

Le prêt à taux zéro se met au vert

Le prêt à taux zéro, qui bénéficiait aux primo-accédants pour l'achat d'un logement neuf, pourra désormais financer l'ancien, sous conditions, dans 223 communes rurales lorraines.

C'est la nouveauté 2015 de la politique du logement. Le PTZ, prêt à taux zéro, censé faciliter l'accès à la propriété des ménages primo-accédants à faibles revenus, était jusqu'à présent réservé à l'acquisition d'un logement neuf ou issu des ventes de logements sociaux à leurs occupants. Il était plus ciblé et limité. Depuis le 1^{er} janvier dernier, il peut également financer un logement ancien dans certaines communes rurales, sous conditions de travaux. Cet élargissement à l'ancien change la donne.

DOSSIER

« Cet outil devrait contribuer à stimuler les transactions immobilières. Mais il a été réservé à un certain nombre de communes où il y a une problématique de logements vacants, de logements vides. Et ça s'inscrit dans une politique de revitalisation des centres bourgs de communes rurales », explique Manuelle Dupuy, responsable de la division habitat, logement et solidarité de la Dreal (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement).

Quelque 6 000 communes sont éligibles en France, 223 en Lorraine. Elles ont été sélectionnées selon des critères définis au plan national, pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché, notamment lorsque la vacance est marquée (plus de 8 % de logements vacants du parc immobilier de la commune). Enfin, il faut qu'elles appartiennent à des agglomérations de moins de 10 000 habitants. Citons, en

Moselle, Bitche, Dieuze, Château-Salins, Sierck-les-Bains; Baccarat, Longuyon ou Briey en Meurthe-et-Moselle; Commercy et Montmédy dans la Meuse; Mirecourt et Neufchâteau dans les Vosges, etc.

