

Réforme de l'accèsion à la propriété

projet de loi de finances pour 2011

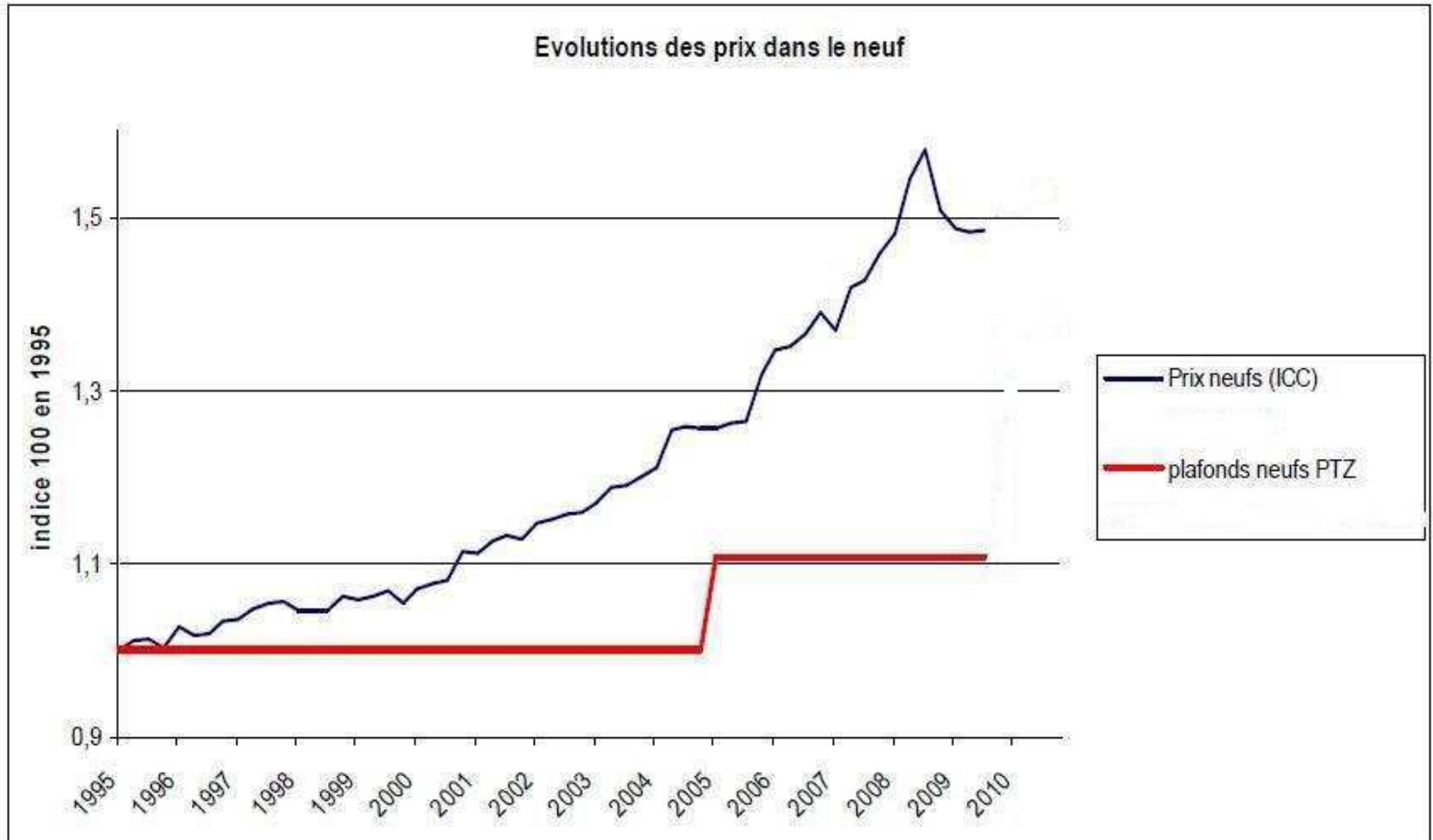


Bertrand REYDELLET

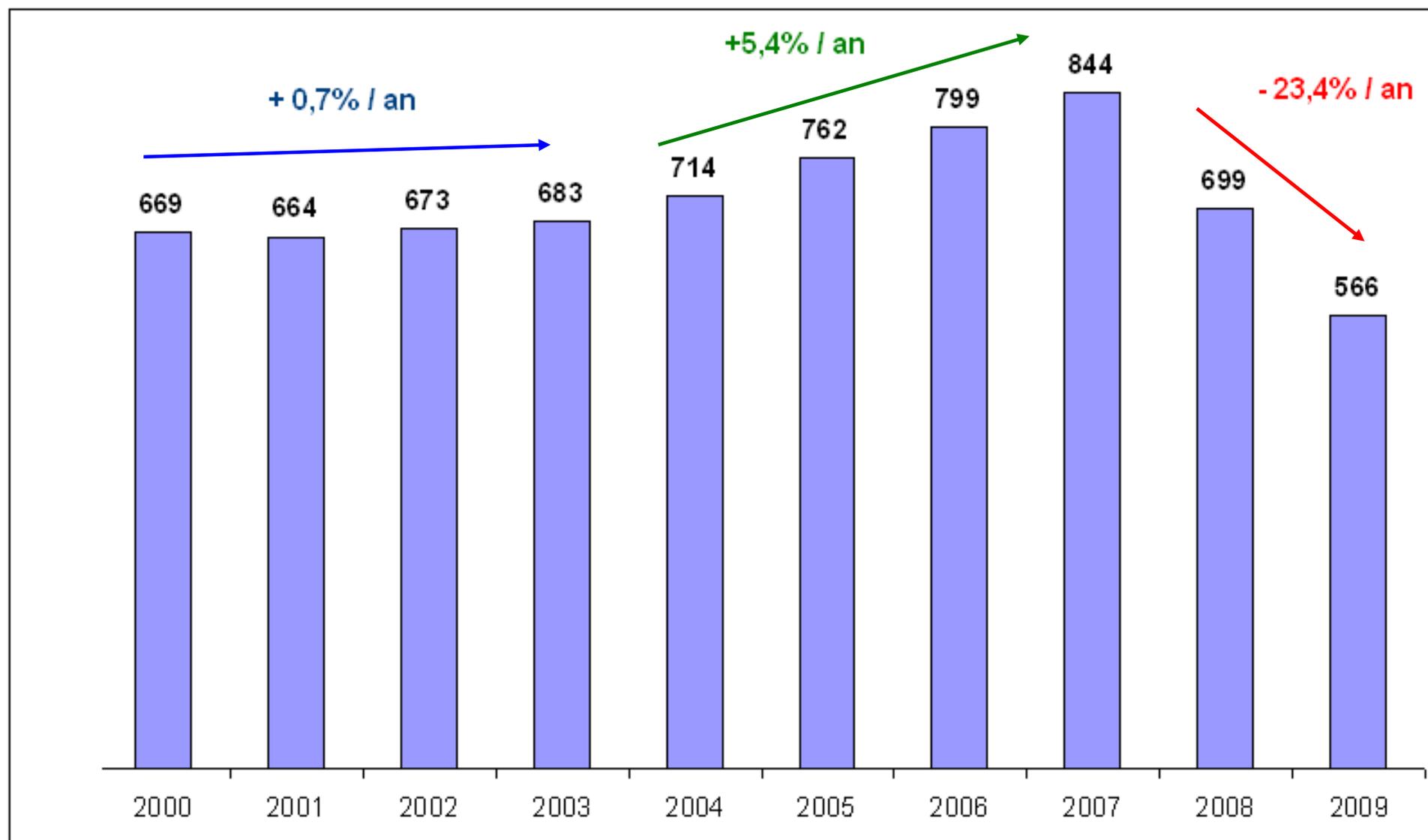
Responsable de l'accèsion à la propriété, bureau des études financières

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Pourquoi réformer ?



