



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 28555

Texte de la question

M. Claude Goasguen attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le logement intermédiaire. La crise des subprimes a des conséquences directes sur le marché immobilier français. Les banques ayant globalement enregistré des pertes, l'euro restant fort, les prêts immobiliers sont consentis avec parcimonie aux particuliers. Des garanties importantes sont nécessaires pour obtenir une réponse positive à une demande de prêt. Mécaniquement, le marché immobilier à l'achat étant ralenti, la pression se déplace sur le marché locatif. Il devient donc très difficile pour les foyers français de se loger, et plus particulièrement dans des zones qui sont par nature à flux tendu, Paris en tête. Les classes moyennes et les familles sont les premières touchées par l'inflation du marché locatif, et sont obligées de s'éloigner des centres urbains. Or, cet éloignement a un coût en terme de transport car les activités professionnelles se situent dans ces centres urbains. Les familles et les classes moyennes sont donc doublement pénalisées par une baisse de leur pouvoir d'achat. L'État doit mettre en oeuvre une politique de construction de logement intermédiaire afin que la fracture sociale ne s'accroisse pas. C'est pourquoi il souhaiterait connaître les mesures envisagées par le gouvernement pour lancer un plan ambitieux de construction de logement intermédiaire.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient des difficultés que rencontrent les ménages qui souhaitent accéder à la propriété de leur résidence principale ou obtenir un logement au sein du parc locatif, en particulier dans les zones tendues. Différents dispositifs ont été mis en place ces dernières années pour favoriser l'accès à la propriété des ménages disposant de revenus modestes ou moyens, tels que le prêt à 0 %, qui est octroyé sous condition de ressources, et le prêt social de location-accession (PSLA), qui permet aux ménages modestes d'acquérir un logement neuf après une phase locative. Dans le cadre du plan de relance de l'économie, certaines mesures ont été prises pour faciliter l'accès à la propriété des ménages. Pour l'acquisition de logements neufs, la quotité de prêt à 0 % a été doublée. Ainsi, une personne seule peut obtenir un prêt à 0 % pouvant s'élever jusqu'à 32 100 EUR pour l'acquisition d'un logement neuf en zone A. Le prêt à 0 % et le PSLA sont désormais cumulables entre eux et favorisent aussi l'accession à la propriété de logements dans les zones tendues où cette acquisition est difficile. Par ailleurs, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 comporte des dispositions destinées à favoriser le développement de l'offre de logement au sein du parc locatif social. Des obligations particulières incombent aux collectivités dans ce domaine. Ainsi, toute commune isolée de plus de 30 000 habitants devra obligatoirement établir un programme local de l'habitat (PLH). Le préfet sera garant de la prise en compte des besoins en logement dans les PLH élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Les PLH devront contenir des objectifs réels et adaptés aux besoins des communes situées dans le périmètre intercommunal, le cas échéant sur la base des demandes formulées par le préfet et de l'avis du comité régional de l'habitat (CRH). Ainsi, le besoin en logements intermédiaires sera nécessairement mentionné dans les PLH. Enfin, en vue de favoriser la construction de logements sociaux dans des zones tendues où le foncier doit être optimisé, le projet de loi prévoit la possibilité d'une majoration du coefficient d'occupation des sols (COS) jusqu'à 50 %, après

délibération du conseil municipal, pour les programmes comportant au moins la moitié de logements sociaux. En 2008, 104 000 logements hors ANRU ont été financés en prêt locatif social (PLS), en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). 120 000 logements (hors ANRU) devraient être financés en 2009. Pour l'année 2010, il est prévu de financer 140 000 logements en PLUS, PLS et PLAI, dont 32 000 en PLS, ce qui contribuera à améliorer l'offre de logements locatifs en zones tendues pour les ménages dont les ressources ne peuvent leur permettre d'accéder à la propriété. Enfin, une nouvelle zone Abis, qui correspond à Paris et aux 29 communes limitrophes, a été créée au sein de laquelle s'applique des loyers PLS revalorisés (12,32 EUR par mètre carré de surface utile), permettant d'offrir un produit entre le logement social et le logement libre. Cette mesure, effective depuis juillet 2009, a pour vocation de faire émerger une offre de logement dédiée aux classes moyennes.

Données clés

Auteur : [M. Claude Goasguen](#)

Circonscription : Paris (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28555

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juillet 2008, page 6501

Réponse publiée le : 16 février 2010, page 1775