

Janvier  
2002

# ANIL

# HABITAT ACTUALITE



ETUDE

**AIDES PERSONNELLES À L'ACCESSION :**  
**VICISSITUDES DES BARÈMES ET RÔLE ACTUEL**

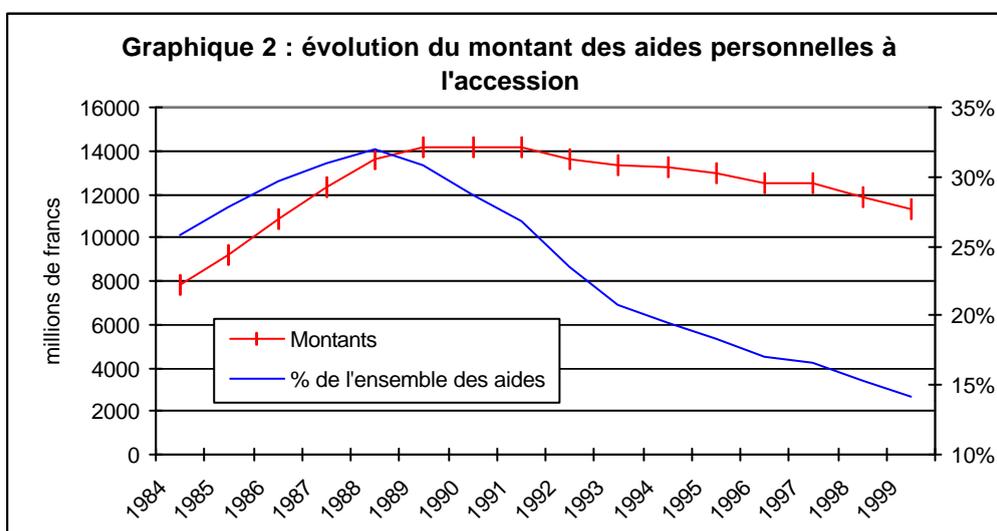
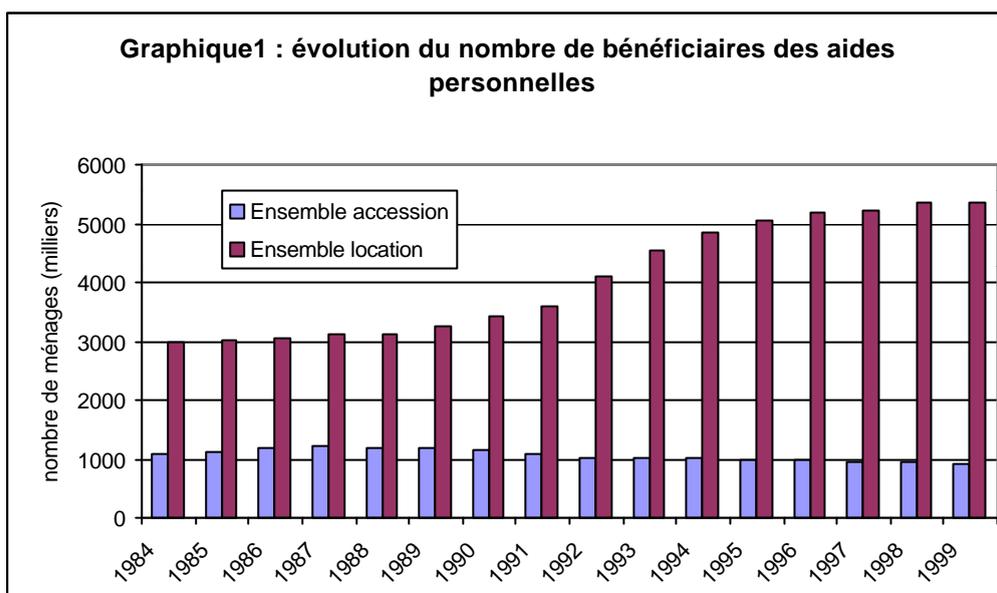
Jean Bosvieux

Avec le concours de l'Observatoire des pratiques  
du Conseil National de l'Habitat

2, boulevard  
St-Martin  
75010 PARIS  
Tél. : 01 42 02 05 50  
Fax : 01 42 41 15 10

Les aides personnelles à l'accession, issues de la réforme de 1978, sont une spécificité française.

Leur place dans l'ensemble des aides personnelles s'est considérablement amoindrie depuis l'origine puisqu'elles ne représentaient plus que 14 % des bénéficiaires et des montants distribués en 1999, contre environ 26 % en 1984 (graphiques 1 et 2). Elle reste cependant importante : 905 000 bénéficiaires pour 11,2 milliards de F, c'est-à-dire plus que le PTZ (mais les montants sont difficilement comparables puisque le montant 1999 concerne un stock d'opérations dont les plus anciennes remontent à 20 ans, ce qui n'était pas le cas en 1984).



Les aides à l'accession ont été victimes de la désinflation de la deuxième partie des années 80 qui a augmenté le coût des aides pour les opérations déjà réalisées, contraignant les pouvoirs publics à durcir les barèmes pour contenir l'augmentation de la dépense (nous y reviendrons), et rendu plus difficile l'accession à la propriété.

