

N° 2808

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 mai 2026.

## RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE  
ET DU CONTRÔLE BUDGÉTAIRE SUR LA PROPOSITION DE LOI

*visant à faciliter l'accès au logement des familles par la création d'un prêt à taux zéro  
(n° 2679),*

PAR MME CONSTANCE DE PÉLICHY,

Députée

---



## SOMMAIRE

---

	PAGES
<b>INTRODUCTION</b> .....	5
<b>COMMENTAIRE DES ARTICLES</b> .....	9
<i>Article 1<sup>er</sup></i> : Création d'un prêt à taux zéro à destination des familles .....	9
<i>Article 2</i> : Recevabilité financière .....	28
<b>TRAVAUX DE LA COMMISSION</b> .....	29
<b>LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LA RAPPORTEURE</b> ...	47



## INTRODUCTION

*« Le miracle qui sauve le monde, le domaine des affaires humaines, de la ruine normale, « naturelle », c'est finalement le fait de la natalité, dans lequel s'enracine ontologiquement la faculté d'agir. En d'autres termes : c'est la naissance d'hommes nouveaux, le fait qu'ils commencent à nouveau l'action dont ils sont capables par droit de naissance <sup>(1)</sup> ». Par ces mots, Hannah Arendt rappelait que la natalité ne relève pas seulement de la démographie, mais **constitue le fondement même du renouvellement des sociétés humaines.***

À l'aune de cette réflexion, la situation démographique de la France appelle une attention particulière et une réponse résolue du législateur, dans un contexte d'inflexion historique de sa dynamique. **Pour la première fois depuis l'après-guerre, le solde naturel est devenu négatif** : en 2025, 651 000 décès ont été enregistrés, tandis que le nombre de naissances est tombé à 645 000. Ce basculement, au-delà de sa portée symbolique, traduit une transformation profonde et durable de la structure démographique.

**Les conséquences d'une telle évolution sont multiples et systémiques.** Sur le **plan économique**, elle annonce une contraction progressive de la population active, susceptible d'affecter le potentiel de croissance, la soutenabilité des finances publiques et l'équilibre des régimes sociaux, en particulier ceux fondés sur la solidarité intergénérationnelle. Sur le **plan territorial**, elle accentue les dynamiques de dévitalisation de certains territoires déjà fragilisés par le vieillissement et le départ des jeunes actifs. Sur le **plan social**, elle interroge la capacité à maintenir un haut niveau de services publics et à préserver la cohésion nationale.

Pour autant, cette évolution ne saurait être interprétée comme le signe d'un désengagement des Français à l'égard du projet familial. **Les travaux empiriques convergent pour établir la persistance d'un désir d'enfant élevé, sensiblement supérieur au niveau de fécondité observé.** Ce décalage révèle l'**existence d'un ensemble de contraintes pesant sur les décisions de fécondité, relevant pour une large part de déterminants économiques et matériels.**

À cet égard, **l'accès au logement constitue l'un des obstacles les plus structurants.** Dans un contexte de tensions persistantes sur les marchés immobiliers, marqué par la hausse continue des prix et la raréfaction de l'offre accessible, **de nombreux ménages se trouvent dans l'impossibilité d'adapter leur logement à l'évolution de leur situation familiale.** La diminution du pouvoir d'achat immobilier, particulièrement marquée au cours des deux dernières décennies, a conduit à une **réduction significative de la surface accessible aux ménages, rendant plus difficile l'accueil d'un enfant** dans des conditions satisfaisantes. Cette contrainte est d'autant plus prégnante qu'elle intervient à un

---

(1) Hannah Arendt, *La Condition de l'homme moderne*, Calmann-Lévy, Paris, 1983, p. 313.

moment clé du cycle de vie, où se conjuguent insertion professionnelle, stabilisation des revenus et constitution d'un patrimoine.

Au-delà du seul enjeu du logement, la baisse de la natalité s'inscrit dans un faisceau plus large de contraintes : coût croissant de la vie, difficultés d'articulation entre vie professionnelle et vie familiale, accès inégal aux modes de garde, ou encore incertitudes économiques. Toutefois, **le logement se distingue par son caractère déterminant et structurant, en ce qu'il conditionne directement la possibilité matérielle d'agrandir la famille.**

\*

Ces constats ont été **largement documentés par la mission d'information créée par la Conférence des présidents de l'Assemblée nationale sur les causes et conséquences de la baisse de la natalité en France, que la rapporteure a présidée.** C'est dans cette perspective que la présente proposition de loi entend intervenir, en ciblant un levier d'action précis et identifié : l'accès à la propriété des familles.

Elle propose ainsi la **création d'un prêt à taux zéro spécifiquement destiné aux familles (« PTZ familles »), visant à faciliter l'accès à un logement adapté à l'accueil d'un enfant.** Ce dispositif se distingue du prêt à taux zéro existant par son objet et sa finalité : il ne s'agit pas prioritairement de soutenir l'accession à la propriété, mais de lever un frein concret à la réalisation des projets familiaux.

Accessible dès la déclaration de grossesse et jusqu'aux cinq ans de l'enfant, sans condition de ressources, ce prêt **répond à une logique de simplicité et de lisibilité.** Il vise à éviter l'empilement de critères et de conditions qui caractérise parfois les dispositifs existants, afin de **garantir son appropriation par les ménages et son effectivité.** Son montant, plafonné et modulé en fonction de la composition du foyer et de la localisation du bien, vise à concilier soutien aux ménages et maîtrise de la dépense publique. En permettant l'acquisition ou l'agrandissement d'un logement, dans l'ancien comme dans le neuf, quelle que soit la zone géographique, il contribue également à **soutenir l'activité économique locale**, notamment dans le secteur du bâtiment.

\*

Bien que ce dispositif représente nécessairement un effort budgétaire, il convient de le mettre en regard des **coûts, nettement plus élevés, associés à la poursuite de la baisse de la natalité** : déséquilibre des régimes sociaux, ralentissement de la croissance ou encore nécessité d'adaptations structurelles de grande ampleur. En outre, **les effets de retour, en termes de recettes fiscales et de création d'emplois,** doivent être pleinement intégrés à l'analyse. Il prévoit également des garde-fous destinés à **prévenir tout effet inflationniste** ou toute dérive, en s'appuyant sur les enseignements tirés des dispositifs antérieurs.

Néanmoins, **afin de répondre aux exigences de maîtrise du coût budgétaire du dispositif, la rapporteure a déposé un amendement en séance publique tendant à subordonner le bénéfice du dispositif à deux conditions supplémentaires :**

– le fait que le ménage demandeur ne soit **propriétaire que d'un seul logement** ;

– le fait que la **cession de ce même logement intervienne dans un délai de deux ans** à compter de l'octroi du prêt.

L'objectif de cet amendement est de garantir que le « PTZ familles » bénéficie prioritairement aux ménages ayant un besoin réel d'acquérir un logement adapté à l'évolution de leur situation familiale, en **prévenant les stratégies d'accumulation patrimoniale**.

Par ailleurs, lors de l'examen du texte en séance publique, **la rapporteure donnera un avis favorable aux amendements tendant à prendre en compte les ressources des ménages dans le calcul du montant et de la quotité du prêt accordé**. Elle tient toutefois à souligner que le dispositif, en tant qu'instrument de politique familiale, doit conserver un caractère universel, c'est-à-dire **demeurer ouvert à l'ensemble des ménages sans condition préalable de ressources**.

\*

**Cette proposition de loi s'inscrit dans une réflexion plus large sur le renouvellement de la politique familiale, esquissée par la rapporteure dans l'avant-propos du rapport de la mission d'information précitée<sup>(1)</sup>**. Elle ne saurait, à elle seule, répondre à l'ensemble des déterminants de la natalité, mais **constitue une première étape, ciblée et opérationnelle, visant à lever un obstacle identifié**. Elle appelle, à terme, une approche plus globale intégrant les enjeux d'accueil de la petite enfance, de conciliation des temps de vie, de sécurisation des parcours professionnels et d'égalité entre les femmes et les hommes.

En définitive, **il revient au législateur de se saisir pleinement de cet enjeu démographique, non comme d'une contrainte subie, mais comme d'un horizon d'action**. En levant les obstacles matériels qui entravent aujourd'hui les projets familiaux, la représentation nationale contribuerait ainsi à préserver ce que Hannah Arendt désignait comme le véritable « *miracle* » des sociétés humaines : leur capacité à se renouveler et à se projeter dans l'avenir.

---

(1) Assemblée nationale, rapport n° 2474 fait au nom de la mission d'information sur les causes et conséquences de la baisse de la natalité en France, tome I, 2026, pp. 11-15.



## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Article 1<sup>er</sup>*

#### **Création d'un prêt à taux zéro à destination des familles**

##### **Résumé du dispositif et effets principaux**

Le présent article institue un prêt à taux zéro (PTZ) au bénéfice des personnes ne satisfaisant pas à la condition de primo-accession prévue par le dispositif de PTZ actuellement en vigueur, dès lors qu'elles justifient d'une grossesse ou assument la charge effective et permanente d'un enfant âgé de moins de cinq ans.

Ce dispositif est applicable aux opérations de construction ou d'acquisition d'un logement neuf, à l'achat d'un logement ancien, ainsi qu'aux travaux d'agrandissement de la résidence principale de l'emprunteur.

Le montant du prêt est fixé selon des quotités déterminées par voie réglementaire, tenant compte de la composition du foyer demandeur ainsi que de la localisation du bien faisant l'objet de l'opération.

##### **Principaux amendements adoptés par la commission des finances**

La commission a adopté six amendements présentés par la rapporteure, parmi lesquels :

- trois amendements rédactionnels ;
- deux amendements précisant l'articulation du dispositif avec le PTZ actuellement en vigueur, notamment s'agissant de la faculté de les cumuler ;
- un amendement prévoyant que la quotité retenue pour le calcul du montant du prêt ne peut être ni supérieure à 50 % du coût total de l'opération ni inférieure à 20 % de ce même coût.

Elle a ensuite adopté l'article 1<sup>er</sup> ainsi modifié.

## I. L'ÉTAT DU DROIT

### **A. L'EXISTENCE DE PRÊTS À TAUX ZÉRO SOUTENANT L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE MÉNAGES MODESTES OU FINANÇANT DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS**

#### **1. Le prêt à taux zéro (PTZ) pour le financement de la première accession à la propriété**

● Instauré en 1995 puis profondément réformé par la loi de finances (LFI) pour 2011, le prêt à taux zéro (PTZ) a pour objet de favoriser l'accession à la propriété en **soutenant l'acquisition ou la construction d'une résidence principale par des ménages n'ayant pas été propriétaires de leur logement au cours des deux années précédant l'opération.**

Initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2021, le dispositif a fait l'objet de plusieurs prorogations successives :

- jusqu'au 31 décembre 2022 par la LFI pour 2021 <sup>(1)</sup> ;
- jusqu'au 31 décembre 2023 par la LFI pour 2022 <sup>(2)</sup> ;
- puis **jusqu'au 31 décembre 2027** par la LFI pour 2024 <sup>(3)</sup>.

En application de l'article 244 *quater* V du code général des impôts (CGI), le dispositif repose sur un **crédit d'impôt octroyé aux établissements de crédit accordant le PTZ**. Sont concernés les établissements de crédit et sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier (CMF), assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS), à l'impôt sur le revenu (IR) ou à un impôt équivalent. Le montant de ce crédit d'impôt correspond à l'écart entre, d'une part, la somme actualisée des mensualités dues au titre du PTZ et, d'autre part, la somme actualisée des montants qui auraient été perçus au titre d'un prêt de même montant et de même durée accordé à des conditions normales de taux.

• Les conditions d'octroi du PTZ sont définies aux articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il peut ainsi être **mobilisé pour l'acquisition** :

– **d'un logement neuf, qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif, sur l'ensemble du territoire**, en zones tendues comme en zones non tendues <sup>(4)</sup>, ainsi que pour **l'acquisition en primo-accession de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS)** ;

– **d'un logement ancien situé en zone non tendue, sous réserve de la réalisation de travaux de rénovation énergétique** représentant au moins 25 % du coût total de l'opération ;

– **d'un logement social par son locataire**, sans condition de réalisation de travaux et indépendamment de la localisation du bien.

---

(1) Article 164 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

(2) Article 87 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022.

(3) Article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

(4) En principe, depuis l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, s'agissant des logements neufs, le PTZ est réservé aux logements collectifs situés en zone tendue, caractérisée par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Toutefois, l'article 90 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 est revenu sur ce recentrage.

**CONDITIONS D'OBTENTION D'UN PTZ**

Types de logement	Zonage géographique	Conditions spécifiques
Logement neuf ou à construire	Ensemble du territoire (zones A bis, A, B1, B2 et C)	Aucune depuis la LFI pour 2025
Logement ancien	Zones non tendues (zones B2 et C)	Travaux de rénovation énergétique représentant au moins 25 % du coût total de l'opération
Logement social	Ensemble du territoire (zones A bis, A, B1, B2 et C)	Aucune

Source : commission des finances, à partir de l'article L. 31-10-2 du CCH.

**La condition de primo-accession n'est toutefois pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement se trouve dans l'une des situations suivantes :**

– être **titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité »**, attestant soit d'un taux d'incapacité permanente d'au moins 80 %, soit de l'impossibilité d'exercer une activité professionnelle et de la nécessité de recourir à l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes ordinaires de la vie, conformément à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) ;

– **percevoir une pension d'invalidité** dans les conditions prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (CSS) ;

– **avoir été victime d'une catastrophe ayant rendu définitivement inhabitable** sa résidence principale.

Le bénéfice du prêt est **réservé aux ménages dont les ressources, appréciées au regard du revenu fiscal de référence (RFR) de l'année n-2, n'excèdent pas des plafonds déterminés en fonction de la composition du foyer et de la localisation géographique du bien concerné.**

**PLAFONDS DE RESSOURCES DU PTZ APPLICABLES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2024**

(en euros)

Nombre de personnes occupant le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	49 000	34 500	31 500	28 500
2	73 500	51 750	47 250	42 750
3	88 200	62 100	56 700	51 300
4	102 900	72 450	66 150	59 850
5	117 600	82 800	75 600	68 400
6	132 300	93 150	85 050	76 950
7	147 000	103 500	94 500	85 500
8 et plus	161 700	113 850	103 950	94 050

Source : article D. 31-10-3-1 du CCH.

