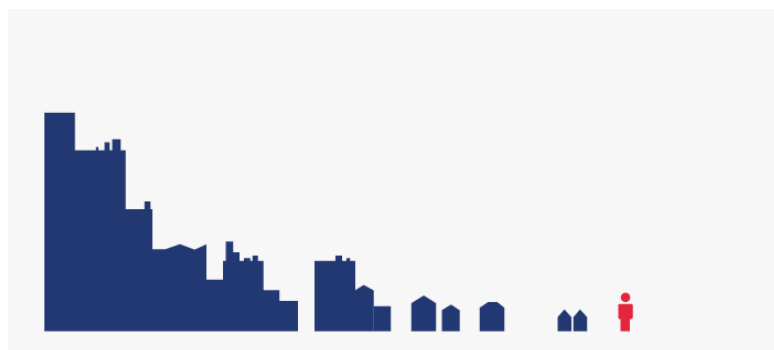


## Réforme du Prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)

CETTE FICHE A ETE REALISEE PAR LA RESEAU ACTION CLIMAT FRANCE (RAC-F)  
ELLE N'ENGAGE EN RIEN LA POSITION DES ASSOCIATIONS SIGNATAIRES DE L'APPEL.  
POUR PLUS D'INFORMATIONS, MERCI DE CONTACTER L'ORGANISATION REDACTRICE.

### Éléments de contexte et de compréhension :



**L'étalement urbain - un fléau environnemental, social et économique<sup>1</sup>.**

En France, les espaces naturels et agricoles perdent actuellement la superficie moyenne d'un département tous les sept ans. L'étalement urbain, croissance urbaine non maîtrisée et fortement

consommatrice d'espace, se traduit principalement par la construction de maisons individuelles isolées. A cela s'ajoutent la spécialisation fonctionnelle (séparation dans l'espace des fonctions de logements, d'emplois et de services) et la ségrégation spatiale (embourgeoisement du centre-ville, périurbanisation des classes moyennes et « ghettoïsation » des classes les plus pauvres).

La combinaison de ces phénomènes entraîne de nombreux impacts : émissions de gaz à effet de serre - notamment en raison de l'augmentation de la mobilité locale, fragilisation de la biodiversité, augmentation des risques d'inondation par l'artificialisation des sols, réduction des espaces agricoles, mais aussi hausse des coûts pour les ménages. L'INSEE estime ainsi que *la facture énergétique des ménages serait 10% plus faible sans l'étalement urbain des 20 dernières années - c'est-à-dire s'ils n'occupaient pas des logements plus grands et plus éloignés des villes-centres qu'il y a 20 ans.*<sup>2</sup> Les coûts de la mobilité, qui augmentent avec la distance au centre, sont sous-estimés par les ménages comme par les banques : ces dernières ne prennent pas en compte cet enjeu dans la décision d'accorder un prêt immobilier. En 2009, 9 millions de Français étaient considérés comme vulnérables car dépensant plus de 18% de leurs ressources pour leur mobilité urbaine.

### **Une France de propriétaires, à tout prix ?<sup>3</sup>**

La Fondation Abbé Pierre dénonce dans son rapport moral de 2011 les effets néfastes d'une politique du logement qui fait de l'accession à la propriété son axe principal, voire exclusif.

<sup>1</sup> Pour plus d'informations, consulter l'étude du RAC-F « Etalement urbain et changements climatiques : état des lieux et propositions », juillet 2011.

<sup>2</sup> INSEE, France, Portrait social, Edition 2010

<sup>3</sup> Fondation Abbé Pierre, La synthèse du rapport 2011 sur l'Etat du mal-logement en France

Contraints de s'installer, pour des raisons économiques, dans des périphéries toujours plus éloignées des villes, les accédants à la propriété modestes contribuent au développement croissant de l'étalement urbain. 47,5 % des accédants récents ayant acheté dans le neuf entre 2002 et 2006 habitent ainsi en zone rurale, qu'elle soit éloignée ou périurbaine ; ils étaient 29% au début des années 1990 et 38,3 % à la fin des années 1990.

De plus, la forte augmentation des prix des logements a entraîné l'allongement de la durée du crédit immobilier, et donc de son coût. En parallèle, l'apport personnel dans les crédits immobiliers a diminué de presque moitié entre 1993 et 2006. Si l'on rapporte l'ensemble des dettes des ménages – majoritairement liées à des emprunts immobiliers – au revenu disponible brut, le pourcentage atteint 75% en 2008, contre 23% il y a trente ans. Au final, le nombre de dossiers déposés dans les commissions de surendettement explose : +45% entre 2005 et 2009<sup>4</sup>. Enfin, être propriétaire ne préserve pas les plus modestes du mal-logement, que ce soit via l'achat en copropriété dégradée (ou qui l'est devenue), ou de celui d'un logement en milieu rural impossible à remettre en état en raison de ressources faibles...

Ségrégation spatiale, sentiment de frustration, augmentation des coûts de la mobilité et du taux d'endettement... cocktail explosif pour les ménages, qui sont prêt à sacrifier beaucoup pour accéder à la propriété malgré l'augmentation effrénée du prix des logements. Ils y sont très fortement encouragés par les politiques gouvernementales, et en particulier par le PTZ+.