Flux de l'accèsion 2000-2010



Source : CSA

Réforme de l'accèsion à la propriété

Objectifs de la réforme :

- ➔ Simplifier (réduire) le panel des aides existantes afin d'en améliorer la lisibilité
- ➔ Renforcer l'effet des aides
- ➔ Intégration dans la politique du logement
- ➔ Mise en œuvre au 1er janvier 2011

Les dispositifs conservés : épargne logement, prêt à 0%, aides personnelles au logement

= 3 phases de la vie d'un projet d'accèsion

PSLA et TVA à 5,5% en zone ANRU maintenus

Les dispositifs intégrés dans le PTZ renforcé : crédit d'impôt TEPA, Pass-foncier

Evolution du prêt à 0% → le PTZ +

Elargissement du champ des bénéficiaires :

- Primo-accédants sans plafonds de ressources
- Augmentation de la déclinaison de l'aide apportée en fonction des revenus :

10 tranches de remboursement : durée maximum en « tranche 1 » = 30 ans avec différé total 23 ans → « tranche 10 » = 5 ans sans différé

Effectifs : 365 000 primo-accédants + 15 000 “induits” =
380 000 bénéficiaires/an

Coût : limité à 2,6 Md€ / génération

dispositif anti-dérive de la dépense : n'est pas un contingentement

Le PTZ +

Renforcement de l'aide

- Montants globalement revus à la hausse au regard des prix du marché : améliorer la solvabilisation

Amélioration de l'efficacité de la dépense

- Familialisation du barème. Influe les durées de remboursement
- Recyclage territorial : favoriser le neuf en zones tendues et ne pas défavoriser l'ancien en détendu (revitalisation centre-bourg)
- « Malus » pour les logements non performants énergétiquement (neuf non « BBC » et ancien DPE > D) = « valeur verte » du logement
- « Bonus » pour les logements mis en vente du patrimoine HLM : effet de levier des fonds propres récupérés pour la construction
- Mécanisme anti-effet d'aubaine pour l'emprunteur et limitation des effets inflationnistes : « revenu plancher »

Le PTZ+ : calcul du montant

Quotités

	Neuf	
	label BBC	non BBC
Zone A	40%	30%
Zone B1	35%	25%
Zone B2	30%	20%
Zone C	20%	15%
	Ancien	
	DPE >= D	DPE < D
Toutes zones	20%	10% (5% G)
Bonus HLM	25% (20% + 5%)	15% (10% + 5%)