## **Le barème**

La formule de calcul est la suivante :

$$\text{APL ou AL} = \mathbf{K} (\mathbf{L} + \mathbf{C} - \mathbf{Lo})$$

L : mensualité prise en compte, dans la limite d'un plafond variable en fonction de la zone géographique et du nombre de personnes à charge ;

C : forfait charges ;

Lo : dépense minimale, fonction croissante du revenu et décroissante du nombre de personnes à charge

K est le coefficient de prise en charge de la dépense, qui se calcule comme suit :

$$\text{en APL : } \mathbf{K} = \mathbf{0,95} - \mathbf{R} / (\mathbf{CM} \times \mathbf{N})$$

$$\text{en AL : } \mathbf{K} = \mathbf{0,9} - \mathbf{R} / (\mathbf{CM} \times \mathbf{N})$$

R : assiette ressources

N : nombre de parts (fonction de la composition du ménage)

CM : paramètre homogène à un revenu

Le coefficient de prise en charge est une fonction décroissante du revenu et une fonction croissante du nombre de parts.

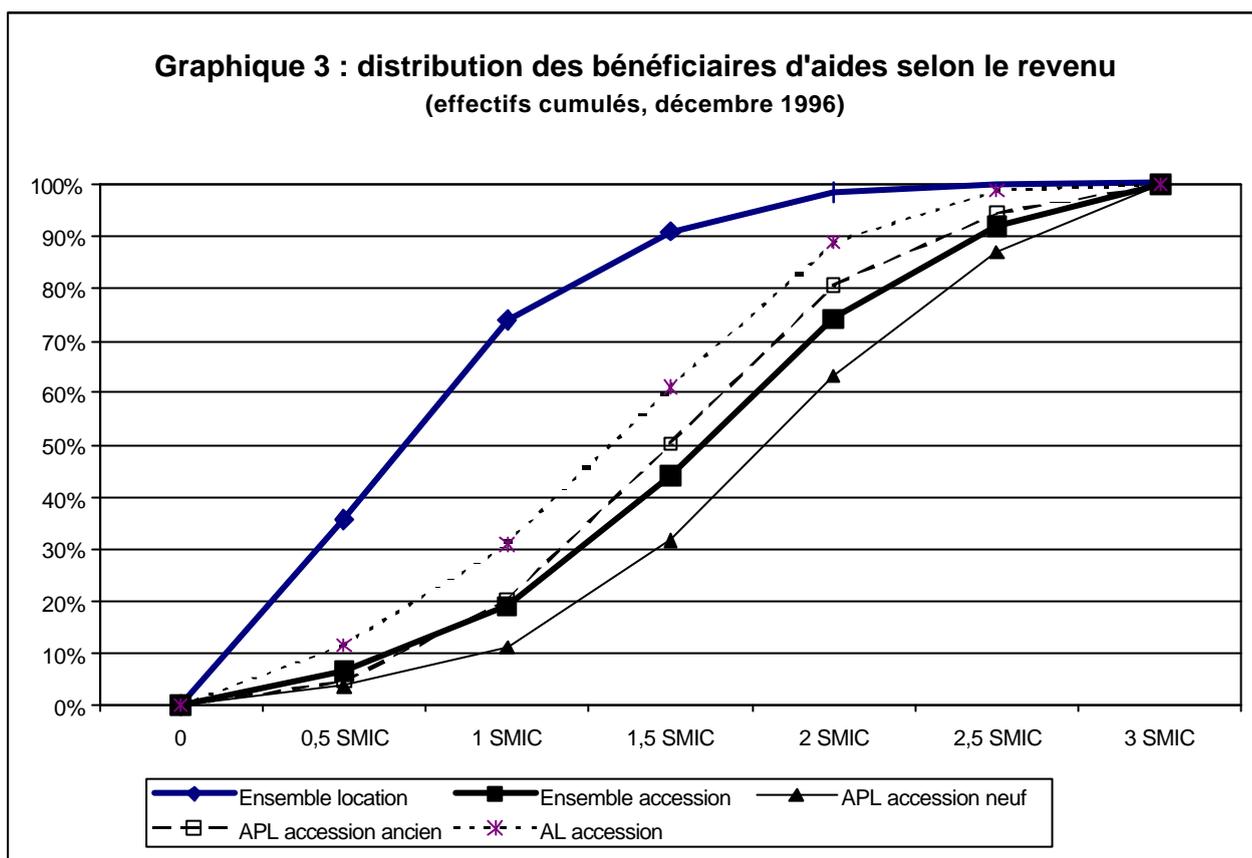
L'apparente simplicité des formules ci-dessus est largement illusoire. En effet, des éléments invisibles influent considérablement sur le montant de l'aide : le taux d'effort minimal, qui a pour résultat de l'écarter si le rapport de la dépense résiduelle au revenu est inférieur à ce minimum, le mode de calcul complexe de la dépense minimale Lo et les mensualités plafond.

## **Une aide à la pierre déguisée ?**

Les aides à l'accession s'adressent à des ménages dont le revenu maximum n'est que légèrement supérieur à celui des ménages éligibles à une aide locative : l'écart de revenu d'exclusion (revenu au-delà duquel un ménage n'est plus éligible à l'aide) varie entre 10 et 15% selon la zone et le type de ménage.

