ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 35057

Texte de la question

Mme Annick Le Loch attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les conséquences de la crise financière dont l'un des symptômes est une crise du logement sans commune mesure avec les difficultés préexistantes. Plusieurs indicateurs macro-économiques sont aujourd'hui au rouge. Après avoir surfé sur une bulle immobilière, alimentée par des acteurs financiers qui ne faisaient pas grand cas des capacités réelles des ménages à assurer le remboursement de leurs emprunts, les professionnels du secteur tirent aujourd'hui la sonnette d'alarme. Les ventes de logements neufs en France ont chuté d'environ 30 % au premier semestre par rapport à la même période de 2007. Le recul du marché de immobilier (moins 90 000 logements) pèsera indéniablement sur le secteur du bâtiment qui pourrait perdre rapidement 180 000 emplois. L'objectif du Gouvernement tendant à la construction de 500 000 logements par an est nettement contrarié. Le Gouvernement a certes annoncé un panel de mesures supposées soutenir le secteur de la construction : augmentation du nombre de « Pass-foncier » et des plafonds d'accès au prêt d'accession sociale, subvention aux ventes en l'état futur d'achèvement de 30 000 logements de promoteurs privés qui ne trouvent pas preneurs, encouragement aux partenariats entre opérateurs publics et promoteurs privés pour relancer les programmes de construction... Mais tout cela semble davantage relever d'un effet d'annonce que d'engagements formels à soutenir la construction de logements accessibles au plus grand nombre. En effet, dans la mesure où le projet de loi de finances pour 2009 traduit une baisse de 30 % des crédits de l'État dédiés à la construction de logements sociaux, où les collectivités locales sont elles-mêmes freinées dans leurs capacités d'investissement par les banques défaillantes et par les dotations de l'État en retrait, le Gouvernement ne semble pas être en capacité d'évaluer pleinement la gravité de la situation et de déployer les moyens susceptibles de la résorber. En outre, le Conseil d'analyse économique vient de remettre un rapport sur le logement des classes moyennes qui préconise le développement du crédit hypothécaire. Cela va dans le sens des propositions du vainqueur de la dernière élection présidentielle qui, lors d'une interview à la revue Banque en avril 2007, déclarait : « Il faut réformer le crédit hypothécaire. Si le recours à l'hypothèque était plus facile, les banques se focaliseraient moins sur la capacité personnelle de remboursement de l'emprunteur et plus sur la valeur du bien hypothéqué. Ceci profiterait alors directement à tous ceux dont les revenus fluctuent, comme les intérimaires et de nombreux indépendants ». La crise financière actuelle est principalement née de l'essor des subprimes aux États-unis, subprimes qui ne sont rien d'autre que des crédits hypothécaires accordés sans aucune restriction aux emprunteurs et sans grand risque pour les financeurs. Dans le contexte actuel, elle souhaiterait connaître les mesures réelles que le Gouvernement entend prendre pour faciliter l'accès au logement pour les plus défavorisés et les classes moyennes, un logement adapté à chacun et abordable pour tous, et pour soutenir ainsi le secteur de la construction. Dans ce cadre, elle souhaiterait également savoir si le Gouvernement envisage de reprendre la proposition émise en 2007 en pleine conscience des risques qu'elle emporte.

