

Le prêt à taux zéro

Les faits

Le prêt à taux zéro est le seul financement aidé par l'Etat pour favoriser l'accès à la première propriété des ménages à revenus modestes. Mis en place en 1995 et assimilé à l'apport personnel de l'acquéreur, il a depuis été systématiquement reconduit par tous les gouvernements, considérant qu'il concourrait à la cohésion sociale et au soutien de l'activité économique.

Reconfiguré début 2016, il a concerné 114 943 ménages en métropole, dont 77% ont acheté un logement neuf. Le montant moyen du PTZ était cette année-là de 64 395 euros, soit environ 34% du montant de l'acquisition.

Le prêt à taux zéro est un élément-clé dans le plan de financement des ménages à revenus modestes qui souhaitent devenir propriétaires de leur premier logement, non seulement par sa quotité mais aussi par le fait que pour les plus modestes il s'accompagne d'un différé de remboursement pouvant atteindre 15 ans sur une durée totale de 25 ans.

La mesure envisagée

Souhaitant « mieux cibler » les aides de l'Etat, le gouvernement a prévu, dans son projet de loi de finances pour 2018 :

- de supprimer le prêt à taux zéro dans le neuf pour les projets d'acquisition d'un logement neuf dans les communes de la zone C dès le 1^{er} janvier 2018 et pour les communes de la zone B2 au 1^{er} janvier 2019. L'Etat n'apportera son soutien qu'aux ménages achetant leur logement neuf dans les zones B1 et A.
- de restreindre le prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement ancien justifiant de travaux représentant au moins 25% du prix d'acquisition qu'aux seules communes de la zone B2 ou C.

Les conséquences

En restreignant le PTZ dans le neuf aux seules communes des zones A et B1, le Gouvernement :

- remet en cause le soutien à l'acquisition d'un logement neuf de près de **50 000 ménages** par an
- considère que les ménages de ces territoires, qui représentent **93% des communes métropolitaines**, ont les revenus suffisants pour acquérir leur première résidence principale
- prive ces territoires d'une offre aidée en accession neuve alors qu'ils sont bien souvent déjà privés d'autres dispositifs d'aides publiques
- accentue les **déséquilibres** ressentis ou réels entre les grandes métropoles où se concentrent déjà l'essentiel des richesses et des territoires déjà durement touchés par la désindustrialisation et le désinvestissement public
- renforce le **sentiment d'abandon** des populations de ces territoires tout en réduisant de facto l'activité économique induite par la construction de logements et donc les emplois

Pour le seul secteur Hlm (Coop, ESH, OPH) :

- ce sont **40%** des 8000 logements neufs produits chaque année en accession sociale sécurisée qui sont aujourd'hui remis en cause.
- **63%** de ces logements sont en location-accession (PSLA), donc correspondent principalement à des ménages issus du parc locatif qui ne pourraient réaliser leur parcours résidentiel sans un prêt à taux zéro. **La suppression du PTZ en zone B2 et C équivaut donc à une quasi-disparition du PSLA sur ces territoires**, ce qui affectera les politiques locales de l'habitat qui ont fait de ce produit un axe important de diversification de l'offre de logements.

La décision du Gouvernement impacte aussi directement dès à présent plus de **3000 ménages** qui occupent aujourd'hui un logement en location-accession (PSLA) en zone C et qui devront renoncer à lever leur option d'achat faute de prêt à taux zéro après le 1^{er} janvier 2018.

Ce qu'il faut faire

L'Etat doit maintenir le prêt à taux zéro dans le neuf sur l'ensemble du territoire.

S'il souhaite réduire la dépense publique liée à ce financement, il peut abaisser les plafonds de revenus d'éligibilité au prêt à taux zéro de la troisième tranche du barème qui correspond aux acquéreurs ayant les revenus les plus élevés.

A minima, l'Etat doit garantir l'accès au prêt à taux zéro à tout ménage ayant signé un contrat de réservation ou un contrat de location-accession (PSLA) avant le 31 décembre 2017, et ce quel que soit la zone concernée et la date de mobilisation du prêt.

