

La réforme de l'accèsion à la propriété

LES CHIFFRES

- **58 %** : c'est le pourcentage actuel de propriétaires en France.
- **66 %** : c'est le pourcentage de propriétaires en Europe.
- **380 000** : c'est le nombre de primo-accédants grâce au nouveau PTZ+ chaque année.

L'ESSENTIEL

- Parce que l'accèsion à la propriété constitue pour les ménages un facteur essentiel de sécurisation et de stabilité, Nicolas SARKOZY s'était engagé lors de la campagne présidentielle à faire de notre pays une « **France de propriétaires** ».
- Malgré les efforts importants déjà réalisés, qui ont fait passer le taux de propriétaires de 57 % en 2007 à 58 % aujourd'hui, **la France reste en dessous de la moyenne européenne qui est de 66 %**.
- C'est pourquoi le Président de la République a décidé de réformer avec Jean-Louis BORLOO et Benoist APPARU l'ensemble des dispositifs d'accèsion à la propriété pour les rendre **plus simples, plus lisibles, et surtout plus efficaces face à la hausse des prix immobiliers**.
- La mesure principale est la mise en place d'un **prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)** en remplacement du Pass-Foncier, du PTZ actuel et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. **Universel, ouvert à tous les primo-accédants et sans conditions de ressources**, il s'adressera à 380 000 bénéficiaires par an contre 200 000 à 250 000 aujourd'hui.
- Avec 2,6 Mds€ consacrés à ce nouveau PTZ, **l'Etat n'aura jamais autant investi en faveur de l'accèsion à la propriété**.

POURQUOI UNE RÉFORME DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ?

- Lors de sa campagne présidentielle, **Nicolas SARKOZY s'était engagé en faveur d'une « France de propriétaires »**, car l'accèsion à la propriété constitue pour les ménages **un facteur essentiel de sécurisation et de stabilité**.
- Aujourd'hui, malgré la mise en place d'un dispositif incitatif, la France ne compte que 58 % de propriétaires alors que la moyenne européenne est autour de 66 %. Ceci s'explique par 4 raisons principales :
 - **Les dispositifs existants sont trop nombreux, coûteux et pas assez efficaces** : il existe actuellement 12 mesures d'aides directes ou indirectes pour soutenir l'accèsion à la propriété, dont 5 principales (le PTZ, l'épargne logement, le Pass-foncier, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier, les aides personnelles au logement pour l'accèsion). Ils remplissent de moins en moins leur rôle de solvabilisation des ménages.
 - **La crise a bouleversé le marché immobilier** : il est nécessaire d'adapter les dispositifs existants à la réalité du terrain en les rendant plus lisibles.
 - **La répartition géographique de la propriété reste trop inégale** : les dispositifs ne prennent pas suffisamment en compte la spécificité des territoires.
 - **Les classes moyennes ont subi fortement la crise et la pression immobilière** : leurs dépenses moyennes contraintes ont quasiment doublé pour atteindre 40 % de leur budget. Le logement représente en moyenne plus de 20 % du budget d'un foyer.

EN QUOI CONSISTE CETTE RÉFORME ?

- Cette réforme, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2011, présente **4 enjeux principaux** : (1) s'adapter à la réalité des marchés du logement ; (2) tendre vers la moyenne européenne qui est de 66 % de propriétaires ; (3) favoriser la maîtrise des dépenses publiques et l'efficacité économique ; (4) favoriser les parcours résidentiels.
- Son objectif est de rendre **plus simple et plus efficace** le dispositif d'accèsion à la propriété pour soutenir davantage les ménages qui en ont le plus besoin : les classes moyennes.
- **Plus simple** parce que cette réforme retient 3 dispositifs existants qu'elle renforce et corrige. Ils marquent les grandes étapes du cycle d'achat d'un projet immobilier :
 - **L'épargne** : la réforme incite les ménages à mieux préparer leur achat avec le plan d'épargne logement (PEL) qui sera prochainement rénové. Le PEL sera verdi tout en restant attractif.
 - **L'achat** : elle déclenche l'acte d'achat avec la mise en place d'un prêt à taux zéro renforcé, le PTZ +.
 - **Le remboursement** : elle sécurise la solvabilité des ménages en maintenant les aides personnelles au logement (APL) pour permettre de faire face aux accidents de la vie.