• Conformément à l'article L. 31-10-4 du CCH, **le montant du prêt est déterminé en fonction :**

– du coût total de l'opération ;

- du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale ;
- de l’ensemble des ressources des occupants du logement ;
- de la location du bien ;
- ainsi que du caractère neuf ou ancien du logement.

Les articles L. 31-10-8 à L. 31-10-10 du CCH précisent les modalités de calcul de ce montant.

**Celui-ci correspond à une quotité comprise entre 10 % et 30 % du coût total de l’opération pour les maisons individuelles neuves et entre 20 % et 50 % pour les autres types de biens.** Cette quotité est déterminée en fonction de la tranche de ressources du ménage, comprise entre 15 000 euros et 49 000 euros, rapportée au coefficient familial défini à l’article L. 31-10-10 du CCH <sup>(1)</sup>.

#### QUOTITÉS APPLICABLES AU PTZ DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2025

(en euros)

Tranche	Quotité applicable	Quotité applicable pour les maisons individuelles neuves	Tranches de ressources pour la zone A	Tranches de ressources pour la zone B1	Tranches de ressources pour la zone B2	Tranches de ressources pour la zone C
1	50 %	30 %	≤ 25 000	≤ 21 500	≤ 18 000	≤ 15 000
2	40 %	20 %	≤ 31 000	≤ 26 000	≤ 22 500	≤ 19 500
3	40 %	20 %	≤ 37 000	≤ 30 000	≤ 27 000	≤ 24 000
4	20 %	10 %	≤ 49 000	≤ 34 500	≤ 31 500	≤ 28 500

Source : article D. 31-10-9 du CCH.

**Le coût de l’opération n’est toutefois retenu que dans la limite d’un plafond,** compris entre 100 000 euros et 360 000 euros, en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que de sa zone de localisation.

#### MONTANT MAXIMAL DU COÛT DE L’OPÉRATION RETENU DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2024

(en euros)

Nombre de personnes occupant le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000	135 000	110 000	100 000
2	225 000	202 500	165 000	150 000
3	270 000	243 000	198 000	180 000
4	315 000	283 500	231 000	210 000
5 et plus	360 000	324 000	264 000	240 000

Source : article D. 31-10-10 du CCH.

(1) Le quotient familial est ainsi compris entre 1 et 2,4 selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

Enfin, il convient de souligner qu'aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêts ni intérêts intercalaires ne peuvent être perçus au titre du PTZ. En outre, **un seul prêt, qu'il s'agisse d'un PTZ ou d'un éco-PTZ, peut être accordé pour une même opération**. Enfin, le montant du prêt ne peut excéder celui des autres prêts concourant au financement de l'opération.

• En application des articles L. 31-10-6 et L. 31-10-7 du CCH, le **maintien du prêt est subordonné à l'occupation du logement à titre de résidence principale par l'emprunteur pendant une durée de six années suivant la date de versement du prêt, le bien ne pouvant être mis en location durant cette période** <sup>(1)</sup>.

En cas de mobilité résidentielle, **l'emprunteur peut néanmoins conserver le bénéfice du prêt sous la forme d'un transfert du capital restant dû pour l'acquisition ou la construction d'une nouvelle résidence principale**, sous réserve que ce nouveau logement respecte les conditions d'éligibilité au PTZ. À l'issue du délai de six ans, en revanche, le nouveau logement n'est plus tenu de satisfaire à ces conditions. Dans tous les cas, lorsque les conditions de maintien du prêt cessent d'être remplies, l'établissement prêteur peut exiger le remboursement du capital restant dû.

Par ailleurs, les articles L. 31-10-11 et L. 31-10-12 du CCH prévoient que la durée du prêt est déterminée en fonction des ressources de l'emprunteur et que son remboursement peut être différé jusqu'à quinze ans au maximum, selon la composition du foyer, le niveau de ressources et la localisation du logement.

Enfin, l'article L. 31-10-13 du CCH organise un **dispositif de conventionnement entre l'État et les établissements prêteurs habilités à distribuer le PTZ**. Ce conventionnement permet, conformément à l'article L. 31-10-14 du CCH, de confier la gestion, le suivi et le contrôle des crédits d'impôt associés au PTZ à la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS).

## **2. L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour le financement de travaux d'amélioration énergétique du logement**

Depuis la loi de finances pour 2009 <sup>(2)</sup>, **le PTZ destiné aux primo-accédants a été complété par l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), qui finance des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements**.

Initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2014, ce dispositif a fait l'objet de plusieurs prorogations et **doit désormais prendre fin le 31 décembre 2027** <sup>(3)</sup>.

---

(1) Sauf dans des cas et conditions spécifiques déterminés par le 2° de l'article D. 31-10-6 du CCH, tels qu'un décès, un divorce ou une dissolution d'un pacte civil de solidarité.

(2) Article 99 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009.

(3) Article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

À l’instar du PTZ, l’éco-PTZ repose, en application de l’article 244 *quater* U du CGI, sur un crédit d’impôt accordé aux établissements de crédit et sociétés de financement, correspondant aux intérêts qu’aurait supportés l’emprunteur dans le cadre d’un prêt classique de même montant et de même durée.

**L’éco-PTZ peut financer cinq grandes catégories de travaux :**

– les travaux ayant ouvert droit à une aide de l’Agence nationale de l’habitat (ANAH) ;

– les travaux permettant d’atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;

– les travaux d’amélioration de la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov’ » ;

– les travaux de réhabilitation des systèmes d’assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d’énergie ;

– ainsi que des travaux de rénovation ponctuelle limitativement énumérés <sup>(1)</sup>.

La durée de remboursement du prêt ne peut excéder quinze ans, portée à vingt ans lorsque le prêt finance des travaux permettant d’atteindre une performance énergétique globale minimale.

**L’éco-PTZ est accessible sans condition de ressources.** Son montant, plafonné à 30 000 euros par logement – et jusqu’à 50 000 euros lorsqu’il finance des travaux permettant d’atteindre une performance énergétique globale minimale – est déterminé en fonction de la nature et de l’ampleur des travaux réalisés, indépendamment des revenus du ménage, conformément à l’article D. 319-5 du CCH. Des plafonds spécifiques par catégorie de travaux sont en outre fixés par décret.

**PLAFONDS DE L’ÉCO-PTZ APPLICABLES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2024**

Types de travaux	Plafonds
Travaux ayant ouvert droit à une aide de l’ANAH	50 000 euros
Travaux permettant d’atteindre une performance énergétique globale minimale	50 000 euros
Travaux permettant d’améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à « MaPrimeRénov’ »	50 000 euros
Travaux de réhabilitation de systèmes d’assainissement non collectif	10 000 euros
Travaux de rénovation ponctuelle	Entre 7 000 euros et 30 000 euros

Source : commission des finances, à partir de l’article D. 319-21 du CCH.

---

(1) Il s’agit de travaux d’isolation thermique portant notamment sur les toitures, les murs, les parois vitrées et les portes donnant sur l’extérieur, ainsi que de l’installation de systèmes de chauffage soumis à des exigences de performance, d’équipements de chauffage ou de production d’eau chaude sanitaire recourant à une source d’énergie renouvelable, et enfin de travaux d’isolation des planchers bas.

**Le prêt ne peut être accordé qu’aux personnes déjà propriétaires de leur logement, ainsi qu’aux syndicats de copropriétaires** dès lors que les travaux portent à la fois sur les parties privatives et sur les parties et équipements communs de l’immeuble, à l’exclusion des travaux ayant bénéficié d’un conventionnement de l’ANAH ou de l’aide « MaPrimeRénov’ ».

**S’il ne peut en principe être accordé qu’un seul éco-PTZ par logement, des dérogations sont prévues pour les personnes physiques.** Celles-ci peuvent ainsi bénéficier :

– **d’un nouvel éco-PTZ** dans un délai de cinq ans pour des travaux réalisés sur le même logement, ces travaux ne pouvant porter que sur des rénovations ponctuelles ou sur l’amélioration de la performance énergétique globale ;

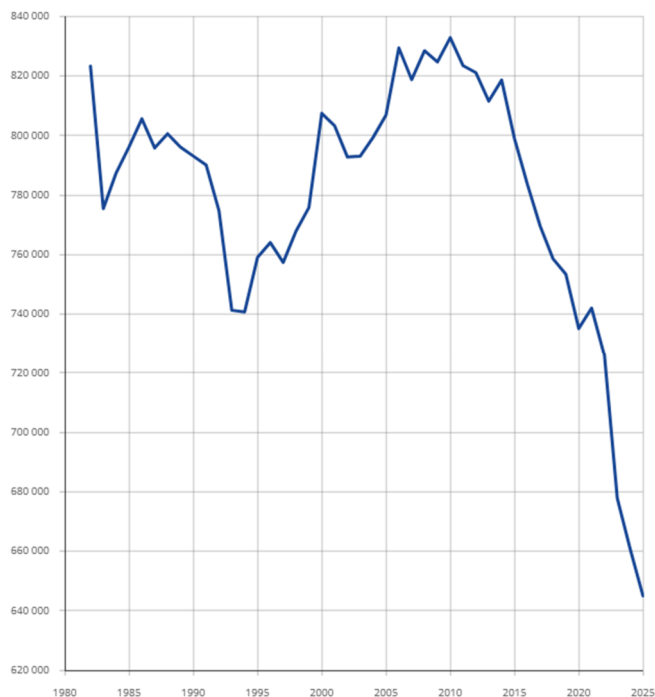
– **d’un éco-PTZ complémentaire** lorsque le premier prêt a été souscrit par le syndicat de copropriétaires, sous réserve que le montant cumulé des avances n’excède pas 30 000 euros, ou 50 000 euros lorsque l’aide accordée au syndicat portait sur une rénovation énergétique globale.

## **B. DES DISPOSITIFS NE CIBLANT PAS SUFFISAMMENT LES FAMILLES**

### **1. Des difficultés d’accès au logement constituant un des facteurs explicatifs de la baisse de la natalité en France**

• **La France connaît, depuis le début des années 2010, une baisse marquée de sa natalité, qui s’est accentuée à compter de 2014.** Pour la première fois depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le solde naturel est devenu négatif : en 2025, 651 000 décès ont été enregistrés, tandis que le nombre de naissances est tombé à 645 000.

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE NAISSANCE VIVANTES ENTRE 1982 ET 2025



Source : INSEE, Bilan démographique 2025, 13 janvier 2026.

**Le nombre d'enfants par femme a simultanément diminué, passant de 1,91 en 1982 à 1,56 en 2025.** Ce niveau constitue un **plancher historique** : il faut remonter à la Première Guerre mondiale pour observer un indice conjoncturel de fécondité (ICF) aussi faible, lequel était tombé à 1,23 en 1916. La baisse s'avère particulièrement marquée à partir de 2010, année à laquelle le taux de fécondité avait atteint un pic de 2,02 enfants par femme, avant d'amorcer un **repli continu**.

## ÉVOLUTION DE L'INDICATEUR CONJONCTUREL DE FÉCONDITÉ ENTRE 1982 ET 2025



Source : INSEE, Indicateur conjoncturel de fécondité – France métropolitaine, 19 janvier 2026.

**Or, le désir d'enfants est demeuré relativement stable sur la période : il s'établissait à 2,36 enfants en 2011 et s'élève encore à 2,27 en 2024, soit un écart de 0,68 avec le taux effectif de fécondité.** Le nombre d'enfants souhaités est même plus élevé lorsque l'on considère uniquement **les personnes âgées de 25 à 44 ans vivant en couple, puisqu'il atteint 2,46** <sup>(1)</sup>. Ces données sont corroborées par les études de l'Institut national d'études démographiques (INED), qui estime le **nombre idéal d'enfants à 2,3 en moyenne en 2024** : 64 % des personnes interrogées déclarent un idéal de deux enfants, 30 % de trois enfants ou plus et **seulement 6 % un idéal inférieur à deux enfants** <sup>(2)</sup>.

Le décalage entre désir d'enfant et réalité se traduit également par un **report des naissances** : la part des parents déclarant avoir eu leur premier enfant plus tardivement que souhaité est passée de 9 % en 2012 à 21 % en 2023 <sup>(3)</sup>.

**Ces éléments tendent ainsi à démontrer que la baisse de la natalité ne résulte pas d'un choix délibéré des ménages, mais qu'elle apparaît, au contraire, largement contrainte.**

● **Parmi ces freins à la natalité, le logement apparaît comme l'un des plus déterminants.** Ainsi, **72 % des Français identifient la difficulté d'accès à un logement suffisamment spacieux comme un obstacle à la natalité.** Ce facteur constitue le deuxième frein le plus cité par les 25-49 ans et le troisième, sur huit, pour les 18-24 ans <sup>(4)</sup>. L'étude de l'Observatoire des familles précitée souligne, en outre, qu'avant la naissance d'un premier enfant, l'une des conditions jugées les plus importantes est de disposer d'un logement suffisamment adapté à son accueil.

(1) UNAF, L'idéal personnel moyen du nombre d'enfants en France, 11 janvier 2024.

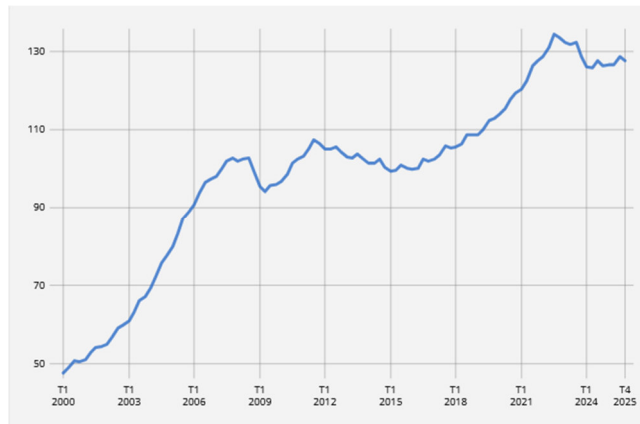
(2) INED, « Les Français-es veulent moins d'enfants », Population & Sociétés, n° 635, juillet-août 2025.

