



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 2427

Texte de la question

M. Gautier Audinot appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les mesures d'encouragement à l'accession à la propriété adoptées par le gouvernement précédent. Le prêt à taux zéro et la baisse temporaire des droits de mutation à titre onéreux ont remporté un vif succès, principalement auprès de jeunes ménages de milieu modeste. Sachant que ces dispositions contribueraient à assurer une meilleure solvabilité des accédants à la propriété, il lui demande s'il compte, d'une part, étendre la possibilité d'octroi du prêt à taux zéro à l'achat de logements anciens, et d'autre part, réduire de façon durable les droits de mutation.

Texte de la réponse

Le prêt à taux zéro constitue une aide mise en place par l'Etat pour l'accession à la propriété de personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale. En tout état de cause, le précédent gouvernement a cependant limité à fin 1998, le dispositif financier permettant son développement et écarté les mesures de sécurisation en faveur des ménages qui y recourent. Il sera donc nécessaire, à l'occasion du bilan d'usage de ce mécanisme, d'instaurer à partir de 1999 un système plus stable encourageant l'accession à la propriété pour les ménages à revenus limités. Pour l'heure, ce prêt peut contribuer à la réalisation de multiples opérations : la construction ou l'acquisition de logements neufs, l'acquisition de logements si elle s'accompagne concomitamment de leur amélioration. L'acquisition de logements anciens (construits depuis plus de vingt ans) peut ouvrir droit au prêt à taux zéro si l'opération s'accompagne de travaux d'amélioration à hauteur de 35 % du coût de l'opération (achat + travaux). Les travaux pris en compte, à l'exclusion des travaux de menu entretien, sont : la création de surfaces habitables, la modernisation, l'assainissement, l'équipement et l'aménagement du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants ainsi que les travaux d'économie d'énergie. L'application du prêt à taux zéro dans l'ancien avec travaux a un impact positif dans le secteur du bâtiment et contribue à la préservation de l'emploi dans ce secteur, qui constitue une caractéristique importante du mécanisme en place. Son extension à des achats de logement ancien diminuerait cet effet, alors que la ressource disponible est nécessairement contrainte. Il n'est pas prévu d'étendre le dispositif aux opérations ne comportant pas une part minimale de travaux. Quant aux droits de mutation à titre onéreux portant sur des immeubles, ils se caractérisent par une grande complexité née de la multiplicité des régimes en vigueur et de la dispersion des taux d'imposition sur le territoire national. Afin de modérer l'évolution des taux départementaux des droits de mutation à titre onéreux, des mesures de plafonnement ont été prises à titre temporaire. La loi de finances rectificative pour 1995 a réduit substantiellement ces droits perçus au profit des départements et des régions pour les ventes de logements signées entre le 1er juillet 1995 et le 1er février 1997. Cette mesure de réduction a généré de nombreuses transactions, concentrées essentiellement sur les six derniers mois d'application. Un dispositif complexe de compensation par l'Etat des pertes de recettes des collectivités a été mis en place pour un coût budgétaire d'environ 8 millions de francs. D'une façon générale, les droits de mutation ne sont pas un frein à l'accession à la propriété, mais le Gouvernement ne méconnaît pas qu'un niveau élevé représente une gêne pour la mobilité des ménages. Toutefois, la mesure de baisse de droits de 1995 illustre bien les conséquences financières pour

les collectivités locales concernées et pour l'Etat qu'une réduction à titre définitif entraînerait dans un contexte budgétaire très difficile.

Données clés

Auteur : [M. Gautier Audinot](#)

Circonscription : Somme (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2427

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 août 1997, page 2696

Réponse publiée le : 10 novembre 1997, page 3986