



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Nouvelle politique en matière de logement

Question écrite n° 1622

Texte de la question

Mme Laurence Vanceunebrock-Mialon appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le nombre important de logements inoccupés sur les territoires ruraux. En effet, en matière de logement, le territoire français est l'objet d'un déséquilibre important. Alors que les villes en manquent, les territoires ruraux disposent de nombreux logements inoccupés et délaissés. Aussi, serait-il souhaitable de prévoir, dans le cadre du futur projet de loi sur le logement visant la mise en place d'une nouvelle politique du logement en France, une proportion plus équitable entre la ville et la campagne. De nombreux territoires ruraux souffrent de l'absence d'habitants qui pourraient pourtant y trouver une qualité de vie importante. Les logements disponibles dans les territoires ruraux sont le plus souvent des biens que leurs propriétaires ont du mal à valoriser. Aussi un plan de réhabilitation de ces logements réalisé en collaboration avec les bailleurs sociaux et associé à un plan de redynamisation du monde rural permettrait-il de répondre à de multiples objectifs. Il permettrait en premier lieu de réinvestir le monde rural, riche de ressources naturelles et renouvelables à exploiter et de mettre en œuvre une activité créatrice d'emplois. Il favoriserait en second lieu la conservation et la valorisation du patrimoine bâti des villages. Il participerait enfin au développement des activités d'isolation thermique et d'écoconstruction sur du bâti existant. Elle lui demande en conséquence quelles mesures il entend prendre pour répondre à cette particularité du monde rural dans la nouvelle politique du logement.

Texte de la réponse

Alors que les enjeux d'habitat dans les zones rurales constituent un facteur clé de l'attractivité de ces territoires, le Gouvernement est particulièrement mobilisé dans ce domaine. Ainsi, plusieurs dispositifs nationaux sont mis en œuvre dans l'objectif d'améliorer les conditions de vie, de favoriser la reprise d'un dynamisme économique et de renforcer l'attractivité de ces territoires. Ces dispositifs mobilisent notamment des aides de l'État (dont celles de l'agence nationale de l'habitat - Anah) pour contribuer à réhabiliter le parc privé. En effet, le parc de logements des territoires ruraux est caractérisé par une relative ancienneté à laquelle les interventions de l'Anah permettent notamment de répondre. Ainsi, en 2017, l'agence a traité 1 764 logements indignes ou très dégradés dans les bassins de vie essentiellement ruraux. Elle a également financé, au titre de la perte d'autonomie, 9 510 logements situés en bassin de vie essentiellement rural, soit 52 % du total des logements financés au titre de cette thématique (taux stable par rapport à 2016). Pour 2019, dans le cadre du « plan grand âge », le Gouvernement a décidé de doubler la capacité de l'Anah à financer des projets d'adaptation des logements permettant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Cette orientation se traduit par un doublement de l'objectif à atteindre (30 000 logements adaptés) qui profitera aux bassins de vie ruraux. Les aides à la rénovation énergétique du parc privé ont également été renforcées en 2018 conformément au projet porté par le Gouvernement en la matière et afin d'accélérer les actions conduites dans ce domaine. Ainsi, le programme « Habiter Mieux » de l'Anah a évolué depuis le 1er janvier 2018 pour atteindre l'objectif ambitieux de 75 000 logements rénovés par an sur la période 2018-2022. Pour les propriétaires bailleurs, les objectifs assignés à l'Anah en 2019 sont de financer 5 000 logements, comme en 2018. Ainsi, plus de 85 % des aides aux propriétaires bailleurs seront affectés à des travaux de rénovation de logements indignes ou dégradés.

