

15ème législature

Question N° : 36847	De M. Gérard Leseul (Socialistes et apparentés - Seine-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Rétablissement de l'APL accession	Analyse > Rétablissement de l'APL accession.
Question publiée au JO le : 02/03/2021 Réponse publiée au JO le : 25/05/2021 page : 4394 Date de changement d'attribution : 09/03/2021		

Texte de la question

M. Gérard Leseul attire l'attention de Mme la ministre de la transition écologique sur le rétablissement de l'APL accession. Avant sa suppression dans le cadre de la loi de finances pour 2018, ce dispositif permettait à de nombreuses familles modestes d'accéder à la propriété : environ 35 000 personnes par an. Le Sénat estime que pour 30 000 nouveaux ménages aidés, le coût annuel de ce dispositif est de 50 millions d'euros et serait à terme moins coûteux que les aides au logements versées par la CAF (environ 17 milliards d'euros en 2018 et en 2019). Actuellement, les bénéficiaires de l'APL sont contraints de rester locataires de leur logement conventionné. En effet, même si des aides à la propriété existent telles que le PSLA, le PAS et le PTZ, elles ne peuvent se substituer à l'allègement de charge qu'offrait l'APL accession : une réduction d'environ un quart des mensualités de remboursement du prêt immobilier. Concrètement, un locataire occupant un bien pour un loyer de 880 euros perçoit des APL pour un montant de 430 euros. S'il envisage l'achat d'un bien immobilier et d'après les divers organismes de crédit, le projet d'acquisition peut être réalisable avec un financement dont les mensualités de remboursement s'élèveraient au coût de son loyer actuel mais sans les APL. Autrement dit, sans l'APL accession, le projet est finalement non réalisable. Aussi, il aimerait connaître sa position sur ce sujet et les solutions qu'elle pourrait apporter pour offrir aux 30 000 primo-accédants potentiels la possibilité de réaliser leur projet de devenir propriétaires de leur propre logement.

Texte de la réponse

La mise en extinction de l'aide personnelle au logement (APL) accession votée par le Parlement dans le cadre de la loi de finances pour 2018 participe principalement à l'objectif de réorientation et de redynamisation de la stratégie de l'État en faveur de l'accession à la propriété des ménages les plus modestes y compris dans les zones rurales. En effet, le nombre de ménages qui bénéficiaient de ce dispositif était en baisse constante depuis plusieurs années en s'établissant à 388 000 ménages bénéficiaires en 2017, en baisse de 6 % par rapport à 2016. Pour autant cette mise en extinction est réalisée progressivement. En premier lieu, elle ne concerne que les nouvelles demandes d'aides et ne remet pas en cause la situation des ménages pour lesquelles une APL a été octroyée avant le 1er janvier 2018. En second lieu, le maintien de l'aide personnalisée pour l'accession à la propriété en zone 3 jusqu'au 1er janvier 2020 a permis d'accompagner progressivement la réorientation du portage financier des projets d'accession en zone détendue vers d'autres dispositifs d'aide à l'accession existants. En mettant progressivement en extinction le dispositif des APL accession, le Gouvernement privilégie une meilleure mobilisation des autres dispositifs d'accession sociale à la propriété existants et nouvellement créés. Le prêt social de location-accession

(PSLA) permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété à leur rythme en bénéficiant d'un taux réduit de TVA et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Pour la seule année 2019, le PSLA a représenté environ 233 M€ de dépense de l'État en faveur des ménages modestes accédant à la propriété. Le prêt d'accession sociale (PAS) sécurise les projets d'accession des ménages modestes et leur permet donc d'accéder à la propriété. Le bail réel solidaire (BRS), dispositif encore récent mais en plein développement, permet aux ménages modestes de ne pas supporter le coût du foncier. Enfin, les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers en renouvellement urbain bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %. S'agissant du prêt à taux zéro (PTZ), qui constitue un outil majeur d'aide à l'accession, la loi de finances pour 2021 a maintenu le bénéfice du PTZ pour les logements neufs, y compris dans les zones détendues (B2 et C), jusqu'au 31 décembre 2022. En 2019, 34 % des ménages bénéficiaires de ce dispositif gagnaient moins de 2 SMIC, ce qui confirme son orientation sociale. Pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2020, un décret du 6 janvier 2020 conditionne par ailleurs l'octroi du prêt dans l'ancien avec travaux à un niveau minimal de performance énergétique après travaux et permet que les travaux soient réalisés par le vendeur pour les logements faisant l'objet d'un prêt social de location-accession (PSLA). Enfin, si l'aide à l'accession a été effectivement supprimée en métropole, il convient de préciser que la loi de finances pour 2020 a prévu la création d'une aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'outre-mer, mise en œuvre au 1er janvier 2020 ; la montée en charge de cette aide se poursuivra en 2021, 2,5 millions d'euros supplémentaires lui étant consacrés en loi de finances. Cette aide à l'accession concerne les accédants à la propriété et résidents en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, la Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy ou à Saint-Martin avec pour objectif de soutenir les ménages les plus modestes dans leur projet d'accession et d'améliorer les logements indignes ou insalubres, ou éviter qu'ils ne le deviennent.