(3) Observatoire des familles, Désir d'enfant(s). Entre désir et réalités : avoir des enfants aujourd'hui en France, 2023.

(4) Sondage Ifop Opinion, Le regard des Français sur la natalité, 22 janvier 2026.

Dans ce contexte, la hausse continue des prix de l'immobilier depuis les années 2000 a contribué à rendre l'accès au logement de plus en plus difficile, limitant ainsi les possibilités de survenue d'un premier enfant ou d'agrandissement des familles. En effet, **sur la période considérée, les prix de l'immobilier ont augmenté de 165 %, tandis que le revenu disponible des ménages n'a progressé que de 30 %.**

**ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS (NEUFS ET ANCIENS)  
ENTRE 2000 ET 2025, EN BASE 100 EN MOYENNE ANNUELLE 2015**



Source : INSEE, Indice des prix des logements (neufs et anciens) – Brut – Base 100 en moyenne annuelle 2015, 20 mars 2026.

Une telle hausse des prix de l'immobilier rend plus difficile l'agrandissement des ménages, en raison d'un pouvoir d'achat insuffisant pour accéder à des logements de surface supérieure. L'INSEE met ainsi en évidence que **le taux d'effort médian en matière de logement passe de 14 % pour un couple sans enfant à 21,5 % pour un couple avec enfants** <sup>(1)</sup>, dans la mesure où l'arrivée d'un ou de plusieurs enfants implique nécessairement la recherche d'un logement disposant d'une ou plusieurs pièces supplémentaires. Cette dynamique est particulièrement marquée dans les grandes agglomérations où, selon M. Maxime Sbaihi, **un ménage percevant un revenu médian a perdu environ 35 m<sup>2</sup> de surface habitable depuis 2000, soit l'équivalent de deux à trois pièces supplémentaires** <sup>(2)</sup>.

Aux États-Unis, plusieurs travaux de recherche ont objectivé le lien entre difficultés d'accès au logement et natalité. Ainsi, selon une étude publiée en novembre 2025 par M. Benjamin Couillard, **la hausse des coûts du logement depuis 1990 serait responsable d'une baisse de 11 % du nombre d'enfants et expliquerait plus de la moitié de la diminution totale du taux de fécondité**

(1) INSEE, France, portrait social Édition 2025, *Logement*, figure 4, 18 novembre 2025.

(2) Assemblée nationale, rapport n° 2474 fait au nom de la mission d'information sur les causes et conséquences de la baisse de la natalité en France, tome II, 2026, p. 107.

**entre 2000 et 2010** <sup>(1)</sup>. Une autre étude, conduite par M. William Clark, montre que le fait de résider dans des zones métropolitaines, où les prix immobiliers sont élevés, conduit à **retarder de trois à quatre ans la naissance d'un premier enfant par rapport aux marchés où le logement est plus abordable** <sup>(2)</sup>. Plus généralement, au-delà du cas américain, une étude publiée en 2006 met en évidence que des marchés immobiliers peu abordables exercent une influence négative sur la fécondité, en particulier sur les premières naissances <sup>(3)</sup>.

**L'ensemble de ces travaux souligne que plus l'accès au logement est contraint, plus les effets sur la fécondité sont significatifs**, les couples étant conduits à retarder voire à renoncer à avoir des enfants. Ainsi, **parmi l'ensemble des dépenses des ménages, le logement apparaît comme l'un des déterminants les plus influents sur la fécondité dans les pays de l'OCDE**, « *l'augmentation des pressions liées au coût du logement étant susceptible d'avoir un effet négatif sur la fécondité, en particulier chez les jeunes couples* <sup>(4)</sup> ». Dans le même sens, la Chaire transitions démographiques et transitions économiques (TDTE) a montré que la hausse des prix immobiliers affecte négativement la fécondité des jeunes générations, au moins à court terme <sup>(5)</sup>.

Dès lors, **la crise du logement constitue un facteur de renoncement à la parentalité pour de nombreux couples**. Ainsi, en France, **21 % des 18-34 ans déclarent avoir renoncé à avoir un ou plusieurs enfants en raison de difficultés d'accès à un logement correspondant à leurs besoins** <sup>(6)</sup>. Le rapport d'information de l'Assemblée nationale sur les causes et les conséquences de la baisse de la natalité en France souligne en ce sens que « *le coût du logement [...] apparaît comme un des déterminants économiques les plus structurants des comportements de fécondité, en raison de son poids croissant dans le budget des ménages et de ses effets sur les trajectoires résidentielles, l'accès à l'autonomie et le calendrier des naissances* <sup>(7)</sup> ».

## **2. Les dispositifs de PTZ existants ne permettent pas de lever l'ensemble des freins à l'accession à la propriété pesant sur les familles**

● Le lien entre propriété de la résidence principale et fécondité est relativement bien établi dans les pays anglo-saxons. Ainsi, **en Angleterre, une augmentation de 10 % des prix des logements entraîne une hausse de 2,8 %**

---

(1) Benjamin K. Couillard, « Build, Baby, Build : How Housing Shapes Fertility », *Economics Department, University of Toronto*, 2 novembre 2025.

(2) William A.V. Clark, « Do women delay family formation in expensive housing markets ? », *Demographic research*, vol. 27, art. 1, 3 juillet 2012, p. 1-24.

(3) Clara Mulder, « Population and housing : A two-sided relationship », *Demographic research*, vol. 15, art 13, 14 novembre 2006, p. 401-412.

(4) OCDE, « Fertility, Employment and family policy. A cross-country panel analysis », *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, n° 299, 21 septembre 2023, p. 28.

(5) Lucien Saudubray, « Les déterminants économiques de la fécondité dans les pays de l'OCDE. Conjoncture, Emploi et Politiques Familiales », Chaire TDTE, septembre 2024, p. 15.

(6) Sondage Odaxa, Les jeunes et l'accès au logement, 14 janvier 2026.

(7) Assemblée nationale, op.cit., tome I, p. 58.

**des naissances chez les propriétaires, contre une baisse de 4,9 % chez les locataires** <sup>(1)</sup>. Un phénomène similaire est observé aux États-Unis, où, auditionné par la mission d'information de l'Assemblée nationale précitée, M. Kevin Genna, directeur de la modélisation de la Chaire TDTE, indiquait que « *la différence de fécondité est très marquée entre les couples propriétaires et locataires : les premiers parviennent bien davantage que les seconds à concrétiser leur désir de fonder une famille* » <sup>(2)</sup>.

Ces constats s'expliquent aisément. En effet, la hausse des loyers exerce une pression croissante sur le budget des ménages locataires, qui sont conduits à retarder, voire à renoncer à la parentalité. À l'inverse, les propriétaires bénéficient d'une valorisation de leur patrimoine, renforçant leur stabilité financière et leur confiance dans l'avenir, ce qui favorise une fécondité plus élevée. Cette dimension psychologique a également été mise en avant par l'Union nationale des associations familiales (Unaf), lors de son audition par la rapporteure, l'Unaf faisant valoir que l'accession à la propriété permet aux familles de sécuriser leur parcours de vie et leur projection dans l'avenir, des préoccupations particulièrement prégnantes chez les jeunes parents. Ainsi, **30 % des jeunes Français âgés de 18 à 34 ans déclarent souhaiter devenir propriétaires de leur résidence principale ou avoir fait ce choix afin de fonder une famille, cette motivation primant sur celle consistant à être mieux protégés face aux aléas de la vie** <sup>(3)</sup>.

**Dès lors, afin de soutenir la natalité, il apparaît essentiel de lever les freins persistants à l'accession à la propriété des familles.**

● Toutefois, **les dispositifs de PTZ existants ne permettent pas suffisamment de cibler cette dimension familiale dans l'accès à la propriété.**

Si le plafond de ressources et le montant du PTZ sont modulés en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, **la condition de primo-accession demeure un facteur particulièrement limitant pour les ménages souhaitant fonder une famille.** Lors de son audition, la Chambre nationale des conseils en gestion de patrimoine (CNCGP) a indiqué que le premier achat immobilier intervient en moyenne assez tôt, dans une situation où la personne est généralement célibataire ou en couple sans enfant. **Le blocage dans le parcours résidentiel survient toutefois rapidement, dès l'arrivée du premier ou du deuxième enfant, lorsqu'il devient nécessaire d'augmenter la surface du logement.** Ainsi, de nombreux jeunes primo-accédants ayant acquis un bien de 30 à 50 m<sup>2</sup> dans une grande ou moyenne ville se trouvent ensuite contraints dans leur trajectoire résidentielle <sup>(4)</sup>. Par ailleurs, si la portabilité du PTZ est théoriquement prévue pour financer une nouvelle opération

---

(1) Cevat Giray Aksoy, « Short-Term Effects of House Prices on Birth Rates », European Bank for Reconstruction and Development, *Working Paper*, n° 192, 2 octobre 2016.

(2) *Assemblée nationale*, op. cit., tome II, p. 88.

(3) *Sondage Odaxa*, op. cit.

(4) Voir par exemple Chloé Magister, « Transférer un prêt à taux zéro (PTZ) : conditions, démarches et points clés en 2026 », Meilleurtaux, 2 janvier 2026 ([lien](#)).

d'acquisition ou de construction d'une résidence principale, les établissements bancaires **refusent fréquemment sa mise en œuvre en raison de la complexité des opérations**, selon de nombreux sites spécialisés <sup>(1)</sup>.

**La question des plafonds de ressources constitue également un facteur de restriction pour de nombreux couples ou familles, qui se trouvent *de facto* exclus du dispositif.** Lors de son audition, l'Unaf a rappelé que la politique familiale doit, par nature, conserver un caractère universel, dans la mesure où l'ensemble des familles sont confrontées à une augmentation de leurs charges financières liée à l'arrivée d'un enfant. Par ailleurs, **plusieurs études suggèrent qu'une remise en cause de ce caractère universel peut conduire à une baisse significative de la fécondité**, en particulier parmi les ménages exclus des dispositifs. Ainsi, M. Gérard-François Dumont a mis en évidence une corrélation entre les réformes intervenues entre 2014 et 2016 – notamment la baisse du quotient familial et la modulation des allocations familiales selon les revenus – et la baisse du niveau de fécondité, ces évolutions ayant affecté environ 1,3 million de familles <sup>(2)</sup>.

Ces difficultés se reflètent dans la structure des bénéficiaires du PTZ. En effet, auditionnée par la rapporteure, la direction générale du Trésor (DGT) a indiqué que la moitié des bénéficiaires sont des couples, dont un tiers avec enfants. Ainsi, **seuls 16,7 % des bénéficiaires du PTZ sont des couples avec enfants, alors que ces derniers représentent 23,4 % de la population** <sup>(3)</sup>.

## II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

### 1. La création d'un PTZ nouveau à destination des familles

L'article 1<sup>er</sup> de la présente proposition de loi insère un nouvel article L. 31-10-3-1 au sein du chapitre du CCH consacré au PTZ.

• Le **I** prévoit une **dérogation à la condition de primo-acquisition pour bénéficiaire du PTZ** prévu à l'article L. 31-10-2 du CCH, au profit des ménages justifiant :

– **soit d'une déclaration de grossesse établie par un médecin ou une sage-femme**, confirmée par la réalisation du premier examen prénatal devant intervenir avant la fin du troisième mois de grossesse, conformément à l'article L. 2122-1 du code de la santé publique ;

---

(1) Voir, par exemple, Chloé Magister, « Transférer un prêt à taux zéro (PTZ) : conditions, démarches et points clés en 2026 », Meilleurtaux, 2 janvier 2026 ([lien](#)).

(2) Gérard François-Dumont, « Pour une renaissance de la politique familiale : liberté, lisibilité et pérennité », Fondapol, décembre 2024.

(3) INSEE, Ménages selon la structure familiale. Données annuelles de 1990 à 2022, 26 juin 2025.

– **soit de la charge effective et permanente d’au moins un enfant âgé de moins de cinq ans** à la date de l’émission de l’offre de prêt, qu’il soit de filiation naturelle ou adoptive.

Comme l’a souligné la Fédération nationale de l’immobilier (FNAIM) lors de son audition par la rapporteure, ce dernier critère permet, dans un marché immobilier contraint, de laisser aux familles le temps nécessaire pour trouver un bien adapté à l’accueil de leur enfant.

• Le **II** précise les **opérations pouvant être financées par ce prêt**. Il pourra s’agir :

- de l’acquisition ou de la construction d’un **logement neuf** ;
- de l’achat d’un **logement ancien**, sans condition de réalisation de travaux ;
- de la réalisation d’une opération **d’agrandissement de la résidence principale** de l’emprunteur.

Lors de son audition, la Fédération française du bâtiment (FFB) a souligné que l’ouverture du dispositif aux logements individuels revêt une importance particulière au regard du public concerné, dans la mesure où la taille des ménages augmente avec le nombre d’enfants. Ainsi, **61 % des familles avec un seul enfant résident en maison individuelle, contre 83 % des familles de trois enfants ou plus** <sup>(1)</sup>.

• Le **III** précise les modalités de prise en compte des plafonds de coût de l’opération, en reprenant le dispositif existant avant 2023 pour le PTZ.

• Le **IV** prévoit que **le montant du prêt est fixé en fonction d’une quotité maximale déterminée par décret**. En tout état de cause, ce montant **ne pourra excéder 100 000 euros par opération**. Ce plafond permet, selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), de **couvrir les besoins de financement des logements situés en zone tendue**.

• Le **V** prévoit que **l’ensemble des conditions et modalités d’application du PTZ sont applicables à ce nouveau prêt à destination des familles** (ci-après « PTZ familles »), qu’il s’agisse notamment des conditions de ressources, à l’exception de la condition de primo-accession, de son maintien, des modalités de calcul de son montant, de sa durée ou encore des dispositifs de conventionnement avec les établissements prêteurs.

