



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## accession à la propriété

Question écrite n° 16025

### Texte de la question

M. Georges Sarre attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'avenir du prêt à taux zéro et sur ses modalités de financement. Mis en place en 1995 par le précédent gouvernement, ce dispositif d'aide à l'accession à la propriété qui s'est substitué aux prêts PAP, a bénéficié à 145 000 ménages en 1996 et 125 000 en 1997. Il apparaît en effet aujourd'hui nécessaire de créer un dispositif spécifique destiné à sécuriser les emprunteurs qui, bien que prévu initialement par le précédent gouvernement, n'a pas été mis en place, de façon à ce que les changements de situation des ménages concernés (notamment en cas de perte d'emploi ou de diminution de ressources) n'aboutissent pas à des situations de surendettement, dont le nombre s'est accru au cours des dernières années (en particulier parmi les bénéficiaires de prêts PAP). Par ailleurs, il convient de prévoir la possibilité de création d'un système spécifique d'aide à l'accession sociale pour les locataires de logements faisant l'objet de procédures de congés-ventes engagées par des personnes morales, dès lors que ces locataires disposent par exemple de revenus inférieurs aux plafonds d'attribution applicables aux logements intermédiaires. Les locataires concernés par ces congés-ventes sont en effet actuellement nombreux, notamment à Paris, où plusieurs propriétaires institutionnels procèdent à la mise en vente de leur patrimoine jusqu'ici conventionné (20 000 logements pourraient être concernés). Il importe donc de prévoir aussi un dispositif spécifique d'aide à l'accession sociale à la propriété pour les locataires concernés par ces congés-ventes qui souhaitent et peuvent financièrement acquérir le logement qu'ils occupent. Il s'interroge enfin sur les modalités de financement du prêt à taux zéro, qui repose, à la suite des décisions prises par le précédent gouvernement en 1996, sur un prélèvement de 7 milliards de francs en 1997 et 1998 sur les fonds collectés au titre du 1 % logement. Cette ponction ne saurait être maintenue en l'état sauf à remettre en cause l'avenir de cette contribution des employeurs au logement des salariés qui joue un rôle essentiel dans le financement du logement locatif à vocation sociale. Il souhaite donc connaître ses projets sur ces différents points. Il insiste sur la nécessité de maintenir un dispositif d'accession à la propriété qui garantisse la pérennité du 1 % logement en renforçant si nécessaire sa vocation sociale par une modification des conditions d'octroi des prêts ; ceux-ci devant faciliter, en particulier dans les secteurs où l'offre de logements sociaux est inférieure à la demande, l'acquisition par des ménages résidant dans le parc locatif social ou conventionné d'un logement dans le secteur libre, notamment dans l'ancien. Il rappelle comme le précise le Conseil économique et social dans son avis du 25 mars 1998 sur le 1 % logement que la pérennisation de ce système de financement du logement s'inscrit dans un contexte qui impose une adaptation des objectifs pour prendre en compte les besoins nouveaux des salariés et ceux des populations en difficulté ou en situation d'exclusion.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attaché à la mise en place d'un dispositif de sécurisation des emprunteurs qui leur permette de faire face à un changement de situation, dû notamment à la perte d'emploi, afin de mener à son terme leur projet d'accession à la propriété. La création d'un tel dispositif est l'une des composantes de la convention quinquennale relative à la modernisation du 1 % logement signée le 3 août 1998 entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement (UESL) portant sur les nouveaux objectifs assignés au 1 % logement.

La sécurisation mise en place comprend deux volets. Le premier volet est ouvert à tous les accédants ayant souscrit un prêt à l'accession sociale (PAS) et consiste en la possibilité en cas de perte d'emploi de reporter en fin de remboursement du prêt une partie des mensualités du PAS ainsi que du prêt à 0 %. Le second volet est ouvert aux salariés des entreprises cotisant au 1 % logement dont les revenus sont inférieurs aux limites d'éligibilité du prêt à 0 % et permet une couverture plus large en cas de forte baisse des ressources liée au chômage ou à l'éclatement des familles. L'aide est accordée sous forme d'avance gratuite pour faciliter le remboursement des mensualités des prêts. La convention prévoit également les nouvelles modalités de participation du 1 % logement à la politique du logement avec notamment un volet très significatif d'aide à l'accession sociale à la propriété. Elle organise la poursuite de la modernisation des institutions et des structures du mouvement 1 % logement en renforçant le paritarisme, en transformant les comités interprofessionnels du logement (CIL) en unions d'économie sociale au sein de laquelle un comité paritaire des emplois sera créé et en améliorant leur efficacité. En ce qui concerne les locataires de logements faisant l'objet de procédures de congés collectifs pour vente engagées par des personnes morales, un accord a été signé le 9 juin 1998 au sein de la Commission nationale de concertation entre des associations de bailleurs et des associations de locataires. Il prévoit une procédure particulière pour la vente des logements concernés. L'information des locataires, acquéreurs potentiels, est renforcée. Elle porte sur le déroulement de l'opération de vente et le fonctionnement de la future copropriété. La transparence des prix des logements vendus est assurée et des prix plus avantageux peuvent être proposés aux locataires des logements. Des solutions de relogement sont envisagées en location comme en accession sur le patrimoine du propriétaire vendeur. Des diagnostics et bilans techniques sont prévus et les travaux réalisés ou à réaliser à court et moyen terme sur les parties communes seront connus des candidats à l'accession. Enfin, des délais allant jusqu'à trente mois pourront être accordés aux locataires intéressés par l'acquisition de leur logement pour la constitution des plans de financement.

## Données clés

**Auteur :** [M. Georges Sarre](#)

**Circonscription :** Paris (6<sup>e</sup> circonscription) - Radical, Citoyen et Vert

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 16025

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 22 juin 1998, page 3359

**Réponse publiée le :** 16 novembre 1998, page 6301