



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 63982

Texte de la question

Alors que 57 % de nos concitoyens sont propriétaires de leur résidence principale contre 62 % des Européens, il apparaît urgent, pour des raisons sociales, de combler notre retard. Ainsi M. Dino Cinieri demande à M. le ministre délégué au logement et à la ville quelles mesures il entend mettre en oeuvre afin de diversifier les aides à l'accès à la propriété, à l'instar de ceux de nos voisins européens qui ont fait ce choix et en ont perçu les effets positifs.

Texte de la réponse

L'accession sociale à la propriété est pour le Gouvernement un des piliers de la politique du logement, car elle répond à une aspiration forte de la population et favorise le choix des parcours résidentiels. En 2004, une forme sociale de location-accession, permettant à des ménages modestes, notamment ceux ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées, a été développée. Ce dispositif ouvre droit à l'application d'un taux réduit de TVA et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Après une phase locative, sous conditions de ressources et de loyer, au cours de laquelle ils peuvent constituer une épargne, les bénéficiaires de ce dispositif ont la possibilité de se porter acquéreurs de leur logement ; une garantie de relogement et une garantie de rachat de leur logement les aident à faire face aux accidents de la vie susceptibles de compromettre le projet d'accession. L'année 2005 a été marquée par la réforme du prêt à 0 %, qui est le principal instrument de la politique d'accession sociale à la propriété. La vocation initiale de ce prêt, créé en 1995, était notamment de relancer la construction de logements neufs dans un marché déprimé. Il était pour cette raison essentiellement destiné aux opérations neuves. Depuis le 1er février 2005, le prêt 0 % a été étendu à l'acquisition de logements anciens. Les ménages disposant de ressources modestes ont à nouveau la possibilité de devenir propriétaires dans les zones urbaines denses ou dans les centres-villes, où l'offre de logements anciens est plus abondante que celle de logements neufs. Près de la moitié des prêts à 0 % contribuent désormais au financement d'opérations dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les communes où le marché immobilier est le plus tendu, contre 30 % auparavant. En outre, les montants maximums du prêt à 0 % ont été augmentés, pour la première fois depuis 1995, de 12 % en moyenne, et les conditions de remboursement améliorées pour les ménages disposant des ressources les plus modestes. L'ensemble des améliorations apportées au prêt à 0 % s'est traduit par une augmentation très sensible du nombre de ménages primo-accédants aidés par l'État à devenir propriétaires d'un logement, qui est passé de moins de 80 000 en 2004 à plus de 200 000 en 2005. Le pacte national pour le logement lancé en septembre 2005, et le projet de loi portant engagement national pour le logement, qui vient d'être adopté par le Parlement, incluent des dispositions importantes pour encourager l'accession sociale à la propriété. Les plafonds de ressources du dispositif de location-accession sociale ont ainsi été augmentés, ce qui contribuera à améliorer les conditions d'équilibre financier de ces opérations. Par ailleurs, les caractéristiques du prêt à 0 % ont été améliorées. Pour aider les ménages à revenus moyens à devenir propriétaires dans les communes où le marché immobilier est le plus tendu, les plafonds d'éligibilité au prêt à 0 % ont été étendus depuis le 1er février 2006. À compter du 1er janvier 2007, le montant du prêt à 0 % pourra en outre être majoré d'un

montant pouvant atteindre 15 000 euros pour les ménages qui disposent de ressources inférieures aux plafonds d'accès aux logements sociaux financés à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), et qui acquièrent un logement neuf. Cette majoration représente une augmentation moyenne de près de 70 % du montant du prêt. Elle doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche partenariale avec les collectivités locales : la majoration du prêt à 0 % accompagnera en effet une aide de la collectivité pour l'accession sociale à la propriété. Cette aide de la collectivité à l'accédant pourra par exemple se présenter sous la forme d'une diminution du prix du terrain, d'une aide à la construction, ou d'une aide au remboursement. De plus, dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement, un mécanisme de dissociation du foncier et du bâti, reposant sur un bail à construction, a été élaboré. Grâce à ce dispositif, les ménages disposant de ressources modestes auront la possibilité de devenir propriétaires de leur logement sans avoir, au moins dans un premier temps, à acheter le terrain. Celui-ci sera mis à disposition du ménage, par la commune, au moyen d'un bail à construction. Le contrat sera assorti d'une option d'achat sur le terrain d'implantation du logement, que le ménage pourra exercer pour devenir pleinement propriétaire. Enfin, le projet de loi portant engagement national pour le logement prévoit également l'application d'un taux de TVA de 5,5 %, au lieu de 19,6 %, pour les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine.

Données clés

Auteur : [M. Dino Cinieri](#)

Circonscription : Loire (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63982

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 avril 2005, page 4188

Réponse publiée le : 25 juillet 2006, page 7825