



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 112198

Texte de la question

M. Francis Hillmeyer rend attentif M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer à la baisse alarmante des candidats à une première accession à la propriété. La hausse vertigineuse des prix de l'immobilier opère en effet une sélection drastique parmi les candidats à l'accession à la propriété, selon les ADIL. Ceux qui achètent pour la première fois un logement se font en effet moins nombreux, sont en moyenne plus âgés avec des revenus plus élevés. Le revenu moyen des ménages qui achètent est de 2 450 EUR et leur investissement sera de 170 000 EUR pour du neuf et de 135 000 EUR pour de l'ancien. Et l'on constate que face à la hausse de prix, la quasi-totalité des candidats doit revoir son projet à la baisse, et doit majoritairement se reporter sur l'ancien grâce en partie à la mise en place du prêt à taux zéro. Aussi il lui demande s'il ne faudrait pas trouver de nouvelles voies pour l'immobilier, en faveur des jeunes couples par exemple, comme l'achat de terrains en vente par des opérateurs publics ou semi-publics et leur mise à disposition des particuliers constructeurs, par bail emphytéotique. D'autre part, la relance des coopératives de cautionnement mutuel comme celles qui existaient en Alsace, il y a vingt ans encore, permettrait de diminuer très sensiblement le coût des crédits. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

L'accession à la propriété pour tous les ménages qui le souhaitent est un enjeu important de la politique du Gouvernement. C'est pourquoi ce dernier a mis en oeuvre plusieurs actions en vue d'une part de solvabiliser les ménages accédants à revenus modestes et d'autre part de les aider dans la constitution de leur projet. Les aides mises en place sont les suivantes : l'extension du « prêt à 0 % » à l'acquisition de logements anciens sans conditions de travaux est entrée en vigueur le 1er février 2005. En 2006, plus de 240 000 ménages ont bénéficié du prêt à 0 % contre à peine 80 000 en 2004 ; la majoration du prêt à 0 % prévue par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) permet d'augmenter le prêt à 0 % d'un montant pouvant atteindre 15 000 euros. Cette majoration peut, -sous conditions de ressources, bénéficier aux primo-accédants dont l'opération d'accession est aidée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou groupements de collectivités du lieu d'implantation du logement. Cette mesure est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 ; le nouveau dispositif de prêt social de location-accession (PSLA), créé en 2004, donne la possibilité à des ménages modestes, ne parvenant pas à s'intégrer dans les schémas classiques d'accession à la propriété, notamment en raison d'un apport personnel insuffisant, d'acquérir un logement neuf après une phase initiale de location dans des conditions optimales de sécurité. Le dispositif permet en particulier aux ménages de bénéficier de l'application d'un taux de TVA de 5,5 % sur le prix du logement ainsi que d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties jusqu'à la quinzième année suivant l'achèvement du logement ; le taux de TVA réduit est également appliqué aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers des zones urbaines sensibles (ZUS) qui font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et 500 mètres alentour. Cette mesure a pour but de développer la mixité sociale ; en outre, comme vous le proposez, des mécanismes de dissociation de l'acquisition du foncier et du bâti peuvent constituer une solution pertinente. C'est pourquoi, le Gouvernement a signé le

20 décembre 2006 avec les partenaires sociaux du « 1 % logement » et la Caisse des dépôts et consignations une convention instituant un « Pass Foncier » qui permet à des primo-accédants à la propriété sous conditions de ressources, dès lors qu'une collectivité locale apporte une aide financière, d'acquérir dans un premier temps leur maison, puis de devenir propriétaire dans un second temps du terrain. Cette mise à disposition quasigratuite du terrain se concrétise par un bail à construire de vingt-cinq ans maximum, avec option d'achat et sécurisation de l'accédant en cas d'indigent ; enfin, un dispositif de guichet unique a été mis en place par l'article 30 de la loi ENL précitée. Ce guichet unique met à disposition du public, dans les communes qui le souhaitent, un dossier présentant des informations sur les dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété ; les communes peuvent également présenter, grâce à ce guichet unique, les programmes de maisons à 100 000 euros qu'elles développent sur leur territoire. L'ensemble de ces dispositifs a pour but d'aider les ménages modestes à réaliser leur projet d'accession à la propriété. Ils peuvent aussi être mobilisés dans le cadre des programmes de maisons à 100 000 euros. Ces programmes donnent la possibilité aux collectivités territoriales de s'investir dans l'accession sociale à la propriété, comme le prévoit la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Une charte définissant les critères de qualité des maisons à 100 000 euros a été signée le 8 décembre 2005 impliquant notamment les professionnels et les élus. Enfin, pour ce qui concerne le coût des crédits, les taux appliqués font l'objet d'une concurrence entre les établissements bancaires et financiers et, malgré les récentes hausses perceptibles, se situent à des niveaux historiquement très bas, ce qui a pour effet d'améliorer la solvabilité d'un grand nombre d'accédants. Il existe aussi des organismes de cautionnement, notamment des mutuelles, qui dans certaines conditions sont acceptés par les établissements de crédit pour garantir les prêts immobiliers accordés aux particuliers. Une campagne d'information vient d'être menée par le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement pour expliquer ces nouvelles mesures. Des brochures sont disponibles auprès des mairies, professionnels et agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) et sur le site www.logement.gouv.fr.

Données clés

Auteur : [M. Francis Hillmeyer](#)

Circonscription : Haut-Rhin (6^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 112198

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 décembre 2006, page 12664

Réponse publiée le : 10 avril 2007, page 3571