En réalité, les bénéficiaires d'aides à l'accession ont des revenus nettement supérieurs à ceux qui perçoivent une aide locative, comme le montre le graphique 3. Ainsi, les ménages dont le revenu est inférieur au SMIC représentent près de trois quarts des bénéficiaires des aides locatives, mais seulement un cinquième des bénéficiaires des aides à l'accession.

En effet, l'accession à la propriété nécessite un minimum de moyens, à la fois en termes de capacité de remboursement et d'épargne préalable, et à l'exception de ceux, peu nombreux, qui acquièrent des logements anciens à très bas prix, les ménages à très faible revenu peuvent difficilement être en mesure d'acheter ou de faire construire un logement, sauf à admettre que l'aide couvre la quasi-totalité des mensualités.



Il faut toutefois faire un distinguo, au sein des bénéficiaires d'aides personnelles à l'accèsion, entre les accédants en neuf et les accédants dans l'ancien<sup>1</sup>. En effet, les barèmes neuf et ancien diffèrent notablement, de même que les revenus des bénéficiaires.

Nettement moins redistributives que les aides locatives, puisque les ménages qui en bénéficient ont des revenus plus élevés (bien que modestes), les aides à l'accèsion ont donc un rôle différent.

En effet, leur fonction n'est pas d'aider les ménages à se loger décentement – ils pourraient, dans la plupart des cas, le faire à plus bas prix dans le secteur locatif –, mais de les aider à accéder à la propriété. Leur justification, plus économique que sociale, repose sur deux arguments : l'aide à l'accèsion est, sur le long terme, moins coûteuse pour la collectivité, car les ménages accédants acceptent de supporter un effort financier supérieur à celui qu'ils consentiraient en tant que locataires – postulat dont il est difficile de démonter le bien fondé ; elle contribue au développement de l'offre de logements.

Il s'agit donc d'un outil parmi d'autres possibles (aide à la pierre stricto sensu, aides fiscales) d'aide à l'accèsion. En accèsion neuve, l'aide personnelle a pour fonction, de même que l'aide à la pierre, de solvabiliser les accédants. Seules les modalités diffèrent. C'est pourquoi elle peut être considérée comme « une aide à la pierre déguisée » [P.D. Coux, Observateur de l'immobilier n° 32].

<sup>1</sup> Les statistiques ne permettent pas de faire la distinction sur la nature de l'opération pour l'allocation logement : on admet dans ce qui suit que tous les bénéficiaires de l'AL sont des accédants en ancien.

**A la lumière de ce premier constat, on est en droit de s'interroger sur la pertinence du système de financement : est-il légitime que le financement des aides à l'accession soit assuré partiellement, au même titre que celui des aides locatives, par les régimes sociaux, alors qu'il s'agit d'une aide au caractère économique autant que social, nettement moins redistributive que les aides locatives ?**

## ***La place des aides personnelles dans le dispositif d'aide à l'accession***

Le dispositif français, dont la caractéristique principale est qu'il vise à promouvoir l'accession **sociale** à la propriété (contrairement à d'autres pays comme les USA ou l'Allemagne, où les aides s'adressent aux classes moyennes ou supérieures), utilise trois outils :

- Aide à la pierre : le PTZ
- Aides personnelles
- Accès au crédit et sécurisation : le PAS et le FGAS

Les aides personnelles jouent un rôle intermédiaire puisqu'elles ont à la fois une fonction de solvabilisation (comme les aides à la pierre) et de sécurisation.

Si l'objectif poursuivi est identique, l'aide personnelle présente cependant des caractéristiques différentes de l'aide à la pierre, qu'il s'agisse du PTZ ou du PAP :

- l'aide à la pierre est accordée une fois pour toutes, elle ne peut être remise en question
- l'aide personnelle évolue dans le temps en fonction d'un certain nombre de facteurs : revenu, mensualités, nombre de personnes à charge

L'aide à la pierre équivaut à une prime accordée à la date de l'acquisition : elle est rassurante pour le bénéficiaire et pour le prêteur puisqu'elle est acquise une fois pour toutes. Budgétairement, elle est facilement maîtrisable.

L'aide personnelle est plus juste, puisqu'elle évolue en fonction du revenu du ménage. Mais elle implique un engagement pour l'avenir, d'une durée et d'un montant indéterminés, engagement qui peut se révéler difficile à tenir du fait du risque de dérapage budgétaire. De ce fait, « le seul argument de poids contre les aides personnelles est la fragilité de leur pouvoir solvabilisateur »<sup>2</sup>.

Dans l'accession neuve, l'effet solvabilisateur de l'aide personnelle est, pour les ménages modestes, un complément indispensable à celui du prêt à 0 %. Ce constat vaut tout particulièrement pour les couples avec enfants, comme l'ont montré J-F. Grillon et M. Brocas<sup>3</sup>.

