



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 32655

Texte de la question

M. Henri Jibrayel attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les conditions d'accès des personnes à revenus modestes à des constructions de maisons d'habitation de qualité environnementale supérieure, et ce, à partir d'un exemple. Un couple avait réservé en avril 2012 un terrain qui devait être viabilisé avant le 31 décembre de l'année en cours. La construction envisagée a dû évoluer vers une réalisation conforme aux normes RT 2012 avec un surcoût de 12 000 euros mais les conditions de financement par un prêt PTZ ne le permettent plus. Le projet est situé en zone C et les revenus maximaux pour en bénéficier sont fixés à 25 900 euros soient 1 080 euros net par mois et par conjoint. Le revenu du couple atteignent 27 700 euros soient à peine 7 % de plus. La modification du PTZ dans un sens de moindre accès des personnes ayant des revenus modestes dans une conjoncture où les revenus disponibles ne peuvent croître du fait à la fois de l'augmentation de dépenses contraintes et de la limitation des ressources du travail (la défiscalisation des heures supplémentaires pour ce couple correspondrait à une moindre disponibilité de 38 euros par mois) ne peut manquer d'interroger. Cela pose aussi la question de l'accès à la construction à des normes environnementales, limité aux futurs propriétaires ayant des revenus élevés. Il souhaite savoir à quel dispositif d'emprunt aidé ce couple peut avoir accès et quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour remédier à des effets de seuil qui font douter de la cohérence entre mesures d'aide au logement et amélioration de la qualité environnementale du bâti.

Texte de la réponse

Le prêt à taux zéro (PTZ) est le principal dispositif public de soutien à l'accession à la propriété. Il s'agit d'un prêt sans intérêt, aidé par l'État, qui peut être accordé, sous conditions de ressources, aux personnes qui souhaitent acquérir leur première résidence principale en France (métropole et département d'outre-mer). Les conditions d'éligibilité au PTZ sont définies aux articles L. 31-10-2 et suivants, ainsi qu'aux articles R. 31-10-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. D'abord universel à sa création au 1er janvier 2011, le PTZ permettait de financer toute la primo accession dans le neuf ou l'ancien, sans condition de ressources. Le recentrage du PTZ au 1er janvier 2012, permettant alors de financer, pour des ménages sous plafonds de ressources, la construction d'un logement, l'achat d'un logement neuf, ou sous certaines conditions l'achat d'un logement ancien vendu par un bailleur social à ses occupants, répondait au double objectif, dans un contexte de réduction de la dépense fiscale correspondante, de cibler l'aide vers les ménages les plus modestes et de favoriser le secteur de la construction. Pour poursuivre cet objectif d'un dispositif toujours plus efficient, le PTZ a été à nouveau recentré au 1er janvier 2013 afin de renforcer l'aide vers les ménages les plus modestes. Ainsi, à coût générationnel constant, avec la baisse des plafonds de ressources, les ménages des premières tranches de revenus ont vu l'aide accrue, en particulier avec la réintroduction des différés totaux de remboursement pour les deux premières tranches de revenus, qui permet d'améliorer sensiblement la solvabilité de ces ménages. Par ailleurs, en application de la loi no 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, la réglementation thermique 2012 (RT 2012) est entrée en vigueur pour les demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2013. La hausse des coûts de

construction induite apparaît toutefois limitée eu égard aux économies d'énergie futures à en attendre pour le propriétaire. Pour préparer le secteur du bâtiment à l'entrée en vigueur de la RT 2012, diverses aides publiques ont été adossées à l'obtention du label « Bâtiment Basse Consommation – BBC 2005 », de niveau équivalent. Cette incitation a permis un développement significatif de ce label et la généralisation de méthodes de construction permettant l'atteinte d'une excellente performance environnementale. Par ailleurs, pour accompagner l'entrée en vigueur de la RT 2012, les quotités de PTZ+ ont été augmentées par rapport à celles applicables en 2012 aux logements respectant la réglementation thermique précédente (RT 2005). Dans le cadre du plan de relance pour le logement annoncé au mois d'août 2014, le dispositif du PTZ a été élargi et amélioré. À partir du 1er octobre 2014, dans les zones peu tendues, où l'effet de levier du PTZ est jugé le plus important, les plafonds de ressources ont été significativement augmentés. En outre, l'augmentation des plafonds d'opération en zone C a permis de mieux prendre en compte l'impact des nouvelles normes énergétiques sur les coûts de construction et a eu pour conséquence d'augmenter le montant du PTZ. Depuis le 1er janvier 2016, le PTZ a été renforcé (notamment quotité de prêt de 40 % et introduction et allongement des différés de remboursement) et les plafonds de ressources ont été encore une fois significativement rehaussés. Ainsi, le ménage dont vous citez l'exemple bénéficierait d'un PTZ d'une durée de 20 ans dont 5 ans de différé total de remboursement. De façon générale, le dispositif du PTZ a été pérennisé jusqu'à fin 2017 et a fait l'objet d'un renforcement important puisque le plafond de coût générationnel a été rehaussé à 2,1 Md€. Son rôle de soutien à la primo-accession des ménages aux revenus modestes ou moyens est ainsi confirmé.

Données clés

Auteur : [M. Henri Jibrayel](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (7^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32655

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 juillet 2013](#), page 7376

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2375