- **Plus efficace** parce que la réforme cible les aides sur les priorités de la politique du logement :
 - **Plus responsable, le nouvel outil limite les effets d'aubaine.** Plusieurs mesures doivent faciliter la maîtrise de cette dépense. Un revenu-plancher limite ainsi les effets d'aubaine et les effets prix.
 - **Plus adapté, le PTZ+ prévoit des aides qui correspondent à la réalité du marché et favorisent un meilleur équilibre territorial.** Il est ainsi plus attractif dans le neuf, dans les zones où l'offre de logement est insuffisante, et il est fortement renforcé dans l'ancien, en zones détendues, pour éviter le mitage du territoire et revitaliser les « centres-bourgs ».
 - **Plus durable, il encourage l'acquisition de logements neufs à basse consommation (BBC) et l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens.** C'est une reconnaissance de la « valeur verte » des logements : **les acheteurs sont incités à acquérir des logements performants.**
- Cette réforme va permettre de définir un **dispositif sur mesure** qui prendra mieux en compte les spécificités de chaque territoire et des besoins réels des foyers.

QU'EST-CE QUE LE PTZ + ?

- **Le PTZ + est un outil beaucoup plus puissant** que le PTZ classique puisqu'il est le fruit de la fusion du Pass-Foncier, du PTZ, et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt.
- **Avec cette réforme, l'Etat n'aura jamais autant investi en faveur de l'accession à la propriété.** Le PTZ est ainsi renforcé et passe de 1,2 Md€ à 2,6 Mds€ pour une efficacité maximisée :
 - Cette mutualisation financière permettra ainsi **d'optimiser et de proposer des montants de prêts très largement supérieurs aux montants actuels.** A noter que la déductibilité des intérêts d'emprunt pour les logements achetés avant fin décembre 2010 ne sera pas rétroactive.
 - **Ce nouveau PTZ + est ouvert à tous les primo-accédants** afin d'inciter l'achat.
 - **Il est aussi attribué sans conditions de ressources** (soit 380 000 bénéficiaires par an contre 200 000 à 250 000 pour le PTZ).
 - Enfin, il permet de contenir l'effort des ménages grâce à des **durées de remboursement qui pourront atteindre 30 ans** contre 8 ans actuellement.

LA SUPPRESSION DU CRÉDIT D'IMPÔT SUR LES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS, UNE REMISE EN CAUSE DE L'ENGAGEMENT PRÉSIDENTIEL ?

- Absolument pas ! **La crise financière a souligné la nécessité d'adapter les dispositifs d'accession à la propriété existants à la réalité des différents marchés immobiliers.**
- En simplifiant les outils de soutien à l'accès à la propriété, **nous ne tournons pas le dos aux engagements pris par le Président de la République. Le crédit d'impôt a soutenu le pouvoir d'achat des ménages qui ont acquis un logement**, mais les banques n'intégraient pas ce crédit d'impôt dans la solvabilité des ménages. Le Président de la République a donc souhaité résoudre ce problème.
- Il s'agit donc aujourd'hui de **renforcer l'efficacité du dispositif en soutenant davantage les classes moyennes fragilisées par la hausse des prix de l'immobilier.** C'est simple : en 15 ans, les prix de l'immobilier ont été multipliés par 2,5 alors que le revenu des ménages n'a lui progressé que de 1,5 point. **La crise n'a fait qu'accentuer ce défaut de solvabilité et la nécessité d'y remédier par une réforme simple et efficace.**

Verbatim

Nicolas SARKOZY : « *Ma République est celle où chacun pourra accéder à la propriété de son logement. Il faut permettre aux classes moyennes, à la France qui travaille d'accéder à la propriété. Je propose que l'on fasse de la France un pays de propriétaires parce que lorsque l'on a accédé à la propriété on respecte son immeuble, son quartier, son environnement... et donc les autres. Parce que lorsque l'on a accédé à la propriété on est moins vulnérable aux accidents de la vie.* »

Luc CHATEL

Retrouvez l'ensemble des Clés actu sur le site : www.porte-parole.gouv.fr