Les graphiques 6 et 7 illustrent cet effet en comparant :

- le taux d'effort de référence : le prêt à 0 % est remplacé par un complément au prêt principal d'un montant équivalent, et le remboursement de ce complément se substitue à la mensualité du prêt à 0 % ;

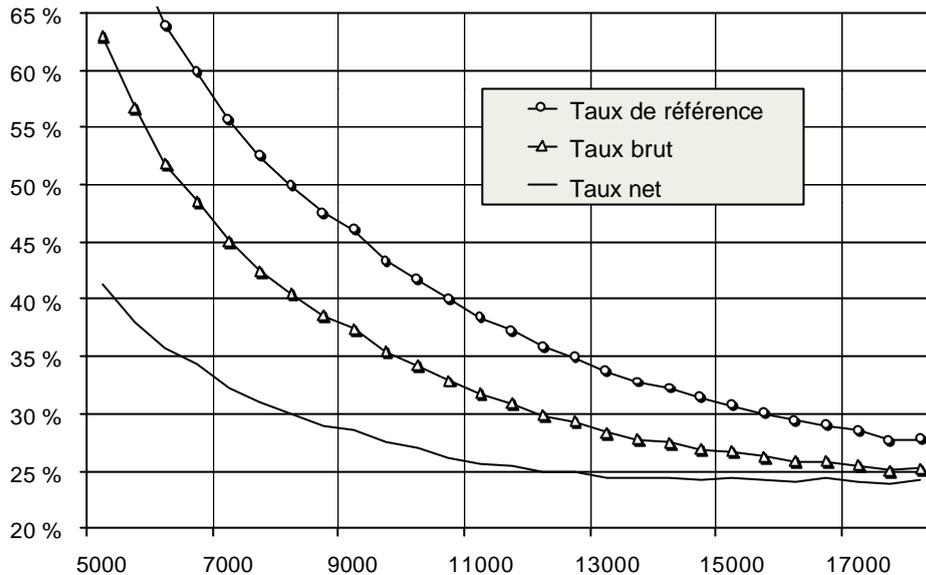
---

<sup>2</sup> Le logement, une priorité pour le XIème plan, F. Geindre, Paris 1993

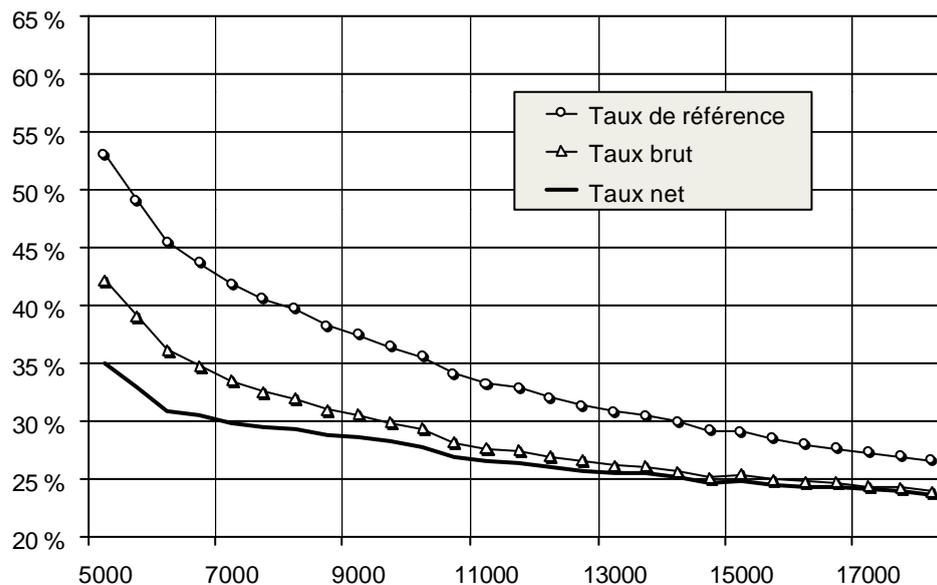
<sup>3</sup> Les graphiques 6 et 7 sont extraits de leur étude *Prêt à 0% : un bilan après 5 ans d'existence*, Habitat actualité, 2001.

- le taux d'effort brut, qui rapporte la mensualité brute déclarée avant aide personnelle au revenu net mensuel déclaré ;
- le taux d'effort net, qui représente le rapport de la mensualité diminuée de l'allocation logement ou de l'APL (si prêt principal est un PAS ou un PC) au revenu net mensuel déclaré (les données déclarées par les banques permettent de calculer le montant de ces aides).

**Graphique 6 : solvabilisation par le prêt à 0 % et par l'APL, selon le revenu  
Couple avec 2 enfants ou plus**



**Graphique 7 : solvabilisation par le prêt à 0 % et par l'APL, selon le revenu  
Personne seule ou famille monoparentale**



## L'érosion du pouvoir solvabilisateur des aides personnelles et ses conséquences

### La désinflation et l'explosion de l'APL.

Vers le milieu des années 80, on assiste à une augmentation très rapide du nombre de bénéficiaires et du coût de l'APL accession au milieu des années 80.

**Tableau 1 : évolution du nombre de bénéficiaires et des montants d'aides à l'accession**

|                                | 1984  | 1985  | 1986  | 1987   | 1988   |
|--------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Nb de bénéficiaires (milliers) | 683   | 802   | 885   | 941    | 954    |
| Montant (MF)                   | 5 908 | 7 527 | 9 239 | 10 689 | 12 054 |

Cette véritable explosion est le résultat du ralentissement de l'inflation, combiné à la progressivité des prêts. En effet, alors que les mensualités continuent à progresser à un rythme variant, selon le type et la date d'octroi du prêt, de 2 à 5 %, les revenus ne suivent plus : en conséquence, les montants d'APL versés aux accédants des années antérieures sont beaucoup plus élevés que prévu et s'ajoutent à ceux versés aux nouveaux accédants, encore nombreux.

