



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

Le 20 novembre 2015

## Réforme du prêt à taux zéro dans l'ancien: de la poudre aux yeux

*Par François Gagnon, Président ERA France et ERA Europe*

Promue par les pouvoirs publics, on n'attend rien de moins de cette réforme du prêt à taux zéro que la création de 50 000 emplois dans les entreprises tous corps d'État, notamment les plus petites d'entre elles, que les dernières années ont lourdement éprouvées.

On entend que ce booster va faire décoller le marché de la revente. Je ne partage pas cet enthousiasme, pour deux raisons. D'abord, le potentiel de logements concernés par l'acquisition-amélioration n'est absolument pas celui qu'on croit et en second lieu ce principe connu depuis des lustres, convient à une cible très restreinte d'accédants.

Le portefeuille de biens d'abord: où sont ces logements tellement dégradés qu'ils nécessitent 25% de travaux ? D'ailleurs, le marketing gouvernemental se garde d'expliquer que les 25% s'appliquent à l'opération globale, ce qui veut dire plus simplement que l'enveloppe de travaux doit représenter le tiers du prix du bien lui-même... On mesure qu'il s'agit d'appartements ou de maisons inhabitables en l'état, exigeant une réhabilitation lourde. Certes, ce patrimoine délaissé existe dans nos communes rurales, où le prêt à taux zéro assorti de travaux est opportun. Au cœur de nos villes moyennes et de nos grandes villes, et il faut s'en féliciter, ces logements sont rares. L'éradication de l'habitat insalubre, notamment grâce à des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, a depuis longtemps réduit à rien ce patrimoine pathologique. Or, on nous le présente comme un potentiel extraordinaire!

Ensuite, l'une des vertus de la primoaccession dans le logement existant tient à la possibilité d'échelonner et de différer les dépenses de travaux. Rien de tout cela avec les opérations d'accession-amélioration: dès l'établissement du plan de financement initial, il faut prendre en compte les travaux, ce qui revient à un achat classique en termes de coût final. Le seul avantage tient à la relative modération des droits de mutation à titre onéreux, puisque les travaux n'entreront pas dans l'assiette du calcul... La belle affaire lorsque la quasi-totalité des conseils départementaux ont profité que le législateur leur a offert en 2014 d'augmenter leur part.

En somme, l'ouverture du PTZ dans l'ancien et l'élargissement dans le neuf présenté à grand renfort de communication par le gouvernement risque de coûter beaucoup moins que le milliard qu'on nous jette en pâture. Et les effets escomptés en nombre d'opérations et de relance du bâtiment pourraient bien décevoir au plus haut point ceux qui se sont un peu vite réjouis... Le gouvernement, s'il en a conscience, a choisi la poudre aux yeux plutôt que l'efficacité. La réalité le rattrapera malheureusement.

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



**À propos de ERA**

*Créé en 1972 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 35 pays, il emploie plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 380 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhérent à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.*

**Retrouver en ligne**

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [La photo de François Gagnon, Président de ERA France et ERA Europe](#)
- [Toutes les informations sur ERA](#)

**Contact Presse****Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>