



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

accession à la propriété

Question orale n° 1646

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur l'évolution du prêt à taux zéro. Pour compléter ce taux, dont le financement est maintenu par la loi de finances pour 2002, une aide spécifique sous la forme d'une subvention de 10 600 EUR que le vendeur déduira de son prix de vente a été annoncée par le Gouvernement. Cette mesure pourrait trouver sa pleine efficacité si elle était accompagnée de dispositifs évitant d'amputer le prêt à taux zéro, compte tenu de la règle actuelle de 20 % maximum du prix de vente. Cette règle pénalise en effet les familles ne bénéficiant pas d'apport important. Concrètement, une famille avec trois enfants dont les ressources sont de 1 300 EUR peut en théorie prétendre à 19 800 EUR de prêt à taux zéro si le prix de vente atteint 99 000 EUR ; or ses ressources lui permettent d'acquérir raisonnablement une maison au prix maximum de 86 900 EUR moins 10 600 EUR de subvention, soit 76 300 EUR. Le prêt à taux zéro sera limité à 15 260 EUR soit une perte de 4 540 EUR par rapport à une famille qui, disposant d'un apport personnel plus important, pourrait acquérir une maison à plus de 99 000 EUR. Par ailleurs, les montants du prêt à taux zéro n'ont pas changé depuis sa création en 1995. Les subventions ont considérablement diminué passant environ de 19 %, à 12 % du prix de vente du logement de base, et le taux de l'apport personnel pour le calcul de l'APL est passé, en 15 ans, de 17 % à 25 %. En conséquence et afin de permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder au logement dans des conditions décentes, il convient de prévoir des mesures de réaligement du prêt à taux zéro, pour les opérations groupées entrant dans le cadre de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU), tels le réajustements de son montant prenant en compte l'évolution des coûts construction et foncier, l'augmentation de la durée du différé à 20 ans, le réajustement des plafonds de ressources et l'assouplissement de la règle du montant du prêt à taux zéro limité à 20 % maximum du prix de vente.

Texte de la réponse

AIDES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

M. le président. M. Jean-Pierre Kucheida a présenté une question, n° 1646, ainsi rédigée :

« M. Jean-Pierre Kucheida attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur l'évolution du prêt à taux zéro. Pour compléter ce taux, dont le financement est maintenu par la loi de finances pour 2002, une aide spécifique sous la forme d'une subvention de 10 600 euros que le vendeur déduira de son prix de vente a été annoncée par le Gouvernement. Cette mesure pourrait trouver sa pleine efficacité si elle était accompagnée de dispositifs évitant d'amputer le prêt à taux zéro, compte tenu de la règle actuelle de 20 % maximum du prix de vente. Cette règle pénalise en effet les familles ne bénéficiant pas d'apport important. Concrètement, une famille avec trois enfants dont les ressources sont de 1 300 euros peut en théorie prétendre à 19 800 euros de prêt à taux zéro si le prix de vente atteint 99 000 euros ; or ses ressources lui permettent d'acquérir raisonnablement une maison au prix maximum de 86 900

euros moins 10 600 euros de subvention, soit 76 300 euros. Le prêt à taux zéro sera limité à 15 260 euros, soit une perte de 4 540 euros par rapport à une famille qui, disposant d'un apport personnel plus important, pourrait acquérir une maison à plus de 99 000 euros. Par ailleurs, les montants du prêt à taux zéro n'ont pas changé depuis sa création en 1995. Les subventions ont considérablement diminué passant environ de 19 % à 12 % du prix de vente du logement de base, et le taux de l'apport personnel pour le calcul de l'APL est passé, en quinze ans, de 17 % à 25 %. En conséquence et afin de permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder au logement dans des conditions décentes, il convient de prévoir des mesures de réaligement du prêt à taux zéro, pour les opérations groupées entrant dans le cadre de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU), tels le réajustement de son montant prenant en compte l'évolution des coûts construction et foncier, l'augmentation de la durée du différé à vingt ans, le réajustement des plafonds de ressources et l'assouplissement de la règle du montant du prêt à taux zéro limité à 20 % maximum du prix de vente. »

La parole est à M. Jean-Pierre Kucheida, pour exposer sa question.

M. Jean-Pierre Kucheida. Madame la secrétaire d'Etat au logement, ma question concerne l'évolution du prêt à taux zéro. Pour compléter ce prêt, dont le financement est maintenu dans le projet de loi de finances pour 2002, vous avez annoncé une aide spécifique sous la forme d'une subvention de 10 600 euros que le vendeur déduira de son prix de vente. Je me réjouis naturellement de cette mesure mais je considère toutefois que celle-ci trouverait sa pleine efficacité si elle était accompagnée de dispositifs évitant d'amputer le prêt à taux zéro, compte tenu de la règle actuelle le limitant à 20 % maximum du prix de vente. Cette règle pénalise en effet les familles n'ayant pas un apport important.