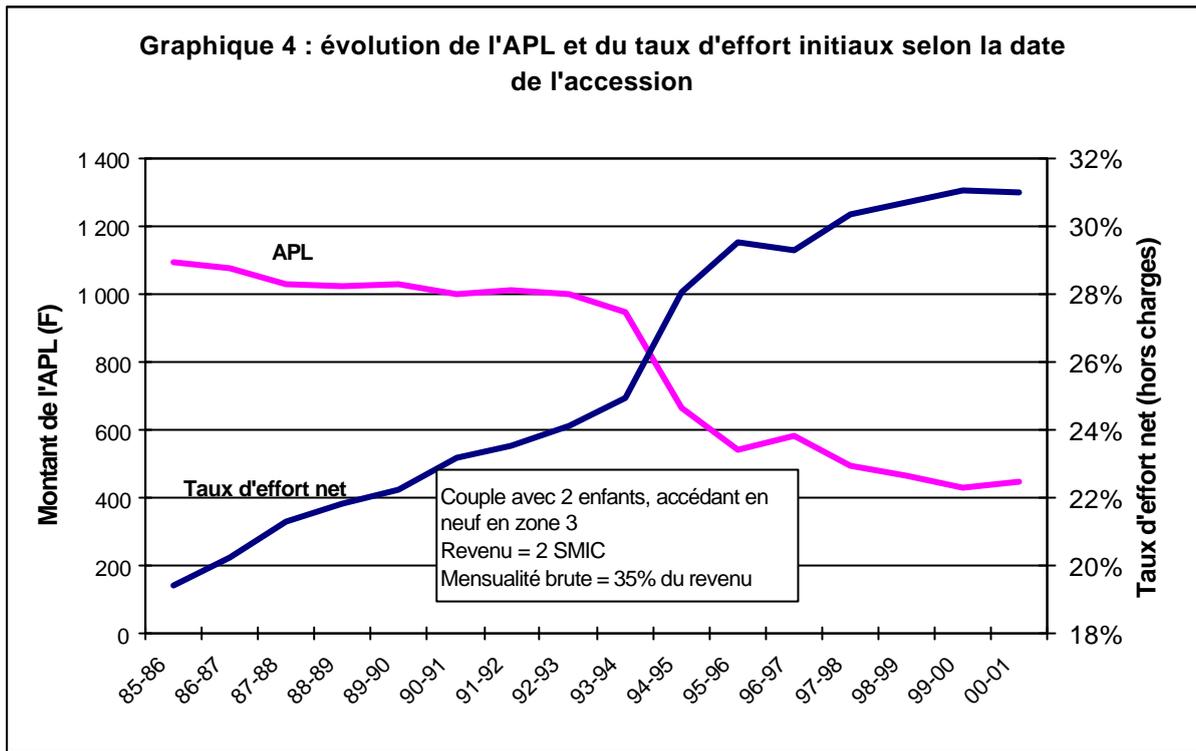
### Les avatars du barème APL depuis 1985.

La nécessité de limiter l'ampleur du dérapage budgétaire conduit les pouvoirs publics à des « corrections » sur les barèmes à partir de 1987 :

- institution d'un taux d'effort net minimum (hors charges) de 18,5 %. Ce taux augmentera ensuite en 1988, 90, 91, 92, 94 et 98 pour atteindre 25 %. Toutefois, pour les opérations réalisées à compter du 1/7/99, la contrainte de taux d'effort minimum a été assouplie, puisque la dépense nette est depuis lors calculée en prenant en compte le forfait charges ;
- augmentation de la mensualité minimum plus rapide que l'inflation (+ 81 % de 1985 à 2000 contre + 38 % d'inflation) ;
- non-actualisation des barèmes en 93, 95, 96 ;
- sous-actualisation des mensualités plafonds (l'augmentation n'a été que de 6 % sur l'ensemble de la période) ;
- le revenu pris en compte, arrondi aux 500 F inférieurs jusqu'en 1991, n'est plus arrondi de 92 à 96, puis est arrondi aux 500 F supérieurs.

