



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 8625

Texte de la question

M. Michel Hunault attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'aide à la construction et l'acquisition de logements et sur l'encouragement au respect des normes de haute qualité environnementale (HQE). Le droit à la propriété pour tous les Français doit être un objectif de ce début de législature. Alors que la loi de finances pour 2008 renforce le crédit d'impôt logement, il lui demande si le Gouvernement peut très précisément informer les Français de l'ensemble des dispositifs permettant le financement de leur habitation principale et les conditions d'application des mesures existantes : obtention du prêt à taux zéro, déductibilité des intérêts d'emprunt, fiscalité immobilière écologique pour inciter à la construction d'habitations respectueuses de l'environnement dans une perspective de développement durable et d'économies d'énergie.

Texte de la réponse

Le Président de la République a, dans son discours du 14 janvier 2007, rappelé que l'objectif que chaque citoyen puisse accéder à la propriété de son logement demeurerait un vrai projet de société. 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 par la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, a permis de définir une aide sur mesure 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 +. La réforme a en revanche 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 ; 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 trente ans, dont vingt-trois 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 une innovation : la familiarisation du barème de remboursement. Les jeunes bénéficient pour leur part de la reprise du système d'individualisation des ressources, introduit dans l'ancien prêt à 0 % par la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances initiale pour 2010 : ils peuvent ainsi devenir propriétaires dès leur décohabitation

et sans avoir à disposer d'un avis d'imposition à leur nom propre. 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. Le PTZ + encourage par ailleurs la mutation énergétique du parc immobilier par des aides minorées pour les logements non performants, dans le neuf comme dans l'ancien. Le « verdissement », qui avait été mis en place dans le cadre du prêt à 0 % et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt issu de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA), est ainsi appliqué pour la première fois dans l'ancien, signe que le Gouvernement poursuit ses efforts en faveur de la performance énergétique des logements. Le montant du prêt dépend en effet de la performance énergétique du logement acquis ou construit. Pour les logements neufs, la quotité du PTZ + est maximale pour ceux bénéficiant du label Bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 (BBC). Pour les logements existants, elle est maximale pour ceux dont la classe énergétique du diagnostic de performance énergétique (DPE) est A, B, C ou D. Elle est minimale pour les logements classés G. La France s'est résolument engagée dans la voie de l'amélioration de la performance énergétique des logements, en fixant des orientations ambitieuses dans la loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement. La réforme contribuera à l'atteinte de ces objectifs, en incitant tout à la fois à la rénovation énergétique des bâtiments anciens et à la construction de logements neufs à performance énergétique élevée. Cette orientation pourra être confortée par d'autres mesures ouvertes aux bénéficiaires du PTZ +, dans le neuf et dans l'ancien. En effet, les logements neufs titulaires du label BBC peuvent faire l'objet d'une exonération partielle ou totale de taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de délibération en ce sens de la collectivité territoriale. Par ailleurs, en cas d'acquisition d'un logement existant peu performant énergétiquement, il est possible pour l'emprunteur de bénéficier, parallèlement à l'octroi d'un PTZ +, d'un écoprêt à taux zéro d'un montant pouvant atteindre 30 000 EUR, afin de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. La réforme ne se réduit pas au soutien de la demande. Elle s'accompagne également de mesures d'offres telles la réforme du droit et de la fiscalité de l'urbanisme et de l'aménagement, la 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 quinze ans.

Données clés

Auteur : [M. Michel Hunault](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (6^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8625

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 octobre 2007, page 6471

Réponse publiée le : 22 mars 2011, page 2869