---

(1) *Étude Kantar, Attentes et attitudes des Français à l’égard de leurs logements, 30 juillet 2020.*

• Enfin, le **VI renvoie à un décret en Conseil d’État le soin de préciser les modalités d’application du présent article**. Celles-ci devront notamment porter sur :

– les **modalités de calcul du montant du prêt et les quotités** servant de base à celui-ci, lesquelles devront être déterminées par le pouvoir réglementaire en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien destiné à l’opération ouvrant droit au « PTZ familles » ;

– les conditions d’appréciation de la charge effective et permanente d’un enfant mentionnée au dernier alinéa du **I**, notamment dans les situations de recomposition familiale ;

– les modalités spécifiques applicables aux opérations d’agrandissement du logement, inexistantes dans le dispositif actuel et que le pouvoir réglementaire devra préciser.

## **2. Un risque inflationniste limité et un coût compensé par un retour fiscal important**

• L’un des principaux risques généralement associés à la création d’un dispositif d’aide financière à l’accession à la propriété est celui d’un **renchérissement des prix de l’immobilier**. Ce risque apparaît toutefois limité dans le cadre du dispositif créé, selon les organismes auditionnés par la rapporteure, pour trois raisons principales :

– d’abord, **les conditions de marché sont moins favorables qu’auparavant, avec un nombre d’acquéreurs en baisse**. Ainsi, selon la Fédération française du bâtiment (FFB), les ventes en rythme annuel au premier trimestre 2026 s’élèvent à environ 66 000 logements dans le secteur de l’individuel, contre 133 000 en moyenne annuelle sur la période 2006-2025. Il en va de même dans le collectif, où les ventes atteignent 60 000 logements en rythme annuel au premier trimestre 2026, contre 100 000 en moyenne annuelle sur la même période ;

– ensuite, **le risque est encore plus limité dans le neuf**, dans la mesure où les promoteurs lancent la commercialisation de leurs programmes sur la base des prix de marché, sans connaissance préalable des acquéreurs susceptibles de bénéficier d’un dispositif de soutien tel que le « PTZ familles » ;

– enfin, **selon une étude de l’inspection générale des finances (IGF) publiée en 2019, le PTZ en vigueur n’a pas eu « d’effet significatif durable sur les prix des logements et du foncier <sup>(1)</sup> »**.

• Lors de son audition, la DGT a indiqué à la rapporteure que **le coût générationnel du dispositif prévu par la proposition de loi est estimé à 600 millions d’euros**. Le coût budgétaire la première année de mise en œuvre est

---

(1) IGF, Évaluation du prêt à taux zéro (PTZ), octobre 2019, p. 41.

ainsi évalué à 120 millions d'euros, avant d'atteindre 600 millions d'euros par an au bout de cinq ans, à paramètres constants. À titre de comparaison, **le coût budgétaire du PTZ actuel est estimé à 838 millions d'euros en 2026** pour 44 466 prêts octroyés <sup>(1)</sup>, et **celui de l'éco-PTZ à 255 millions d'euros** pour 112 632 bénéficiaires <sup>(2)</sup>. La création du « PTZ familles » porterait ainsi l'effort budgétaire global consacré aux dispositifs de soutien à l'accession à la propriété à environ 1,7 milliard d'euros à l'horizon 2032.

Il convient tout d'abord de souligner que **ce montant demeure inférieur au plafond des crédits d'impôt afférents aux prêts ne portant pas intérêt émis sur une période de douze mois, fixé à 2,1 milliards d'euros** en application de l'article 244 *quater* V du CGI <sup>(3)</sup>.

Ensuite, il convient de **prendre en compte les retombées économiques induites par le dispositif**. La FFB estime ainsi que la construction d'un logement neuf génère en moyenne la **création de deux emplois à temps plein, directs et indirects, pendant une durée de 18 mois**.

Enfin, la rapporteure souligne que ce dispositif, comme l'ensemble des aides en faveur du logement, ne se traduit pas uniquement par des coûts budgétaires pour l'État, mais également **par des recettes fiscales** :

– de **taxe sur la valeur ajoutée** (TVA), s'agissant des logements neufs <sup>(4)</sup> et des travaux d'agrandissement ;

– de **droits de mutation à titre onéreux** (DMTO) pour l'acquisition d'un logement ancien ;

– d'**impôt sur les sociétés** (IS) pour les entreprises intervenant dans la chaîne de production immobilière, qu'il s'agisse du neuf, de l'ancien ou des travaux ;

– de **cotisations sociales** liées à l'activité et à l'emploi générés.

Ainsi, lors de son audition, la FFB a estimé que le coût brut pour l'État, en 2025, du dispositif de PTZ destiné aux primo-accédants s'élevait à environ 14 000 euros par prêt, tandis que chacun de ces prêts générerait un gain fiscal d'environ 45 000 euros.

---

(1) Tome II des voies et moyens annexé au PLF pour 2026, dépense fiscale n° 210313, p. 110.

(2) Tome II des voies et moyens annexé au PLF pour 2026, dépense fiscale n° 210321, p. 112.

(3) Il était de 1,35 milliard d'euros en 2025 (annexe au décret n° 2025-299 du 29 mars 2025 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété).

(4) Fixée à 20 % du prix de vente (article 266 du CGI).

### III. LA POSITION DE LA COMMISSION

**La commission a adopté six amendements déposés par la rapporteure, avant d'adopter l'article 1<sup>er</sup> ainsi modifié.**

● En premier lieu, la commission a procédé à **plusieurs ajustements de nature rédactionnelle**.

L'amendement CF19 précise l'insertion de l'article relatif au « PTZ familles » au sein du CCH, en le positionnant à la fin de la section consacrée aux conditions d'octroi des prêts à taux zéro.

L'amendement CF16 reprend la terminologie figurant au premier alinéa de l'article L. 31-10-2 du CCH relatif à la primo-accession, en lui substituant la notion de « *première propriété* ».

L'amendement CF18 supprime le **III** du dispositif, dans la mesure où l'article L. 31-10-5 du CCH sur lequel il se fondait a été abrogé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les modalités de prise en compte des plafonds de coût de l'opération qu'il prévoyait sont renvoyées à un décret en Conseil d'État.

● En deuxième lieu, la commission a entendu **sécuriser juridiquement la rédaction du dispositif de la proposition de loi, notamment en corrigeant certaines contradictions entre le dispositif et l'exposé des motifs, lesquelles suscitaient des difficultés d'interprétation pour plusieurs organismes auditionnés par la rapporteure**.

D'une part, l'amendement CF20 réécrit le **V** afin de **distinguer le « PTZ familles » du PTZ en prévoyant qu'il y déroge, mais que certaines dispositions du PTZ <sup>(1)</sup> s'appliquent également au « PTZ familles » :**

– **des conditions de maintien du prêt** (articles L. 31-10-6 et L. 31-10-7 du CCH), en particulier l'exigence selon laquelle le logement doit demeurer la résidence principale de l'emprunteur et ne peut être mis en location pendant les six années suivant le versement du prêt. Cette précision répond à une préoccupation exprimée par le Conseil supérieur du notariat (CSN) lors de son audition par la rapporteure, visant à **éviter tout effet d'aubaine consistant en une valorisation patrimoniale rapide du bien par une revente à court terme ;**

– **des modalités de conventionnement** entre l'État et les établissements prêteurs, ainsi que des dispositions relatives au contrôle exercé par l'État et par la SGFGAS (articles L. 31-10-13 et L. 31-10-14 du CCH).

D'autre part, l'amendement CF21 s'inscrit dans cette logique d'harmonisation avec le PTZ en reprenant certaines conditions prévues à l'article L. 31-10-2 du CCH, afin de **garantir que le « PTZ familles » finance**

---

(1) Figurant aux sections 2 et 5 du chapitre consacré au PTZ, soit le chapitre X du titre I<sup>er</sup> du livre III du CCH.

**effectivement l'opération immobilière elle-même et non des frais accessoires facturés par l'établissement prêteur.** Il prévoit en outre la **possibilité de cumuler le « PTZ familles » avec le PTZ ou l'éco-PTZ pour une même opération**, en dérogeant à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 31-10-2 du CCH, selon laquelle *« il ne peut être accordé qu'un seul prêt ne portant pas intérêt prévu par le présent chapitre pour une même opération »*.

- En troisième lieu, la commission a procédé, par l'amendement CF17, à une modification de fond visant à **encadrer directement au niveau législatif la quotité retenue pour le calcul du montant du prêt, en prévoyant qu'elle ne peut être ni supérieure à 50 % du coût total de l'opération, ni inférieure à 20 % de ce même coût.** Les paramètres précis de cette quotité demeurent fixés par décret en Conseil d'État, conformément au VI.

Cette modification répond aux préoccupations de coût formulées par la DGT lors de son audition, en contribuant à **encadrer le coût budgétaire du dispositif.**

L'amendement reprend également certaines dispositions prévues à l'article L. 31-10-8 du CCH, s'agissant de l'articulation du prêt avec le prêt principal. Il est ainsi précisé, à l'instar du PTZ, que le montant du « PTZ familles » ne peut excéder celui du prêt principal consenti par l'établissement prêteur pour le financement de l'opération, à l'exception des autres dispositifs de prêts à taux zéro mobilisés pour la même opération.

- Ainsi, **dans sa rédaction issue de son examen en commission, le « PTZ familles » repose sur les caractéristiques suivantes :**

- une **application sur l'ensemble du territoire**, que le logement soit neuf ou ancien, conformément aux observations de plusieurs organismes auditionnés par la rapporteure, notamment l'Unaf, qui souligne que la baisse de la natalité concerne l'ensemble des territoires, et M. Alain Villemeur, directeur scientifique de la Chaire TDTE, selon lequel les zones tendues concentrent les difficultés d'agrandissement du foyer en raison du coût du mètre carré supplémentaire ;

- une **éligibilité ouverte aux ménages justifiant d'une grossesse ou de la charge effective et permanente d'un enfant de moins de cinq ans**, afin de tenir compte du délai parfois nécessaire à la recherche d'un logement, susceptible de dépasser la durée d'une grossesse ;

- une **absence de condition de ressources**, afin de garantir le caractère universel du dispositif à vocation familiale ;

- une **détermination du montant du prêt selon des quotités fixées par décret en Conseil d'État**, en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien ;

– un **plafonnement du prêt à 100 000 euros par opération**, correspondant, dans les zones où les prix au mètre carré sont les plus élevés, à une à deux pièces supplémentaires ;

– une **ouverture du dispositif à des opérations diversifiées**, incluant la construction dans le neuf, l'acquisition d'un logement ancien sans travaux, ainsi que l'agrandissement de la résidence principale ;

– enfin, une **faculté de cumul avec les dispositifs de PTZ en vigueur**, permettant aux ménages primo-accédants de mobiliser simultanément deux mécanismes et, ce faisant, de bénéficier d'une capacité de financement renforcée, de nature à faciliter l'accès à un logement suffisamment spacieux et adapté à leur situation familiale.

*Article 2*  
**Recevabilité financière**

**Résumé du dispositif et effets principaux**

Cet article prévoit que la perte de recettes résultant, pour l'État, de la présente proposition de loi est compensée par un relèvement de la fiscalité applicable au tabac.

**Principaux amendements adoptés par la commission des finances**

La commission a adopté cet article sans modification.

## I. L'ÉTAT DU DROIT

Aux termes du premier alinéa de l'article 40 de la Constitution, « *les propositions et amendements formulés par les membres du Parlement ne sont pas recevables lorsque leur adoption aurait pour conséquence soit une diminution des ressources publiques, soit la création ou l'aggravation d'une charge publique* ». En application de l'article 89, alinéa 1, du Règlement de l'Assemblée nationale, toute proposition de loi susceptible d'entraîner une perte de recettes doit, pour être recevable devant le Bureau, **comporter un ou plusieurs gages destinés à en assurer la compensation.**

## II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

Le **I** de l'article 2 compense la perte de recettes pour l'État résultant de la présente proposition de loi par la **création, à due concurrence, d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs.**

Le **II** instaure un **gage spécifique pour les créations et extensions de crédits d'impôt**, en prévoyant que la compensation de celles-ci ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû, afin d'éviter toute création ou aggravation d'une charge publique, strictement prohibée par l'article 40 de la Constitution <sup>(1)</sup>.

**Il est souhaité que le Gouvernement procède à la levée de ces gages en cas d'adoption de la proposition de loi.**

## III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté cet article sans modification.

---

(1) *Assemblée nationale, rapport n° 1891 fait au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, sur la recevabilité financière des initiatives parlementaires et la recevabilité organique des amendements à l'Assemblée nationale, 2025, p. 61-62.*

## TRAVAUX DE LA COMMISSION

*Lors de sa réunion du mardi 19 mai 2026, la commission a examiné la proposition de loi visant à faciliter l'accès au logement des familles par la création d'un prêt à taux zéro (n° 2679) (Mme de Pélichy, rapporteure).*

**M. François Jolivet, président.** L'examen de cette proposition de loi (PPL) est inscrit à l'ordre du jour de la séance publique du 28 mai, au titre de l'ordre du jour réservé au groupe LIOT.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** En 2025, pour la première fois depuis la Seconde guerre mondiale, le solde naturel de notre pays a été négatif – 651 000 décès pour 645 000 naissances. La France compte désormais davantage de cercueils que de berceaux, ce qui résulte d'une dégradation continue de la fécondité. En quinze ans, nous avons perdu un quart de naissances. L'époque où la France était championne de la natalité est donc révolue. Pourtant, le désir d'enfant des Français reste élevé. Les travaux de la mission d'information sur les causes et les conséquences de la baisse de la natalité que j'ai présidée, ainsi que les études de l'Ined – Institut national d'études démographiques – le confirment : si la fécondité chute, le désir d'enfant reste stable, à plus de deux enfants par femme. Cette crise démographique résulte donc d'obstacles concrets aux projets familiaux.

Nous pourrions nous contenter de regarder froidement ces statistiques en nous interrogeant sur la survie de notre modèle social, sur l'accentuation des déséquilibres entre les générations, sur les conséquences économiques de la baisse de main-d'œuvre dans dix ans et sur la fragilisation des territoires où ferment écoles et maternités. Je crois, quant à moi, qu'au-delà de ces enjeux socio-économiques nous avons tous le devoir moral, voire éthique, d'accompagner les familles dans leur projet d'enfants. Un pays sans enfants est un pays sans avenir, y compris d'un point de vue civilisationnel. Faire un enfant est un acte merveilleux – un acte qui crée la vie, un acte de transmission et d'amour. Devoir y renoncer à cause d'obstacles matériels est un drame pour la société entière.

