



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

prêt à taux zéro

Question écrite n° 47838

Texte de la question

Mme Martine Lignières-Cassou souhaite solliciter l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la question de la suppression du prêt à taux zéro (PTZ). L'annonce a été faite d'un remplacement de ce dispositif par un crédit d'impôt ; or ce projet n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les professionnels et s'inscrit en totale contradiction avec les conclusions des assises du logement qui se sont tenues le 1er juillet dernier et qui mettaient en avant la nécessité, au contraire, de renforcer l'efficacité du PTZ. Depuis sa création, le PTZ a permis à 950 000 ménages de se loger en optant pour l'habitat de leur choix, c'est-à-dire l'habitat individuel. Le PTZ a parfaitement rempli son objectif social chaque année, ce prêt aide près de 100 000 acquéreurs à constituer 50 % de leur apport personnel, dont 50 000 ménages ayant des revenus inférieurs ou égaux à deux SMIC. Si l'on considère les 100 000 PTZ attribués chaque année, ce sont 25 000 ménages qui ne pourront plus accéder au logement de leur choix. Comme le fait remarquer l'union régionale des constructeurs de maisons individuelles d'Aquitaine, ces ménages vont être condamnés à venir grossir les listes d'attentes de logements HLM, insuffisamment nombreux, ou contraints d'opter pour de l'ancien peu cher et donc dégradé et mal situé. Affirmer que le crédit d'impôt pourrait avoir le même impact d'efficacité sociale paraît illusoire. Aucune aide fiscale, dans la mesure où son bénéfice est différé, ne saurait avoir l'effet de levier d'une aide directe comme le PTZ, qui conforte la solvabilité de l'emprunteur et lui permet de faire le choix d'une accession en toute sécurité. La variabilité de l'aide fiscale en fonction de l'évolution des revenus et de la composition de la famille, et donc l'incertitude qu'elle engendre pour l'analyse de la solvabilité et du risque, interdira aux établissements prêteurs de l'intégrer pour consentir des montants compensant l'absence de PTZ ou même simplement pour accepter de délivrer une offre. La suppression du PTZ risque d'être dévastatrice pour l'accession sociale et met en péril le secteur de la construction avec la menace d'une chute brutale des mises en chantier ; tout cela pour le modeste résultat escompté d'une économie de 550 millions d'euros, coût actuel du PTZ, qui d'ailleurs n'a cessé de diminuer depuis sa création et génère en contrepartie chaque année plus de 3 milliards d'euros de rentrées de TVA pour le seul secteur de la maison individuelle. En conséquence elle lui demande ce qu'il compte faire afin de remédier aux graves conséquences qu'aura la suppression du prêt à taux zéro ; elle lui demande quelles mesures il projette de prendre pour éviter un scénario catastrophique, alors même que la cohésion est portée à la hauteur d'une ambition nationale.

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 consacrera 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 oeuvre du nouveau PTZ s'en trouvera facilitée, et sera effective à compter du 1er 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 : [Mme Martine Lignières-Cassou](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47838

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 octobre 2004, page 7709

Réponse publiée le : 11 janvier 2005, page 385