



16ème législature

Question N° : 9672	De Mme Virginie Duby-Muller (Les Républicains - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Crise du logement	Analyse > Crise du logement.
Question publiée au JO le : 04/07/2023 Réponse publiée au JO le : 14/05/2024 page : 3880 Date de changement d'attribution : 09/04/2024		

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la difficulté d'accéder à la propriété en raison de la hausse des taux d'intérêt. En effet, cette hausse réduit la capacité d'emprunt des Français. Certains propriétaires qui souhaitent déménager se trouvent contraints de différer leurs projets. Quant aux locataires qui veulent accéder à la propriété, ils sont nombreux à devoir y renoncer. En conséquence, les parcours résidentiels se grippent et, faute de rotation, le marché locatif se bloque, créant des tensions. Ces tensions qui devraient encore s'accroître en septembre 2023 car le désinvestissement des investisseurs particuliers et plus encore institutionnels en raison des rendements affaiblis et de la sortie progressive du marché des logements les plus énergivores va accroître la pénurie de logements. Pour éviter l'aggravation de la crise, de nombreuses fédérations professionnelles préconisent, s'agissant du logement neuf, d'alléger les contraintes mises en place par le Haut Conseil de stabilité financière en janvier 2022 et de rétablir le prêt à taux zéro avec une quotité de 40 % sur l'ensemble du territoire, assorti d'un élargissement de la cible éligible et d'une révision des plafonds d'opérations afin de tenir compte de la hausse des prix. Aussi elle souhaite connaître la position du Gouvernement sur ces propositions.

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 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'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 €.