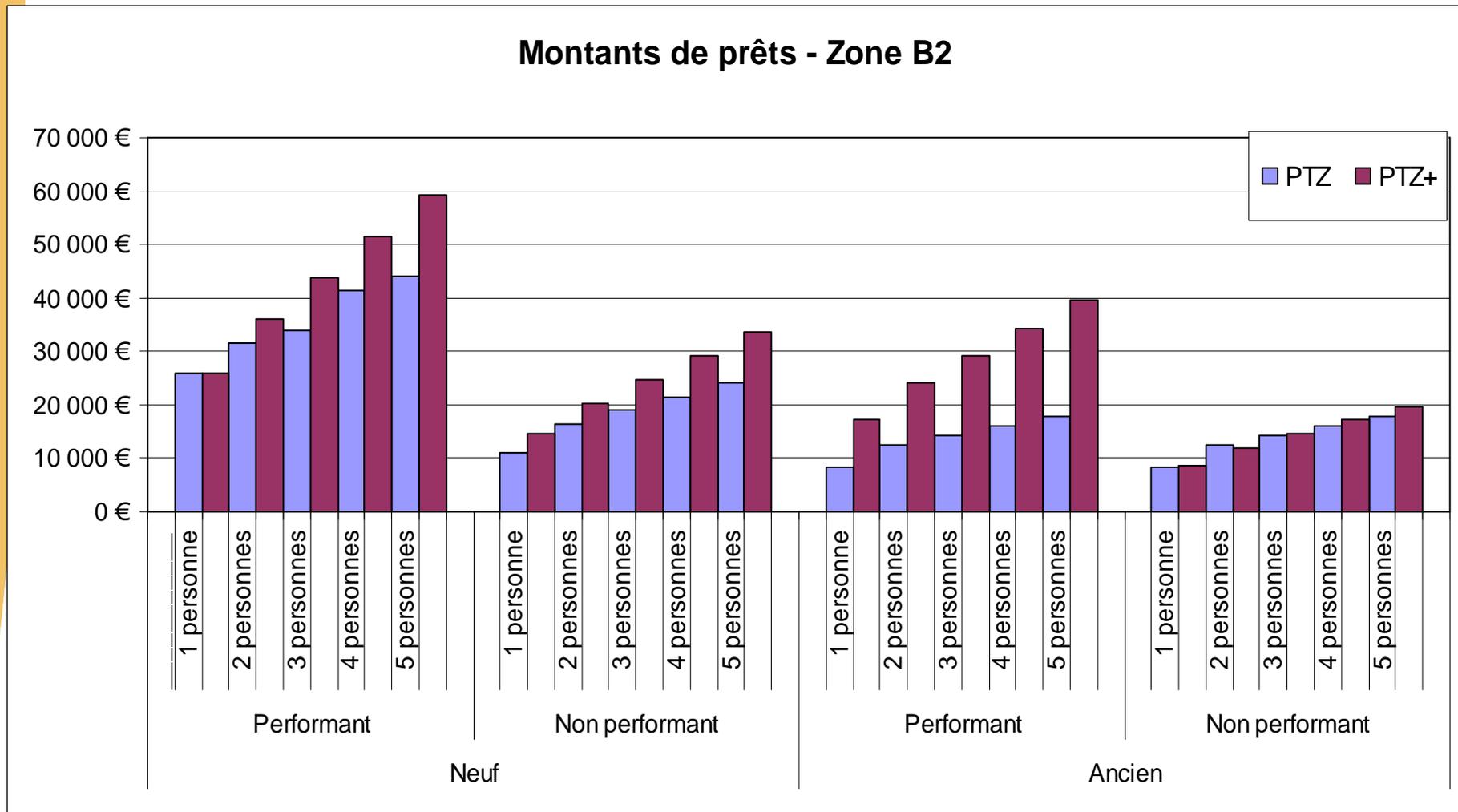
Plafonds d'opération

	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2 personnes	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3 personnes	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4 personnes	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 personnes	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €

	Ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2 personnes	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3 personnes	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4 personnes	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 personnes	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

