



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

prêt à taux zéro

Question écrite n° 24849

Texte de la question

M. Jean-Claude Flory souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'existence de certaines insuffisances dans la mise en oeuvre du prêt à taux zéro. Mis en place en octobre 1995, le prêt à taux zéro constitue un financement extrêmement avantageux pour les particuliers à faibles ressources et présente également de nombreux avantages pour l'État. 60 % des bénéficiaires de ce dispositif sont des ouvriers et 61 % ont entre vingt-cinq et trente-cinq ans. Ce dispositif permet par ailleurs de redonner une attractivité à certains quartiers et a ainsi permis de rétablir la diversité sociale propre à un développement urbain équilibré et durable. D'un point de vue économique, ce prêt réservé aux opérations neuves de construction ou présentant un fort pourcentage de travaux a permis d'améliorer la situation du bâtiment, qui traversait une crise depuis le début des années 1990, et de créer de nombreux emplois. Depuis le mois d'octobre 1997, de nombreuses mesures ont cependant réduit substantiellement le nombre de demandeurs potentiels afin de limiter le coût budgétaire de cette mesure, comme l'arrêté du 29 septembre 2000, qui réduit la période de remboursement des prêts. Le précédent gouvernement, ayant privilégié la location plutôt que l'accession à la propriété des personnes modestes, a réduit de façon progressive les moyens consacrés au prêt à taux zéro. Par ailleurs, alors que l'objectif initial du prêt à taux zéro était de revivifier les villes en permettant aux jeunes couples d'accéder à la propriété, notamment dans les centres-villes, les acteurs de la filière du logement ont constaté que les modifications apportées aux conditions d'octroi du prêt à taux zéro avaient contribué au contraire à une désertion des centres-villes par les jeunes ménages qui préféraient investir dans une maison individuelle à la périphérie des communes. Aussi il lui demande s'il ne serait pas justifié de revaloriser les prêts à taux zéro.

Texte de la réponse

L'objectif prioritaire de la politique d'aide à l'accession à la propriété est de permettre aux ménages qui ont le plus besoin d'une aide de s'engager dans une opération d'acquisition d'un logement dans des conditions compatibles avec leurs revenus. C'est pourquoi le Gouvernement a décidé, pour la première fois depuis la création du prêt à taux zéro (PTZ), d'améliorer les conditions de remboursement des ménages appartenant aux deux premières tranches du barème, qui disposent d'un revenu inférieur à 2 SMIC. La durée du différé est ainsi portée de quinze à dix-huit ans pour les ménages dont le revenu est inférieur à 1,6 SMIC et à 17 ans pour ceux dont le revenu est inférieur à 2 SMIC. Parallèlement, la réforme du PTZ intervenue par décret et arrêté du 31 décembre 2003 modifie l'année de référence prise en compte pour apprécier les revenus de l'accédant. Dans la réglementation antérieure, la prise en compte des revenus perçus deux ans avant la demande du prêt permettait à certains ménages de bénéficier d'un PTZ avantageux, alors que leurs revenus perçus au moment de l'octroi du prêt étaient très supérieurs. Inversement, des ménages ayant connu une baisse de leurs revenus ne pouvaient bénéficier des conditions de différé des PTZ correspondant à leurs ressources réelles. En se référant à des ressources les plus proches possible de celles qui déterminent l'octroi du prêt principal par l'établissement de crédit, il est possible de limiter l'effet d'aubaine sans préjudice pour les projets d'accession des ménages. Cette réforme ne devant toutefois pas conduire à faire courir aux ménages un risque juridique et

financier, il convenait de garantir que les ressources prises en compte soient connues avec suffisamment de certitude pour éviter que le PTZ soit remis en cause à l'occasion d'un contrôle ultérieur. Sont donc retenues pendant les deux premiers mois de l'année les ressources figurant sur l'avis d'imposition reçu au cours de l'année précédant l'offre de prêt ; à compter du mois de mars de chaque année, les ménages étant à même de procéder à la déclaration aux services des impôts de leurs revenus perçus, le bénéfice de l'octroi du prêt est apprécié sur la base des mêmes revenus que ceux déclarés au titre de l'impôt sur le revenu. Enfin, le Gouvernement a décidé de lancer pour les ménages dont les revenus sont insuffisants pour se constituer une épargne préalable un programme de 10 000 logements en location-accession. Pour renforcer l'attractivité de ce mécanisme, un nouveau dispositif est mis en place, ouvrant droit à la TVA à taux réduit et à une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Il bénéficie ainsi d'une aide équivalant à 15 000 euros par logement, justifiant qu'elle soit réservée aux accédants modestes dont les revenus sont inférieurs aux revenus plafonds des prêts d'accession sociale (PAS).

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Flory](#)

Circonscription : Ardèche (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24849

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 septembre 2003, page 7058

Réponse publiée le : 30 mars 2004, page 2609