Concrètement, une famille de trois enfants dont les ressources sont de 1 300 euros peut en théorie prétendre à 19 800 euros de prêt à taux zéro si le prix de vente atteint 99 000 euros. Or, ses ressources lui permettent d'acquérir raisonnablement une maison au prix maximum de 86 900 euros moins 10 600 euros de subvention, soit 76 300 euros. Le prêt à taux zéro sera limité à 15 260 euros, soit une perte de 4 540 euros par rapport à une famille qui, disposant d'un apport personnel plus important, pourrait acquérir une maison de plus de 99 000 euros.

Par ailleurs, les montants du prêt à taux zéro n'ont pas changé depuis sa création en 1995. Les subventions ont considérablement diminué, passant de 19 % à 12 % environ du prix de vente du logement de base, et le taux d'effort pour le calcul de l'APL est passé, en quinze ans, de 17 % à 25 %. En conséquence, afin de permettre au plus grand nombre d'accéder au logement dans des conditions correctes, il convient, madame la secrétaire d'Etat, de prévoir des mesures de réaligement du prêt à taux zéro, pour les opérations groupées entrant dans le cadre de la loi SRU, comme le réajustement de son montant, en prenant en compte l'évolution des coûts de la construction et du foncier, l'augmentation de la durée du différé à vingt ans, le réajustement des plafonds de ressources et l'assouplissement de la règle du montant du prêt à taux zéro limité à 20 % maximum du prix de vente.

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann, *secrétaire d'Etat au logement*. L'accession à la propriété, monsieur Kucheida, est très importante pour le Gouvernement car elle fait partie des grandes aspirations des Français et représente une étape essentielle du parcours résidentiel que nous voulons permettre à tous. Le prêt à taux zéro doit, vous l'avez indiqué, évoluer.

Même si l'on observe actuellement un léger tassement, le nombre des accédants à la propriété bénéficiant du prêt à taux zéro demeure stable. Chaque année, entre 100 000 et 120 000 prêts sont accordés en dépit des changements et des non-réajustements.

Il faut donc relativiser les critiques et les suggestions que vous faites. On ne peut pas considérer le prêt à taux zéro hors contexte. Il faut tenir compte du fait que, pour l'ensemble des prêts, les taux d'intérêt ont considérablement baissé, ce qui justifie probablement le maintien du nombre de prêts à taux zéro au niveau de 100 000 par an.

Je rappelle également que, quand ce gouvernement est arrivé au pouvoir, le prêt à taux zéro n'était pas financé par le budget de l'Etat mais était prélevé sur le 1 %, à titre exceptionnel, pour deux ou trois ans ; nous l'avons pérennisé.

L'accession à la propriété est maintenue à un niveau important. Néanmoins, nous avons souhaité procéder à une évaluation de ce mécanisme et un rapport conjoint d'un inspecteur général des ponts et chaussées et du ministère des finances doit prochainement m'être remis, qui devrait nous permettre de mieux voir dans quel sens il nous faut à l'avenir orienter l'accession sociale à la propriété.

Il me semble toutefois nécessaire de mieux adapter le prêt à taux zéro aux zones urbaines. En effet, là où la situation du foncier est très tendue, l'accession sociale à la propriété est difficile.

En second lieu, il me semble indispensable de compléter le prêt à taux zéro pour que les couches les plus défavorisées de la population puissent accéder au logement social. Il s'agit en fait de rendre plus social le mécanisme d'accession à la propriété. C'est ce que j'ai commencé de faire avec la dotation de 10 900 euros par accédant, sachant toutefois qu'il s'agit de subventions accordées à des organismes HLM, parce qu'il fallait résoudre le problème de la sécurisation des accédants afin d'éviter les désastres humains et économiques que nous avons connus dans les années 70 et 80. Pour l'heure, ce dispositif est expérimental : seulement 2 000 logements sont financés ainsi. Je reste convaincue que la consolidation d'une accession très sociale au logement passe par une sécurisation performante des accédants.

S'agissant enfin de l'aide à la personne, après la réforme de l'aide pour le locatif ordinaire, il faut, dans un deuxième temps, la rénover pour qu'elle bénéficie aussi au logement en foyers et résidences et à l'accession à la propriété.

Mais nous y verrons plus clair, monsieur le député, dans quelques semaines, avec le rapport qui nous sera présenté sur ce sujet.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Kucheida.

M. Jean-Pierre Kucheida. Madame la secrétaire d'Etat, je vous remercie de votre réponse, qui est assez complète. J'attends beaucoup moi aussi de ce rapport.

Je note en particulier que vous faites le maximum pour sécuriser les accédants à la propriété, ce que je trouve d'autant plus normal que nous nous souvenons dans notre région du désastre énorme de la société CARPI. Au-delà, il faut naturellement tenir compte du fait que, dans le Nord - Pas-de-Calais, et plus particulièrement dans le bassin minier, les revenus par famille sont parmi les plus faibles de notre pays. Les gens n'en souhaitent pas moins posséder aussi leur petit logement. Cela dit, nous avons des sociétés HLM dignes de confiance, qui sont à même de faire ce travail en liaison avec vous et avec nous.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Kucheida](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (12^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1646

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 21 janvier 2002, page 208

Réponse publiée le : 23 janvier 2002, page 750

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 21 janvier 2002