L'accès au logement est l'un des obstacles les plus déterminants. Selon un sondage Ifop publié en janvier dernier, près des trois quarts des Français l'identifient comme un frein majeur à un projet d'enfant ; pire, 20 % d'entre eux y ont renoncé pour cette raison. Comme nos travaux sur la natalité l'ont démontré, les couples font plus d'enfants lorsqu'ils sont propriétaires que lorsqu'ils sont locataires. En France, on construit son foyer, au sens propre comme au sens figuré, et être propriétaire de son logement donne confiance en l'avenir.

Malheureusement, depuis les années 2000, les prix de l'immobilier ont plus que doublé – ils ont même triplé dans certaines agglomérations – ce qui a réduit d'un tiers la surface moyenne des logements achetés. Celui qui pouvait acheter 80 mètres carrés en l'an 2000 achète désormais à peine 55 mètres carrés. Depuis 2020, cette dynamique s'accélère et les ménages ont perdu dans certaines régions l'équivalent de 11 mètres carrés de pouvoir d'achat immobilier – c'est-à-dire une chambre. Dans ces conditions, accueillir un enfant ou un nouvel enfant devient matériellement impossible.

C'est pour lever cet obstacle que cette proposition de loi prévoit la création d'un prêt à taux zéro (PTZ) destiné aux familles. Son ambition est simple : permettre à chacun de disposer d'un logement adapté à l'accueil d'un enfant – qu'il s'agisse d'une acquisition ou

d'un agrandissement, dans le bâti ancien ou neuf. Ce prêt serait accessible dès la déclaration de grossesse et jusqu'aux cinq ans de l'enfant, sans condition de ressources.

J'ai bien entendu les interrogations suscitées par ce nouveau PTZ, dont le coût a été initialement évalué par les services de Bercy à 120 millions d'euros par an. Je propose donc un amendement tendant à limiter son impact en prévoyant que la quotité retenue pour le calcul du montant du prêt ne puisse être supérieure à 50 % du coût de l'opération. Je rappelle toutefois que le soutien au logement est l'une des rares dépenses de l'État qui dégage des recettes, et parfois même plus de recettes que de dépenses, que ce soit en TVA, en DMTO – droits de mutation à titre onéreux – ou en création d'emplois. Dans la mesure où chaque logement représente deux emplois à temps plein, le PTZ actuel a par exemple créé entre 36 000 et 46 000 emplois.

Vous avez par ailleurs été plusieurs à me faire part de votre attachement à la condition de ressources. À mon sens, les politiques familiales doivent rester universelles. Toutefois, pour tenir compte de votre demande, je propose un amendement visant à moduler la quotité du prêt en fonction des ressources du foyer.

Enfin, certains redoutent que ce dispositif soit plus complexe que le PTZ actuel. J'ai justement veillé à privilégier la lisibilité et la simplicité, sans empiler les critères d'accès au dispositif. Il s'agit d'atteindre efficacement un objectif clair : lever un frein majeur à la concrétisation du projet familial.

Il appartient désormais à la représentation nationale de prendre ses responsabilités. Par cette réponse concrète aux difficultés d'accès au logement, nous pouvons aider à lever l'un des principaux obstacles auquel de nombreuses familles françaises se heurtent et leur permettre de réaliser leurs projets de vie.

**M. François Jolivet, président.** Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

**M. Philippe Lottiaux (RN).** Deux des nombreuses crises que nous affrontons me semblent particulièrement graves car elles affectent à la fois l'avenir de notre pays et la vie quotidienne de nos concitoyens : la crise de la natalité et la crise du logement.

En 2025, notre solde naturel a été négatif. Cette crise de la natalité est un problème pour notre dynamisme futur comme pour notre système social. Elle traduit, hélas, l'inquiétude des Français face à un avenir qui s'assombrit, alors qu'une majorité d'entre eux considèrent que leurs enfants vivront moins bien qu'eux. Elle est aussi liée à leur appauvrissement, comme aux difficultés liées à l'arrivée d'un enfant – coûts financiers, problèmes de garde et, justement, de logement.

Parallèlement, la construction de logements est en berne depuis quelques années ; l'accès à la propriété est de plus en plus difficile et il manque des logements, notamment pour les jeunes actifs. Cette crise du logement a des conséquences sociales et économiques, puisqu'elle menace des centaines de milliers d'emplois. Elle a aussi des conséquences budgétaires, puisque 100 000 logements en moins par an privent l'État et les collectivités de plusieurs milliards de recettes en TVA et en DMTO.

Ces deux crises sont profondes et perdurent, car, hélas, rien n'a été fait pour y remédier ces dernières années. On ne peut que déplorer l'inaction des gouvernements successifs sur ces sujets pourtant majeurs. Une vraie politique en faveur de la natalité et une vraie politique du logement sont donc nécessaires.

Cette proposition de loi n'a pas vocation à combler l'ensemble des manques, mais elle compte parmi les mesures à prendre pour y parvenir. En ce sens, nous sommes tout à fait favorables à l'élargissement du prêt à taux zéro aux familles qui ont ou attendent un enfant, et nous le sommes d'autant plus que cette proposition se rapproche fortement de celle de Marine Le Pen pour l'élection présidentielle de 2022 – même si celle-ci s'adressait à tous les jeunes couples et transformait, à partir du troisième enfant, le capital dû en subvention.

Nous sommes également favorables à la simplicité d'un dispositif accessible sans condition de revenus car la politique familiale doit redevenir universelle. Nous avons constaté les conséquences déplorables de la modulation des allocations familiales sous la présidence de M. Hollande. Cela dit, nous proposerons des amendements pour ajouter des conditions de nationalité ou de durée de résidence sur le territoire français.

Concernant le gage, nous sommes réservés sur la création d'une nouvelle taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs, déjà bien trop élevée. Nous partons toutefois du principe qu'il s'agit là d'un dispositif formel et que le gouvernement lèvera le gage – d'autant que les recettes des ventes favorisées par cette mesure compenseront largement son coût.

**Mme Marie Lebec (EPR).** Dimanche encore, un article du Point posait la question de savoir pourquoi le monde ne faisait plus d'enfants, et le logement comptait naturellement parmi les réponses. Alors que de nombreux couples français doivent désormais se contenter de 30 mètres carrés pour un budget qui, hier, leur permettait d'acheter un logement familial, cette proposition de loi visant à faciliter l'accès au logement des familles par la création d'un prêt à taux zéro ouvre un débat nécessaire.

Madame la rapporteure, le diagnostic de la mission d'information sur les causes et les conséquences de la baisse de la natalité, que vous avez présidée et à laquelle j'ai participé, est clair, et les nombreux échanges que j'ai eus dans ma circonscription l'ont confirmé. Malgré leur désir d'enfant, de nombreux couples se heurtent à des freins très concrets, et, pour beaucoup, le logement est le premier verrou de leur projet familial. En mars 2026, le nombre de naissances avait reculé de 2,5 % par rapport à mars 2025. Un mur démographique se dresse désormais devant nous. Cette crise n'appelle pas de demi-mesure ; elle exige des réponses à la hauteur des bouleversements qui nous menacent et des réponses capables de redonner aux Français les moyens et la confiance nécessaires pour fonder une famille et se projeter dans l'avenir.

La création d'un nouveau prêt à taux zéro – un dispositif qui fonctionne – est une mesure ambitieuse. À cet égard, les amendements que vous proposez recentrent effectivement le dispositif initial. Cela dit, il ne faut pas oublier que l'élargissement significatif du prêt à taux zéro, pour répondre aux difficultés d'accès à la propriété sur l'ensemble du territoire, a déjà constitué un effort important l'année dernière. La pertinence de ce nouvel élargissement pose donc question, au regard d'éventuels effets d'aubaine et parce qu'il faut précisément évaluer ses coûts et ses effets concrets.

Pour être pleinement efficace, votre proposition gagnerait sans doute à s'inscrire dans une politique plus large et plus durable de soutien aux familles et à la natalité, dans le cadre, par exemple, d'un plan quinquennal ou d'un projet de loi de finances (PLF). Pour toutes ces raisons, le groupe Ensemble pour la République s'abstiendra sur ce texte.

**Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP).** Cette proposition de loi part d'un constat que nous partageons tous, mais sa réponse n'est pas la bonne.

L'accès à la propriété est en effet de plus en plus difficile pour une grande part de nos concitoyens. Depuis les années 2000, le prix de l'immobilier a été multiplié par 2,6 et a augmenté bien plus vite que les revenus. Le logement est ainsi devenu le premier poste de dépense des Français et représente désormais plus de la moitié du revenu disponible des ménages les plus précaires. Pour devenir propriétaire, il ne suffit plus de travailler et d'avoir des revenus stables ; il faut d'abord disposer d'un patrimoine ou d'un soutien familial. C'est là que se creuse une fracture sociale majeure. La part des ménages modestes parmi les primo-accédants a chuté de 9 points entre 2020 et 2023 et n'est plus que de 18 %. L'accès à la propriété persiste donc, mais de moins en moins pour les classes populaires.

En prévoyant un prêt à taux zéro sans condition de revenus, y compris pour les ménages déjà propriétaires, cette proposition de loi détourne profondément la philosophie du PTZ. Autrement dit, alors que des milliers de ménages modestes ne peuvent accéder à un crédit immobilier, vous choisissez de subventionner des ménages disposant déjà d'un patrimoine. C'est un effet d'aubaine financé par l'argent public.

Le problème de la baisse de la natalité ne se corrige pas avec un levier bancaire ; il est le symptôme d'une organisation sociale défailante qui mêle la précarité, le coût du logement, le problème des modes de garde, les inégalités qui pèsent sur les femmes. Tant que ces causes ne seront pas traitées, toute politique nataliste restera sans effet.

La crise du logement appelle des réponses structurelles : davantage de logements accessibles, la maîtrise du prix du foncier, la lutte contre la spéculation, le retour de dispositifs ciblés comme l'APL – aide personnalisée au logement – accession, supprimé en 2018 par le président Emmanuel Macron. Le logement ne doit pas devenir le privilège de ceux qui héritent mais redevenir un droit accessible à tous.

**M. Nicolas Ray (DR).** Madame la rapporteure, votre proposition de loi vise à créer un prêt à taux zéro à destination des familles pour faciliter l'achat, la construction ou l'agrandissement de la résidence principale des ménages attendant un enfant, ou ayant un enfant de moins de cinq ans.

Son grand intérêt est de répondre au double défi que rencontre notre pays : la crise du logement et la crise de la natalité. L'an dernier, le nombre de décès a été supérieur à celui des naissances – une première en France, qui avait toujours connu une natalité assez florissante. Nous déplorons en cela les nombreuses entailles portées à la politique familiale ces dernières années et qui ont peut-être contribué à cette baisse de la natalité.

Votre proposition de loi vise à inverser cette tendance. En effet, il n'y a pas de fatalité à cette baisse de la natalité : souvent, ce n'est pas par choix que les Français renoncent à avoir des enfants, mais à cause de raisons matérielles – pouvoir d'achat, problèmes de garde ou de logement. Il est regrettable que des questions immobilières ou le manque de logements puissent empêcher certains projets familiaux d'être menés à bien.

Votre proposition de loi apporte une réponse concrète, la création d'un prêt à taux zéro famille pour aider les ménages à acheter ou agrandir leur résidence principale. Lors du projet de loi de finances pour 2025, notre groupe avait d'ailleurs défendu cet élargissement du PTZ à l'ensemble des logements neufs sur tout le territoire, et pas seulement en zones tendues, pour les maisons individuelles comme les habitations collectives. Vous souhaitez élargir ce dispositif en faveur des classes moyennes pour le rendre accessible à tous les ménages qui attendent ou qui ont un enfant de moins de cinq ans – c'est tout l'intérêt de votre proposition – sans condition de ressources, et qu'il s'agisse nécessairement d'une primo-accession.

Comme vous l'avez dit, en commission des finances, nous ne pouvons pas négliger le coût de cette PPL. Il ne faut cependant pas oublier l'effet levier du logement et ce qu'il apporte en termes d'emplois et d'activité pour le secteur du bâtiment ou en termes de recettes de TVA pour l'État.

Investir dans la natalité, c'est préparer l'avenir de notre modèle social, qui connaît actuellement de forts déséquilibres entre actifs et retraités et repose sur un principe de solidarité entre générations. Pour toutes ces raisons, et parce que nous sommes convaincus qu'un rebond démographique est indispensable à notre pays, nous soutiendrons votre proposition de loi.

**Mme Cyrielle Chatelain (EcoS).** Madame la rapporteure, votre proposition de loi pose une vraie question. Parmi les éléments qui déterminent le choix d'un couple à avoir ou non un enfant, le logement, et la possibilité de l'accueillir dans de bonnes conditions avec une chambre ou un espace à lui, sont effectivement déterminants.

Nous sommes toutefois en désaccord sur la manière d'aborder cette question, qui ne se pose pas seulement aux familles avec un projet d'achat. Combien de familles locataires du parc privé veulent avoir un enfant mais attendent un logement social ? Combien de familles aimeraient disposer d'un logement plus grand dans le parc privé, mais ne peuvent financièrement se permettre d'avoir une pièce en plus ? Votre proposition de loi ne répond pas à ces questions.

Nous avons un deuxième désaccord. Selon moi, votre proposition de loi ne ressort pas à une politique familiale mais à une politique du logement, dont vous mobilisez l'un des outils. Il faut prendre en compte les dispositifs qui existent déjà. Or, comme l'ont rappelé mes collègues, le PTZ permet déjà d'être accompagné dans l'acquisition d'une résidence principale, en logement individuel ou collectif, sur l'ensemble du territoire.

