



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 72866

Texte de la question

Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés d'accès à la propriété liées au dispositif de défiscalisation dit « loi Scellier ». Ce dispositif permet de bénéficier d'avantages fiscaux importants à l'achat d'un logement neuf destiné à la location. Cependant, force est de constater que cette défiscalisation, pouvant atteindre 25 % du prix d'achat, n'a pas permis aux ménages d'accéder à la propriété, le nombre d'accédants ayant atteint son plus bas seuil depuis quinze ans. Ainsi, le dispositif Scellier favorise les investisseurs et promoteurs, les prix restant inaccessibles aux ménages moyens malgré l'objectif initial qui devait développer le logement social et l'accession modeste à la propriété. Également, alors que 1 200 000 personnes sont en attente d'un logement, il souhaite vendre 40 000 logements sociaux. Face à cette situation inquiétante, elle souhaite savoir si le Gouvernement entend mettre en oeuvre un plan national de l'habitat afin de relancer l'accession à la propriété pour les particuliers, notamment les ménages aux revenus « moyens » et, d'autre part, améliorer le logement social.

Texte de la réponse

Le Président de la République a, dans son discours du 14 janvier 2007, rappelé l'objectif que chaque citoyen puisse accéder à la propriété de son logement. La propriété de leur résidence principale constitue, pour les ménages, un facteur essentiel de sécurisation et de stabilité. Elle consacre leur ascension sociale et la réussite de leur parcours résidentiel. Elle contribue puissamment à la stabilité des quartiers, à la cohésion sociale et à la mixité. Le Gouvernement a ainsi engagé une concertation avec l'ensemble des acteurs du secteur (professionnels, parlementaires, élus locaux, associations...) afin de préparer une réforme simple, efficace et durable des aides à l'accession à la propriété. L'objectif de cette réforme est de lever les blocages en rendant les dispositifs plus simples, plus lisibles, plus accessibles et surtout plus incitatifs. Cette réforme, mise en place en loi de finances pour 2011, a permis de définir une aide qui prendra mieux en compte les spécificités de chaque territoire et des besoins réels des foyers. La simplification résulte de la fusion de trois dispositifs (le prêt à taux zéro « PTZ » actuel, le pass-foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier) pour constituer un outil unique, à fort effet de levier, sous la forme d'un prêt à taux zéro à remboursement différé et déjà connu du public : le PTZ +. En revanche, la réforme a conservé les autres dispositifs de soutien en amont et en aval de l'acte d'achat ; l'épargne logement, qui permet la constitution d'une épargne préalable, les aides personnelles et les prêts d'accession sociale (PAS) qui jouent un rôle de filet de sécurité. Les dispositifs plus ciblés (la TVA à 5,5 % en zone de rénovation urbaine et le prêt social de location-accession) ont été conservés compte tenu de leur intérêt particulier. Le PTZ + bénéficie à davantage de ménages, car il est proposé à tous les primo-accédants sans condition de ressources. Ces ménages seront globalement plus aidés qu'aujourd'hui, car les montants de prêts proposés pourront être jusqu'à plus de trois fois supérieurs aux anciens prêts à 0 %. Les durées de remboursement pourront atteindre 30 ans, dont 23 ans de différé partiel, afin d'assurer un puissant effet solvabilisateur tout en maintenant des mensualités compatibles avec des revenus modestes. Les familles bénéficieront particulièrement des nouvelles modalités de remboursement grâce à la familialisation du barème de remboursement. Le PTZ +, instrument du pouvoir d'achat immobilier des ménages, devrait coûter 2,6

MdEUR, contre 1,2 MdEUR pour le PTZ actuel : jamais l'État n'aura autant soutenu l'accession à la propriété. Plus importante qu'aujourd'hui, l'aide de l'État sera dans le même temps mieux ciblée. Elle prendra mieux en compte la disparité des prix de l'immobilier par une aide proportionnée aux besoins de solvabilisation des ménages. Le PTZ + est ainsi renforcé sur le marché du neuf en zone tendue, pour y favoriser l'offre nouvelle, et le marché de l'ancien en zone détendue, afin notamment d'y favoriser la réhabilitation des centres-bourgs. Il encourage la mutation énergétique du parc immobilier, par des aides minorées pour les logements non performants, dans le neuf comme dans l'ancien, ce qui est également une innovation par rapport aux dispositifs précédents. La réforme ne se réduit pas au soutien de la demande. Elle s'accompagne également de mesures d'offres (réforme du droit et de la fiscalité de l'urbanisme et de l'aménagement, démarche de l'urbanisme de projet) afin de libérer des terrains, de décourager la rétention foncière ou de faciliter la transformation de bureaux en logements. Elle sera complétée par une fiabilisation et une meilleure diffusion des statistiques immobilières qui amélioreront la transparence des marchés. L'ensemble de ces mesures doit permettre de prévenir le risque de fragilisation de la réforme par la hausse des prix de l'immobilier. Au total avec cette réforme, 15 000 ménages supplémentaires devraient accéder à la propriété chaque année. À ce rythme, il est envisagé d'atteindre un taux de propriétaires de 60 % dès 2012 et de 67 %, soit la moyenne européenne actuelle, en moins de 15 ans.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont](#)

Circonscription : Haute-Vienne (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72866

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2010, page 2285

Réponse publiée le : 29 mars 2011, page 3147