intérêts sont payés par l'État à la banque prêteuse.

Ce prêt est destiné à la construction d'une maison individuelle, l'achat d'un terrain constructible, d'un logement neuf ou ancien à titre de résidence principale avec une exception en matière de résidence pour des personnes appelées à prendre leur retraite dans les six ans. Il permet également l'extension ou la surélévation d'un logement existant.

Il est limité à 20% du montant global d'acquisition, ou d'un montant plafonné si le montant de l'acquisition est supérieur à ce plafond ; il ne doit pas dépasser 50% de l'ensemble des emprunts. Il peut faire office d'apport personnel. Le montant du prêt est plus important pour le neuf (un tiers à un quart en plus que pour l'ancien). Sa durée de remboursement varie en fonction des revenus de l'emprunteur (sept ans à 19 ans).

Le prêt est réservé aux primo-accédants ; en effet il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les deux ans précédents l'offre de prêt. De rares exceptions sont prévues en cas de mobilité professionnelle ou pour les handicapés.

Enfin c'est un prêt accordé sous conditions de ressources ; les plafonds retenus sont fonction du nombre de personnes dans le ménage et de la zone géographique qui est sensée prendre en compte les niveaux du marché immobilier. En fait le plafond est légèrement supérieur pour Paris et quelques grandes villes par rapport à un niveau uniforme pour l'ensemble du pays.

Le nouveau Prêt à taux zéro

A compter du 1^{er} février 2005 les conditions se sont améliorées.

- Meilleur accès à l'ancien

Jusqu'au 1^{er} février 2005 le PTZ concernait l'ancien que si une proportion importante concernait des travaux. Cette condition n'est plus exigée mais le logement ancien à acquérir doit présenter des conditions de surface et d'habitabilité minimales réglementaires.

La possibilité d'acheter de l'ancien sans obligation de travaux doit permettre aux familles d'acquérir en secteur urbain des logements qui nécessiteront à terme des travaux de modernisation mais dont le prix est beaucoup moins élevé que dans le neuf. Certains ménages ont la capacité de réaliser des travaux eux-mêmes et en les étalant dans le temps.

- Augmentation du montant du prêt

Ce montant n'avait pas bougé depuis dix ans ; il est augmenté de 18 à 24 %. Malheureusement ce n'est même pas un rattrapage car pour la même période le marché de l'immobilier a quasiment doublé en matière de prix et le coût de la construction monte très vite.

A noter que certaines collectivités locales doublaient quasiment le PTZ à certaines conditions, notamment à Paris où il faut habiter Paris depuis au moins trois ans ; ceci reste vrai et la municipalité de Paris a déclaré que le nouveau PTZ, grâce à l'appoint de la ville, freinera l'exode des classes moyennes vers les périphéries.

- Relèvement des plafonds de ressources

Le plafond de ressources correspond au « revenu fiscal de référence » qui est en général le revenu imposable après abattements de 10 et 20%. Il s'agit du revenu imposable de la dernière feuille d'impôt, donc des revenus de l'année d'il y a presque deux ans. Le relèvement à compter du 1^{er} février tient compte du coût de la vie.

Les plafonds sont les suivants

| Composition du ménage | Zone A | Zones B et C |
|------------------------------|---------------|---------------------|
| 1 personne | 22 100 € | 18 950 € |
| 2 personnes | 28 420 € | 25 270 € |
| 3 personnes | 32 390 € | 29 230 € |
| 4 personnes | 35 540 € | 32 390 € |
| 5 personnes | 38 690 € | 35 540 € |

Pour illustrer ces plafonds prenons le cas d'un ménage avec deux enfants à Paris. Le plafond donne en revenu net environ 49000€ annuel (321000Fr.) et donc 4080€/mois (26750Fr.) ; ceci pour deux salaires la plupart du temps.

Rappelons que le revenu moyen des classes dites « moyennes » est d'environ 3100 €.

Et maintenant, concrètement, ça donne quoi ?

