



16ème législature

Question N° : 158	De M. Alexandre Vincendet (Les Républicains - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique > logement : aides et prêts	Tête d'analyse > Difficulté pour les ménages d'accéder à la propriété en zone métropolitaine	Analyse > Difficulté pour les ménages d'accéder à la propriété en zone métropolitaine.
Question publiée au JO le : 19/07/2022 Réponse publiée au JO le : 22/11/2022 page : 5658		

Texte de la question

M. Alexandre Vincendet appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la difficulté pour de nombreux ménages d'accéder à la propriété en zone urbaine et métropolitaine. En effet, de nombreux ménages pour qui le logement représente un tiers de leur budget se retrouvent confrontés à un triple facteur qui les dissuade d'investir dans la pierre : tout d'abord, une augmentation du prix de l'immobilier, ensuite une augmentation des taux d'intérêts bancaires et enfin une augmentation des prix de construction. Certains dispositifs d'accession à la propriété ont été supprimés comme l'APL à l'accession en 2018 alors que l'APL locatif coûte trois fois plus cher à l'État pour un ménage qui ne peut rentrer dans le parcours résidentiel /accession à la propriété. Il lui demande quels sont les leviers envisagés par le Gouvernement pour insuffler un coup de boost à l'accession à la priorité dans les zones métropolitaines et les QPV et si la piste d'un retour de l'APL accession ou d'une défiscalisation tout ou partie de la hausse des taux d'intérêts pour les primoaccédants est envisagée par le Gouvernement.

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. Tel est le cas en premier lieu du prêt à taux zéro (PTZ) qui constitue un outil majeur d'aide à l'accession, pour les logements neufs, y compris dans les zones détendues (B2 et C), ou ancien dans les zones détendues jusqu'au 31 décembre 2023. À cet égard, il est observé une hausse du nombre de PTZ émis entre 2020 et 2021 (moins de 67 000 contre plus de 73 000 en 2021 et 74 000 environ attendus en 2022). Cette hausse sensible devrait se maintenir dans le contexte de hausse des taux d'intérêts qui renforcent l'attractivité du dispositif PTZ. D'autres dispositifs sous plafonds de ressources permettent aux ménages faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers ciblés par la politique

de la ville, notamment ceux faisant d'une convention de renouvellement urbain, ou à leur proximité immédiate, bénéficient du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5,5 %. A ces dispositifs viennent s'ajouter également le prêt social de location-accession (PSLA) qui permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété à leur rythme en bénéficiant du taux réduit de 5,5 % de la TVA et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et enfin le dispositif du bail réel solidaire qui permet aux ménages modestes de ne pas supporter le coût du foncier et qui fait également l'objet d'avantages fiscaux de même nature. S'agissant de ce dernier, on observe une trajectoire de croissance accrue depuis son instauration en 2016. Au-delà de ces dispositifs fiscaux, il est également observé une hausse tendancielle pour l'activité d'accession des organismes HLM dans leur ensemble (près de 40 000 par an, soit un doublement en 10 ans). 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, pour un budget annuel de 2,5 millions d'euros. 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. Néanmoins, le soutien accru à l'accession sociale via des dispositifs d'appui à la demande reste une orientation à étudier, dans un contexte économique en retournement, et en tenant compte des coûts inhérents à ce type de dispositifs. Ces échanges se tiendront notamment dans le cadre des discussions autour du pacte de confiance du logement social, mais aussi dans le cadre plus large du Conseil national de la refondation consacré au logement dans toutes ses composantes.