



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 54453

Texte de la question

M. Jean-Jacques Urvoas attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conclusions que vient de lui remettre le groupe de travail du conseil national de l'habitat (CNH) intitulé « Sécurisation de l'accession à la propriété ». Parmi les propositions qu'il formule, l'une d'entre elles se signale par son originalité, puisqu'il s'agirait de donner aux accédants fragilisés la possibilité de marquer une pose dans leurs remboursements. Avec l'accord de la banque, le prêt immobilier serait alors transféré et - pour une durée maximale de trois ans - à une société de portage, qui deviendrait propriétaire du bien, avec clause suspensive de retour à meilleure fortune. Dans cette attente, la société de portage louerait le logement à l'accédant. Il lui demande le sentiment que lui inspire une telle préconisation, et si elle est de nature à retenir l'attention du Gouvernement.

Texte de la réponse

L'objectif du groupe de travail du Conseil national de l'habitat (CNH) était double : aider les accédants récents à passer la crise actuelle et assurer la sécurisation pérenne des nouveaux accédants, sans pour autant conduire à leur déresponsabilisation. Le rapport propose de mettre en oeuvre ces objectifs par le biais de trois mesures. Premièrement, une mesure exceptionnelle et « temporaire » (pour les sinistres se déclarant en 2009-2011) afin d'aider les accédants « récents » (2003-2008) à passer la crise actuelle, en restant propriétaires, consisterait à faire prendre en charge par un fonds public le coût du report des mensualités des accédants en difficulté habituellement pratiqué par les banques. Ces reports seraient financés par la création d'un fonds de soutien spécifique, géré par la société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété (SGFGAS). Ce fonds, d'un montant de 90 à 100 MEUR/an, serait alimenté par un redéploiement des fonds d'Action Logement (anciennement « 1 % Logement ») gérés par la SGFGAS, à hauteur de 60 MEUR, et par des contributions des grandes entreprises mettant en place des plans sociaux ou des mesures de chômage partiel. Ensuite, la sécurisation pérenne des nouveaux accédants serait assurée par le développement de l'assurance perte d'emploi, qui peine aujourd'hui à se développer malgré les initiatives commerciales des réseaux bancaires (baisse du coût, proposition de souscription a posteriori...). L'interdiction actuelle d'inclure les cotisations de l'assurance perte d'emploi dans l'assiette du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, issu de la loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA), serait levée. Le rapport invoque que le surcoût de dépense induit sur le crédit d'impôt TEPA (150 à 200 MEUR/an), sera neutralisé en apparence par la réduction conjoncturelle du coût du crédit d'impôt qui fait suite à la baisse des taux d'intérêts intervenue récemment. Enfin, un « filet de sécurité de second rang » serait mis en place pour les nouveaux accédants, en permettant le retour de l'accédant au statut de locataire par le rachat du bien via une société ad hoc. Ces propositions contribuent utilement à la réflexion sur les mesures à même de sécuriser et développer plus encore l'accession à la propriété, mais doivent être approfondies au regard des enjeux. En effet, les financements publics auxquels elles donneraient lieu apparaissent conséquents. En particulier, malgré l'apparence d'économie sur le crédit d'impôt TEPA qui fait suite à la baisse des taux d'intérêts, il n'en reste pas moins que l'élargissement de son assiette aux cotisations de l'assurance perte d'emploi constituerait une dépense nette

significative sur le budget de l'État De plus, les paramètres des dispositifs devraient faire l'objet d'études complémentaires afin, notamment, de répartir les rôles entre les parties prenantes (État, Action Logement, entreprises, établissements de crédits, sociétés d'assurance, organismes sociaux...) et de garantir une bonne articulation avec les différents types d'aides, existantes ou à créer. Cette nécessité de bonne articulation, qui participe d'une bonne utilisation des ressources publiques, pourrait conduire à modifier substantiellement, voire à ne pas retenir, certaines propositions Il existe, en effet, un grand nombre de dispositifs aidés de sécurisation auxquels les accédants peuvent aujourd'hui recourir. Tout d'abord, la plupart des banques pratiquent le report d'échéances sans frais supplémentaires. Pour les salariés des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), Action logement a mis en place une avance sans intérêts, le « Securi-Pass », dont le montant peut atteindre 10 000 EUR et permet à l'accédant de faire face à des difficultés temporaires, afin de reprendre le cours de son projet d'accession. Dans un nombre important de départements, les fonds d'aide aux accédants en difficulté, dont les ressources et la gestion ont été récemment transférées aux conseils généraux, délivrent des prêts, à des conditions avantageuses, destinés à l'apurement des créances impayées. En outre, un accédant ayant acquis son logement par le biais d'une vente HLM, d'une location-accession ou du dispositif Pass-foncier bénéficie d'une garantie de rachat de son logement en cas d'accident de la vie et d'une garantie de relogement dans le parc social, s'il remplit les conditions de ressources. Enfin, le dispositif de garantie de l'État, accordé aux prêts d'accession sociale (PAs) octroyés sous condition de ressources, ainsi qu'aux prêts à 0 % les accompagnant, prend en charge la dette résiduelle de l'accédant en cas de mévente du bien. Il est ainsi impératif que les accédants qui aujourd'hui rencontrent ou anticipent des difficultés, prennent contact sans tarder avec leur établissement de crédit ainsi qu'avec l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) la plus proche de leur domicile, afin d'étudier leur situation de manière approfondie et trouver une solution adaptée leur permettant de surmonter ces difficultés.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jacques Urvoas](#)

Circonscription : Finistère (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54453

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 2009, page 6876

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4077