L'évolution du marché immobilier à la hausse a modifié un indicateur économique parlant qui donne le nombre d'années de revenus nécessaire pour acquérir un logement. Jusqu'en 1998, on estimait que la moyenne nationale était de 2,9 années. Aujourd'hui une étude de la FNAIM l'estime à 4 années.

Cette étude précise par ailleurs que les écarts de prix à logement comparables sont de presque un à trois entre Paris et le Limousin.

Les plafonds de ressources et le montant des prêts ne reflètent aucunement cette réalité économique et les montants retenus pour les critères d'attribution, s'ils permettent de se faire construire une petite maison en province n'ont plus grand chose à voir avec la réalité.

Exemple n° 1

Un jeune ménage, 30-32 ans, deux jeunes enfants. Le mari est cadre moyen ou jeune ingénieur et la femme a pris un congé parental à la naissance du deuxième enfant. Revenus net de 45 000€ (3700€/mois), soit 34400€ imposable.

A Paris il peut avoir le PTZ mais pas en province où il est un peu au dessus du plafond. Ce ménage pourra avoir un PTZ de 24750€, éventuellement doublé par la ville de Paris (il faut trois ans de résidence à Paris).

Pour son logement ce ménage cherche un 4 pièces de 80m² dans l'ancien dont le prix est au minimum de 300000€; compte tenu du PTZ doublé il manque 250000 €. Si par chance ce ménage a pu réunir un petit apport personnel, par exemple de 30000 €, il devra prendre un prêt complémentaire de 220000€ qui même avec un prêt long va représenter des échéances mensuelles de 1700€, c'est à dire près de 50% de ses revenus (prêt à 15 ans à 4,2%).

Avec ses revenus mensuels de 3700€ aucune banque n'acceptera de prêter un tel montant. Et si une banque accepte, le PTZ devra être remboursé dans sept ans alors que le prêt complémentaire interdit toute possibilité d'épargne supplémentaire.

Notons que l'indicateur de 4 années de revenus limiterait le montant de l'opération à 180000€. Résultat, le PTZ n'est pas pour ce ménage.

En revanche, dans certaines provinces on doit pouvoir acheter une petite maison individuelle pour 150 000 €, pourquoi pas bientôt la fameuse maison « Borloo ».

Exemple N°2

Un ménage semblable mais avec 3100€ de revenus nets mensuels, mais en province.

Leur revenu imposable est de l'ordre de 26500€, donc en dessous du plafond de ressources de 32390€. Le PTZ est de 21500€ pour une maison neuve de 80m² qui va coûter 150000€. Il va falloir des prêts complémentaires qui peuvent aller jusqu'à 128500€ si le ménage n'a pas d'apport personnel.

On voit qu'avec un apport de 30000 à 50000€, l'opération est possible avec des échéances de 750 à 900€/mensuels, à comparer à un revenu d'environ 3100€.

Bien sûr, dans chacun de ces cas encore faut-il qu'une banque accepte. Les banques n'ont pas l'obligation d'accorder le PTZ et ont leurs propres critères d'appréciation, notamment en matière de possibilités de remboursement du PTZ à son échéance et de facultés financières de l'emprunteur pour faire face à ses échéances mensuelles sur les prêts complémentaires.

Les limites du Prêt à taux zéro

On constate que les actions contraires des plafonds de ressources et du montant élevé des acquisitions d'une résidence principale rendent trop souvent irréalisables les projets de familles modestes ou aux revenus moyens.

Il n'y a que dans les régions et dans les localisations où il n'existe aucune tension sur le marché de l'immobilier que la réalisation d'une opération immobilière s'avère possible. Malheureusement il s'agit souvent de zones du territoire où l'emploi est en crise. La revitalisation des centres villes par les classes moyennes reste donc problématique.