Par ailleurs, le prêt à taux zéro doit pouvoir bénéficier au second occupant d'un logement agréé PSLA dans le cas où le premier candidat aurait renoncé à lever l'option pendant la durée maximale de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux (DAT), ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Enfin, les Coop'HLM proposent d'**étendre le PSLA à la rénovation de logements anciens en vue de l'accession sociale** et de rendre ces logements éligibles au PTZ dans l'ancien, l'opérateur Hlm s'engageant à réaliser les travaux exigés par la réglementation de ce prêt.



L'APL accession

Les faits

L'APL accession est une aide versée sous conditions de ressources par la Caisse d'allocations familiales à des ménages s'engageant dans un parcours d'accession à la propriété pour la durée de leur prêt bancaire et avec un réexamen annuel de leur éligibilité.

L'APL accession représente une part très réduite des APL (5% des 18 milliards d'euros soit 800 millions d'euros par an) et bénéficie à **450 000 ménages** pour un montant moyen de **155 euros par mois** (contre 260 euros en locatif). Chaque année, ce sont **35 000 familles** qui en bénéficient pour la première fois, un peu plus quittant le dispositif, démontrant le caractère non inflationniste de cette aide au logement.

Dans un rapport rendu public en octobre 2016, la Cour des comptes reconnaissait la pertinence de ce dispositif, qui permet de **diminuer de 1,7 à 2 points le taux d'effort** des ménages accédants.

L'adaptation annuelle des aides personnelles à la situation des ménages assure la sécurisation de leur accession en constituant un filet de sécurité en cas de baisse de revenus ou d'augmentation des charges de famille.

La mesure envisagée

Le Gouvernement propose de supprimer purement et simplement l'APL accession pour tous les nouveaux bénéficiaires à compter du 1^{er} janvier 2018, ce qui représente une économie annuelle d'environ 65 ME.

Les conséquences

En supprimant purement et simplement l'APL accession, le Gouvernement :

- remet en cause le projet d'accession à la propriété de **35 000 ménages par an**
- maintient dans le parc locatif, social comme privé, des ménages qui auraient pu avoir un parcours vers l'accession à la propriété
- n'a qu'un impact très marginal sur la réduction de la dépense publique alors qu'il contribuera à la baisse d'activité dans le secteur de la construction et du bâtiment
- aura un effet sur les territoires : 65% des bénéficiaires des APL accession vivent en zone 3, qui correspond à la zone C privée par ailleurs par la même loi de finances du prêt à taux zéro dans le neuf. Pour les habitants et les élus de ces territoires, ce sera donc la **double peine** : plus de prêt à taux zéro et plus d'APL accession.

Pour le seul secteur Hlm (Coop, ESH, OPH), cette mesure est de nature à remettre en cause de nombreuses opérations de location-accession (PSLA). Le financement de ces opérations repose en effet sur un prêt conventionné qui ouvre droit pour les ménages à l'APL accession en phase dite « locative » comme en phase d'accession.

Le fait de ne plus pouvoir bénéficier de ce dispositif crée une rupture économique pour les ménages concernés, dont un grand nombre viennent du parc locatif social et ne pourraient supporter la mensualité de leur logement PSLA sans cette aide.

Ce qu'il faut faire

L'Etat doit **maintenir l'APL accession**.

A minima, l'Etat doit garantir l'éligibilité à l'APL accession à tout ménage ayant signé un contrat de réservation ou un contrat de location-accession (PSLA) avant le 31 décembre 2017, et ce quel que soit la zone concernée et la date de mobilisation du prêt.



#STRATEGIELOGEMENT POUR L'ACCESSION SOCIALE

LES COOP HLM DEMANDENT :

- Le maintien du PTZ neuf dans les communes B2 et C, à minima pour les ménages en PSLA
- L'extension du PSLA à l'ancien
- La simplification du PSLA