#### Détails de l'avantage accordé :

Le coût du PTZ+ était estimé à 920 millions d'euros en 2010 et 1 060 millions d'euros en 2011 (rapport Guillaume). Ce dispositif a été remodelé en 2012 : rétablissement des conditions de ressources, diminution de l'enveloppe globale de financement diminuée, et réduction de la durée maximale du prêt de 30 à 25 ans. Le PTZ+ version 2012 est réservé aux logements neufs, c'est-à-dire achevés dans les cinq dernières années, sauf pour :

- les ventes de logements sociaux anciens à leur occupant, pour lesquelles le PTZ+ est de 10%, mais uniquement si le prix de vente est inférieur de 35% à l'évaluation du service des domaines, ce qui restreint considérablement cette disposition.
- les logements ayant subi une rénovation lourde, au sens du code général des impôts (sans lien avec la performance énergétique).

#### Impacts de cet avantage sur l'environnement :

##### Le PTZ+, une subvention à l'étalement urbain...

Le PTZ+, comme ses formes antérieures, soutient la construction de logements neufs au détriment de l'achat de logements existants. Ainsi, le doublement du PTZ dans le neuf, maintenu en 2010, a entraîné une hausse de 10,9% des bénéficiaires dans le neuf et une baisse de 1,4 % pour l'ancien (Rapport Guillaume). Cette tendance s'est prolongée en 2010 puisque ce doublement est, selon l'ONPES<sup>5</sup>, l'un des facteurs majeurs de la hausse (+11%) des accédants à la propriété dans le neuf.

**Le PTZ+ entraîne l'achat d'un logement plus grand ou plus cher** (rapport Guillaume) – Or, l'un des facteurs de consommation d'énergie des logements est leur surface habitable, donc à chauffer.

<sup>4</sup> Bigot R., et Hoibian S., 2009, Les difficultés des français face au logement, pour le CREDOC

<sup>5</sup> La lettre n°3 de l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale, mai 2012.

**Le PTZ+ finance la construction dans le périurbain.** Le zonage du PTZ+ [zones A, B1, B2, C] est un découpage géographique en fonction des prix de marché, non pas en fonction des impératifs sur l'occupation des espaces et l'étalement urbain (rapport Sainteny). Ce zonage national est totalement découplé des priorités locales et n'oriente donc pas les ménages vers les zones déjà urbanisées ou peu éloignées du centre et desservies en transports en commun. Bien au contraire, le PTZ agit comme un accélérateur d'une tendance lourde de l'étalement urbain<sup>6</sup> selon le Conseil Général des Ponts et Chaussées, en finançant à 90% des maisons individuelles, le plus souvent neuves, et plus souvent construites en individuel diffus que la moyenne.

### **... qui contribue à la hausse des prix et la fragilisation des ménages**

En subventionnant la demande, le PTZ contribue, dans le contexte actuel de marché tendu, à la hausse des prix de l'immobilier. De plus, il contribue à entretenir le souhait, déjà très présent chez nos concitoyens, de devenir propriétaire, sans que ne soient considérées par les pouvoirs publics les conditions parfois dramatiques de cet accès à la propriété, ni les inégalités qu'elle génère. Ainsi, après une réduction continue de la part des ménages modestes parmi les accédants à la propriété, celle-ci est repartie à la hausse à partir de 2006 suite aux modifications du PTZ. Mais à quel prix : le taux d'effort des ménages pauvres est de 36,8%, contre une moyenne déjà élevée de 32,1% en moyenne. Et l'accession des ménages pauvres ou modestes est sur-représentée dans les communes rurales (moins de 2.000 habitants), où elle vient alimenter... l'étalement urbain, la hausse des coûts de la mobilité, etc.

### **Contradiction vis-à-vis d'engagements de la France :**

Le PTZ+ se retrouve ainsi en contradiction par rapport aux objectifs :

- de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, notamment dans le secteur du transport et du bâtiment
- de lutte contre l'étalement urbain, inscrit dans le Grenelle.
- de préservation de la biodiversité
- de cohésion sociale.

### **Demande des associations :**

Les associations demandent une réforme du PTZ+ en vue de rendre ce dispositif cohérent avec une politique de lutte contre l'étalement urbain, via :

le rééquilibrage des aides entre neuf et ancien,

pour l'achat de logements neufs : octroi du PTZ+ sous condition d'achat en zone U du PLU<sup>7</sup> desservie par les transports collectifs.

pour l'achat de logements existants : bonification de l'aide en cas de couplage avec un éco-PTZ (prêt à taux zéro destiné à financer une réhabilitation thermique), avec engagement de la part de l'acheteur sur un programme précis de travaux. Il est à noter qu'afin de faciliter au mieux la réalisation de rénovations thermiques performantes, une organisation dédiée devra

---

<sup>6</sup> Welhof F., *Effets du prêt à taux zéro sur le développement des territoires périurbains et ruraux*, CGPC, Février 2004

<sup>7</sup> Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R 123-5 du Code de l'urbanisme.

être mise en place à niveau local (conseillers, banques et dispositifs de financement, maîtres d'oeuvre, artisans et entreprises qualifiés...).

Fiche réalisée par le  
Réseau Action Climat – France (RAC-F)