- La question de l'apport personnel

Le PTZ ne peut pas à lui seul constituer un apport personnel. Les emprunteurs ont besoin d'une mise de fonds, mais pour beaucoup cette mise de fonds qui provient d'un héritage proche, même modeste, n'arrive pas à l'époque où le besoin se fait sentir en raison d'une société qui désormais fait coexister quatre générations, au lieu de trois il n'y a pas si longtemps. En outre la génération la plus âgée s'inquiète du coût de son grand âge si bien que beaucoup de jeunes ménages profiteront trop tard de leur maigre héritage quand ils ont la chance d'en avoir un.

On voit que les véritables bénéficiaires du prêt à taux zéro, que les banques vont apprécier, risquent d'être des ménages à revenus moyens ou faibles, (un seul salaire par exemple ou deux petits emplois) mais ayant hérité assez tôt. Leur prêt complémentaire restera cohérent avec leurs revenus. Ceci n'a rien de choquant mais il fallait le souligner.

- Priorité aux primo-accédants : une mesure en décalage avec les préoccupations des familles.

Le PTZ est réservé aux emprunteurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes. Cette contrainte est discriminatoire par rapport aux ménages qui ayant acquis ou reçu en héritage un bien qu'ils mettaient en location, disposent ainsi de l'apport personnel qui rend possible leurs emprunts complémentaires.

A sa création le PTZ n'avait pas cette contrainte et, de 1995 à 1997, il a connu un grand succès. La contrainte lui a donné un grand coup de frein.

- Le problème de l'extension de sa résidence principale.

Le PTZ est accordé pour construire une extension ou une surélévation de son logement. Pratiquement ce cas de figure ne se rencontre que dans le secteur de la maison individuelle. En revanche, en logement collectif et donc en secteur urbain, il n'y a pas de solutions. Or le problème à résoudre est le même pour une famille qui s'agrandit qu'elle soit en maison individuelle ou en logement collectif.

En logement collectif il faut vendre son appartement pour en acheter un autre plus grand, vraisemblablement plus cher, mais, n'étant pas primo-accédant, le ménage n'aura pas le PTZ.

En fait, la première acquisition n'est en général pas encore remboursée au moment où le deuxième ou troisième enfant est attendu. Mais grâce au remboursement des premières échéances le solde positif de la vente dégage un réel apport personnel qui augmenté du PTZ rendrait réalisable l'agrandissement de son foyer, même si les revenus de la famille sont restés modestes.

- Les délais de remboursement

Pour les revenus les plus faibles les délais de remboursement sont de 19 ans alors que pour les revenus proches du plafond il faut rembourser au bout de sept ans. Dans de nombreux cas ce délai est bien court pour des familles dont les enfants grandissant coûtent de plus en plus cher.

- Les garanties exigées par les organismes prêteurs

Il convient d'attirer l'attention des consommateurs sur le fait que le prêt n'est pas accordé automatiquement, même si vous répondez à toutes les conditions de son octroi, d'autant que la banque qui peut vous l'accorder est celle qui accordera le prêt complémentaire.

- Autres recommandations

Le PTZ n'est en aucun cas l'unique prêt pour votre acquisition.

Il n'est pas compatible avec un prêt de l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat. Il ne donne pas obligatoirement accès à l'APL.

En conclusion,

avant de vous lancer dans un projet immobilier, faites-vous faire une simulation financière par des organismes qui ont passé une convention avec l'État pour le Prêt à taux zéro.

N'oubliez pas que ce prêt va se substituer à une absence ou à une nette insuffisance de votre apport personnel.

Sachez que si votre projet est en province et concerne une maison, il aura plus de chance d'aboutir.

En revanche si vous visez le centre des villes et ne souhaitez pas habiter à une grande distance de votre lieu de travail ou dans des quartiers très éloignés des transports et des services, ne vous faites pas trop d'illusions. Si on vous dit que la ville ne doit plus être le domaine des aisés (les revenus et les patrimoines réellement élevés) et des aidés (ceux qui vivent presque exclusivement d'aides sociales) et que le PTZ va freiner l'exode des classes moyennes vers la périphérie des villes, faites la part des choses et attendez l'analyse de votre banquier.

Pour en savoir plus :

Consultez le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement : www.anil.org