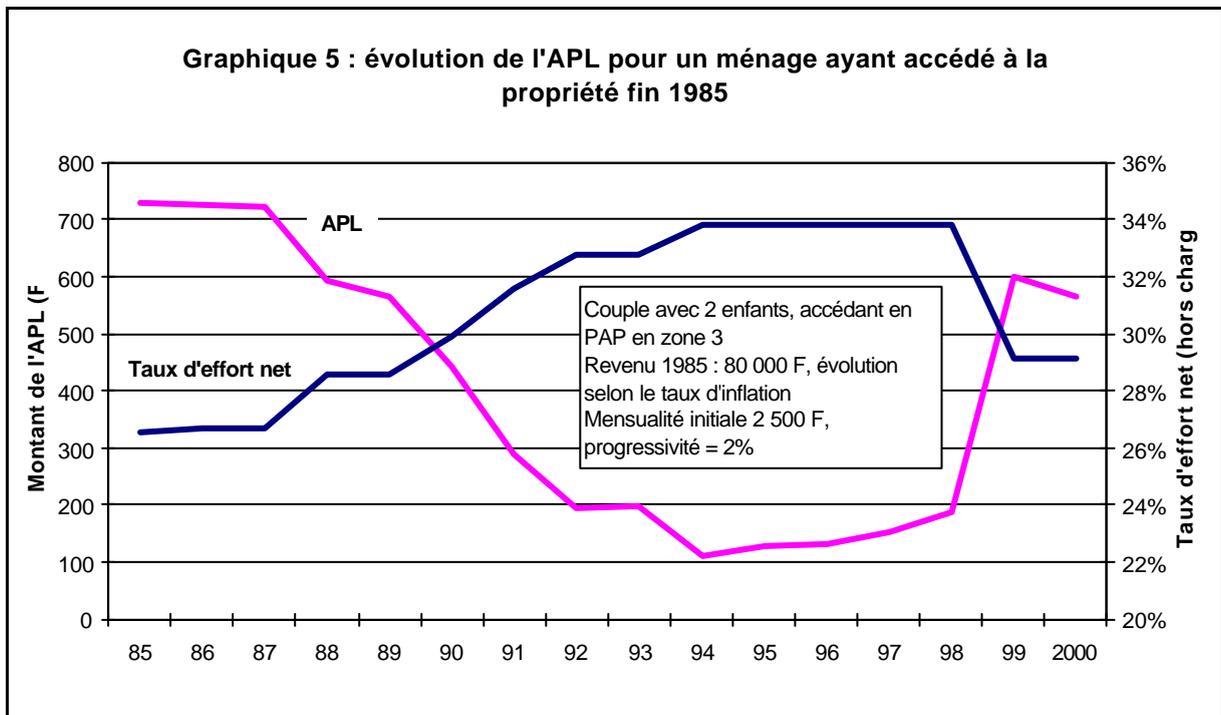
Ces mesures, conjuguées avec la diminution des contingents de PAP, ont eu pour conséquence de réduire le champ des bénéficiaires parmi les nouveaux accédants, par le biais de la diminution du revenu d'exclusion (- 30 % en F constants entre 1985 et 1988, - 40 % entre 1981 et 1994).

Leurs résultats sont illustrés par le graphique 4.



**Les mesures d'économie ont aussi touché le stock**

L'érosion des aides qui a découlé de ces modifications a touché non seulement les nouvelles générations d'accédants, mais aussi le stock d'accédants aidés des années antérieures. Ces derniers se sont notamment vu appliquer la règle du taux d'effort minimum. Le résultat est illustré par le graphique ci-dessous.



Bien entendu, le cas ci-dessus n'est qu'un exemple, on ne peut en déduire que le taux d'effort a augmenté de la même manière pour tous les accédants de la génération 1985. Il illustre toutefois l'érosion du pouvoir solvabilisateur de l'aide qui est un phénomène incontestable.

### **Le rapprochement du barème de l'AL de celui de l'APL**

L'allocation logement n'ayant pas été concernée par les mesures d'économie, il s'est peu à peu creusé un écart entre les barèmes de l'APL et de l'AL, de sorte qu'il était devenu beaucoup plus avantageux, dans le cas d'une accession dans l'ancien, de bénéficier de l'AL.

**Tableau 2 : écart AL – APL**

(accession dans l'ancien, M+2, zone 3, barème 1998-99, montants en francs)

| Mensualité   | Revenu net imposable |        |        |        |        |         |
|--------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
|              | 50 000               | 60 000 | 70 000 | 80 000 | 90 000 | 100 000 |
| <b>1 000</b> | 667                  | 469    | 219    | 0      | 0      | 0       |
| <b>1 500</b> | 1 035                | 822    | 552    | 310    | 0      | 0       |
| <b>2 000</b> | 845                  | 908    | 867    | 610    | 374    | 159     |
| <b>2 500</b> | 347                  | 411    | 413    | 447    | 374    | 159     |
| <b>3 000</b> | 234                  | 215    | 120    | 45     | 79     | 159     |

Le barème de l'AL était particulièrement avantageux dans le cas d'opérations très bon marché, réalisées par des ménages à très faibles revenus, qui pouvaient être financées quasi totalement (bien qu'à un coût modéré) par l'aide. Ces opérations n'étaient, certes, pas très nombreuses, mais elles permettaient à des ménages très modestes de se loger - dans des conditions, certes, peut-être pas toujours idéales -, notamment dans des zones rurales où l'offre locative peut être très rare, voire inexistante.

L'institution d'un taux d'effort minimal en AL, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1999, a considérablement rapproché les barèmes.

**Tableau 3 : écart AL – APL**

(accession dans l'ancien, M+2, zone 3, barème 2001-2002, montants en francs)

| Mensualité   | Revenu net imposable |        |        |        |        |         |
|--------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
|              | 50 000               | 60 000 | 70 000 | 80 000 | 90 000 | 100 000 |
| <b>1 000</b> | 0                    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |
| <b>1 500</b> | 0                    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |
| <b>2 000</b> | 0                    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |
| <b>2 500</b> | 170                  | 155    | 87     | 0      | 0      | 0       |
| <b>3 000</b> | 170                  | 155    | 89     | 15     | 17     | 176     |

L'avantage de l'AL, notamment en ancien et pour les bas revenus, a pratiquement disparu.

