

Immobilier : ce qui change pour le prêt à taux zéro avec les nouvelles zones tendues

Un arrêté publié au Journal officiel vient de réviser les zonages immobiliers. Cette mesure va permettre de faire basculer 154 communes supplémentaires en zones tendues et d'augmenter le nombre de bénéficiaires du prêt à taux zéro. Mais elle aura aussi des effets collatéraux inattendus.



Le nouveau zonage prévoit le reclassement de plus de 200 communes, dont 154 en zone tendue. (Shutterstock)

Sursis pour le prêt à taux zéro. Bruno Le Maire a confirmé le 18 octobre sur RTL son prolongement, alors qu'il devait être supprimé à partir du 1^{er} janvier. Autre bonne nouvelle pour ce crédit gratuit qui permet à nombre de Français d'accéder à la propriété, son plafond passera de 80.000 à 100.000 euros, et sa part maximum dans le montage financier de 40 à 50%, a annoncé le ministre de l'Economie.

En outre, les classes moyennes y seront éligibles, soit - six millions de personnes en plus - notamment celles gagnant entre 2.500 et 4.000 euros, selon Bruno Le Maire. Le gouvernement va ainsi créer une quatrième tranche de revenus (entre 37.000 euros et 49.000 euros par an) pour des ménages qui ne sont actuellement pas éligibles au PTZ avec une quotité d'opération finançable de 20%, soit en moyenne 5.000 euros d'aide de l'Etat.

En attendant en 2024, un premier geste a été fait en faveur des ménages. La cartographie - qui détermine, entre autres, les conditions d'accès au prêt à taux zéro (PTZ) - a été mise à jour par un arrêté publié au Journal officiel le 3 octobre. Ce texte, à effet immédiat, autorise le reclassement de 209 communes au titre du zonage ABC. 154 villes rejoignent ainsi la zone tendue (A ou B1), alors qu'elles étaient précédemment classées en zone B2 ou C. Des villes comme Bordeaux, Auxerre, Besançon, Bidart, Le Mans, Cournon d'Auvergne vont basculer en zone tendue, a précisé Bruno Le Maire sur RTL.

Cet ajustement du zonage a vocation à venir compenser en partie la décision de l'exécutif de restreindre le champ du PTZ. A partir de 2024, le prêt à taux zéro sera en effet recentré sur les appartements neufs en zones tendues, et sera réservé, dans les zones non tendues, à l'achat de logements anciens sous condition de rénovation. Le PTZ ne pourra donc plus être utilisé pour faire construire sa maison.

Qu'est-ce que le zonage ?

L'objectif affiché par le nouveau zonage est de permettre à davantage d'acquéreurs de souscrire un prêt à taux zéro à compter de 2024. Il s'agit aussi de faciliter la construction de logements neufs et l'accès à la propriété pour près de 4,5 millions d'habitants.

Parmi les nouvelles villes « tendues », on trouve notamment Arras, au nord, mais aussi Cholet, Le Mans, Troyes, Evreux, Besançon, Gap ou Colmar, ainsi que de nombreuses villes du littoral, comme Brest, Cabourg, Paimpol, Perros-Guirec, Plérin, Lorient, Vannes, Royan, Rochefort ou Lacanau. Ces communes de bord de mer, ou souvent aussi de montagne, ont été confrontées depuis plusieurs années à une augmentation rapide des prix de vente et des loyers. Le gouvernement a également ciblé « des villes moyennes en fort développement, notamment pour soutenir la réindustrialisation ».

Quel est l'impact du surclassement de 154 communes en « zone tendue » ?

Pour l'achat d'un appartement en VEFA de 200.000 euros pour un couple avec 50.000 euros de revenus et deux enfants

	Zone actuelle	MONTANT DU PTZ 2023 Logement neuf	Zone après reclassement	MONTANT DU PTZ 2024 Logement neuf
Brest, Auxerre, Dunkerque, Béziers	B2	40.000 € 5 ans de différé sur 20 ans	B1	80.000 € 5 ans de différé sur 20 ans
Lacanau, Uzès, Landernau	C	Pas le droit au PTZ*	B1	80.000 € 5 ans de différé sur 20 ans
La Rochelle, Bordeaux, Annecy	B1	80.000 € 5 ans de différé sur 20 ans	A	80.000 € 10 ans de différé sur 22 ans
Samoëns, Les Deux Alpes, Villard-de-Lans	C	Pas le droit au PTZ*	A	80.000 € 10 ans de différé sur 22 ans
Villers-sur-Mer, Andernos-les-Bains, Arès	B2	40.000 € 5 ans de différé sur 20 ans	A	80.000 € 10 ans de différé sur 22 ans

*en raison des revenus qui dépassent les plafonds actuels

SOURCE : VOUSFINANCER

La zone correspondant à votre commune constitue un facteur clé de calcul du prêt à taux zéro. Ce classement détermine les plafonds de ressources pour bénéficier d'un prêt, son montant maximum, et le type de bien éligible (ancien ou neuf).