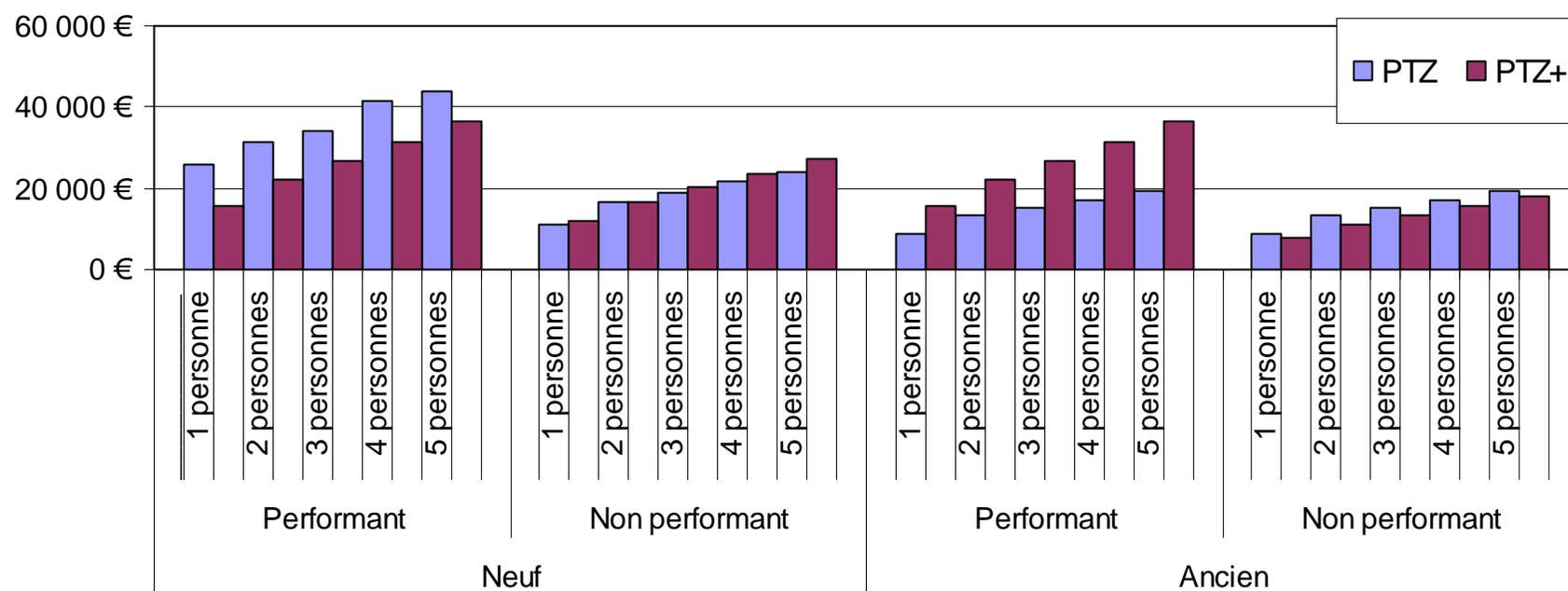
- ➔ Plus forte « Familialisation » et « Zonage » du barème
- ➔ Prix plus proche de la réalité et autres incitations : performance et vente HLM

Les PTZ+ : les montants en zone B2



Les PTZ+ : les montants en zone C

Montants de prêts - Zone C



Les PTZ+ : 10 tranches de durées

Coefficient Familial	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	7 personnes	8 personnes et +
	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