Texte de la réponse

L'accession à la propriété est un enjeu important de la politique du Gouvernement. La loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat a instauré un dispositif de crédit d'impôt égal à 40 % du montant des intérêts payés au titre de la première annuité de remboursement puis 20 % du montant des intérêts payés au titre des quatre annuités de remboursement suivantes dans le cadre des prêts souscrits pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Ce dispositif vient compléter le dispositif actuel de prêt à taux zéro (PTZ) et est destiné à tous ceux qui acquièrent leur résidence principale, qu'ils soient primo-accédants ou non. Le montant des intérêts pris en compte ne peut excéder la limite annuelle de 3 750 EUR pour une personne seule et de 7 500 EUR pour un couple soumis à imposition commune. Cette limite est doublée afin de tenir compte du handicap qui toucherait cette personne seule ou l'un des membres de ce couple. En outre, elle est majorée de 500 EUR par personne à charge. Par ailleurs, comme l'indique l'auteur de la question, il existe des prêts aidés destinés à favoriser l'accession à la propriété comme le PTZ qui est une aide remboursable sans intérêts octroyée aux ménages primo-accédants, pour la construction ou l'achat d'une résidence principale avec ou sans travaux. Le PTZ est accordé sous plafonds de ressources, en fonction également de la taille de la famille et de la zone géographique dans laquelle est implanté le logement financé. Pour l'acquisition d'un logement neuf en zone A, le prêt peut s'élever aujourd'hui jusqu'à 32 500 EUR pour une famille de six personnes. Dans le cadre du plan de relance annoncé par le Président de la République le 4 décembre 2008, il a été décidé de doubler le prêt à taux zéro en 2009 pour l'achat de logements neufs par des primo-accédants : ainsi le montant de l'avance susvisé sera désormais plafonné à 65 100 EUR. Enfin, le prêt à l'accession sociale (PAS), qui est un prêt conventionné garanti, est consenti pour la construction ou l'achat d'une résidence principale avec ou sans travaux. Il est, comme le PTZ, soumis à conditions de ressources définies également en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Les taux d'intérêt des PAS ne peuvent excéder des taux plafonds égaux à des taux de référence plus une marge. Dans le cadre des mesures de mobilisation pour le logement prises récemment, les plafonds de ressources des PAS sont portés au niveau de ceux du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2009. Il s'agit ainsi de porter à 60 % la part des accédants éligibles au prêt à l'accession sociale et par conséquent à la garantie de l'État. À compter du 1er janvier 2010, les plafonds de ressources des PAS seront portés au niveau de ceux applicables au prêt locatif à usage social (PLUS). Concernant le prêt viager hypothécaire, l'ordonnance relative aux sûretés du 23 mars 2006 a introduit cette nouvelle forme de crédit en droit français. Le prêt viager hypothécaire permet au propriétaire d'un bien immobilier d'en obtenir des ressources sans avoir à le vendre. Il peut contracter un prêt auprès d'un établissement de crédit sous forme d'un capital ou d'une rente viagère. Ce prêt est garanti par une hypothèque constituée sur son bien immobilier. Le remboursement ne s'effectue qu'après le décès de l'emprunteur par la vente du bien ou lors de la vente du bien hypothéqué. Afin de protéger les consommateurs, le Gouvernement a prévu un encadrement spécifique qui complète les règles générales applicables au crédit en France. Ces protections renforcées sont de plusieurs ordres : le démarchage est interdit, un plafond spécifique des indemnités de remboursement anticipé a été défini et la publicité donnée au prêt viager hypothécaire est encadrée : l'offre de prêt contenant des mentions informatives obligatoires ne peut être acceptée qu'au terme de dix jours. Le même objectif de protection régit les règles de sortie du contrat, qui prévoient que, si le prix de vente du bien est inférieur au montant de la dette, celle-ci ne se transmet pas à la succession, s'il est supérieur, les héritiers récupèrent le solde. La succession peut également choisir de rembourser le prêt et conserver le bien. Enfin, la signature de ce prêt nécessite l'intervention d'un notaire, qui exerce alors une fonction de conseil après que le client ait bénéficié des informations communiquées par son banquier. Le prêt viager hypothécaire est un dispositif encore jeune, dont la diffusion est par conséquent encore progressive. La loi de modernisation de l'économie publiée le 5 août 2008 est venue préciser certaines caractéristiques de ce produit. Une éventuelle réforme de ce dispositif n'est pour l'instant pas envisagée. Le Gouvernement restera attentif à la diffusion de ce prêt et à la réception de ce produit par les consommateurs.

Données clés

Auteur : Mme Annick Le Loch
Circonscription : Finistère (7e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 35057
Rubrique : Logement

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE35057

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 11 novembre 2008, page 9666
Réponse publiée le : 10 mars 2009, page 2321