



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Effet contre-productif de la suppression de l'APL accession

Question écrite n° 11081

Texte de la question

M. Paul Molac appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'effet contre-productif de la suppression, à terme, de l'aide personnalisée au logement (APL) accession. En effet, depuis le 1er janvier 2018, l'APL accession a été supprimé pour l'achat d'une résidence principale neuve, mais est maintenue pour deux ans dans le cadre d'un rachat immobilier et seulement dans les zones dites « détendues ». L'APL accession est une aide personnalisée au logement accordée sous conditions de ressources aux emprunteurs qui deviennent propriétaires via un prêt conventionné (PC) ou un prêt accession sociale (PAS). Prise en compte par les banques dans le plan de financement, elle a jusque-là aidé, chaque année, 50 000 ménages en moyenne, à devenir propriétaires. Son principe, efficace, consiste en un versement direct, via la CAF, à la banque prêteuse, réduisant la mensualité de crédit payée par l'emprunteur, de 25 % en moyenne, et même de 50 % dans certains cas. La suppression définitive et totale de cette aide aura pour conséquence directe d'exclure de nombreux emprunteurs modestes qui n'auront plus la possibilité d'acheter sans l'APL, leur taux d'endettement devenant trop important. Résultat : ils resteront locataires, et par conséquent bénéficiaires des APL location, bien plus coûteuses. Si la suppression de l'ensemble des versions de cette aide a et aura un impact budgétaire immédiat, elle produira, sur le long terme, un effet budgétaire inverse. En effet, selon certains spécialistes du prêt immobilier, un ménage de 35/40 ans, sous conditions de ressources, touche en moyenne 260 euros par mois d'aides en tant que locataire bénéficiaire de l'APL accession, contre 155 euros par mois s'il devient propriétaire et bénéficie de l'APL accession, soit un écart de près de 120 000 euros sur 20 ans. C'est pourquoi, face à l'incohérence de cette mesure, il demande si le Gouvernement compte relancer ce type de dispositif dans le domaine de la construction, et le maintenir dans le domaine du rachat immobilier.

Texte de la réponse

La mise en extinction de l'aide personnelle au logement (APL) accession votée par le Parlement dans le cadre de la loi de finances pour 2018 participe principalement à l'objectif de réorientation et de redynamisation de la stratégie de l'État en faveur de l'accession à la propriété des ménages les plus modestes y compris dans les zones rurales. En effet, le nombre de ménages qui bénéficiaient de ce dispositif était en baisse constante depuis plusieurs années en s'établissant à 388 000 ménages bénéficiaires en 2017, en baisse de 6 % par rapport à 2016. Pour autant cette mise en extinction est réalisée progressivement. En premier lieu, elle ne concerne que les nouvelles demandes d'aides et ne remet pas en cause la situation des ménages pour lesquelles une APL a été octroyée avant le 1er janvier 2018. En second lieu, le maintien de l'aide personnalisée pour l'accession à la propriété en zone 3 jusqu'au 1er janvier 2020 a permis d'accompagner progressivement la réorientation du portage financier des projets d'accession en zone détendue vers d'autres dispositifs d'aide à l'accession existants. En mettant progressivement en extinction le dispositif des APL accession, le Gouvernement privilégie une meilleure mobilisation des autres dispositifs d'accession sociale à la propriété existants et nouvellement créés. Le prêt social de location-accession (PSLA) permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété à leur rythme en bénéficiant d'un taux réduit de TVA et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Pour la seule année 2019, le PSLA a représenté environ 233 M€ de dépense de l'Etat en faveur des

ménages modestes accédant à la propriété. Le prêt d'accession sociale (PAS) sécurise les projets d'accession des ménages modestes et leur permet donc d'accéder à la propriété. Le bail réel solidaire (BRS), dispositif encore récent mais en plein développement, permet aux ménages modestes de ne pas supporter le coût du foncier au moment de l'acquisition. Enfin, les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %. S'agissant du prêt à taux zéro (PTZ), qui constitue un outil majeur d'aide à l'accession, la loi de finances pour 2021 a prolongé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022, y compris pour les logements neufs dans les zones détendues (B2 et C). Par ailleurs, pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2020, le décret du 6 janvier 2020 conditionne l'octroi du prêt dans l'ancien avec travaux à un niveau minimal de performance énergétique après travaux et permet que les travaux soient réalisés par le vendeur pour les logements faisant l'objet d'un PSLA. Enfin, si l'aide à l'accession a été effectivement supprimée en métropole, il convient de préciser que la loi de finances pour 2020 a prévu la création d'une aide à l'accession sociale spécifique aux outre-mer, mise en œuvre au 1er janvier 2020, la montée en charge de cette aide se poursuivra en 2021, 2,5 millions d'euros supplémentaires lui étant consacrés en loi de finances. Cette aide concerne les accédants à la propriété en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, la Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy et Saint-Martin avec pour objectif de soutenir les ménages les plus modestes dans leur projet d'accession.

Données clés

Auteur : [M. Paul Molac](#)

Circonscription : Morbihan (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11081

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 juillet 2018](#), page 6528

Réponse publiée au JO le : [23 février 2021](#), page 1728