

Objectifs

- Rendre plus attractive l'accession dans le parc ancien et/ou vacant,
- Améliorer la qualité du parc ancien par une obligation de travaux après achat.

Référence législative

PTZ dans l'ancien :

Décret n°2014-1744 du 30 décembre 2014

Décret n° 2015-1301 du 16 octobre 2015

Décret n° 2015-18 du 29 décembre 2015

Décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017

Moyens à mobiliser

Possibilité de mettre en place, par la collectivité, une prime complémentaire dans l'ancien :

- **Liée aux logements** : date de construction, typologie, performance énergétique
- **Liée aux ménages** : primo-accession, niveau de ressource
- **Liée à la localisation** : potentiel du secteur dans le cadre d'une stratégie globale de redynamisation de centre-bourg ou centre-ville

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE

OUTIL INCITATIF POUR ENCOURAGER LA REHABILITATION DE BIENS VACANTS OU A RENOVER

Ce dispositif vise à dynamiser l'accession à la propriété dans l'ancien, notamment dans les centre-bourgs. Il permet de renforcer l'attractivité des biens vacants anciens, nécessitant souvent d'importants travaux. Le dispositif PTZ applicable au 1^{er} janvier 2016 concerne toutes les communes du département des Vosges.

DESCRIPTION DE L'OUTIL

Le prêt à taux zéro (dit PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt et sans frais aidé par l'État. Il est accordé, sous certaines conditions, aux ménages primo-accédant (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années).

Le prêt est conditionné à la réalisation de travaux d'amélioration représentant a minima 25 % du coût total de l'opération (acquisition + travaux) ; les travaux doivent être réalisés sous 3 ans.

La loi de finances 2016 (article 107) procède à plusieurs évolutions du PTZ financé par l'État avec des conditions très avantageuses :

- Extension du PTZ ancien avec travaux à l'ensemble du territoire
- Financement jusqu'à 40 % du montant de l'opération (achat + travaux)
- Relèvement de l'ensemble des plafonds de revenus permettant d'en bénéficier
- Limitation de la condition portant l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale à 6 ans
- Possibilité d'étendre la durée de remboursement du prêt entre 20 et 25 ans intégrant un différé de remboursement entre 5 et 15 ans

La loi de finances pour 2018 du 30 décembre 2017 (article 83) prolonge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021, pour l'acquisition d'un logement ancien à rénover et étend le PTZ ancien avec travaux à la vente d'immeubles à rénover.

Les travaux d'amélioration à réaliser doivent porter sur :

- La création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes (définies à l'article 1 de l'arrêté du 30 décembre 2010),
- La modernisation,
- L'assainissement,
- L'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes,
- Les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie hors travaux financés par un éco-PTZ.

Pour bénéficier du PTZ dans l'ancien, l'emprunteur doit fournir, avec son dossier de prêt, les devis correspondant aux travaux prévus. Après l'achèvement des travaux, il devra transmettre à son établissement de crédit les factures de travaux.

Le PTZ peut aussi être mobilisé :

- Pour l'acquisition d'un logement neuf
- Pour l'acquisition d'un logement social public par un locataire de ce parc.

APPLICATION DU PTZ DANS LES VOSGES :

Dans le département des Vosges, les communes sont classées en deux zonages en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation pour l'obtention d'un PTZ :

- Zone B2 pour les communes de Chantraine, Chavelot, Dinozé, Dogneville, Épinal, Girmont, Golbey, Igney, Jeuxey, Les Forges, Thaon-les-Vosges.

- Zone C pour le reste du département.

1^{er} exemple achat d'un logement avec travaux en zone C :

Achat d'une maison de 100 000 € avec 50 000 € de travaux (quotité minimale de travaux > à 25%) à Darney pour un couple avec 2 enfants et un montant mensuel de revenu de 2 000 €.

La situation de ce couple donne droit à un PTZ de 60 000 € (soit 40 % de 150 000 €) sur une durée totale de 25 ans (maximum). Les conditions de remboursement sont de 500 € par mois à partir de la 15^{ème} année (période de différé maximum) sur 10 ans (période de remboursement des sommes restant dues à l'issue de la période de différé). Ce prêt correspond à une aide de 20 922 € de la part de l'État.

2^{ème} exemple achat d'un logement avec travaux en zone B2 :

Achat d'une maison de 200 000 € avec 80 000 € de travaux (quotité minimale de travaux > à 25%) à Chantraine pour un couple avec 2 enfants et un montant mensuel de revenu de 2 000 €.

La situation de ce couple donne droit à un PTZ de 80 000 € (soit 40 % de 200 000 €) sur une durée totale de 25 ans (maximum). Les conditions de remboursement sont de 667 € par mois à partir de la 15^{ème} année (période de différé maximum) sur 10 ans (période de remboursement des sommes restant dues à l'issue de la période de différé). Ce prêt correspond à une aide de 27 896 € de la part de l'État.

BONNES PRATIQUES

- Communiquer sur l'outil pour renforcer l'attractivité de l'accession

L'ensemble des acteurs de l'habitat doivent relayer l'existence de l'outil : agents immobiliers, agences bancaires, entreprises de travaux, propriétaires vendeurs, notaires et collectivités. Ensembles, ils doivent faire valoir l'intérêt des futurs acquéreurs à investir.

- Définir une stratégie d'intervention en amont de la mise en place du dispositif

La collectivité doit définir préalablement une politique de reconquête de son centre-bourg. Elle peut mettre en place, par exemple, une prime complémentaire en fonction des caractéristiques du logement, du ménage ou de la localisation pour renforcer les effets du PTZ et rendre plus attractif son territoire.

- Inscrire dans le PLH l'usage du PTZ comme levier de remobilisation du parc ancien

Au cœur d'un programme d'actions planifié et budgété, cet outil s'inscrira dans la stratégie territoriale de façon cohérente et plus efficace. Il pourra être complété d'un guide explicatif sur les travaux à mener, conformes au PTZ. Par ailleurs, une personne ressource doit pouvoir renseigner les éventuels acquéreurs sur toutes questions, ou, à défaut, les renvoyer systématiquement vers les structures à même de les renseigner.

POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

Le PTZ est attribué sous plafonds de ressources et sous conditions de réaliser des travaux (représentant 25 % du coût de l'opération).

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

Pertinence +++

Renforce les mesures en faveur de l'accession à la propriété.

Conditions très avantageuses

Facilité de mise en œuvre +++

Le PTZ est distribué par les banques liées à l'État par une convention.

La gestion administrative du dossier est assurée par la banque choisie par l'acquéreur

OUTILS A ASSOCIER

Le PTZ peut se cumuler avec tout autre **prêt** : prêt accession sociale (PAS), prêt conventionné, prêt d'épargne-logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (action logement), prêt social de location accession ...

L'accédant peut également bénéficier, sous condition de ressources, d'une **aide au logement** : APL (aide personnalisée au logement) ou AL (allocation logement). Les mensualités du PTZ sont alors prises en compte dans le calcul de l'aide.