



16ème législature

Question N° : 11255	De M. Patrick Hetzel (Les Républicains - Bas-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Suppression du prêt à taux zéro dans les communes classées B2 et C	Analyse > Suppression du prêt à taux zéro dans les communes classées B2 et C.
Question publiée au JO le : 12/09/2023 Réponse publiée au JO le : 14/05/2024 page : 3880 Date de changement d'attribution : 09/04/2024		

Texte de la question

M. Patrick Hetzel attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la suppression du prêt à taux zéro (PTZ) à compter du 1er janvier 2024 pour l'acquisition d'un logement neuf dans les communes classées B2 et C et de le limiter à la seule acquisition d'un appartement dans les autres communes. Le prêt à taux zéro a un rôle essentiel dans le financement des ménages à revenu modeste : il vient conforter l'apport personnel de ces ménages et alléger la charge d'emprunt avec un impact à la baisse sur le montant de la mensualité d'emprunt à assumer. Ce rôle est renforcé dans le contexte de hausse des taux d'intérêt qui réduit la capacité à emprunter des ménages. Pour certaines sociétés coopératives d'habitation à loyer modéré d'Alsace, c'est grâce au prêt à taux zéro que 73,53 % d'acquéreurs ont pu devenir propriétaires en 2022. La suppression d'un tel dispositif risque de conduire des ménages à renoncer à un tel projet, les contraignant à demeurer dans un logement locatif en augmentant de fait la pression locative. 43 % de la production des organismes d'HLM est située en zones B2 et C ou concerne des « maisons » en zones A et B1 et est donc directement impactée par les annonces du Gouvernement. Cela signifie que près de la moitié de la production des organismes d'HLM ne serait plus éligible à un financement en prêt à taux zéro. Ce financement est pourtant essentiel. Supprimer le prêt à taux zéro dans les communes B2 et C constituerait une rupture d'égalité entre les citoyens. Aussi, il lui demande les mesures fortes prévues pour le maintien du PTZ sur l'ensemble du territoire, en individuel comme en collectif pour l'ensemble des logements neufs.

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'accession 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'accession 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 prégnants, 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'accession. Dans les zones détendues, le PTZ est maintenu dans l'ancien, permettant ainsi de répondre à la demande d'accession à la propriété dans les territoires où il y a un fort besoin en rénovation des logements. Les dispositifs d'accession 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'accession 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 accession 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 €.