

Septembre
2011

ANIL HABITAT ACTUALITE



REFORME DU PTZ+ : LE MONDE TEL QU'IL EST ET TEL QU'IL DEVRAIT ETRE...

Moins d'un an après son lancement, l'économie du PTZ+ est remise en cause, du fait de la contrainte qui pèse sur les finances publiques. Celle-ci trouve un bon indicateur dans l'écart qui se creuse depuis la mi-septembre entre les taux auxquels la France et l'Allemagne empruntent respectivement sur les marchés financiers.

Le principal enjeu de la réforme mise en place en janvier 2011 consistait à cibler l'aide sur les zones dites "tendues", celles où la demande est la plus forte et les prix les plus élevés, afin de mieux mettre en adéquation l'aide et le besoin financier des acheteurs, et aussi, à terme, pour inciter les constructeurs à développer leur offre. Le deuxième visait à prendre en compte les objectifs de développement durable : l'aide apportée aux projets, qu'il s'agisse de construction ou d'achat d'un logement ancien, étant beaucoup plus généreuse pour les logements économes en énergie.

Le projet d'amendement du Gouvernement portait cette logique à l'extrême, en ce qu'il proposait de supprimer totalement le PTZ+ en zone C et B2 et de le maintenir en zone B1 et A, mais sous condition de performances énergétiques. Rappelons qu'au premier trimestre 2011, 75% des PTZ+ ont été accordés pour l'achat de logements anciens. Parmi les opérations neuves financées en PTZ+, 71% étaient situées en zone C et B2 et 29% en zone A et B1.

S'agissant de l'achat de logements anciens, le projet proposait de revenir à la situation qui prévalait avant la réforme de 2005 quand seules les opérations intégrant un fort pourcentage de travaux pouvaient prétendre au PTZ+. Enfin, l'universalité du PTZ+, objet de polémiques, était remise en cause, puisqu'un plafond de ressources était introduit.

Il n'est pas possible de déduire du nombre d'opérations réalisées en 2011, ce qu'auraient été les conséquences de ce nouveau dispositif, ne serait-ce que parce que l'effet déclencheur du PTZ+ est probablement beaucoup plus fort en construction neuve que pour l'achat d'un logement ancien. De même, au sein de la construction neuve, cet effet déclencheur diminue à



mesure que les prix s'élèvent, donc avec la tension du marché ; dans les zones les plus tendues, les aides à la solvabilité ne permettent pas de compenser l'absence d'apport personnel.

L'économie attendue était de 1,8 milliards d'€, soit 800 millions d'€ contre 2,6 milliards d'€ dans la configuration précédente.

Les députés ont rejeté cet amendement pour adopter un texte dont les objectifs sont presque opposés puisqu'il revient à réserver complètement le PTZ+ au neuf, sans le cantonner aux seules zones A et B1 et sans prise en compte des performances énergétiques. Le PTZ+ serait réservé aux opérations BBC, mais seulement à partir de 2013. Le PTZ+ sera accordé sous plafond de ressources. Il faut attendre le vote du texte définitif pour être fixé.

Reste qu'il est possible d'éclairer ce qui différencie ces deux visions des aides à l'accession, qui reflètent un peu l'opposition entre le monde tel qu'il est et le monde tel qui devrait être ou entre le court et le long terme.

Commençons par ce qui fait consensus. La suppression du plafond de ressources introduite dans le PTZ+ en 2011 ne s'expliquait que par le fait que la réforme était présentée comme faisant suite au crédit d'impôt qui était également accordé sans plafond de ressources. Le fait de réserver l'aide au neuf constitue un retour aux sources : depuis la création du PAP en 1976 jusqu'à la réforme de 2005, les aides à l'accession avaient toujours été réservées à la construction neuve ou à ce que l'on appelait l'acquisition-amélioration, c'est-à-dire l'achat d'ancien avec un très fort pourcentage de travaux. L'objectif était d'accroître le parc de logements ou de l'améliorer. Le PAP, puis le PTZ, jouaient à la fois le rôle d'aide au logement et d'aide au soutien de l'activité du bâtiment, donc d'aide à l'emploi. Alors que l'évaluation du PTZ réalisée en 2002, par l'Inspection Générale des Finances, le Conseil général des Ponts et Chaussées et l'ANIL, à la demande du ministère des Finances et de celui du Logement, avait donné lieu à des préconisations divergentes de la part des experts, aucun d'entre eux n'avait avancé l'idée d'une aide à l'achat de logement ancien non assortie de travaux, telle qu'elle a été introduite en 2005 ([cf. Etude ANIL : Rapport d'évaluation sur le Prêt à Taux Zéro](#)).

C'est à propos de la volonté de recentrage géographique des aides que les divergences sont les plus radicales. Là où la demande excède largement l'offre, le coût des opérations est évidemment beaucoup plus élevé. Le colloque que vient d'organiser l'ANIL ([cf. Habitat Actualité de novembre 2011](#)) a mis en évidence le fait que les coûts de construction s'élevaient avec la densité urbaine, mais la véritable variable d'ajustement reste le prix du foncier. S'en étonner serait une attitude proche de celle du savant Cosinus "qui déplorait la stupidité de l'administration [des omnibus] dont les véhicules sont complets précisément aux heures où il y a beaucoup de monde". Aux yeux des députés, diriger les aides vers les zones tendues reviendrait à subventionner dans un mouvement sans fin les détenteurs du foncier ; mieux vaudrait diriger les aides là où il est possible de les utiliser, c'est-à-dire dans les zones moins denses où les ménages peuvent faire construire les maisons individuelles qui répondent majoritairement à leurs souhaits. De la même façon, les députés dressent le constat de la faible rentabilité, appréciée individuellement pour chaque ménage, des constructions à haute performance énergétique, pour repousser dans le temps les exigences dans ce domaine.

Ce débat se déroule dans une période de crise, mais il n'est pas nouveau : on sait que les aides à guichet ouvert sont d'autant plus diffusées qu'elles sont moins nécessaires. Cantonner le PTZ+ aux zones tendues, est-ce pousser à l'inflation des prix du foncier et le condamner à terme ? Le distribuer pour l'essentiel dans le milieu rural, est-ce favoriser les effets d'aubaine ?



La crise remet sur le devant de la scène les réflexions sur la maîtrise du coût du foncier. Périodiquement, il est fait référence, sans trop de précisions, à la pratique des Pays-Bas qui distinguent entre la propriété privée du sol et l'appropriation publique de la valeur qui résulte de l'usage qui en est fait. C'est pourtant cette voie qu'il faudrait approfondir.

—

Date de publication : 22 novembre 2011
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h,
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
Antonin Ollivier, Marie-Aude Quintin, Sandrine
Zerbib

