



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

conditions d'attribution

Question écrite n° 87339

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'avantage que représente pour les candidats à l'accession à la propriété le prêt dit à taux zéro (PTZ). Dans un récent rapport parlementaire, ce prêt dont la prolongation a été décidé jusqu'en 2017 fait l'objet d'une analyse en termes de coût pour la collectivité et le contribuable. À l'origine, ce prêt visait à développer l'accès à la propriété de la première résidence principale en permettant de combiner cette avance avec une autre forme de financement (apport ; prêt bancaire marchand). Des conditions tenant aux ressources des bénéficiaires, à la nature du bien (neuf ou ancien mais nécessitant un montant significatif de travaux à financer dans certaines zones) sont fixées. Néanmoins, des réserves sont formulées concernant les effets à moyen ou long terme d'un tel dispositif. En effet, leur montant est limité dans les zones à prix élevés ce qui aurait tendance à limiter leur utilisation et à « fixer » dans celles-ci les personnes à revenus modestes avec des difficultés en cas de revente. Selon les estimations faites la dépense fiscale due sur cinq ans serait comprise entre 456 et 585 millions d'euros, soit environ la moitié du plafond pour l'État augmenté à 1 milliard. Néanmoins, une progression significative du nombre de prêts accordés aurait été enregistrée ces derniers mois. Elle lui demande l'analyse faite par le Gouvernement de l'efficacité de la mesure, la part relative moyenne que représente le prêt dans le financement des biens concernés, et les dispositions complémentaires ou alternatives qui pourraient être prises pour améliorer l'accession à la propriété des primo-accédants.

Texte de la réponse

Au 30 octobre 2015, 44 000 prêt à taux zéro (PTZ) ont été émis contre 31 755 au 30 octobre 2014. Le montant moyen du PTZ est de 37 700 € (39 000 € dans le neuf, 16 000 € dans l'ancien) pour un montant moyen d'opération de 190 000 € (196 000 € dans le neuf, 120 000 € dans l'ancien). La part relative moyenne que représente le prêt dans le financement des biens concernés est donc de 20 % dans le neuf et de 13 % dans l'ancien. Afin de soutenir l'accession à la propriété, le Gouvernement a proposé une réforme du PTZ, outil principal de soutien de l'accession à la propriété, en loi de finances initiale pour 2016. Cette réforme s'appuie sur 4 mesures. En premier lieu, le PTZ pour l'acquisition de logements anciens sous condition de travaux a été étendu à toutes les zones. L'objectif est de permettre à davantage de ménages d'accéder à la propriété et de rénover des logements anciens. Par ailleurs, les plafonds de ressources du PTZ ont été rehaussés afin de les ramener à des niveaux équivalents à ceux du logement intermédiaire. Ils sont fixés à 37 000 € en zone A, 30 000 € en zone B1, 27 000 € en zone B2 et 24 000 € en zone C, contre respectivement 36 000 €, 26 000 €, 24 000 € et 22 000 € précédemment. Ainsi, près de 95 % des locataires sont éligibles au dispositif. En outre, le montant du PTZ est significativement renforcé grâce à une augmentation des quotités de PTZ. Il est fixé une quotité de PTZ à 40 % sur tout le territoire, pour les opérations dans le neuf comme dans l'ancien avec travaux. Précédemment, cette quotité était respectivement de 26 % en zone A, de 26 % en zone B1, de 21 % en zone B2 et de 18 % en zone C. Enfin, afin de solvabiliser davantage les ménages primo accédants, le nouveau barème du PTZ ne repose plus que sur trois tranches de ressources. Pour les ex-tranches 1 à 3, la durée des différés de remboursement a été augmentée tandis qu'un différé de 5 ans a été introduit pour les ex-tranches de revenus 4

et 5, tranches pour lesquelles la durée de remboursement est également augmentée. Pour mettre en œuvre ces mesures, le plafond de dépense générationnelle est fixé à 2,1 milliards d'euros, soit une augmentation de 1,1 milliard d'euros par rapport à la législation précédente. De plus, la durée de l'obligation d'occupation du logement en tant que résidence principale a été réduite afin de favoriser la mobilité des accédants à la propriété. En effet, dans la réglementation précédente, l'emprunteur devait occuper le logement en tant que résidence principale jusqu'à la fin du remboursement du PTZ, soit potentiellement durant 25 ans. Dans le nouveau dispositif, les ménages ont la possibilité de mettre leur logement en location libre une fois achevé un délai de 6 ans après le déblocage du prêt. Cette évolution n'entraîne aucun coût pour l'État. L'intégralité de ces mesures est entrée en vigueur pour les offres de PTZ émises à compter du 1er janvier 2016. Les effets n'ont pas tardé à se faire sentir puisque le recours au PTZ a presque doublé sur le premier trimestre 2016, comparativement à la même période l'an dernier.

Données clés

Auteur : [Mme Marietta Karamanli](#)

Circonscription : Sarthe (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 87339

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 27 octobre 2015

Question publiée au JO le : [18 août 2015](#), page 6282

Réponse publiée au JO le : [7 juin 2016](#), page 5148