### **Conséquences de l'érosion des barèmes : méfiance des établissements financiers**

Cette évolution a eu, pour un certain nombre d'accédants, des conséquences graves, les entraînant des difficultés qui se sont parfois traduites par des défaillances. Pour les établissements financiers, l'APL apparaissait comme un facteur de risque. C'est pourquoi P. Lanco a pu écrire, dans le rapport Geindre, que « cette évolution a conduit nombre d'établissements de crédit à ne plus tenir compte de l'APL dans la décision d'accorder un prêt ».

Aujourd'hui, il semble (enquête auprès des ADIL) que cette méfiance tende, dans une certaine mesure, à s'estomper. En effet, les mesures violentes de réduction de l'aide sur le stock remontent aux années 80. Depuis lors, seuls les nouveaux accédants ont été touchés par les nouvelles mesures, au demeurant plus progressives.

### Le problème des personnes à charge

Le calcul de l'aide en fonction du nombre de personnes à charge est un facteur de risque pour les accédants. La diminution du nombre d'enfants à charge pendant la période de remboursement de l'emprunt entraîne une diminution de l'aide et peut suffire à mettre le ménage en difficulté.

**Tableau 4 : montant de l'aide selon le nombre d'enfants à charge**  
(Couple, zone 2, RNI = 90 000, Mensualité = 3 500, barème 2001, montants en francs)

| Nombre d'enfants | APL  | AL   |
|------------------|------|------|
| 4                | 1434 | 1129 |
| 3                | 1329 | 805  |
| 2                | 866  | 460  |
| 1                | 330  | 211  |
| 0                | 0    | 0    |

Si le nombre d'enfants diminue de 3 à 1 pendant le remboursement, l'APL diminue, à revenu inchangé, de 1 000 F et l'AL de 600.

Si l'on suppose que le revenu augmente de 3% par an (hypothèse optimiste), le ménage ne touchera plus rien au départ du 2<sup>ème</sup> enfant. En APL, son taux d'effort sera de 5,5% supérieur à ce qu'il était initialement.

La baisse de l'aide avec le nombre d'enfants à charge est perçue par les prêteurs comme un facteur de risque, d'autant qu'elle s'accompagne d'une baisse des prestations familiales. Elle les oblige, s'ils veulent évaluer des revenus pérennes, à tenir compte de l'âge des enfants dans le calcul de l'aide qu'ils peuvent prendre en compte.

Cet effet pervers du barème pourrait facilement être corrigé par une fixation du paramètre N à sa valeur à la date de l'opération, l'aide n'évoluant plus, par la suite, qu'en fonction du revenu<sup>4</sup>.

En conclusion, **la baisse du pouvoir solvabilisateur est indéniable**, à la fois en termes de nombre de ménages solvabilisés et de montant moyen de l'aide perçue. Mais il paraît exclu de revenir au barème d'origine, qui avait été calibré dans des circonstances bien particulières (forte inflation qui entraînait une érosion des mensualités : il paraissait alors justifié de solvabiliser fortement l'accédant en début de remboursement, puisque l'augmentation des revenus devait le faire sortir rapidement du champ de l'aide).

<sup>4</sup> Voir à ce sujet l'article de P.D. Coux, Observateur de l'immobilier n° 32

Cependant, **l'aide personnelle reste un élément fondamental** de l'aide à l'accession : pour la plupart des accédants modestes, elle est indispensable à la réalisation du projet.

Pour qu'elle joue pleinement son rôle, **deux conditions** paraissent nécessaires :

- **stabilisation des barèmes** : il n'y a plus, à notre avis, de justification sérieuse à de nouvelles mesures de rabotage des barèmes, sauf à vouloir la mort à petit feu des aides personnelles à l'accession ;
- **correction de l'effet pervers** de la diminution du nombre de personnes à charge : c'est techniquement simple, il suffit de fixer ce paramètre à sa valeur initiale (c'est-à-dire à la date de souscription de l'emprunt), et probablement peu coûteux.

## **Les trois barèmes actuels**

### **Différences de traitement neuf / ancien**

Il existe actuellement trois barèmes d'aide à l'accession, selon le type d'opération financée (neuf ou ancien) et son mode de financement (prêt conventionné ou libre) :

- APL accession neuve ;
- APL acquisition d'ancien ;
- AL neuf ou ancien.

En fait, depuis l'institution d'un taux d'effort minimum pour l'AL en 1999, les barèmes APL ancien sont très proches, comme le montre le tableau 5.

**Tableau 5 : les différents barèmes d'aides à l'accession :**  
(Zone 2, mensualité = mensualité plafond en neuf, montants en francs)

| M+0        | 1 SMIC | 1,5 SMIC | 2 SMIC | 2,5 SMIC |
|------------|--------|----------|--------|----------|
| APL neuf   | 951    | 167      | 0      | 0        |
| APL ancien | 660    | 0        | 0      | 0        |
| AL         | 627    | 0        | 0      | 0        |

| M+2        | 1 SMIC | 1,5 SMIC | 2 SMIC | 2,5 SMIC |
|------------|--------|----------|--------|----------|
| APL neuf   | 1 776  | 1 129    | 403    | 0        |
| APL ancien | 1 330  | 818      | 164    | 0        |
| AL         | 1 469  | 816      | 228    | 0        |

| M+4        | 1 SMIC | 1,5 SMIC | 2 SMIC | 2,5 SMIC |
|------------|--------|----------|--------|----------|
| APL neuf   | 2 620  | 1 999    | 1 273  | 531      |
| APL ancien | 2 027  | 1 473    | 980    | 464      |
| AL         | 2 031  | 1 441    | 855    | 242      |

Les deux sont nettement moins favorables que celui de l'APL accession neuve.