En réalité, s'il s'agit de faciliter l'accès à la propriété, le véritable enjeu est celui du prix du foncier ! Même avec un PTZ, peu de jeunes familles avec un projet d'enfant ou un enfant en bas âge disposent d'un niveau de revenus suffisant pour emprunter et tenir la barre des 30 % de taux d'endettement. Sans régulation de la spéculation ni politique sur des salaires de plus en plus éloignés des prix du logement, votre proposition de loi, même si elle aborde un véritable enjeu, n'apporte pas la bonne réponse. Je crains qu'elle ne favorise surtout l'augmentation du patrimoine des familles qui en possèdent déjà, ce qui créerait d'autant plus d'inégalités entre les familles.

**M. François Jolivet, président.** Je m'exprimerai au nom du groupe Horizons & indépendants.

Madame la rapporteure, je vous remercie pour la qualité de votre travail. Vous avez repéré un effet de bord trop peu évoqué : le fait que des familles se retrouvent bloquées dans leurs logements à cause de l'absence de parc résidentiel et surtout, selon nous, du manque de production qui vient limiter leur liberté de choix. Or nul n'est né pour subir, et le rôle de la puissance publique est de favoriser le libre choix.

Dans votre proposition de loi initiale, vous imaginez un prêt à taux zéro accessible aux familles sans plafond de ressources et sur production d'un certificat de grossesse. Certains amendements tendent à rétablir ce plafond, ce qui, peut-être, rétablira l'égalité entre les familles et amènera notre collègue Cyrielle Châtelain à revoir sa position.

Par ailleurs, il est vrai que le prêt à taux zéro a déjà été élargi sur l'ensemble du territoire français pour les opérations d'acquisition dans le neuf et dans l'ancien. Le groupe Horizons & Indépendants le sait bien puisqu'il avait, sur ce sujet, défendu l'amendement qui a été retenu par le gouvernement.

J'aurais juste une question. Pourquoi ne pas avoir envisagé la portabilité du prêt à taux zéro ? Si quelqu'un a déjà souscrit un prêt à taux zéro pour un emprunt sur vingt-cinq ans et qu'il souhaite emprunter à nouveau, on peut supposer qu'il n'aura pas fini de le rembourser. Pourquoi ne pas explorer la possibilité d'un transfert de ce prêt sur un autre ? Cela poserait peut-être de nouvelles difficultés aux banques, mais cette solution permettrait de rouvrir des droits à due proportion d'un certain taux d'effort, qui pourrait être défini par décret en fonction du revenu fiscal de référence. C'est l'une des questions que je me pose, car il me semble que nous pouvons atteindre l'objectif que vous visez par d'autres voies et moyens.

**M. Jean-Pierre Bataille (LIOT).** Cette proposition de loi porte sur le sujet majeur du logement et des conditions dans lesquelles les familles peuvent envisager d'accueillir un enfant et de construire leur projet de vie. C'est un vrai sujet de société.

Je salue le travail de notre collègue Constance de Pélichy sur cette proposition de loi et au sein de la mission d'information sur les causes et les conséquences de la baisse de la natalité, dont ce texte est le prolongement direct. Il est aussi le fruit de nombreux échanges avec des familles, des experts et des acteurs du logement. Je souligne aussi son intérêt transpartisan : les avis entendus montrent plutôt une adhésion à la philosophie de cette initiative, qui associe de nombreux parlementaires issus de différents groupes.

Le groupe LIOT est bien entendu en accord avec les propositions de Mme la rapporteure. Dans un contexte marqué par une baisse historique de la natalité, par une hausse continue du coût du logement et par le durcissement de l'accès au crédit, il est de plus en plus difficile pour de nombreux ménages de trouver un logement adapté à l'arrivée d'un enfant, ce qui constitue désormais le principal frein matériel au projet familial.

Cette proposition de loi apporte une réponse simple, lisible et concrète. Elle s'appuie sur un outil connu, le prêt à taux zéro, pour l'adapter à l'évolution des besoins résidentiels au moment de l'arrivée d'un enfant. Si son dispositif permet un financement complémentaire par rapport au PTZ actuel, il sera, par son caractère universel, l'un des seuls accessibles à tous, partout sur le territoire national. Enfin, nous saluons l'amendement CF17 de Mme la rapporteure, qui tend à réduire le coût du dispositif tout en préservant son attractivité.

Pour toutes ces raisons, le groupe LIOT votera avec enthousiasme cette proposition de loi.

**M. Nicolas Sansu (GDR).** Avec cette proposition de loi, vous croisez les deux politiques importantes et aujourd'hui en crise que sont la politique familiale et la politique du logement. Nous avons souvent évoqué en commission des finances l'inefficience de la politique du logement – si je puis dire – et ses résultats très contestables.

Ces deux politiques sont liées quoi qu'il arrive. Par exemple, le PTZ, qui est le vecteur que vous avez choisi pour répondre aux besoins légitimes des familles d'accueillir un ou plusieurs enfants dans un logement décent, profite déjà aux familles, puisqu'il est calculé en fonction des tranches de revenus. Vous y avez d'ores et déjà droit lorsque votre famille s'agrandit.

Comme le président Jolivet l'a rappelé, nous sommes nombreux à avoir œuvré, lors des derniers PLF, à l'élargissement du PTZ pour lui donner plus de consistance. Je rappelle qu'il y a une dizaine d'années, la déductibilité des intérêts d'emprunt était en réalité une sorte de PTZ caché, beaucoup plus large qu'aujourd'hui. Ce dispositif est toutefois subordonné à un principe : la condition de ressources. J'ai bien entendu que vous proposiez un amendement tendant à la réintroduire.

Un autre principe me semble important. La politique familiale et la politique du logement sont deux politiques distinctes. La politique du logement doit certes répondre d'abord aux besoins des familles, mais comme l'a dit une de mes collègues, la question ne se pose pas seulement pour les primo-accédants ou pour celles et ceux qui rénovent de l'ancien pour une primo-accession ! Elle se pose pour toutes les familles, y compris les familles locataires des parcs locatifs privé, social ou public. Il ne faut donc pas aborder la question du logement des familles par le seul prisme de la primo-accession.

Enfin, la question du logement nous semble être avant tout celle de la production de logements. Je ne reviens pas sur la RLS – réduction de loyer de solidarité –, ni sur tout ce qui a été fait – et surtout défait – en matière de logement social, ni sur la TVA, qui sont des points très importants.

Quoi qu'il en soit, nous souhaitons préserver la condition de ressources et le fait que le PTZ soit attribué non pas en fonction de la composition familiale mais en fonction du revenu, lequel tient d'ailleurs compte de la composition familiale.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Pour résumer vos interventions, vous vous demandez si cette mesure constitue un effet de levier ou un effet d'aubaine.

L'exercice d'une niche parlementaire ne permet pas de faire advenir le grand soir en matière de logement ou de politique familiale. Il faut donc s'attacher à un angle particulier, et j'ai choisi l'accession des familles à la propriété, tant les travaux de la mission d'information sur la natalité, pendant lesquels ce sujet est beaucoup revenu, ont montré combien ce déterminant était fort.

Plusieurs d'entre vous relèvent que le PTZ actuel est déjà censé satisfaire ce besoin. J'ai été marquée par la donnée, revenue à plusieurs reprises pendant nos auditions, selon laquelle le PTZ est délivré pour moitié à des personnes célibataires, qui ne représentent elles-mêmes qu'un tiers de la population française. Cela veut dire que, malgré les efforts récents pour rendre le prêt à taux zéro plus attractif pour les familles, celles-ci restent sous-représentées parmi ses bénéficiaires.

Vous vous interrogez aussi sur la condition de ressources et la primo-accession. Il est en effet parfaitement légitime de dire que l'État n'est pas là pour aider les uns à se constituer un patrimoine plus important tout en passant à côté des autres.

Je pense toutefois à ceux qui, en entrant dans la vie active, se sont acheté un petit appartement en 2017 ou en 2018, alors que les taux d'intérêt étaient à 1,2 ou 1,3 %. Huit ans plus tard, ils n'ont remboursé que les DMTO et les frais de notaire, et, s'ils veulent déménager, leur taux d'emprunt avoisine directement les 4 %. Dans la mesure où les prêts relais sont devenus excessivement coûteux et difficiles à obtenir, c'est une réelle difficulté de logement, qui pèse sur la constitution d'une famille.

De la même manière, on peut vouloir agrandir son logement quand sa famille s'agrandit – ce qui signifie qu'on est déjà propriétaire. Pourquoi l'État n'aiderait-il pas ces

personnes plutôt que de les obliger à souscrire un prêt à un taux de 4 % ? Pourquoi ne pas accompagner l'agrandissement de leur logement, plutôt que d'empêcher leur projet familial ou de contraindre la famille à un déménagement très coûteux ? Quand on est propriétaire, on ne peut pas déménager tous les deux ou trois ans ! Avec les frais de notaire et les DMTO, il faut en moyenne sept à dix ans pour commencer à se constituer un patrimoine, c'est-à-dire pour qu'un achat immobilier ne coûte pas d'argent. Voilà pourquoi nous proposons ces mesures.

Par ailleurs, la politique familiale doit rester universelle, pour accompagner tous les Français, comme l'ont montré nos travaux sur la natalité. Or nous excluons une partie des Français, si nous subordonnions l'accès au dispositif à des conditions de ressources.

J'entends toutefois que l'on ne peut accompagner de la même manière toutes les familles, quels que soient leurs revenus. J'ai donc déposé l'amendement CF17, qui permettra de différencier l'accompagnement des familles en fonction de leurs besoins : le montant du prêt pourra être modulé, pour représenter entre 20 % et 50 % du coût total de l'opération.

Si j'ai refusé d'attacher des conditions de ressources au PTZ familles, c'est aussi pour tenir compte des différences géographiques : on n'achète pas de la même manière dans le Loiret et à Nantes, Rennes ou Lyon – sans parler de Paris. Dans ces villes, il est compliqué de trouver des biens familiaux à moins de 400 000 euros ; il faut avoir des revenus très élevés pour acheter.

Oui, avec le taux d'effort demandé par les banques, les biens sont souvent inaccessibles. En permettant le cumul de deux dispositifs de prêt à taux zéro – pour une quotité totale qui sera fixée par décret –, nous permettrons aux ménages les plus modestes de bénéficier d'un prêt encore plus avantageux, en cas de naissance d'un enfant.

S'il importe d'investir dans la natalité, ce n'est pas seulement pour des raisons économiques. C'est aussi une question politique, éthique : certains de nos concitoyens renoncent à avoir des enfants à cause de nombreux freins, notamment matériels. Ce texte n'amènera pas le grand soir de la natalité, mais il s'attaque à l'un de ses freins, étant entendu qu'il faudra travailler sur certains autres, en particulier les inégalités entre hommes et femmes et les difficultés d'accès aux modes de garde.

#### **Article 1<sup>er</sup> : Création d'un prêt à taux zéro à destination des familles**

*Amendements de suppression CF5 de Mme Shéhérazade Bentorki et CF14 de M. Nicolas Sansu*

**Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP).** Vous proposez au fond de trier entre ceux qui peuvent acheter et ceux qui ne le pourront jamais. La suppression des conditions de ressources ne dupes personne.

Il est de plus en plus difficile, voire impossible, d'accéder à la propriété pour une partie croissante des classes populaires. C'est la conséquence directe de décennies de spéculation immobilière et de financiarisation du logement, qui ont transformé un besoin fondamental en produit patrimonial. En 1973, parmi les 25-34 ans aux revenus les plus modestes, 35 % étaient propriétaires ; désormais, ils ne sont plus que 17 %. Ce sont ainsi les ménages les plus populaires qui ont été progressivement exclus de l'accession à la propriété.

Le prêt à taux zéro en vigueur vise déjà un public extrêmement large. Près de 29 millions de foyers y sont déjà éligibles ; cela représente l'immense majorité de la

population. Le problème n'est donc pas l'absence de dispositif de solvabilisation, mais bien l'explosion des prix de l'immobilier et le décrochage du pouvoir d'achat par rapport aux coûts du logement.

Vous prétendez qu'il existe un lien mécanique entre natalité et accession à la propriété, mais sans disposer d'aucun élément sérieux en ce sens. Les difficultés à fonder une famille ne se résument pas à la question du logement. Ce qui freine les projets parentaux, ce sont la précarité, l'explosion du coût de la vie, le manque de places en crèche, les difficultés d'accès aux soins ou encore les inégalités persistantes entre les femmes et les hommes. Autrement dit, vous tentez d'apporter une réponse patrimoniale à une crise sociale beaucoup plus profonde. Votre texte ne réglera ni la crise du logement, ni la question démographique. Il conduirait seulement à octroyer un nouvel avantage public à ceux qui ont déjà accès au crédit, sans remédier à l'exclusion des classes populaires de la propriété.

**M. Nicolas Sansu (GDR).** Madame la rapporteure, je comprends qu'avec l'amendement CF17, vous tentez de limiter les effets d'aubaine. Toutefois, certaines réalités restent hors du champ de votre texte : à Paris, la spéculation est telle qu'un logement sur cinq n'est plus une résidence principale, voire est inoccupé ; les locations saisonnières proposées sur diverses plateformes sont un vrai problème dans nos métropoles.

Votre rapport d'information sur les causes et conséquences de la baisse de la natalité en France indique que « les femmes qui, en moyenne, ont moins de 1,6 enfant sont celles qui gagnent entre 1 000 et 2 000 euros par mois ». Ce sont donc celles qui sont déjà éligibles au PTZ ! J'entends que votre dispositif pourrait s'y ajouter, mais ne faudrait-il pas plutôt passer par les politiques familiales, pour aider les familles concernées à acquérir leur logement, ou à trouver un logement plus grand ?

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** J'émet un avis défavorable à ces deux amendements, qui, s'ils étaient adoptés, couperaient court au débat.

Monsieur Sansu, quoi qu'on en pense, les locataires ont un indice de fécondité inférieur à celui des propriétaires. Le premier facteur qui détermine la réalisation d'un projet parental est la confiance dans l'avenir. Or il est plus facile d'être confiant quand on est propriétaire de son logement que quand on est locataire – en effet, pour les locataires, il est difficile de changer de logement ; ceux qui louent sous bail privé vivent avec l'épée de Damoclès d'un non-renouvellement du bail au bout de trois ans, et ainsi de suite.

