

Le prêt à taux zéro devrait à nouveau être élargi à tout le territoire dès janvier prochain. Parmi les inconnues, la réintégration - ou pas - de la maison individuelle qui n'y était plus éligible. Le projet de loi de finances 2025 devra trancher.

CHRISTIAN RUFFA

ANNE-C. CHABANON

Avril 2024. La porte se referme sur le rêve d'Alexandre et Sandra* L. Alors que le couple de trentenaires - nés en Corse et ne l'ayant jamais quittée - s'imaginaient enfin accéder à la propriété, ils ont en vue une maison clés en main dans l'intérieur de l'île, l'État recentre le prêt à taux zéro (PTZ) sur les emprunteurs achetant un appartement neuf en zone tendue tandis que les maisons individuelles ne sont plus éligibles. Quant aux zones détendues, le PTZ n'y est accordé que pour un logement ancien et à condition de réaliser d'importants travaux énergétiques.

Sept mois plus tard, lors de son discours de politique générale, le Premier ministre Michel Barnier annonce qu'une nouvelle version du dispositif fera l'objet de « propositions complémentaires dans le projet de loi de finances 2025 ».

En corollaire, un prêt élargi à tout le territoire dès janvier prochain, auquel les primo-accédants pourront recourir indépendamment de l'endroit où se trouvera le bien qu'ils lorgnent, en zone tendue ou détendue.

Ambition affichée pour le gouvernement, se mobiliser dans un contexte de crise immobilière durable.

Dans l'île, où la pression foncière étrangle la quasi-totalité du territoire, le retour à de meilleures dispositions de la part du gouvernement est plutôt bien accueilli, même si l'on ignore le détail des modalités de mise en œuvre qui seront débattues dans le cadre du budget 2025.

Léthargie ambiante

« J'avais noté que l'on allait desserrer l'étau sur les secteurs constructibles. Si on libère également du foncier, les prix diminueront et le prêt à taux zéro jouera pleinement son rôle. Une combinaison gagnante », décrypte Dominique Antonioti, le président de la fédération du BTP de la Haute-Corse qui estime « aberrant » que les jeunes Corses ne parviennent pas à se loger « chez eux ».

Au-delà, l'entrepreneur pointe également des effets positifs sur les corps d'état secondaires, les marchands de matériaux, les agences immobilières, autant de professionnels qui gravitent autour de la construction.

« Il s'agit aussi de prendre en compte l'aménagement généré, routes d'accès, canalisations, irrigation, tout-à-l'égout, électricité. Assouplir le prêt va permettre de drainer énormément d'économie sur l'île. Avec toute une chaîne qui devrait revivre,



Prêt à taux zéro élargi, l'île peut y trouver son compte

Le dispositif, qui aide les primo-accédants aux revenus modestes à acquérir un bien revient à de meilleures dispositions dès janvier 2025, alors que les règles s'étaient durcies depuis le printemps dernier. Enjeux, perspectives, limites. Tour du propriétaire.

au moment où nous sommes, il faut le dire, en léthargie.»

Plus au sud, François Fagianelli, maire d'Appietto et gérant d'une entreprise de BTP, ne veut pas croire que les députés puissent refuser de voter l'élargissement du prêt à taux zéro, face aux difficultés accrues rencontrées par la profession.

Commande publique, et des particuliers, en berne, plans locaux d'urbanisme (PLU) trop restrictifs, parcelles de terre au compte-goutte et de plus en plus chères, l'effet domino est là, se désolent-ils.

« Nous en sommes au stade où les grosses entreprises effectuent des travaux que font d'ordinaire des sociétés de taille moyenne, afin de garder leurs emplois. Les fournisseurs sont à 25 % de moins de chiffres d'affaires et le BTP à moins 30 %, c'est catastrophique.»

Le PTZ ne résoudra pas tout, convient l'entrepreneur, mais il donnera un peu d'oxygène, sachant que les taux doivent baisser, répète-t-il. « Or, ce n'est pas gagné dans la séquence d'instabilité gouvernementale que nous vivons.»

