



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## logement

Question écrite n° 11904

### Texte de la question

M. Philippe Boënnec attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'accès des jeunes au logement. Pour un jeune qui démarre dans la vie professionnelle, le logement pose souvent un problème. Sans l'aide de ses parents il a le plus grand mal à faire face à toutes les dépenses que suppose l'accès au logement, qu'il s'agisse de la caution, de l'assurance, de l'acquisition du mobilier élémentaire, du loyer ou des charges. Pour une personne payée au SMIC, la part des dépenses de logement approche 50 % du revenu et les situations de surendettement sont nombreuses, les jeunes étant mal préparés à gérer un logement. Dans les régions géographiques particulièrement attractives pour les retraités telles que les zones côtières méditerranéennes ou atlantiques, ou dans les grandes villes et leur proximité, les questions relatives à l'accessibilité des jeunes au logement sont souvent sensibles. Marqué par une très forte augmentation des prix de l'immobilier du fait de cette attractivité, il devient de plus en plus difficile de se loger pour ces jeunes actifs pourtant indispensables au développement de l'économie locale. La primo-accession à la propriété constitue pourtant un moyen particulièrement efficace de s'insérer dans le tissu économique local. En effet, cette première acquisition est un plus pour la stabilité familiale, l'insertion professionnelle et constitue un début d'épargne. Des solutions pourraient être envisagées pour favoriser cette première acquisition immobilière comme de donner aux collectivités la possibilité de monter des opérations en évitant l'effet spéculatif du jeune acquéreur par le droit de préemption. De même il serait intéressant d'inciter les organismes financiers prêteurs à faire des conditions très spécifiques, évitant au primo-accédant de se trouver, pendant les quelques mois de la construction, à avoir à payer son loyer et les premiers remboursements d'emprunts. Aussi, il souhaiterait connaître les mesures que le Gouvernement entend mettre en oeuvre afin de favoriser l'accès des jeunes au logement.

### 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 demeure 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'accès 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 familialisation 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. 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 quinze ans.

## Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Boënnec](#)

**Circonscription :** Loire-Atlantique (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 11904

**Rubrique :** Jeunes

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 4 décembre 2007, page 7609

**Réponse publiée le :** 22 mars 2011, page 2870