



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

prix

Question écrite n° 108663

Texte de la question

M. Christian Eckert attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur une étude récente du Centre d'analyse stratégique. Depuis quinze ans, les prix du logement en France connaissent une évolution apparemment déconnectée de celle des loyers, et si la première phase de hausse pouvait paraître cohérente avec la baisse des taux d'intérêt, il semble aujourd'hui probable que celle-ci ait biaisé les anticipations à la hausse, créant une bulle sur le marché immobilier français. Sans surprise, ce sont d'abord les catégories modestes (+ 17 points) et les classes moyennes inférieures (+ 9 points) qui ressentent le plus fortement l'accroissement de leurs difficultés. Cela est tout simplement inadmissible, car dans le même temps, le Gouvernement fait des cadeaux aux plus aisés de nos concitoyens, notamment grâce à la restitution de sommes considérables au titre du bouclier fiscal. Il lui demande donc quelles mesures envisage de prendre le Gouvernement en vue de ne pas accabler davantage les plus modestes de nos concitoyens prenant ainsi le contre-pied de toutes les mesures sociales prises jusque-là par les gouvernements de la majorité.

Texte de la réponse

De 2000 à 2011, les loyers du marché ont augmenté de 3,1 % en moyenne par an en France métropolitaine mais de seulement 1,3 % par an depuis 2008. Un niveau de loyer moyen de 12,4 €/m² a été atteint en 2011. L'observatoire des loyers CLAMEUR anticipe même une diminution des loyers début 2012. Cette évolution n'est cependant pas uniforme sur le territoire français. Ainsi, en 2011, seules deux régions voient leurs loyers augmenter, tandis qu'ils baissent dans quinze d'entre elles, les variations allant sur un an de + 1,1 % (en Bretagne) à - 6,9 % (en Picardie). En parallèle, entre 2000 et 2011, les prix des logements anciens ont évolué de 7,6 % en moyenne annuelle de manière contrastée toutefois : à côté des évolutions les plus importantes qui ont été enregistrées sur la période 2003-2006 (+ 13,6 % en moyenne annuelle), on note aussi une baisse des prix de 3,6 % en moyenne annuelle sur une période de deux ans en 2008 et 2009. Les prix ont augmenté plus rapidement en Ile-de-France entre 2000 et 2011 avec une hausse de 8,5 % en moyenne annuelle, et à Paris intra-muros : 10,5 % en moyenne annuelle. S'agissant des logements neufs, la tendance à la hausse est similaire, mais de moindre ampleur, entre 2000 et 2011 + 5,6 % de moyenne annuelle. Dans le neuf, la hausse est légèrement plus importante en Ile-de-France : + 5,8 % en moyenne annuelle entre 2000 et 2011. En synthèse, durant les années 2000-2011, les prix des logements ont augmenté plus vite que les loyers, tout en étant plus volatils que ces derniers. De façon plus conjoncturelle, on peut noter une stagnation des prix des logements au quatrième trimestre 2011, signe précurseur d'une normalisation ou d'une inflexion de tendance restant néanmoins à être confirmée. Au-delà des aides personnelles au logement destinées à alléger le taux d'effort des ménages les plus modestes, plusieurs dispositions récentes du Gouvernement ont pour objectif d'atténuer le poids de l'évolution des prix du logement et des loyers, et ce, plus particulièrement à destination des citoyens les moins aisés. Cette politique s'articule notamment autour de deux axes : faciliter, par des dispositifs d'aides fiscales, l'accession à la propriété, facteur de diminution de la pression sur le parc locatif ; développer l'offre du parc locatif social (habitation à loyer modéré) en recentrant la production dans les zones

les plus tendues, c'est-à-dire là où les besoins en matière de logement sont les plus importants, et l'offre de logements à prix économiquement accessibles nécessaires pour permettre l'accès au logement des ménages les plus modestes. Ainsi, en matière d'aides à l'accession à la propriété, l'article 90 de la loi de finances initiale pour 2011 simplifie les multiples régimes antérieurs en retenant un dispositif unique, le PTZ+ (prêt à taux zéro renforcé). Réservé, en 2012, aux primo-accédants sous plafonds de ressources dans un logement neuf ainsi que pour l'acquisition d'un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants (sous certaines conditions), ce dispositif vise à augmenter l'offre de logements tout en ciblant plus particulièrement les familles à revenu modeste et les jeunes couples. Le financement du logement social a connu un fort développement ces dernières années avec un niveau record de 131 000 logements sociaux financés en 2010 et un excellent niveau de 124 000 logements sociaux financés en 2011, en se concentrant tout spécialement sur les territoires les plus tendus telles les régions de l'arc méditerranéen ou d'Ile-de-France (37 % des logements financés). L'effort en faveur des ménages les plus modestes s'est aussi concrétisé par le financement de plus de 23 000 PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration pour des opérations destinées aux ménages cumulant des difficultés d'adaptation sociale et de faibles ressources), soit au-delà du seuil des 20 000 inscrit dans la loi DALO (droit au logement opposable). Enfin, deux mesures ayant un impact sur les dépenses locatives peuvent être signalées. D'une part, l'article 79 de la loi de finances initiale pour 2012 qui institue une taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface afin de lutter contre les abus de loyers de certaines micro-surfaces, principalement occupées par des jeunes à faibles revenus. D'autre part, en 2011, 64 % des logements sociaux financés seront BBC (bâtiment basse consommation). Cette transition énergétique permettra un gain de pouvoir d'achat pour les futurs locataires grâce à des charges plus faibles qu'en logement non BBC.

Données clés

Auteur : [M. Christian Eckert](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108663

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 2011, page 4977

Réponse publiée le : 8 mai 2012, page 3575