« Chassés par la force de l'argent »

En attendant, le dispositif qui revient en force demeure une opportunité, témoigne Jérémy G., dé-

« Il s'agit aussi de prendre en compte l'aménagement généré, routes d'accès, canalisations, irrigation, tout-à-l'égout, électricité. Assouplir le prêt va permettre de drainer énormément d'économie sur l'île. Avec toute une chaîne qui devrait revivre »

sormais propriétaire dans un village à la périphérie d'Ajaccio.

« J'en ai bénéficié à hauteur d'un tiers de mon emprunt pour m'aider à financer, en partie, une maison individuelle il y a quelques années. J'avais alors 28 ans. À l'époque, les taux d'intérêt étaient bas, entre 1,5 et 1,7 %. Au regard de ceux qui sont appliqués actuellement, le PTZ est clairement avantageux.»

En Corse, ce prêt devrait être pérennisé sans avoir à batailler, pose Jean-Baptiste Filippi, le maire de Moncale, excédé de voir les enfants du village « chassés par la force de l'argent ». L'édile avait mené une campagne coup-de-poing il y a trois ans en décidant de vendre des terrains à prix cassés pour faciliter l'accès des jeunes insulaires à la propriété.

« Pour autant, ce n'est pas la solution, seul le statut de résident nous sauvera », tempête ce féru de droit de l'urbanisme qui a monté le projet grâce à ses compétences, épaulé par la Collectivité de Corse.

Plus au nord, dans le Cap, Patrick Sanguinetti, le maire de Brando, commune en zone tendue comme tant d'autres, le dit tout de go. « Mon fils a pu construire avec ce coup de pouce. Le PTZ autorise à franchir le pas pour certaines catégo-

ries de primo-accédants ne pouvant prétendre à la propriété.»

Dans les rangs des agents immobiliers, on estime que ces « dispositions vont résoudre les acquéreurs, analyse François Santamaria, directeur du service transaction pour le groupe Max immobilier, à Ajaccio, et augmenter potentiellement leur nombre, avec pour conséquence de favoriser les opérations.»

En outre, projette-t-il, « on peut espérer une relance de la dynamique sur les programmes neufs si les PLU et la loi climat et résilience, qui font perdre en constructibilité, ne font pas barrage ».

Autre avantage, la possibilité de majorer les mises de départ pour un produit revalorisé. « Nous avons une certaine notoriété, nous nous devons d'informer largement la clientèle qui nous suit en scrutant les évolutions autour de ce dispositif.»

Complément idéal

Parmi les incertitudes de l'examen du projet de loi de finances 2025 devra gommer, il en est une de taille, la réintégration de la maison individuelle dans le prêt.

Pour le moment, Matignon et Bercy n'ont pas évoqué cette option dans le champ du financement du PTZ. Mais des amende-

ments vont en ce sens. Notamment celui déposé par François Jolivet, le vice-président de la commission des finances de l'Assemblée nationale, qui, avec les députés du groupe Horizons et indépendants, « propose d'étendre l'éligibilité au prêt à taux zéro à toutes les opérations sur l'ensemble du territoire, tant pour l'habitat collectif que pour l'habitat individuel ».

En Corse, Julien Paolini, le président de l'agence d'urbanisme, d'aménagement et de l'énergie (AUE) salue, de son côté, une « démarche propice à débloquent des situations dans une période de tensions pour le secteur du BTP, en matière de pouvoir d'achat, ou de finances publiques, et qui vient compléter idéalement les mesures que nous avons mises en place au niveau de la CdC ».

A fortiori parce que la Collectivité, malgré le panel d'outils déployés via le plan « Una casa per tutti, una casa per ognunu » - ne peut tout prendre à sa charge.

« Nous soutenons les primo-accédants, avec une subvention à hauteur de 10 % de son prêt pour l'acheteur, sous conditions de revenus et de localisation du bien, et un plafond à 25 000 €. Nous consacrons une million d'euros par an à cette politique, sur une enveloppe globale annuelle de 15 M€ dédiée au logement et à l'habitat.»

Difficile d'aller plus loin, concède Julien Paolini, un œil sur l'horizon. Et l'acte II du processus de Beauvau.

* Les prénoms ont été modifiés