



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

prêt à taux zéro

Question écrite n° 35773

Texte de la question

M. David Habib souhaite interroger M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur certaines dispositions de l'avance aidée par l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logement en accession à la propriété. Sous certaines conditions, une aide peut être accordée aux ménages pour l'acquisition d'une résidence principale sous la forme d'une avance remboursable sans intérêt. L'article R. 317-5 du code de construction et de l'habitation prévoit que tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, et par dérogation aux dispositions du premier alinéa de ce même article, lorsque les bénéficiaires de l'avance ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, conserver leur logement comme résidence principale, ils peuvent le donner en location, à condition que le loyer annuel n'excède pas 5 % du coût de l'opération. Or, cette dernière disposition peut poser des problèmes aux bénéficiaires de l'aide lorsque ces derniers se voient contraints de louer leur résidence en raisons de difficultés financières. En effet, n'ayant pas le droit de dépasser un plafond de montant de location, le loyer mensuel ne suffit pas toujours à couvrir le remboursement de l'avance. Dans l'incapacité de solder leur crédit, les bénéficiaires peuvent se retrouver dans l'obligation de se séparer de leur propriété. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si une modification de l'article R. 317-5 du code de construction et de l'habitation pourrait être envisagée afin de prendre en considération ces situations exceptionnelles. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

Le prêt à 0 % (PTZ) est un prêt complémentaire destiné à faciliter la première accession à la propriété de ménages disposant de ressources modestes. En application de l'article R. 317-5 du code de la construction et de l'habitation, un logement financé à l'aide du prêt à 0 % doit être occupé à titre de résidence principale. Toutefois, la réglementation prévoit des dérogations à cette obligation. Ainsi, les bénéficiaires du PTZ peuvent mettre leur logement en location lorsqu'ils ne peuvent plus le destiner à leur résidence principale, pour des raisons professionnelles ou familiales. Dans cette situation, le logement doit être loué à un ménage qui répond aux conditions de ressources du PTZ, et le loyer pratiqué ne doit pas excéder 5 % du coût de l'opération dans la limite du prix plafond défini à l'annexe II de l'arrêté du 2 octobre 1995. Cette dernière disposition est accompagnée d'un mécanisme de révision du loyer maximal, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'INSNE. Le loyer pratiqué en cas de mise en location du logement et le montant du PTZ sont déterminés sur la base du même prix plafond d'opération : le premier étant limité à 5 % de ce plafond, le second à 20 %. Or le remboursement du prêt à 0 % est toujours étalé sur une durée supérieure à quatre ans, si bien que la dépense annuelle afférente au remboursement du PTZ est inférieure à 5 % du prix plafond d'opération, et peut être intégralement couverte par le loyer maximal. Le PTZ présente, par ailleurs, d'indéniables atouts. C'est un produit lisible qui, grâce aux différés d'amortissement qu'il propose, résout, de surcroît, le problème de l'apport personnel des ménages à revenus modestes. Conscient de ces avantages, le Gouvernement entend, dans le cadre du plan de cohésion sociale adopté en juin 2004, améliorer le prêt à 0 % pour le rendre plus social et plus familial. Le PTZ sera ainsi ouvert à l'ancien et

permettra aux ménages d'acquérir un logement en zone urbaine dense dans de bonnes conditions. Il incitera de ce fait à une plus grande mobilité dans le parc locatif et amplifiera les effets du plan de cohésion sociale sur l'accroissement de l'offre locative. En outre, les accédants dont les ressources sont les plus faibles bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses qu'actuellement. Enfin, le montant du PTZ sera significativement augmenté, pour la première fois depuis la création du dispositif en 1995. Le niveau maximal de loyer qui peut être pratiqué en application de l'article R. 317-5 du code de la construction et de l'habitation dépend directement du montant du PTZ. La majoration des montants de PTZ améliorera donc les conditions dans lesquelles les ménages qui ne peuvent plus occuper, pour des raisons professionnelles ou familiales, leur logement à titre de résidence principale pourront le mettre en location. Cette réforme du prêt à 0 % permettra de porter de moins de 100 000 à plus de 200 000 le nombre de ménages aidés par l'État à acquérir leur premier logement. Elle confirme l'attachement que porte le Gouvernement à l'accession sociale à la propriété, qui répond à une aspiration forte de la population tout en favorisant le choix des parcours résidentiels.

Données clés

Auteur : [M. David Habib](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35773

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 mars 2004, page 1963

Réponse publiée le : 11 janvier 2005, page 382