« Cette modification du zonage avec le passage de plus de 150 villes en zone tendue va les rendre éligibles au prêt à taux zéro, ou si elles l'étaient déjà, à un montant de prêt supérieur ou à un différé [période de remboursement reportée, NDLR] plus important. C'est une mesure positive qui va permettre de prendre en compte les récentes hausses de prix, et aider les primo-accédants, qui ont souvent du mal à acheter dans ces villes devenues très attractives mais aussi très chères », souligne Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.

Par exemple, à La Rochelle, Brest ou Annecy, les prix ont augmenté de plus de 40 % ces cinq dernières années sans que les conditions d'accès ni les montants de PTZ n'aient évolué, relève le courtier. Et la baisse actuelle des prix est toujours très loin de compenser la course en avant des taux des crédits à habitat.

Le reclassement en zone tendue a, la plupart du temps, un effet vertueux. Auparavant, dans les villes situées en zone C, comme Lacanau ou Uzès, un couple avec deux enfants et 50.000 euros de revenus annuels n'avait pas le droit au PTZ pour l'achat d'un appartement neuf de 200.000 euros. Car il dépassait les plafonds de ressources et la zone n'était pas éligible pour un achat en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement), selon les calculs de Vousfinancer.

Après le reclassement en zone B1, ce foyer pourra obtenir 80.000 euros de PTZ avec un différé de cinq ans de remboursement. Il s'acquittera ainsi du paiement total à l'échéance en 2027, sans versement au fil de l'eau. Par ailleurs, l'emprunteur financera son acquisition avec un prêt bancaire complémentaire de 120.000 euros à 4,5 % sur 25 ans. Il devra donc verser 77.500 euros d'intérêt au lieu de 133.160 euros sans le PTZ, soit 40 % de moins, d'après les simulations de Vousfinancer.

Des perdants dans l'ancien à rénover

Le changement de zone a un effet non seulement sur le montant maximum du PTZ - qui peut aller jusqu'à 20 % du coût total de l'opération à financer (en zone B2 et C), et jusqu'à 40 % actuellement en zone B1 et A. Mais aussi sur les plafonds de ressources et le montant maximal de l'opération à financer, rappelle le courtier.

Plus la zone est tendue, plus les conditions de ressources sont élevées. Ainsi, dans une commune classée C, les revenus à ne pas dépasser pour obtenir un PTZ sont actuellement de 48.000 euros pour une famille de quatre personnes. Dans une commune en zone A, ce même plafond s'élève à 74.000 euros.

En élargissant les zones tendues à de nouvelles villes, un grand nombre de ménages vont devenir éligibles au PTZ. Mais dans l'ancien à rénover, le nouveau zonage fait aussi des perdants. En effet, certaines villes des zones B2 et C - qui passent en zones tendues B1 et A -, ne sont plus éligibles au dispositif du PTZ pour l'achat d'une maison ancienne avec travaux, pointe Vousfinancer. En raison du recentrage du PTZ, seules les maisons individuelles à rénover en zone détendue pourront, dans certains cas, encore en bénéficier.

Cette conséquence inattendue pourrait inciter l'exécutif à rectifier le tir. « Le gouvernement a promis de corriger ces quelques effets collatéraux du nouveau zonage, et aussi une refonte plus large des zonages en 2024 », indique Olivier Salleron, le président de la Fédération française du bâtiment (FFB). « Que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf, la maison est progressivement exclue du dispositif »,

regrette Sandrine Allonier. Cependant, le gouvernement n'a pas évoqué le retour du PTZ pour la construction de maisons individuelles.

À NOTER

Le découpage territorial A, B, C, comprend cinq grandes zones (A, A bis, B1, B2 et C). Il reflète le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, et s'appuie notamment sur les prix de l'immobilier et le niveau des loyers.

Les catégories A, A bis et B1 (dont font partie Paris et la Côte d'Azur) sont considérées comme « tendues ».

La zone B2 est considérée comme « en déséquilibre » et la zone C comme « non tendue ».

Il est possible de connaître la zone de sa commune en accédant au simulateur sur le site service-public.fr.