



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## accession à la propriété

Question écrite n° 78437

### Texte de la question

Mme Delphine Batho alerte M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la situation de blocage que connaît la mise en oeuvre du pass foncier du fait de la situation financière de « Action logement » en raison de l'application de la loi Molle du 25 mars 2009. Depuis 1953, le 1 % logement (actuellement Action logement) est un système original de financement du logement, fondé sur la participation des entreprises. Ce sont près de 1,5 milliard d'euros qui sont collectés chaque année pour améliorer les conditions de vie des employés. On constate aujourd'hui que certains comités interprofessionnels pour le logement (CIL) n'ont plus les moyens suffisants pour financer le pass foncier. Pour exemple, le CIL Centre-Atlantique aurait besoin de 8 millions d'euros, mais ne dispose que de 5 millions. De ce fait, le dispositif du pass foncier est suspendu dans le département des Deux-Sèvres. Alors que le Gouvernement prône une « France des propriétaires », les décisions budgétaires modifiant l'affectation des moyens d'Action logement mettent en péril l'accès à la propriété de ménages modestes alors même que le Gouvernement s'acharne à préserver des avantages fiscaux en direction d'investisseurs immobiliers (dispositif Scellier). L'État, dans le cadre de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, a en effet obligé « Action logement » à verser 850 millions d'euros supplémentaires par an, de 2009 à 2011, pour financer l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) à hauteur de 320 millions d'euros, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à hauteur de 480 millions d'euros et la politique de rénovation des quartiers anciens dégradés, à hauteur de 50 millions d'euros, le 1 % logement se substituant ainsi aux fonds publics. Le 30 mars 2010, « Action logement », lors de son congrès fondateur, a adopté un livre blanc dans lequel il est fait état d'un déficit de trésorerie de 500 millions d'euros dès 2012. En 2015, le déficit annoncé est de 3,4 milliards d'euros. Le total des pertes avoisinerait les 8 milliards d'euros en 2018. Parallèlement les états généraux du logement ont révélé une diminution de 2 points de l'accès à la propriété des ménages modestes. C'est pourquoi elle lui demande de bien vouloir faire connaître les dispositions que compte prendre le Gouvernement pour pallier les difficultés que présentent les CIL pour le financement, notamment, du pass foncier et favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes. En outre, elle souhaite connaître la position du Gouvernement sur la proposition n° 5 des états généraux du logement proposant de "refonder une politique du «1 % logement» dans un cadre conventionnel entre les partenaires sociaux et les pouvoirs publics".

### Texte de la réponse

Jusqu'au 31 décembre 2010, le pass-foncier a été un dispositif de soutien aux ménages modestes désireux d'accéder à la propriété dans un logement neuf, qui a articulé des aides d'Action logement - ex « 1 % Logement » - ayant mobilisé près d'un milliard d'euros de prêts à long terme, de l'État avec la TVA à taux réduit et le prêt à 0 % majoré et des collectivités locales, délivrant une aide financière déclenchant le projet d'accession. Dans le cadre du plan de relance, le Président de la République a fixé un objectif de réalisation de 30 000 pass-fonciers pour les deux années 2009-2010. Un dispositif de compensation partielle des aides délivrées par la collectivité territoriale a permis de réduire le coût moyen de cette aide, en général, à 2 000 euros par logement. En permettant le portage du coût du terrain d'assiette du logement, remboursé après la construction du logement, le

pass-foncier a été très solvabilisateur (l'avantage pouvait atteindre 60 000 euros selon les zones), il a suscité un réel engouement et le rythme élevé de la consommation des crédits d'Action logement jusqu'au début de l'année 2010 a reflété ce succès. Toutefois, en dépassant les prévisions de consommation initiales, certains collecteurs ont dû ralentir la distribution du pass-foncier, provoquant dans certaines régions des situations de blocage sur des dossiers éligibles au dispositif. Cette situation étant préjudiciable aux ménages primo-accédants, comme au secteur de la construction, le Gouvernement, en accord avec Action logement, a décidé de créer les conditions d'une sortie progressive du dispositif, à l'instar d'autres mesures du plan de relance : à compter du 29 juillet 2010, le montant du pass-foncier a donc été uniformément diminué de 20 000 euros. Les collecteurs ont dès lors été en mesure de satisfaire un plus grand nombre de demandes. Le dispositif, dans son ensemble, est toutefois resté très solvabilisateur puisque les ménages bénéficiaient toujours du prêt à 0 %, de la TVA à taux réduit et de l'aide des collectivités locales. D'après le bilan effectué par Action logement, 27 265 offres de pass-foncier auraient été émises par le réseau en 2009 et 2010, soit plus de 90 % de l'objectif initial, tout en respectant l'enveloppe financière prévue à cette fin. Cela témoigne du fort effet incitatif de la mesure. Une évaluation du dispositif viendra prochainement décliner ces résultats au niveau territorial. C'est de surcroît ce dispositif et sa logique de prêt à remboursement différé, qui constituent un des fondements du PTZ+, le nouveau dispositif d'aide à l'accession, mis en place depuis le 1er janvier 2011. Ce nouvel outil, qui répond à des objectifs de simplification du nombre d'aides existantes, de renforcement de leur efficacité et de leur meilleure intégration à la politique du logement, contribuera à la poursuite et à la relance de la politique de l'accession à la propriété, soutenue par la mobilisation des professionnels, des collectivités et des ménages. Concernant la proposition n° 5 des états généraux du logement de « refonder une politique du "1 % logement" dans un cadre conventionnel entre les partenaires sociaux et les pouvoirs publics », le Gouvernement n'y est pas favorable dans la mesure où elle conduirait à remettre en cause la ligne de partage des rôles et des responsabilités entre l'État et les partenaires sociaux dans le pilotage du système de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), telle qu'elle résulte de la volonté du législateur. Depuis la loi du 25 mars 2009, les emplois d'Action logement et les montants qui leur sont consacrés, qui relevaient auparavant d'accords passés entre les partenaires sociaux et l'État, appartiennent désormais à l'État dans un cadre législatif et réglementaire. Deux décrets pris en application de la loi du 25 mars 2009, après concertation avec les représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés membres de l'UESL, définissent le nouveau régime des emplois d'Action logement et fixent le montant des enveloppes minimales et maximales des ressources qui leur sont consacrées sur la période 2009-2011. L'UESL, fédération des organismes collecteurs d'Action logement, est responsable de la mise en oeuvre des emplois d'Action logement et dispose de capacités de recommandations qui s'imposent à ses associés collecteurs. Dans le respect des dispositions réglementaires, elle peut préciser, par recommandation, les modalités de mise en oeuvre des règles d'utilisation des emplois, en particulier leurs caractéristiques et les publics éligibles.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Delphine Batho](#)

**Circonscription :** Deux-Sèvres (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 78437

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 11 mai 2010, page 5190

**Réponse publiée le :** 31 mai 2011, page 5847