Ressources retenues / coefficient familial

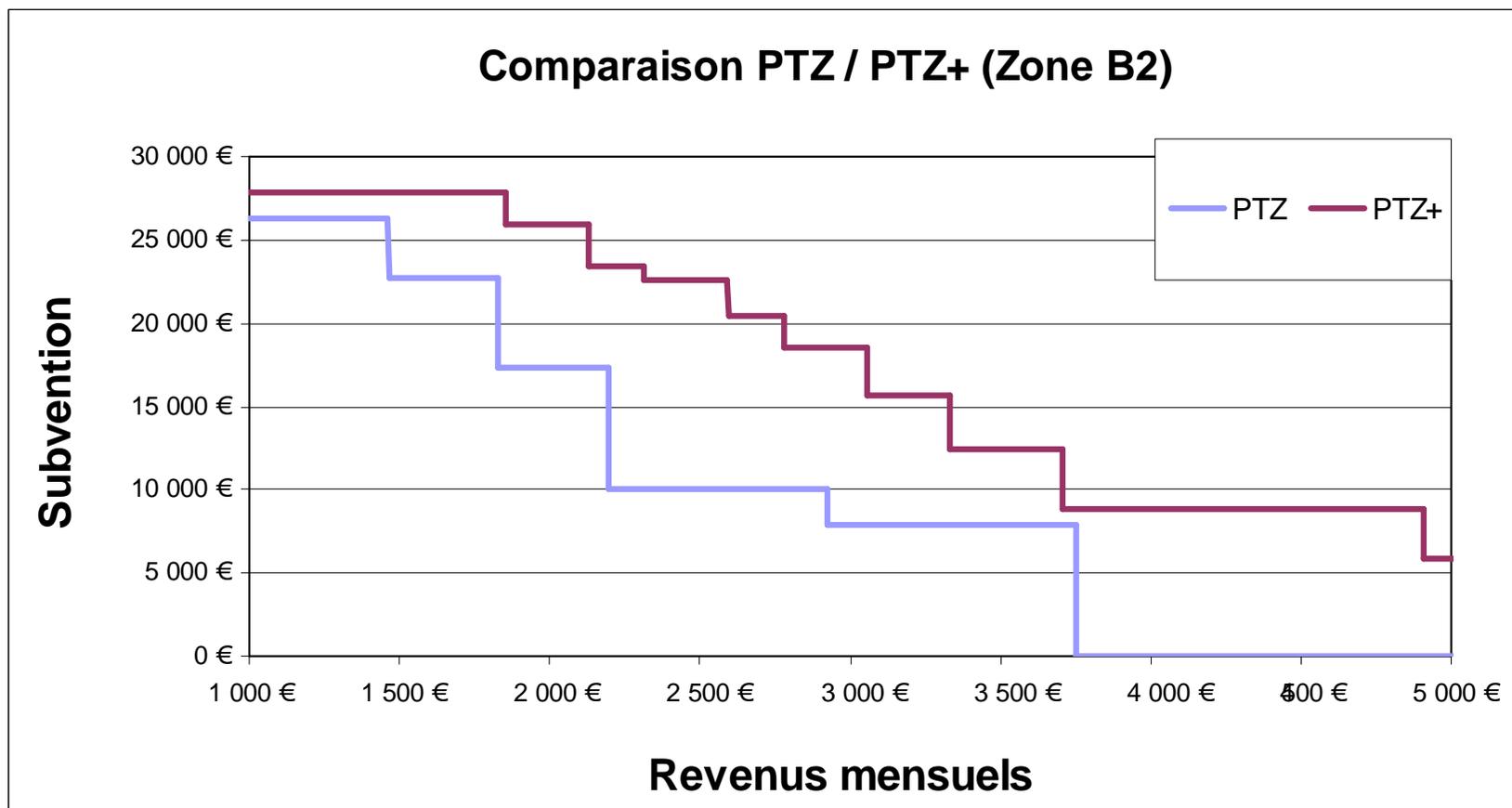
Tranches	Neuf				Ancien				Capital différé	Durée de la Période 1	Durée de la Période 2	Durée totale
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zones C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zones C				
1	0	0	0	0	0	0	0	0	45,0%	23	7	30
2	15 000	12 000	10 000	8 000	12 000	10 000	9 000	8 000	35,0%	23	5	28
3	17 500	14 000	11 500	9 500	15 000	12 000	10 000	9 500	20,0%	23	3	26
4	20 500	16 000	12 500	10 500	17 500	14 000	11 500	10 500	15,0%	23	2	25
5	23 000	18 000	14 000	11 500	20 500	16 000	12 500	11 500	0,0%	23	0	23
6	25 500	19 500	15 000	13 000	23 000	18 000	14 000	13 000	0,0%	20	0	20
7	28 500	21 500	16 500	14 000	25 500	19 500	15 000	14 000	0,0%	16	0	16
8	31 000	23 500	18 000	15 000	28 500	21 500	16 500	15 000	0,0%	12	0	12
9	36 000	26 000	20 000	18 500	31 000	23 500	18 000	16 500	0,0%	8	0	8
10	49 500	32 500	26 500	26 500	43 500	30 500	26 500	26 500	0,0%	5	0	5

➔ « Familialisation » du barème

➔ 30 ans maximum

➔ Universalité

Comparaison des subventions zone B2



Ménages de 4 personnes, neuf, label « BBC »

Le “revenu plancher” ex. Zone B2

- ➔ Limiter les effets « d’aubaine »
- ➔ Limiter les effets « inflationnistes » du PTZ+
- ➔ Simplifier le dispositif (gestion des établissements de crédit, baisse du risque emprunteur)