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », la cible est maintenue à 4 000 logements financés. Ces aides aux propriétaires bailleurs accompagnent la mobilisation du parc privé à des fins sociales conformément aux objectifs du plan « Logement d'abord » répondant aux besoins de logement des personnes mal logées, avec des objectifs d'intermédiation locative à hauteur de 3 000 logements. Cette attention au logement des plus fragiles se traduit également dans le dispositif fiscal spécifique pour le parc locatif privé conventionné, appelé « Louer abordable », qui s'applique depuis février 2017. Ce dispositif institue une déduction des revenus fonciers conditionnée à la conclusion d'une convention avec l'Anah avant le 31 décembre 2019, dont les critères d'éligibilité sont la situation géographique du logement, le niveau de loyer pratiqué et les modalités de gestion du bien. Ainsi, si le propriétaire choisit de louer son bien dans le cadre de l'intermédiation locative, c'est-à-dire de confier son bien à un tiers (une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé), en location ou en mandat de gestion, en vue d'une sous-location ou d'une location à des ménages en précarité, alors la déduction fiscale s'élève à 85 %, quelle que soit la zone dans laquelle se trouve le logement. De plus, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) étend le bénéfice de la déduction fiscale aux locations de logements situés dans la zone C, dès lors que le propriétaire réalise des travaux subventionnés par l'Anah et que la convention conclue avec l'agence est une location de niveau social ou très social durant 9 ans. La déduction prévue est de 50 % des revenus bruts des logements et le plafond du déficit imputable pour les contribuables utilisant le dispositif « Louer abordable » augmente, passant de 10 700 € à 15 300 €. Ces mesures sont applicables à compter du 1er janvier 2019. D'autres aides de l'État sont également destinées à la réhabilitation du parc privé. Ainsi, la loi de finances pour 2018 a prorogé le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ), prêt sans intérêt, réservé aux personnes physiques primo-accédantes jusqu'au 31 décembre 2021. Dans les zones B2 et C, reconnues comme moins tendues, l'enjeu majeur concerne la remise sur le marché de logements anciens. C'est pourquoi le PTZ ancien est prolongé dans ces zones avec une quotité de 40 %, afin de promouvoir notamment la revitalisation des centres-villes. Et bien qu'il y ait un recentrage du PTZ dans le neuf dans les zones A et B1 de manière à encourager la production dans les secteurs reconnus comme les plus tendus, le Gouvernement a prévu, afin d'accompagner cette transition, de le conserver pour 2018 et 2019 en zones B2 et C avec une quotité de prêt représentant 20 % du coût de l'opération. En outre, l'action du Gouvernement se traduit par des programmes nationaux à travers lesquels l'État veut apporter son soutien aux territoires ruraux ou fragilisés, pour qu'ils retrouvent attractivité et dynamisme. Ainsi, le 27 mars 2018, le ministre de la cohésion des territoires a dévoilé la liste des 222 villes et leurs intercommunalités retenues pour bénéficier du programme « Action cœur de ville ». Ce programme lancé sur la durée de la mandature engage un partenariat d'acteurs publics et privés avec pour objectif de restaurer l'attractivité du centre-ville. Il s'adresse en priorité aux petites villes et villes moyennes dans lesquelles une action de redynamisation du cœur de ville est nécessaire, soit (cas majoritaire) pour corriger une situation de difficultés sur le plan de l'offre de logements, du commerce, de l'attractivité, des services, soit pour éviter une dégradation de la situation du centre-ville. Le programme vise dans sa globalité à accompagner les collectivités territoriales dans leur projet de territoire, à repenser les complémentarités et coopérations entre le centre et la périphérie mais aussi les liens avec les territoires ruraux et les grandes agglomérations. Le budget global d'accompagnement est de plus de 5 milliards d'euros échelonnés sur cinq ans. L'un des objectifs poursuivis est de favoriser la remise sur le marché des logements vacants. À cette fin, des aides directes seront notamment apportées aux investisseurs bailleurs privés. Trois villes ont été retenues pour bénéficier de ce programme dans le département de l'Allier (Moulins, Montluçon et Vichy). Enfin, un dispositif fiscal spécifique destiné à favoriser l'investissement locatif dans l'ancien a été adopté dans le cadre de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 (article 226) ciblé sur les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui auront conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire, nouvel outil créé par l'article 157 de la loi Elan. Ce dispositif fiscal sera ainsi notamment applicable dans les communes concernées par le plan « Action cœur de ville ». La mise en œuvre de ces dispositifs illustre donc la pleine mobilisation du Gouvernement en faveur de l'habitat dans les zones rurales, à la fois pour améliorer les conditions de vie des citoyens et pour renforcer l'attractivité de ces territoires.

Données clés

Auteur : [Mme Laurence Vanceunebrock](#)

Circonscription : Allier (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1622

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [3 octobre 2017](#), page 4637

Réponse publiée au JO le : [15 janvier 2019](#), page 316