En outre, la volonté d'aider les locataires ne doit pas nous empêcher d'aider tous ceux dont les dossiers sont un peu trop justes pour accéder à la propriété. Les dispositifs peuvent se compléter. Le PTZ que je propose serait ainsi cumulable avec le PTZ classique ; l'effet levier serait encore plus important pour les ménages modestes et leur taux d'effort mensuel serait encore réduit.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Nous partageons votre constat : si les ménages peinent à se projeter et à faire des enfants, c'est en partie à cause des difficultés de logement et nous comprenons votre volonté d'atténuer la crise du logement pour les jeunes ménages – rappelons au passage que celle-ci touche l'ensemble de la population, des étudiants aux personnes âgées.

Toutefois, nous doutons de la pertinence de votre proposition, car elle ne prend pas en compte les revenus des bénéficiaires et n'est pas réservée aux primo-accédants. Vous visez notamment les couples qui voudraient acheter plus grand, pour accueillir un deuxième enfant, mais comment contrôler l'usage que feront ces ménages de leur premier bien immobilier ?

Nous ne voterons pas ces amendements de suppression, car nous devons débattre du PTZ, un dispositif qui a été assez largement défendu lors de l'examen du dernier projet de budget, après avoir subi des coups de rabots réguliers du bloc central. C'est un outil intéressant pour encourager l'accès à la propriété mais, pour nous, il doit être réservé aux primo-accédants et soumis à des conditions de ressources.

**M. Corentin Le Fur (DR).** Notre groupe s'oppose à ces amendements de suppression. La proposition de loi va dans le bon sens, en contribuant à résoudre deux problèmes majeurs : la démographie et le logement. De nombreux couples renoncent à avoir des enfants, faute d'accès à un logement adéquat.

Ce texte est pertinent, utile, juste. Il est aussi imparfait, mais Mme la rapporteure a eu la lucidité d'entendre les arguments avancés par les uns et les autres et a déposé des amendements pour corriger les éventuels effets de bord. Il serait regrettable de priver la représentation nationale d'un débat sur un tel texte, d'autant que la question démographique, qui est fondamentale, doit être l'une des priorités des pouvoirs publics, notamment du législateur.

**Mme Cyrielle Chatelain (EcoS).** Nous sommes favorables à ces amendements de suppression.

Je suis d'accord avec vous, madame la rapporteure, la politique familiale doit être universelle. C'est sa force : elle ne doit pas dépendre du revenu des parents mais de l'intérêt de l'enfant. Toutefois, selon nous, ce texte ne relève pas de la politique familiale, mais de la politique du logement.

Votre proposition conduirait à traiter différemment les familles qui peuvent accéder à la propriété grâce à un PTZ et celles, nombreuses, qui ne le peuvent pas. Il est donc faux de prétendre que votre approche est universelle. Nous nous inquiétons qu'elle accroisse les inégalités patrimoniales, surtout si le dispositif est ouvert aux familles déjà propriétaires d'un logement.

Votre rapport cite des parents locataires, qui, à la naissance d'un enfant supplémentaire, se plaignent que les logements sociaux sont « tellement saturés partout », et qu'il y a toujours plus prioritaire qu'eux. Ainsi, le premier réflexe des locataires qui veulent trouver un logement rapidement est bien de s'orienter vers le logement social.

Or, en la matière, nous avons perdu une grande politique nationale. Dans le passé, le parc de logements sociaux permettait de loger tout le monde, notamment au début de la vie, notamment les parents de jeunes enfants. Ceux qui en bénéficiaient pouvaient économiser, pour acheter ailleurs. Désormais, le parc social est exsangue, à cause des coupes budgétaires.

Il faut faire des choix. Pour notre part, nous proposons d'en revenir à cette belle politique.

**M. Philippe Lottiaux (RN).** Nous voterons contre ces amendements de suppression. Même si cette proposition de loi, qui sera examinée dans le cadre d'une journée de niche, ne résoudra pas tous les problèmes, il est susceptible d'aider.

Nous ne partageons pas la logique selon laquelle, puisque tout le monde ne peut pas accéder à la propriété, personne ne doit y accéder. Ce texte vise ceux à qui il ne manque pas grand-chose pour accéder à la propriété ou acheter plus grand.

Il permettra à des bénéficiaires d'un logement social de franchir le pas et donc d'accroître le taux de rotation du parc social – c'est un enjeu important. Même s'il ne constitue pas l'alpha et l'oméga de la solution, il contribuera à améliorer les choses.

*La commission rejette les amendements.*

*Elle adopte l'amendement rédactionnel CF19 de Mme Constance de Pélichy, rapporteure.*

*Amendements CF13 de M. Inaki Echaniz, CF20 et CF16 de Mme Constance de Pélichy (discussion commune)*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Nous ne sommes pas opposés à votre proposition, mais nous demandons que le dispositif soit réservé aux primo-accédants et que son accès soit soumis à des conditions de ressources. C'est l'objet de l'amendement CF13.

Les biens sont de plus en plus concentrés entre les mains de multipropriétaires ; de plus en plus, des familles multiplient les biens immobiliers, privant ainsi d'un logement ceux qui en auraient le plus besoin.

Le problème a été débattu dans le cadre de l'examen du projet de loi relatif à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales : l'État n'est pas en mesure de vérifier que le bien que les multipropriétaires déclarent comme leur résidence principale l'est effectivement. De même, certains pourraient profiter du PTZ que vous proposez pour accroître leur parc immobilier. Or votre texte ne prévoit rien contre de tels détournements.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** L'amendement CF20 vise à clarifier la rédaction du texte, en distinguant le PTZ familles du PTZ en vigueur.

Ne réservons pas le dispositif aux primo-accédants. Pensons à ceux qui ont acheté peu avant la crise du covid à des taux extrêmement compétitifs – 1,2 %, ou 1,3 % –, ont à peine remboursé les DMTO et les frais de notaire, et n'ont pas les moyens d'un déménagement pourtant rendu nécessaire par l'arrivée d'un enfant.

Pour le reste, je souhaite que les critères d'attribution du PTZ familles reprennent ceux actuellement applicables pour le PTZ, notamment l'interdiction de revente ou de location du bien pendant six ans et l'obligation d'en faire la résidence principale.

Enfin, monsieur le président, sachez que le PTZ en vigueur est portable au bout de six ans, en cas de déménagement.

Enfin, l'amendement CF16 est rédactionnel.

**M. Nicolas Sansu (GDR).** Je voterai en faveur de ces amendements, qui permettront de clarifier et d'encadrer le dispositif.

J'en profite pour signaler que, même en cas d'achat en bail réel solidaire (BRS), le PTZ doit presque toujours concerner des logements n'ayant jamais été habités pour être accordé ; il faudrait revenir sur cette condition, car le bail réel solidaire est un outil important contre la spéculation foncière.

**M. Pierre Cazeneuve (EPR).** Ce texte vise à lever les barrières auxquelles se heurtent certaines familles lors de l'achat de leur premier logement. Or, si je comprends bien, avec les conditions de portabilité envisagées, le PTZ proposé les assignera à résidence – sans

mauvais jeu de mots – pendant six ans. En bloquant les acheteurs dans leur bien, on risque de créer de grandes précarités. Comment feront ceux qui seront mutés, ou obligés de déménager pour une raison ou une autre ?

Même si je comprends qu'il s'agit d'éviter les détournements spéculatifs du PTZ, le délai de six ans prévu ne manque-t-il pas de souplesse ?

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Vous souhaitez que les propriétaires d'un logement avec deux chambres qui accueilleraient leur deuxième enfant bénéficient d'un PTZ familles pour acheter un logement plus grand. Or rien ne nous garantit que de tels propriétaires loueront ou vendront leur logement initial à une famille, et que celui-ci ne deviendra pas un meublé de tourisme, une résidence secondaire ou ne restera pas vacant. Rien ne garantit que l'argent public ne servira pas à de tels propriétaires à s'enrichir – sous prétexte que cela coûte cher d'avoir des enfants, ils préféreront louer leur appartement sur Airbnb, plutôt qu'à une famille qui vit avec le smic. Attention aux effets de bord !

**M. François Jolivet, président.** Oui, six années après le versement du PTZ, la loi autorise son bénéficiaire à transférer le prêt sur sa nouvelle résidence principale. Toutefois, les banques refusent ces transferts.

Sur le fond, lors de la revente d'un bien acquis grâce à un PTZ, la question est de savoir qui doit capter la valeur, sachant que les frais financiers de l'acquisition ont été financés par la nation non pour enrichir certains de nos concitoyens, mais pour leur permettre d'accéder à la propriété.

Peut-être faudrait-il obliger les banques à accepter les transferts de PTZ ? Le secteur bancaire est très hostile à la mesure, mais elle résoudrait pas mal de questions, notamment parce que de tels transferts sont soumis à des conditions de ressources. Je rappelle que, s'il est question de transférer le capital restant dû au titre du prêt principal, six ans après l'obtention du prêt, avec une durée de remboursement de vingt-cinq ans, cela représente des sommes importantes ; il faut encadrer une telle captation de la valeur.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Monsieur Sansu, le BRS n'entre pas dans le champ du présent texte. Toutefois, ce sujet m'est cher et j'émettrai donc un avis de sagesse à l'amendement CF15 de M. Maurel.

Monsieur Cazeneuve, je souhaite que les critères d'attribution du PTZ familles correspondent au maximum à ceux du PTZ en vigueur, afin d'éviter d'empiler des dispositifs ayant chacun leurs règles propres, mais, de fait, nous pourrions travailler ensemble sur la portabilité du PTZ avant l'examen du texte dans l'hémicycle ou durant la navette.

Monsieur Jolivet, vous demandez qui capte la valeur. On peut se demander si ce ne sont pas les banques, puisque celles-ci refusent la portabilité de prêts dont les taux d'intérêt ne sont que de 1,2 ou 1,3 % – soit beaucoup moins que les taux moyens actuels, de 3,5 %. C'est un vrai sujet.

En attendant, nous avons besoin d'une réponse immédiate pour permettre à nos concitoyens d'accéder à des logements adaptés à leurs évolutions de vie.

Monsieur Echaniz, je suis ouverte à un travail pour empêcher l'utilisation des biens concernés comme meublés de tourisme, en vue de la séance publique. Toutefois, j'émet un avis défavorable à votre amendement.

*Successivement, la commission rejette l'amendement CF13 et adopte les amendements CF20 et CF16.*

*Amendement CF3 de M. Eddy Casterman*

**M. Eddy Casterman (RN).** Le Rassemblement national et ses alliés assument une logique claire, celle de la priorité nationale. Le prêt à taux zéro proposé sera financé par la solidarité des Français ; cette solidarité doit d'abord bénéficier aux Français, en particulier quand il s'agit de répondre au déclin démographique de notre pays – l'exposé des motifs de votre texte est sans ambiguïté sur ce point. Il serait incohérent que cette aide publique ne s'accompagne d'aucun critère de rattachement à la nation française.

Nous proposons une règle simple et raisonnable : le prêt serait réservé aux ménages « dont au moins un emprunteur est de nationalité française ». À l'heure où tant de Français peinent à se loger, à fonder une famille et à accéder à la propriété, il est légitime que l'argent public mobilisé pour soutenir la natalité française bénéficie en priorité aux familles françaises.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Vous ne serez pas surpris par mon avis défavorable. Au-delà des aspects politiques ou moraux, en France, les prêts, *a fortiori* quand ils sont à taux zéro, ne sont accordés qu'à des individus dont les revenus, la situation professionnelle et la résidence fiscale sont stables. En outre, votre proposition serait contraire au droit européen.

**M. Pierre Cazeneuve (EPR).** Monsieur Casterman, j'aurais presque eu envie de sous-amender votre amendement, pour inclure les ménages où seul l'enfant a la nationalité française – puisque de tels enfants sont bien français, ils devraient bénéficier des PTZ, dans une logique de préférence nationale...

Je comprends, madame la rapporteure, que vous ne souhaitiez pas multiplier les normes, toutefois, les conditions pourraient être assouplies pour le PTZ familles. Imagine-t-on vraiment que des couples font un enfant pour obtenir un PTZ de 100 000 euros ? Les protections instaurées pour le PTZ en vigueur sont légitimes ; pour le PTZ que vous proposez, en revanche, elles n'ont pas lieu d'être, car on n'accueille pas un enfant pour son enrichissement personnel. Il faudra y réfléchir.

**M. François Jolivet, président.** Ajoutons que la sur-occupation et la sous-occupation sont définies différemment selon les territoires ; cela aussi risque de créer des effets d'aubaine.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CF4 de M. Eddy Casterman*

**M. Eddy Casterman (RN).** C'est un amendement de repli. Le bon sens commande d'exiger que, à partir du moment où le prêt à taux zéro proposé est financé par la solidarité nationale et garanti par l'État français, ses bénéficiaires entretiennent un lien réel, stable et durable avec la France.

À défaut de retenir un critère de nationalité, nous proposons ainsi une condition minimale d'ancrage : avoir sa résidence fiscale en France « depuis au moins trois années consécutives à la date d'émission de l'offre de prêt ». Seuls les ménages qui vivent en France, s'acquittent de leurs impôts en France et participent à l'effort collectif national depuis plusieurs années pourront bénéficier du PTZ et donc de l'argent public français.

Ce prêt a été conçu pour soutenir des familles inscrivant leur avenir en France, non pour accompagner les installations opportunistes ou des mobilités patrimoniales de court terme, sans enracinement durable dans notre pays.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Demande de retrait, car votre amendement est satisfait : pour être éligible au PTZ, il faut avoir sa résidence principale en France, ce qui implique d'y vivre et d'y avoir le centre de ses intérêts économiques.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CF21 de Mme Constance de Pélichy*

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Il vise à préciser les modalités d'application du PTZ familles, afin d'en garantir l'efficacité. Il faut notamment s'assurer que le prêt financera l'opération elle-même et non les frais susceptibles d'être facturés par l'établissement prêteur et qu'il sera possible de cumuler le PTZ familles avec d'autres dispositifs, tels que le PTZ primo-accédant, en dérogeant à l'interdiction de contracter plus d'un prêt sans intérêt par projet.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte l'amendement rédactionnel CF18 de Mme Constance de Pélichy, rapporteure.*

*Amendement CF17 de Mme Constance de Pélichy*

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** C'est l'amendement phare de cette discussion. Je l'ai déposé à la suite de nos échanges et des auditions. Il permettra au gouvernement de fixer par décret la quotité du prêt ; celle-ci pourrait aller de 20 % à 50 % du montant total de l'opération. Une telle modulation permettra de faire bénéficier l'ensemble des familles de ce PTZ, tout en prenant en considérant leurs revenus, leur composition et leur lieu de résidence. Nous garantirons ainsi l'efficacité du dispositif, tout en limitant son coût pour les finances publiques.

