



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Conséquences du recentrage du prêt à taux zéro sur le logement

Question écrite n° 11101

Texte de la question

M. André Chassaigne interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur les conséquences du recentrage du prêt à taux zéro annoncé pour le 1er janvier 2024. Le lundi 5 juin 2023, Mme la Première ministre annonçait un recentrage du taux à prêt zéro (PTZ) à compter du 1er janvier 2024. Ainsi, le PTZ ne pourrait être mobilisé que pour les financements d'acquisitions de logements uniquement collectifs et situés en zone A et B1. Ainsi, dans le département du Puy-de-Dôme, seuls les habitants des communes de Clermont-Ferrand et de Chamalières seraient éligibles à ce dispositif. Les communes classées B2 et C représentent 93 % des communes. La simple rénovation du bâti existant n'est pas suffisante pour répondre aux besoins et peut parfois avoir des coûts de remise en état prohibitifs. Ainsi, les besoins de constructions de logements neufs sont réels. Ils permettent de répondre à la croissance démographique, aux besoins de décohabitation et accompagnent le développement économique de ces territoires. De plus, les revenus moyens de ces habitants sont inférieurs à ceux observés des zones plus tendues. Ainsi, exclure ces habitants du bénéfice du PTZ reviendrait à rallonger les délais d'octroi de logement social dans ces territoires, mettrait inéluctablement un frein à l'accession à la propriété et augmenterait les délais de mise en location des logements sociaux existants. De plus, limiter le bénéfice du PTZ aux seuls logements collectifs reviendrait à remettre en cause le plan national de renouvellement urbain. En effet, 25 % des logements produits en accession sociale à la propriété sur les territoires ANRU/SPV sont des logements individuels denses. Pour démontrer un peu plus les impacts de cette éventuelle mesure, il est bon de rappeler que 43 % de la production des organismes HLM est située dans des communes classées B2 et C ou concerne des maisons individuelles dans des communes classées A et B1 et que 35 % de l'encours de production en accession sociale des organismes d'HLM concernent des opérations en zones B2 et C, majoritairement en prêt social location-accession (PSLA) et en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). De plus, les ménages, ayant conclu un contrat de location-accession et qui ne pourront pas lever leur option d'achat avant la fin de l'année 2023, devront renoncer à leur achat du fait de la disparition du PTZ. Outre ces conséquences, il est indéniable que le secteur du bâtiment, déjà fortement pénalisé par les hausses du coût des matières premières et de leur coût de fonctionnement, seront particulièrement impactés par la restriction drastique du bénéfice du PTZ. Au regard des conséquences induites par un tel projet, tant en matière de logement que d'emplois, il lui demande de surseoir au projet de restriction d'accès au prêt à taux zéro.

Texte de la réponse

Le Gouvernement veille à construire un parcours résidentiel adapté à l'évolution de la situation familiale, sociale, économique, répondant ainsi aux aspirations des Français. Pour cela, des dispositions équilibrées en matière d'accession abordable à la propriété sont nécessaires. C'est dans cette optique qu'à l'issue du Conseil national de la refondation du logement, le Gouvernement a décidé de prolonger son soutien à l'accession en prorogeant le dispositif de prêt à taux zéro (PTZ), qui devait s'arrêter fin 2023, jusqu'en 2027. Les ménages souhaitant accéder à la propriété continueront donc d'être aidés dans leur projet, cela d'autant plus que la hausse conjoncturelle des taux d'intérêt renforce la pertinence du dispositif. Par ailleurs, la pérennisation du dispositif à

l'horizon 2027 garantit une visibilité suffisante aux ménages et aux professionnels du bâtiment et du secteur bancaire, dans un secteur où les projets se réalisent souvent sur plusieurs années. Cette prolongation du dispositif d'accès à la propriété est accompagnée, depuis le 1er avril 2024, par un recentrage stratégique visant à rendre le PTZ plus pertinent, efficace et cohérent face aux enjeux actuels : soutenir les ménages les plus modestes dans leur projet d'accès à la propriété, tout en prenant en compte les impératifs de sobriété foncière et de transition écologique. En l'espèce, le recentrage territorial, en zone tendue, du PTZ dans le neuf collectif contribuera à répondre à l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) et pourra ainsi concentrer les effets du PTZ là où les difficultés d'accès à la propriété sont les plus prégnantes, l'éteignant pour le neuf dans les territoires détendus, où le risque d'effet d'aubaine est plus important, compte tenu d'une plus faible tension sur le marché de l'accès à la propriété. Dans les zones détendues, le PTZ est maintenu dans l'ancien, permettant ainsi de répondre à la demande d'accès à la propriété dans les territoires où il y a un fort besoin en rénovation des logements. Les dispositifs d'accès sociale à la propriété (location-accession et bail réel solidaire) sont exclus de ce recentrage géographique, afin de soutenir leur développement et de donner de la visibilité aux ménages bénéficiant des dispositifs de location-accession, notamment ceux engagés dans un contrat d'accès sociale à la propriété. Le neuf individuel reste également possible dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) et dans les zones faisant l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Afin d'accompagner davantage de ménages dans leurs projets de première acquisition, tout en instaurant une meilleure progressivité dans le dispositif, l'article 71 de la loi de finances pour 2024 augmente par ailleurs les plafonds de ressources déterminant l'éligibilité des ménages au PTZ. Ainsi, ce sont 6 millions de ménages fiscaux supplémentaires qui sont devenus éligibles au PTZ, passant de 23 à 29 millions de ménages fiscaux. La loi de finances pour 2024 opère également une revalorisation du coefficient familial pris en compte dans le cadre du dispositif afin de mieux financer les logements pour les familles et de rehausser la quotité du coût total de l'opération finançable par le PTZ, de 40 % à 50 %, pour les ménages aux revenus les plus modestes. Cette réforme du PTZ est entrée en vigueur le 1er avril 2024. Par ailleurs, le Gouvernement a annoncé un reclassement au titre du zonage ABC de plus de 800 communes pour qu'elles aient accès à des dispositifs pour produire davantage de logements abordables, en location ou en accès à la propriété. Ces outils seront ouverts après une concertation avec les élus locaux et le nouveau zonage devrait être annoncé d'ici l'été. Cet élargissement du zonage permettra à 1,8 millions de personnes supplémentaires d'être éligibles au prêt à taux zéro pour acquérir un logement neuf. Enfin, d'autres dispositifs continueront de compléter le PTZ pour l'achat de sa résidence principale : le Prêt social location accession et le Bail réel solidaire, dont les plafonds de ressources sont significativement revalorisés depuis le 1er janvier 2024, le PLS accession qui ouvre droit à un taux réduit de TVA en zone ANRU et QPV et le « Prêt accession » distribué par Action Logement aux salariés, sous conditions de ressources, au taux réduit de 1 % et pour un montant pouvant atteindre 30 000 €.

Données clés

Auteur : [M. André Chassaigne](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (5^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine - NUPES

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11101

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 septembre 2023](#), page 7854

Réponse publiée au JO le : [14 mai 2024](#), page 3880