



N° 899

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 février 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à favoriser l'accès des jeunes à la propriété,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Stéphane VIRY,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'accès à la propriété pour les jeunes en France demeure une problématique majeure.

La hausse continue des prix de l'immobilier est un obstacle important pour l'accession à la propriété. En France, les prix des logements ont considérablement augmenté au cours des vingt dernières années. Entre 1996 et 2010, les prix ont par exemple doublé. Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), en 2021, un jeune de moins de 30 ans doit consacrer plus de 40 % de ses revenus mensuels pour accéder à la propriété, une proportion bien plus élevée qu'il y a une trentaine d'années.

Si les aides publiques destinées à faciliter l'accès à la propriété, comme le prêt à taux zéro (PTZ) ou le dispositif d'accession sociale à la propriété, ont fait leurs preuves, elles demeurent souvent insuffisantes pour pallier les écarts entre les prix de l'immobilier et les revenus des primo-accédants.

Certains jeunes sont ainsi contraints de prolonger leur période de location, et dans certains cas, de revenir vivre ou de rester vivre chez leurs parents, ce qui retarde leur indépendance résidentielle, mais aussi l'impossibilité de fonder un patrimoine et d'envisager l'avenir en tant que propriétaire.

Aussi, cette proposition de loi souhaite poser les bases afin de favoriser l'accès des jeunes à la propriété. Cela va nécessairement passer par une contribution de tous les acteurs liés à l'achat d'une résidence principale.

En premier lieu qui de mieux que l'État et les collectivités territoriales pour encourager le premier achat de ses jeunes citoyens ?

L'**article 1^{er}** de cette proposition de loi prévoit de s'aligner sur l'abattement, déjà existant pour les accédants d'un immeuble neuf, permettant une réduction significative des « frais de notaire ». En effet, ces derniers, outre les émoluments du notaire et les débours, comprennent des droits et taxes. Au total, lors de l'acquisition d'un bien ancien, les frais de notaire représentent 7 à 8 % du prix du bien acheté. Aussi, l'adoption de ce

présent article permettrait de faire réduire considérablement ces frais, pour les jeunes primo-accédants de moins de 30 ans.

L'**article 2** prévoit, quant à lui, de combler un vide juridique. En effet, à ce jour, il n'existe pas de durée maximale pour un crédit immobilier, même si celle-ci est encadrée par des règles prudentielles et des recommandations émanant des autorités de régulation, notamment celles du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Ainsi, traditionnellement, les établissements bancaires et de crédit ne dépassent pas une durée de crédit immobilier supérieure à 25 ou 27 ans. Toutefois, à titre d'exemple, un jeune de 20 ans qui souhaite acheter son premier bien immobilier pourrait, dans une optique de réduction de sa mensualité, emprunter sur une durée supérieure. Cet article prévoit donc que les banques et établissements de crédit soient explicitement autorisés à proposer des prêts immobiliers d'une durée maximale de 35 ans aux emprunteurs âgés de moins de 30 ans.

L'**article 3** de cette proposition de loi prévoit de sécuriser les prêts immobiliers. En effet, les organismes bancaires et de crédit ont recours à des organismes de cautionnement ou bien à un cautionnement réel, l'hypothèque, afin de sécuriser le prêt immobilier. Toutefois, nous connaissons le caractère parfois restrictif des organismes de cautionnement. Aussi pourquoi l'État dans sa vision gaullienne, ne permettrait-il pas de mettre en place un dispositif public de garantie des prêts ? Cet article prévoit donc de créer un fond public de garantie des prêts immobiliers pour couvrir les risques liés aux défaites de remboursement, dans un premier temps des primo-accédants de moins de 30 ans.

L'**article 4** de cette proposition de loi prévoit la création d'une solution d'épargne adaptée aux jeunes pour leur accession à la propriété. Les établissements bancaires et de crédit demandent un apport personnel, plus ou moins important, dans le cadre d'un financement d'un crédit immobilier. Entre les difficultés d'accès à l'emploi pour les jeunes, des carrières pouvant être déjà hachées, des études parfois longues et un cercle familial qui ne peut pas toujours répondre aux exigences financières d'apport, les jeunes doivent bien souvent attendre de nombreuses années, avant de se créer leur patrimoine financier, leur permettant d'avoir l'apport nécessaire pour obtenir leur crédit immobilier. Il convient donc d'encourager les jeunes à épargner. Ce dernier article propose la création d'un plan épargne logement, dédié aux jeunes et à leur accession à la propriété. Ce plan permet notamment une meilleure rémunération par rapport au plan épargne logement standard, déjà bien connu par les

Français. Par ailleurs, cet article prévoit que les droits à prêt associés au PEL Jeune bénéficient d'un taux préférentiel fixé par l'État.

L'article 5 permet quant à lui d'assurer la recevabilité financière de la proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 1594-0 G du code général des impôts est complété par un *l* ainsi rédigé :
- ② « *l.* Les acquisitions d'immeubles réalisées par au moins une personne âgée de moins de 30 ans au jour de la signature de l'acte authentique et n'étant pas déjà propriétaire d'un immeuble. »

Article 2

- ① Après l'article L. 313-16 du code de la consommation, il est inséré un article L. 313-16-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 313-16-1. – I.* – Le crédit ne peut dépasser une durée supérieure à vingt-cinq ans, avec une possible extension à vingt-sept ans pour certains projets spécifiques, en application des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière.
- ③ « *II. – Par dérogation, le crédit ne peut dépasser une durée supérieure à trente-cinq ans pour tout emprunteur âgé de moins de trente ans au jour de la signature de l'acte authentique de l'achat de l'immeuble.* »

Article 3

- ① I. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 313-42 du code monétaire et financier, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« – ou par un fonds public de garantie des prêts immobiliers, créé pour couvrir les risques liés aux défaites de remboursement des primo-accédants de moins de trente ans. »
- ③ II. – Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application du présent article et de la création du fonds public de garantie des prêts immobiliers.

Article 4

- ① Après l'article L. 315-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 315-2-1 ainsi rédigé :

- ② « Art. L. 315-2-1. – I. – À compter du 1^{er} janvier 2026, il est créé un dispositif spécifique, dénommé Plan épargne logement jeune, destiné à tout individu âgé de dix-huit à trente ans, ayant pour objet de faciliter l'accès à la propriété ou aux travaux de rénovation pour les jeunes adultes.
- ③ « II. – Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application du I, en prenant compte que :
- ④ « a) Le taux de rémunération des sommes épargnées dans le cadre du Plan épargne logement jeune est bonifié par l'État, et doit être *a minima* supérieur d'un point vis-à-vis du taux en vigueur pour les Plans épargne logement standards ;
- ⑤ « b) Une prime d'État spécifique est versée à l'issue d'une période minimale d'épargne de trois ans, sous condition d'utilisation des fonds pour un projet immobilier ou des travaux de rénovation énergétique, et exclusivement concernant des logements destinés à l'habitation principale ;
- ⑥ « c) Les autres dispositions applicables au Plan épargne logement standard restent valables pour le Plan épargne logement jeune , sous réserve des adaptations prévues au présent article. »

Article 5

- ① I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ③ III. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.