**M. Pierre Cazeneuve (EPR).** Si je comprends bien, un acquéreur qui contracterait un emprunt classique de 50 000 euros ne pourrait pas bénéficier d'un PTZ familles de 100 000 euros ?

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Exactement. Comme pour le PTZ actuel, pour bénéficier de 100 000 euros de PTZ familles, il faudrait, avec le plafonnement de la quotité à 50 %, emprunter 200 000 euros.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendement CF1 de M. Eddy Casterman*

**M. Eddy Casterman (RN).** Si nous voulons mener une politique familiale ambitieuse, nous devons cesser de penser uniquement au premier enfant et de nous contenter d'aides symboliques lors de la naissance du premier enfant. Nous devons soutenir les familles qui choisissent d'avoir trois, quatre ou cinq enfants, c'est-à-dire celles qui assurent concrètement le renouvellement des générations.

Comme chacun sait, à mesure qu'une famille grandit, les difficultés de logement explosent. Passer d'un deux-pièces à un quatre-pièces ou à un cinq-pièces représente un saut

financier considérable pour les classes moyennes françaises ; de nombreux couples doivent donc malheureusement renoncer à agrandir leur famille.

Nous proposons une modulation de bon sens du plafond du prêt à taux zéro : il serait porté à 130 000 euros à partir du troisième enfant et à 150 000 euros à partir du quatrième. Il ne s'agit pas de privilégier les familles nombreuses, mais de prendre en compte leurs besoins et leurs contraintes, qui diffèrent logiquement de ceux des autres familles.

Notre politique familiale était fondée sur cet effort particulier avant que les socialistes et la gauche ne sapent ses fondements lors du quinquennat de François Hollande, avec la réduction du quotient familial et du montant des allocations familiales, notamment à partir du troisième enfant. Nous voulons simplement rétablir cette logique de soutien aux familles nombreuses en matière de logement, pour rendre crédible les discours natalistes.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Les travaux de la mission d'information sur la natalité ont montré que le pas le plus compliqué à franchir est celui du deuxième enfant. La difficulté ne concerne pas le troisième, le quatrième ou le cinquième enfant, et les familles nombreuses sont aujourd'hui marginales. C'est l'un des écueils de la politique familiale que d'être très ciblée sur le troisième enfant, lequel ouvre droit à des majorations et aides. Je suis donc attachée à ce qu'elle profite aux familles dès le premier enfant.

Je rappelle néanmoins que l'amendement adopté précédemment laisse au gouvernement la possibilité d'ajuster la quotité en fonction de la composition familiale.

Pour que les Français s'approprient un dispositif, il doit être simple, clair, lisible. C'est le cas du plafond de 100 000 euros. La modulation selon le nombre d'enfants risque d'en brouiller la lecture pour un effet très marginal sur la population. Avis défavorable.

**M. Eddy Casterman (RN).** Vos éléments de réponse sont insuffisants.

D'abord, l'amendement ne remet pas en cause le bénéfice du dispositif dès le premier enfant. Ensuite, si le pas le plus difficile est celui du deuxième enfant, cela ne signifie pas que l'étape des enfants suivants n'est pas compliquée pour certaines familles. Un petit de coup de pouce est donc toujours le bienvenu. Enfin, l'objectif de la politique familiale doit être de promouvoir les familles nombreuses, même si vous les qualifiez de marginales, puisque ce sont elles qui assureront le renouvellement des générations et la dynamique de la natalité.

**M. Pierre Cazeneuve (EPR).** Je souscris à l'argument de la lisibilité avancé par Mme la rapporteure. La politique familiale repose déjà sur la modulation selon le nombre d'enfants. La transposition de ce principe à tous les dispositifs est source de complexité.

Le prix marginal de la quatrième ou de la cinquième chambre qu'a évoquée la rapporteure est toujours le même.

Enfin, la proposition de loi coûte déjà un milliard d'euros. L'amendement viendrait grever davantage nos finances publiques dans une période budgétaire dont chacun connaît la difficulté.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Je le répète, la latitude laissée au gouvernement de fixer la quotité entre 20 et 50 % permet d'envisager une modulation.

Le coût est loin d'avoisiner un milliard d'euros. L'estimation de Bercy était de 600 millions d'euros, sans tenir compte de l'amendement précédent qui vient réduire les

quotités. On devrait être un peu en dessous de 500 millions d'euros, mais il est difficile d'obtenir un chiffre très précis.

**M. François Jolivet, président.** C'est tout le problème de l'absence d'étude d'impact pour les propositions de lois.

**M. Philippe Lottiaux (RN).** Un logement neuf coûte 200 000 euros dont 40 000 euros de TVA. Les intérêts sur un prêt sur vingt ans à 3,5 % représentent 40 000 euros. Autrement dit, sur un logement neuf, l'opération est neutre. Si l'on veut réduire le coût du dispositif, il faut non pas limiter le nombre de bénéficiaires mais le réserver au logement neuf.

**M. François Jolivet, président.** En excluant l'ancien, on se prive de DMTO.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CF7 de M. Daniel Grenon*

**M. Daniel Grenon (NI).** Afin de garantir la bonne utilisation du PTZ familles, l'amendement pose la condition d'une occupation effective du logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans.

Cet encadrement, équilibré et pragmatique, ne modifie ni l'économie générale du texte, ni sa vocation qui est de soutenir l'installation durable des familles et de favoriser les parcours résidentiels stables permettant l'accueil d'un enfant. Il prémunit le dispositif contre d'éventuels détournements à des fins patrimoniales ou spéculatives.

En renvoyant à un décret les exceptions, l'amendement conserve la souplesse nécessaire pour prendre en considération les aléas de la vie et les réalités professionnelles ou familiales des ménages.

Il est de nature à renforcer la lisibilité du dispositif ainsi que la confiance des contribuables dans l'usage des deniers publics.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Reprenant les conditions du PTZ, le dispositif comporte une obligation d'occupation effective pendant six ans. Votre amendement est donc satisfait. Il en est de même pour l'amendement CF8 puisque la proposition de loi interdit déjà la revente pour six ans. Je vous invite donc à les retirer.

*L'amendement est retiré.*

*L'amendement CF8 de M. Daniel Grenon est retiré.*

*Amendement CF6 de M. Daniel Grenon*

**M. Daniel Grenon (NI).** L'amendement introduit des conditions de ressources qui seront précisées par décret. Il ne remet en cause ni l'économie ni l'ambition du texte. Au contraire, il garantit un ciblage plus juste et plus efficace de l'effort public dans un contexte budgétaire contraint. Le soutien public doit, en effet, être concentré sur les classes moyennes et populaires, qui subissent le plus fortement la hausse des prix de l'immobilier et le durcissement des conditions de crédit.

L'amendement renforce la crédibilité sociale et financière du dispositif tout en neutralisant les effets d'aubaine. Le renvoi à un décret permet, enfin, d'ajuster les plafonds à l'évolution du marché de l'immobilier et des réalités territoriales.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** L'idée est intéressante mais la rédaction est imprécise. Je vous propose de retravailler l'amendement en vue de l'examen en séance. Je suis attachée à ce que le PTZ reste accessible à tous mais je suis ouverte à une modulation en fonction des ressources.

**M. Pierre Cazeneuve (EPR).** Je conseille aux députés du Rassemblement national de se mettre d'accord. Il y a quelques instants, M. Casterman nous expliquait que François Hollande et tous les affreux socialistes avaient détruit la politique familiale en mettant sous conditions de ressources les prestations. Dix minutes plus tard, M. Grenon présente un amendement pour instaurer des conditions de ressources pour le PTZ. Je m'y perds : est-ce la ligne Bardella contre la ligne Marine Le Pen ?

**M. Eddy Casterman (RN).** J'invite M. Cazeneuve à se renseigner sur la composition des groupes politiques avant de nous asséner sa leçon de morale. M. Grenon, aussi honorable et sympathique soit-il, n'est pas membre du groupe du Rassemblement national ; il est non-inscrit, ce qui explique que nos positions puissent diverger.

*La commission rejette l'amendement*

*Amendement CF9 de M. Daniel Grenon*

**M. Daniel Grenon (NI).** L'amendement ajoute le nombre d'enfants à charge aux critères pour calculer le montant du prêt. Il s'inscrit ainsi parfaitement dans la logique de la proposition de loi, qui est de répondre aux difficultés des familles dans l'accès à un logement adapté à leur composition. Il est nécessaire d'adapter le montant de l'aide accordée aux besoins, en matière de surface et de localisation notamment, qui évoluent avec le nombre d'enfants.

L'amendement contribue à améliorer l'efficacité sociale du dispositif sans en modifier l'architecture. Grâce à cette clarification, le gouvernement pourra calibrer de manière plus juste les quotités selon les charges familiales.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Votre amendement est satisfait puisque, en vertu de l'alinéa 10 et de l'amendement CF19, le montant du prêt et les quotités sont déterminés en fonction de la composition du ménage, ce qui inclut évidemment le nombre d'enfants.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** M. Casterman a voulu faire la leçon à M. Cazeneuve mais il a oublié de souligner la raison pour laquelle M. Grenon ne fait plus partie du groupe du Rassemblement national. Il a mis en avant des divergences de position : les propos racistes qui ont valu à M. Grenon d'être condamné par la cour d'appel de Paris sont-ils l'un des sujets de désaccord ?

**M. Alexandre Dufosset (RN).** M. Grenon est un homme tout à fait respectable. Il n'est affilié, lui, à aucun groupuscule qui a tué des gens : contrairement au parti socialiste auquel appartient M. Echaniz, il n'a pas fait campagne aux côtés d'un parti qui est affilié à la Jeune Garde. Balayez devant votre porte !

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CF11 de M. Daniel Grenon*

**M. Daniel Grenon (NI).** Il s'agit de détailler la nature des opérations d'agrandissement qui ouvrent droit au prêt – surélévation, extension ou réhabilitation de surfaces existantes – afin de sécuriser l'interprétation de cette disposition. Face à la tension foncière et à la nécessité de limiter l'artificialisation des sols, cette précision est bienvenue pour encourager des solutions concrètes d'adaptation du logement aux besoins des familles et de favoriser ainsi le maintien de celles-ci dans leur environnement habituel.

En offrant davantage de lisibilité aux ménages ainsi qu'aux acteurs du financement et de la construction, l'amendement renforce la portée opérationnelle du dispositif et son adéquation aux réalités territoriales et urbanistiques.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Avis défavorable car, en dressant une liste restrictive des travaux éligibles, l'amendement atténue la simplicité et la lisibilité du dispositif, qui sont pourtant indispensables à son succès.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'article 1<sup>er</sup> modifié.*

**Après l'article 1<sup>er</sup>**

*Amendement CF15 de M. Emmanuel Maurel*

**M. Nicolas Sansu (GDR).** Cet amendement, que nous avons déjà déposé sur le projet de loi de finances pour 2026, propose l'extension du PTZ au bail réel solidaire, qui permet de lutter contre la spéculation foncière. Le PTZ est actuellement réservé aux primo-accédants, les acquéreurs successifs d'un logement en BRS en sont donc exclus.

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Je suis très favorable au BRS et à tout ce qui peut le rendre plus accessible. Néanmoins, si la présidence a jugé l'amendement recevable, pour ma part, je ne vois pas son lien avec la proposition de loi. Je m'en remets donc à la sagesse de la commission.

*La commission rejette l'amendement.*

**Article 2 : Recevabilité financière**

*La commission adopte l'article 2 non modifié.*

**Après l'article 2**

*Amendement CF12 de M. Daniel Grenon*

**Mme Constance de Pélichy, rapporteure.** Sagesse.

*La commission rejette l'amendement.*

*La commission adopte l'ensemble de la proposition de loi modifiée.*

## **LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LA RAPPORTEURE**

*(par ordre chronologique)*

### **Fédération française du bâtiment (FFB) \***

- M. Laurent Beaugiraud, président du Pôle Habitat
- M. Christophe Boucaux, délégué général du Pôle Habitat
- M. Loïc Chapeaux, directeur des affaires économiques
- Mme Léa Lignères, chargée d'études

### **Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) \***

- M. Didier Bellier-Ganière, délégué général
- Mme Anne Peyricot, directrice de cabinet et des relations institutionnelles

### **Mme Hélène Périvier, économiste**

### **M. Alain Villemeur, économiste**

### **Conseil supérieur du notariat \***

- Maître Xavier Lièvre
- Mme Camille Stoclin-Mille, directrice de cabinet, responsable des relations institutionnelles

### **Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine**

- Mme Hélène Barraud-Ousset, vice-présidente
- Mme Céline Finon, directrice des affaires publiques

### **Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) \***

- M. Loïc Cantin, président
- Mme Joëlle Goepfert, directrice de cabinet

### **Direction de la législation fiscale**

- Mme Valentine Gervasoni, cheffe du bureau B2
- Mme Émilie Caron, rédactrice au bureau B2

### **Direction générale du Trésor**

- M. Adrien Zakhartchouk, sous-directeur en charge des politiques sectorielles
- M. Guillaume Servant, adjoint à la cheffe du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général
- Mme Anouk Pradier, adjointe au chef de bureau de l'économie du logement

### **Union nationale des associations familiales (UNAF) \***

- Mme Marie-Josée Balducci, administratrice, présidente du département habitat – cadre de vie – transition écologique et énergétique
- Mme Marilia Mendes, coordonnatrice du pôle habitat et cadre de vie – environnement, développement durable
- Mme Claire Ménard, chargée des relations parlementaires

### **M. Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement**

*\* Ces représentants d'intérêts ont procédé à leur inscription sur le registre de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique.*