



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 2136

Texte de la question

M. Thierry Mariani appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la politique menée en faveur de l'accession à la propriété dans notre pays. Il lui demande notamment de lui communiquer très précisément la nature et les conditions d'obtention des différentes aides au logement attribuées par l'Etat en matière d'accession à la propriété, ainsi que le nombre de bénéficiaires pour chacune de ces aides pour les années 1995, 1996 et 1997. De plus, il lui demande de lui faire savoir les évolutions qu'il entend mener dans ce domaine pour les années à venir.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire trouvera ci-après des précisions sur le dispositif d'aide à l'accession à la propriété, sur le nombre de bénéficiaires concernés et sur les évolutions envisagées. I. - Le dispositif actuel de la politique en faveur de l'accession à la propriété repose sur des aides à la pierre (trois types de prêts aidés ou réglementés), assorties de certains avantages fiscaux et complétées par les aides à la personne : aide personnalisée au logement (APL) et allocation logement (AL). Mention doit être faite également du système de l'épargne logement, permettant l'octroi de prêts immobiliers aux personnes ayant consenti un effort d'épargne préalable à l'accession à la propriété. L'aide de l'Etat est représentée par la prime, proportionnelle aux intérêts acquis sur les dépôts effectués. Les aides à la pierre mises en place par l'Etat se décomposent en trois prêts dont les caractéristiques ont été fixées dans le but de faciliter le financement d'une opération d'accession. Il s'agit du prêt conventionné (PC), du prêt à l'accession sociale (PAS) et du prêt à taux zéro (PTZ) qui remplace le prêt PAP depuis octobre 1995. Concernant la nature de l'opération finançable, il doit s'agir de la résidence principale du bénéficiaire ; leur caractéristique commune est de financer la construction ou l'achat d'un logement neuf, l'achat d'un logement ancien avec travaux (dont la quotité importe peu pour le PC et le PAS, mais doit être de 35 % minimum pour le PTZ) ou sans travaux (PC et PAS seulement), enfin la réalisation de travaux seuls (PC et PAS seulement). Les conditions d'obtention varient selon la nature du prêt. Il convient de distinguer les PC-PAS et les PTZ. Caractéristiques des logements, pour les PC-PAS : les prêts PC et PAS financent des opérations dont le prix de revient doit se situer en-dessous de certaines limites définies par arrêté. Ces opérations doivent également respecter des normes minimales de surface et d'habitabilité prévues par arrêté. En contrepartie, la quotité du prêt peut atteindre 90 % du coût de l'opération. Plafond de ressources, pour les PC-PAS : si aucun plafond de ressources n'est exigé pour le PC, un tel plafond existe pour le PAS (les revenus d'un isolé en Ile-de-France ne doivent pas dépasser 2,5 fois le SMIC). Taux, pour les PC-PAS : le taux du PC ne doit pas dépasser un taux plafond périodiquement révisé, qui se situe actuellement à 8,10 % pour les prêts de 15 ans. Le taux du PAS est toujours inférieur de 0,6 point à celui du PC (soit 7,50 % sur 15 ans). En fait, le PAS obéit en tous points à la réglementation du PC et ne s'en distingue que par l'existence d'un plafond de ressources et par un taux inférieur de 0,6 point. Ces conditions préférentielles ont été acceptées par les banques en contrepartie de la garantie que leur accorde l'Etat sur les prêts PAS en cas de défaillance de l'emprunteur. La durée d'amortissement est de 10 à 25 ans ou de 5 à 15 ans pour le financement de travaux seuls. Caractéristiques du logement, pour le PTZ : les restrictions des PC-PAS ne s'appliquent pas au PTZ. En

revanche, celui-ci ne peut financer plus de 20 % du coût de l'opération ; son montant est par ailleurs limité à 50 % de l'endettement total et il ne peut dépasser un plafond variant selon la composition du ménage et la zone géographique (100 000 à 180 000 francs en Ile-de-France, 70 000 à 140 000 francs en province). Plafond de ressources, pour le PTZ : il est de 3,5 fois le SMIC pour un isolé en Ile-de-France. Le taux est bien entendu nul ; la durée maximum du différé de remboursement est de 15 ans et demi pour les trois premières tranches de revenus ; pour les trois suivantes, le prêt se rembourse en 13 ans et demi, 10 ans ou 7 ans. Les conditions de distribution de ces prêts ont été banalisées : les PC-PAS sont octroyés par les établissements de Crédit ayant signé une convention avec le crédit foncier de France (CFF) et, pour les PAS, avec la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS). Les PTZ sont octroyés par les établissements ayant signé une convention avec l'Etat et une autre avec la SGFGAS. Aucun de ces prêts n'est contingenté. Les avantages fiscaux bénéficiant à l'accédant sont au nombre de deux : l'exonération pour 2 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour une construction ou un achat neuf, et la déduction du montant de l'impôt sur le revenu des intérêts d'emprunt payés pour une acquisition dans l'« ancien » exclusivement (si l'acquisition est réalisée avant fin 1997, et sans l'aide du PTZ). Enfin, en matière d'aides à la personne, l'APL est accordée avec le PC et le PAS (en fonction des ressources des accédants) ; à défaut, l'allocation logement peut être demandée. II. - Le nombre des bénéficiaires est le suivant (source CFF pour les PC-PAS) : PC autorisés en 1995 : 83 150, dont PAS : 48 000. PC autorisés en 1996 : 134 700, dont PAS : 87 000 et PTZ : 128 000 prêts débloqués. PC autorisés au 1er semestre 1997 : 63 000, dont PAS : 38 000 et PTZ : 51 200 offres acceptées. III. - a) Evolutions envisagées en termes d'aménagements apportés au dispositif : les mesures prises n'entraîneront pas de diminution de la construction car les ménages déjà propriétaires de leur logement peuvent bénéficier d'un apport personnel issu de la revente de leur bien initial plus significatif. Les ménages contraints à la mobilité professionnelle pourront par contre solliciter immédiatement un nouveau prêt à 0 % pour acquérir leur nouvelle demeure. Les autres aides ont montré leur utilité : le PC est apprécié grâce à l'APL qui lui est associée, le PAS est le premier prêt à venir en complément du PTZ et permet à l'opération de bénéficier de l'APL, l'épargne logement en tant que seul prêt à taux avantageux accessible quel que soit le niveau de revenus reste très prisée des classes moyennes et aisées. b) Evolution envisagée en termes de financement : si le PC n'entraîne aucun coût pour l'Etat, le PAS donne lieu au versement par l'Etat d'une cotisation au fonds de garantie PAS (FGAS) représentant 1,25 % du montant du prêt. Pour compenser son absence d'intérêt, le PTZ donne lieu au versement par l'Etat aux banques d'une subvention, calibrée de façon à être indépendante des variations des taux d'intérêt, d'un montant moyen en 1996 de 66 000 francs. La question la plus délicate relative à l'accession sociale tient à son mode de financement qui n'est assuré, grâce à la contribution prélevée sur le « 1 % logement », que jusqu'à la fin de 1998. Une réflexion est actuellement menée afin de préserver une accession sociale forte, qui constitue un élément essentiel d'une politique du logement équilibrée.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2136

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 août 1997, page 2580

Réponse publiée le : 13 avril 1998, page 2143