Principe : revenu retenu pour le barème de différé =
maximum [revenu déclaré N-2 ; montant de l’opération / 10]

Ex. Couple 2 personnes, zone B2, neuf « BBC »,

Opération = 200 000 € Apport = 10 000 €

PTZ+ = 36 000 € Autres prêts = 154 000 €

Revenus mensuels (N-2) = 1 000 € → RFR = 10 800 €

Montant d’opération / 10 = 20 000 €

Revenu retenu = 20 000 €

Familialisation : 20 000 € / 1,4 = 14 285 → tranche 5 (23 ans)

- ➔ Fin du basculement des revenus « N-2 / N-1 » au 1er juin chaque année

Le “revenu plancher” ex. Zone C

- ➔ Limiter les effets « d’aubaine »
- ➔ Limiter les effets « inflationnistes » du PTZ+
- ➔ Simplifier le dispositif (gestion des établissements de crédit, baisse du risque emprunteur)

Principe : revenu retenu pour le barème de différé =
maximum [revenu déclaré N-2 ; montant de l’opération / 10]

Ex. Couple 4 personnes, zone C, ancien, DPE = C ,

Opération = 190 000 € Apport = 20 000 €

PTZ+ = 31 600 € Autres prêts = 138 400 €

Revenus mensuels (N-2) = 1 500 € → RFR = 16 200 €

Montant d’opération / 10 = 19 000 €

Revenu retenu = 19 000 €

Familialisation : 19 000 € / 2 = 9 500 € → tranche 3 (26 ans)

