



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

prêt à taux zéro

Question écrite n° 47593

Texte de la question

M. Michel Raison appelle l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la réunion qu'il a organisée le mercredi 8 septembre dernier pour présenter aux acteurs du logement et du secteur bancaire les objectifs du Gouvernement en matière d'accession sociale à la propriété. La multiplication par deux du nombre de primo-accédants aidés par l'État dans l'acquisition d'un logement neuf ou ancien a été annoncée. Pour les logements neufs, il a été souligné que l'aide devrait être équivalente voire supérieure à l'aide apportée par le dispositif actuel de Prêt à taux zéro (PTZ). Il apparaît que les participants à cette réunion ont fait part de leur accord sur ces objectifs tout en soulignant que le nouveau dispositif devait apporter aux ménages à revenus modestes les mêmes avantages en matière d'apport personnel et de différé d'amortissement que le dispositif actuel. C'est pourquoi, il souhaite le saisir des inquiétudes exprimées par la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles qui entend défendre la pérennité du prêt à taux zéro. En effet, cette organisation professionnelle s'interroge sur la pertinence d'un dispositif de remplacement qui serait basé sur la déduction des intérêts d'emprunt du revenu fiscal des emprunteurs, et auquel se substituerait un crédit d'impôt pour les emprunteurs non imposables. La FFC soulève plusieurs points techniques auxquelles tout nouveau système d'aide devra répondre, notamment le décalage en année N+1 des effets positifs d'une aide d'ordre fiscal. De même, la FFC est attachée à l'effet levier qu'offre le PTZ dès lors qu'il est considéré par les prêteurs comme un apport personnel de l'emprunteur et qu'il autorise, en fonction du niveau des ressources, une période de différé dont l'intérêt est favoriser le remboursement prioritaire des prêts onéreux. En conséquence, il le remercie de lui confirmer que le groupe de travail constitué pour approfondir la réflexion étudiera les dispositions techniques permettant de répondre aux problèmes pratiques soulevés par la FCC et les autres acteurs du secteur du logement. Il souhaite également que lui soient précisés les délais dans lesquels devraient être rendues les conclusions et les propositions de ce groupe de travail composé de représentants des établissements de crédit et de représentants des ministères du logement et de l'économie et des finances.

Texte de la réponse

L'accession sociale à la propriété est pour le Gouvernement un des piliers de la politique du logement, car elle répond à une aspiration forte de la population et favorise le choix des parcours résidentiels. Dans le cadre du plan de cohésion sociale, le Gouvernement souhaite s'engager en faveur de l'accession et porter de moins de 100 000 à près de 240 000 le nombre de ménages aidés par l'État à acquérir leur premier logement. Le prêt à 0 % (PTZ) est l'instrument principal de la politique d'accession. Il a parfaitement rempli sa mission initiale qui consistait, en 1995, à relancer la construction de logements neufs dans un marché déprimé. Néanmoins, ce dispositif a vu son efficacité s'éroder au fil des années : il touche désormais moins de familles disposant de ressources modestes et ne couvre pratiquement plus l'accession dans l'ancien. Les ménages qui réalisent leur première acquisition en centre-ville, où l'offre de logements neufs est limitée, n'ont quasiment pas recours à cette aide. Le prêt à 0 % garde toutefois 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 n'entend pas supprimer le prêt à 0 % mais au

contraire l'améliorer pour le rendre plus social et plus familial. L'effort financier que l'État consacrerà à l'accession sociale à la propriété augmentera en conséquence et atteindra 1,4 milliard d'euros d'ici cinq ans. Le PTZ amélioré sera ouvert à l'acquisition d'un logement ancien, sans conditions de travaux. Ses bénéficiaires pourront ainsi devenir propriétaires, dans de bonnes conditions, en zone urbaine dense. Le nouveau PTZ 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 sociale. L'Assemblée nationale a veillé à ce que l'ouverture du PTZ à l'ancien n'encourage pas l'acquisition de biens inconfortables ou dégradés. Elle a ainsi adopté un amendement garantissant que les logements anciens acquis à l'aide du nouveau PTZ satisferont à des normes de confort et d'habitabilité. Cet amendement autorise également à financer, à l'aide du PTZ, la totalité des travaux effectués, le cas échéant, pour remettre aux normes le logement. L'aide qu'apportera le nouveau PTZ sera supérieure à celle conférée par le dispositif actuel, notamment pour les personnes dont les ressources sont les plus faibles et pour les familles avec un ou plusieurs enfants. Pour la première fois depuis la création du dispositif en 1995, le montant maximum de PTZ sera, à ce titre, significativement revalorisé, de 12 % en moyenne. La progression des montants de prêt avec la taille du ménage sera améliorée, et les plafonds d'éligibilité relevés en faveur des familles. Les accédants disposant de revenus modestes bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses, qui se traduiront par une augmentation de six mois à un an de la durée du différé. Enfin, l'Assemblée nationale a adopté un amendement qui prévoit d'appliquer au nouveau PTZ le critère de primo-accession utilisé dans le dispositif actuel. La réforme du prêt à 0 % ne modifiera donc pas les modalités d'instruction des demandes de prêt par les établissements de crédit. La mise en œuvre du nouveau PTZ s'en trouvera facilitée, et sera effective à compter du 1^{er} février 2005. L'ancien PTZ sera distribué jusqu'à cette date, si bien que l'aide de l'État en faveur des primo-accédants ne connaîtra aucune interruption. Le projet de loi de finances pour 2005, adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, instaure, dans son article 67, un nouveau mode de financement du PTZ qui rend possibles ces améliorations. Actuellement, le coût de l'absence d'intérêts est pris en charge par l'État au moyen de subventions versées aux établissements de crédit. La mesure figurant dans le projet de loi de finances prévoit que l'absence d'intérêts sera désormais compensée par un crédit d'impôt sur les sociétés octroyé aux banques qui distribueront ce PTZ renforcé.

Données clés

Auteur : [M. Michel Raison](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47593

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 septembre 2004, page 7507

Réponse publiée le : 11 janvier 2005, page 384