



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 68601

Texte de la question

M. Denis Jacquat attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les attentes manifestées par le mouvement HLM dans le cadre de la mission parlementaire d'évaluation et de contrôle (MEC) concernant l'accès social à la propriété. Il convient de rappeler que, devant l'enjeu de la mixité urbaine et sociale, l'accès à la propriété apparaît comme une réponse appropriée en termes de parcours ascensionnel dans lequel peut s'inscrire le locataire. Cependant, compte tenu du nombre grandissant de familles touchées par la précarité, il semblerait nécessaire de permettre une sécurisation plus accrue des accédants, et il serait dès lors opportun de développer des formules d'accès très sociale accompagnée, donnant ainsi la possibilité de retrouver le statut de locataire en cas d'échec. Il la remercie de bien vouloir lui faire part de son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

L'accès à la propriété demeure une forte aspiration des Français. Outre son caractère de promotion sociale, elle constitue un moyen d'épargne des ménages leur permettant, le cas échéant, de faire face à certains aléas de la vie professionnelle et de contribuer à l'amélioration de leur pouvoir d'achat au moment de la retraite. Pour les ménages dont les revenus sont plus modestes, l'engagement et le succès d'un projet d'accès sont souvent rendus difficiles. En effet, l'écart entre les revenus disponibles et l'investissement nécessaire leur impose de contracter des crédits immobiliers d'un montant élevé, dont les remboursements s'inscrivent sur une durée pouvant atteindre vingt ans. Or ces ménages sont parfois confrontés, pendant cette durée, à des accidents de la vie, de sorte qu'ils ne peuvent temporairement plus faire face aux échéances de remboursement de leurs emprunts immobiliers. Depuis le début des années 1990, les pouvoirs publics ont développé un ensemble de dispositifs destinés à sécuriser les projets d'accès à la propriété des ménages les plus modestes. Parmi ceux-ci, il convient de citer le prêt à l'accès social à la propriété (PAS) mis en place en 1993 qui permet à l'établissement de crédit qui consent ce type de prêt d'être indemnisé des pertes qu'il subit du fait d'impayés. De plus, une convention signée en 1999 avec le 1 % logement a instauré un fonds spécifique permettant une prise en charge partielle de la mensualité de tout bénéficiaire d'un PAS connaissant temporairement des difficultés de remboursement. Enfin, le prêt à 0 %, créé en 1995, constitue désormais un produit de référence permettant de solvabiliser les accédants à la propriété, en particulier les plus modestes d'entre eux. A ces dispositifs généraux s'ajoutent ceux mis en place dans le cadre de mesures plus ciblées. Ainsi, parallèlement au mécanisme de sécurisation associé au PAS, le 1 % logement a, au titre de la convention précitée, instauré un mécanisme de sécurisation propre aux salariés du secteur privé connaissant des difficultés de remboursement d'un emprunt immobilier de quelque nature qu'il soit. En ce qui le concerne, le mouvement HLM s'est engagé à offrir des mécanismes originaux de sécurisation de l'accès sous la forme d'une assurance revente, d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement. L'ensemble de ces mesures témoigne de tout l'intérêt que portent les pouvoirs publics à la sécurisation de l'accès à la propriété des ménages disposant de ressources modestes. Dans ce cadre, le Gouvernement vient de lancer une démarche expérimentale sous la forme d'un appel à projet intitulé « accès très sociale dans des zones urbaines attractives ». Son objectif est de susciter une offre de logements dans des secteurs urbains où les prix fonciers

ne permettent pas aux ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété d'un logement correspondant à leurs besoins ; les agglomérations de plus de 50 00 habitants sont plus particulièrement visées. Le mécanisme retenu consiste à verser, sous certaines conditions, une subvention de 10 700 euros (environ 70 000 francs) par logement aux organismes HLM qui s'engageront à abaisser du même montant le prix de vente de logements proposés en accession à la propriété. Il est précisé que cette décote s'apprécie par rapport aux prix moyens constatés dans les programmes immobiliers des bassins d'habitat concernés. Les ménages accédants devront être titulaires d'un prêt à 0 % associé à un PAS et respecter des plafonds de ressources particuliers (12 638,18 euros [82,901 francs] pour un isolé ou un couple, majorés de 1 524,49 euros [10 000 francs] par personne à charge, soit environ 1 829,39 euros par mois [12 000 francs] pour un couple avec deux enfants). Dans ces conditions, le Gouvernement n'envisage pas à court terme la mise en place de nouveaux dispositifs de sécurisation, mais recherchera une meilleure utilisation de ceux qui existent, notamment pour une information plus large du public.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68601

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 novembre 2001, page 6436

Réponse publiée le : 21 janvier 2002, page 363