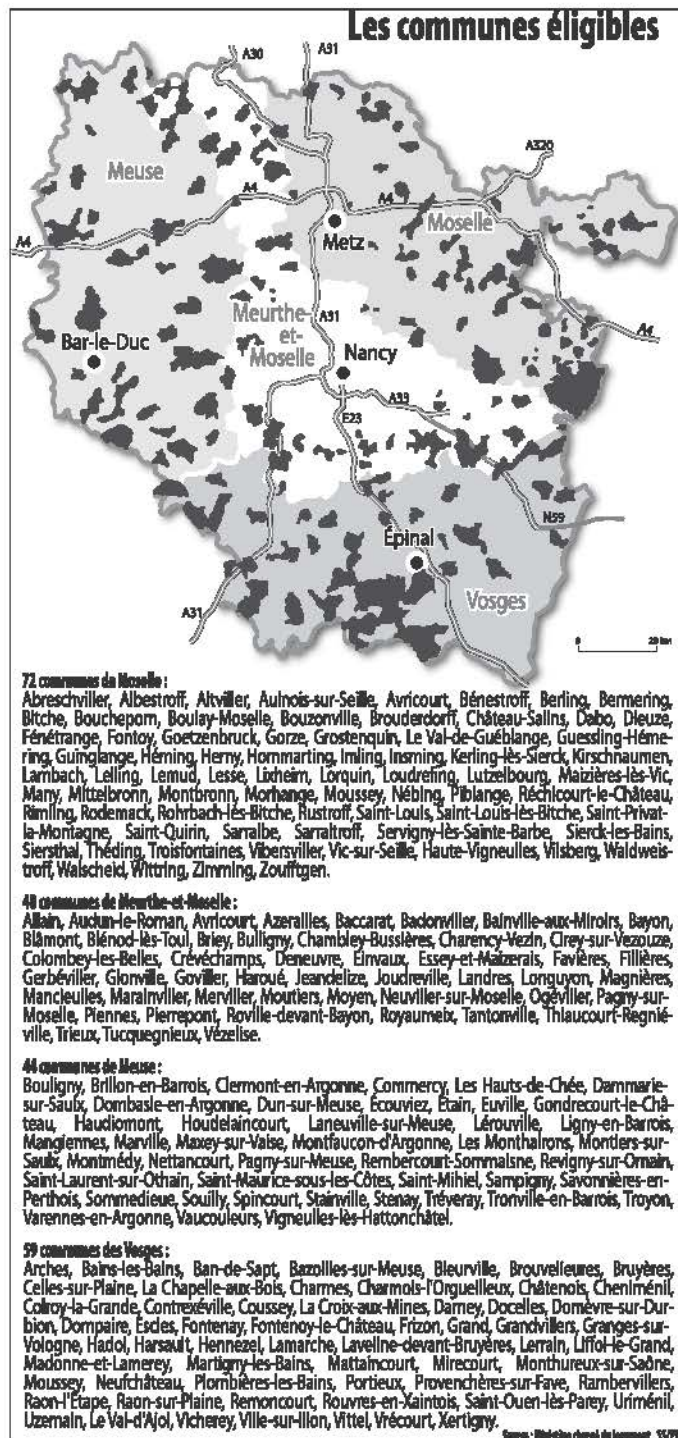
Acquisition améliorée

Pour être éligibles au PTZ, les opérations d'acquisition d'un logement ancien sont conditionnées à des travaux de rénovation d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération. Elles devront être réalisées dans les 3 ans maximum de la date d'émission d'offre de prêt, avec naturellement la justification du montant prévisionnel du programme de travaux. Une sorte d'acquisition-amélioration.

« C'est un outil qui vise à améliorer et dynamiser le patrimoine immobilier de ces communes. Cela peut aussi éviter de construire du neuf alors qu'il y a de l'ancien qui est libre. Et au final, cela peut redonner une bonne image du centre bourg. C'est incitatif surtout pour ceux qui veulent acheter, ils pourront le faire plus facilement. Mais aussi pour les propriétaires de logements vides qui voient leur patrimoine se dégrader », ajoute Manuelle Dupuy. Les acheteurs doivent dans le même temps prendre le soin de s'informer sur les nombreuses aides à la réhabilitation des logements actuellement en vigueur, en particulier pour la rénovation énergétique.

Bernard KRATZ.

Voir aussi notre carte interactive des communes concernées sur www.republicain-lorrain.fr



Parmi les communes concernées en Moselle : Château-Salins. Photo Pascal BROCARD

Exemple d'une acquisition

Rappelons le principe du PTZ, le prêt à taux zéro : c'est un prêt complémentaire sans intérêts et sans frais aidé par l'Etat. Il est accordé sous conditions de ressources, de qualité de bien, de coût de l'opération, aux personnes qui souhaitent, pour la première fois, devenir propriétaires de leur résidence principale. Ainsi, plus les revenus d'un futur propriétaire sont faibles, plus les conditions de remboursement dont il bénéficiera seront avantageuses avec le PTZ : durée plus longue et différé de remboursement.

La Dreal cite l'exemple d'un ménage avec deux enfants. Le plafond de ressources ne doit pas dépasser 44 000 € de revenu fiscal. Pour l'acquisition d'un logement de 195 000 €, il pourra emprunter jusqu'à 35 000 € à taux zéro et différer son remboursement jusqu'à 14 ans.

Logements vacants en Lorraine : 8,5 % du parc

Une étude récente de l'Insee et de la Dreal met l'accent sur le phénomène des logements vacants en Lorraine et fait le lien avec la demande de logements d'ici 2030. En se référant à un scénario central, cette dernière « s'élèverait en Lorraine à plus de 8 000 par an » Ce qui, à cet horizon-là, représenterait 153 000 logements de plus qu'en 2011 pour loger les 102 000 ménages supplémentaires. Et de mettre en exergue le nombre de logements vacants : 8,5 % en Lorraine. Selon la Dreal, un des niveaux les plus élevés. Avec des pointes dans certaines communes, notamment en Moselle, dans la Meuse ou les Vosges qui flirtent avec les 15 %. Ces logements vides constituent une

variable d'ajustement et permettraient de limiter l'effort de construction neuve, tout en réhabilitant l'habitat ancien dans ces fameux centres bourgs des communes rurales. Celles qui sont justement ciblées par cette réforme du PTZ. Et l'étude anticipe en imaginant une mobilisation volontariste de ces logements vacants à raison de 500 réoccupés par an, il n'y aurait plus que 6 900 à construire ou à réhabiliter par an pour répondre aux besoins. Toutefois, toujours selon la Dreal, le nombre de logements vacants devrait continuer de croître dans les années à venir et pourrait atteindre un taux de 11,3 % du parc à l'horizon 2030.

B. K.