## Des règles de calcul peu lisibles

### Les mensualités plafonds sont trop faibles

Parmi les mesures d'économie prises à partir de 1987, la sous-actualisation des mensualités plafonds a conduit à les amener à un niveau qui n'a plus rien à voir avec le montant effectif des mensualités.

#### Exemple 1 :

M+2, zone 2, neuf

Mensualité plafond APL = 2 911 F

Permet d'emprunter 383 000 F (à 5,5 % sur 20 ans)

+ PTZ 100 000 = 483 000.

Pour envisager l'accession en neuf il faut :

- Soit un apport de # 200 000 (i.e. 30 %, extrêmement rare)
- Soit un emprunt plus élevé : possible car TEF brut = 23%, TEF net = 20,8 %. Avec un TEF net maxi de 30%, l'accédant peut envisager un emprunt de 540 000, soit avec le PTZ près de 660 000. Mensualité : 4 071 F

#### Exemple 2 :

M+2, zone 3, ancien

Mensualité plafond APL = 2 170 F

Permet d'emprunter 300 000 F (à 5,5 % sur 20 ans)

Pour envisager l'accession en ancien il faut :

- Soit un apport de # 200 000 (i.e. 30 %, extrêmement rare)
- Soit un emprunt plus élevé : possible car TEF = 18,5 % (pas d'APL) Avec un TEF maxi de 30%, l'accédant peut envisager un emprunt de 512 000. Mensualité : 3 705 F

En allocation logement, la mensualité maxi est encore plus faible : 1 939 F (neuf ou ancien).

### Pour une refonte des barèmes

La déconnexion des mensualités plafonds des mensualités réelles, à laquelle s'ajoute l'introduction de règles de plafonnement non intégrées dans les formules de calcul, font que le taux de prise en charge de la dépense, tel qu'il apparaît dans la formule, n'a plus de signification réelle. N'est-il pas possible d'obtenir un résultat voisin en diminuant le taux de prise en charge apparent et en supprimant les règles invisibles qui ont pour rôle de l'écrêter ?

En outre, l'existence d'un double barème d'aide à l'accession dans l'ancien ne s'explique plus que par des raisons historiques, d'autant que ces barèmes se sont considérablement rapprochés en 1999.

Il apparaît donc souhaitable d'engager une refonte de ces barèmes dans un souci de meilleure lisibilité – à cet égard, la réforme de l'APL locative de 1994 n'est pas un exemple à suivre – et de clarification des objectifs poursuivis. A cet égard, une réflexion sur le rôle assigné à

l'aide personnelle, selon qu'elle s'adresse aux accédants dans le neuf ou dans l'ancien, paraît indispensable.

En effet, la différenciation des barèmes en neuf et en ancien paraît justifiée, dans la mesure où l'accession la plus sociale se fait dans l'ancien et non dans le neuf, comme le montre la distribution des revenus des bénéficiaires. On pourrait ainsi imaginer un double barème :

- un barème « neuf » pour une aide s'inscrivant dans la politique d'aide à l'accession neuve : l'objectif étant d'agir sur l'offre par le biais de l'aide à l'accession sociale ;
- un barème « ancien » pour une aide dont la vocation, plus redistributive, se rapprocherait de celle de l'aide locative : aider les bénéficiaires à se loger décemment, là où l'offre locative est insuffisante ou inadaptée.

## ***Rôle de sécurisation des aides personnelles***

En cas de diminution des revenus de l'accédant, l'aide personnelle peut jouer un rôle amortisseur, puisqu'elle augmente lorsque le revenu diminue. Elle fournit alors un complément de revenu qui peut être utile, notamment en cas de chômage.

Toutefois, l'efficacité de ce mécanisme est variable. Elle dépend de la situation initiale du ménage, comme le montre l'exemple suivant.

### **Exemple d'un couple avec deux enfants, ayant acquis un logement neuf en zone 2, et payant des mensualités de remboursement de 3500 F.**

**1<sup>er</sup> cas** : Couple initialement **biactif**, revenu annuel 98 000 F + 66 000 F → APL = 0

Chômage non indemnisé ou au plancher de l'allocation pour le 1<sup>er</sup> → APL = 1 800 F

**2<sup>ème</sup> cas** : Couple initialement **monoactif**, revenu annuel 98 000 F → APL = 1273

Chômage non indemnisé ou au plancher de l'allocation → APL = 1 849 F

Dans le 2<sup>ème</sup> cas, l'augmentation de l'aide est moindre que dans le premier car le montant initial perçu est plus proche du plafond. Autrement dit, l'effet amortisseur est d'autant plus efficace que le revenu initial du ménage est proche du revenu d'exclusion, et il décroît avec le revenu.

Cet effet paradoxal (plus l'accédant est modeste, plus il est solvabilisé mais moins il est sécurisé) tient au fait que l'effet sécurisation n'est qu'un effet secondaire du barème, qui n'a pas été mis au point dans le but de sécuriser les accédants, mais de les solvabiliser.