- ➔ Fin du basculement des revenus « N-2 / N-1 » au 1er juin chaque année

Articulation avec les politiques de l'habitat

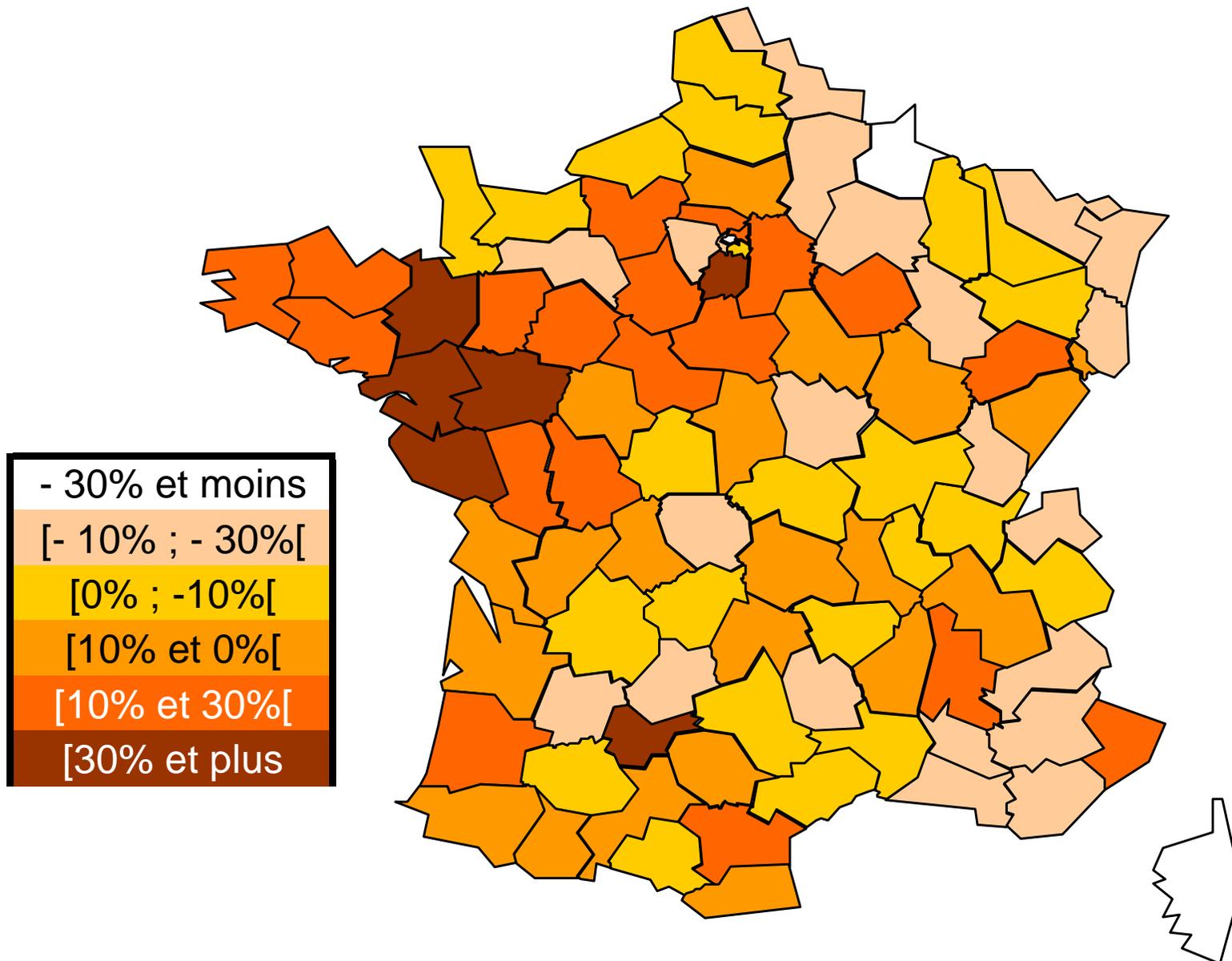
Politique foncière

- Densité des projets d'aménagement
- Mise oeuvre d'un urbanisme de projet
- Action de transparence sur les marchés immobiliers
- Mise en place d'un outil statistique fiable assurant la transparence

Coordination autres acteurs

- Collectivités locales
- Partenaires sociaux (Action Logement)
- Organismes HLM

Répartition PTZ 2009 / moyenne nationale (34 PTZ / 10 000 hab.)



LE SIMULATEUR

A combien s'élève votre prêt à taux zéro + ?

Le prêt à taux zéro + sera mis en oeuvre début 2011. Avant cette date, c'est le "Prêt à taux zéro" qui s'applique.
Attention : les informations contenues dans les pages du site internet sont susceptibles de modification et sont données à titre indicatif.

Au cours des deux dernières années, avez-vous été propriétaire de votre résidence principale ? Oui Non

Combien coûte votre opération (toutes taxes comprises, hors frais) :

Quel est le montant de votre apport personnel (hors frais) :

Combien de personnes vont occuper ce logement à titre de résidence principale :

Quel est le montant total des ressources de ces personnes (revenu fiscal de référence 2009) :

Dans quelle commune se situe votre futur logement :

Votre futur logement est-il neuf ou ancien ? Neuf Ancien

Quel est le niveau de performance énergétique de votre logement : BBC non BBC

Calculer

LE SIMULATEUR



Montant total (1) du prêt à taux zéro + :

51 600 € *

Recalculer

Conditions de remboursement (2) :

- Montant remboursé pendant la période 1 : 41 280 €
- Durée de la période 1 : 23 ans
- Mensualités pendant la période 1 : 150 €
- Montant remboursé pendant la période 2 : 10 320 €
- Durée de la période 2 : 3 ans
- Mensualités pendant la période 2 : 287 €

(1) Montant maximal auquel vous pouvez prétendre. Le montant du prêt à taux zéro + ne peut pas dépasser le montant total des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans qui financent l'opération.

(2) Durée maximale à laquelle vous pouvez prétendre. La durée de la période 1 du prêt à taux zéro + ne peut pas dépasser la durée des autres prêts qui financent l'opération. Vous pouvez décider de la réduire.

Sous réserve du vote du Parlement.

* Selon le barème proposé par le gouvernement soumis au vote du parlement.

Merci de votre attention

➡ Questions ?

