



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Propriété

Question écrite n° 21548

Texte de la question

M. Ian Boucard attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la nécessité de préserver la possibilité pour tous les citoyens, quel que soit leur lieu de résidence, d'accéder à la propriété. En effet, la politique gouvernementale en matière de logement semble vouloir orienter les ménages à s'installer dans les métropoles et dans du logement locatif au détriment des territoires ruraux. De fait, les suppressions de l'APL-accession et du Prêt à taux zéro (PTZ) pour les zones C et B2 touchent une majeure partie des citoyens. Ces mesures sont néfastes pour l'économie, la vente de maison individuelle ayant chuté de 12 % en 2018 passant de 135 000 maisons vendues à 120 000. Cette baisse touche les entreprises du bâtiment puisque la construction d'une maison crée en moyenne 1,8 emploi, c'est donc 21 000 emplois qui ont été perdus. La suppression de ces aides sur une grande partie du territoire national est incompréhensible puisque le PTZ coûte à l'État 8 000 euros par maison construite alors que la construction d'une maison individuelle lui rapporte en moyenne 33 000 euros de taxe sur la valeur ajoutée sans compter les contributions aux collectivités. C'est donc un non-sens économique que de ne pas déployer ces aides sur l'ensemble du pays. Par ailleurs, les ménages les plus modestes qui ont choisi de s'installer en zone rurale sont les plus touchés par ces mesures. Par exemple, un couple avec deux enfants ayant un revenu de 2 200 euros par mois ne pourra plus bénéficier de ces aides et sera obligé d'être locataire alors que le même foyer installé en métropole pourra devenir propriétaire. Cet état de fait pose un problème d'égalité puisque ceux qui n'auront plus les moyens d'emprunter sans le concours de ces aides rencontreront un problème d'accession à la propriété et devront obligatoirement se tourner vers le logement locatif qui est moins développé en zone rurale. La suppression de ces mesures marque une rupture dans la cohésion des territoires et crée une discrimination entre les habitants des territoires et les habitants des métropoles. Il apparaît essentiel d'encourager, avec des mesures budgétaires, les Français à construire dans les territoires ruraux au risque d'amplifier à la désertification des communes. C'est pourquoi il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre afin de rétablir l'égalité d'accès à la propriété sur l'ensemble des territoires.

Texte de la réponse

La stratégie du Gouvernement en matière de logement est de définir des leviers d'action adaptés à la diversité du territoire national. Ainsi, conformément à cette stratégie, la loi de finances pour 2018 a prolongé jusqu'en 2021 le prêt à taux zéro (PTZ), dispositif majeur qui devait s'éteindre fin 2017. Le dispositif PTZ dans le neuf a ainsi été prolongé dans les zones A et B1, de manière à encourager la production dans les secteurs reconnus comme les plus tendus. Le Gouvernement a également souhaité accompagner cette transition pour les secteurs moins tendus en donnant de la visibilité aux professionnels : le PTZ neuf a ainsi été conservé pour 2018 et 2019 en zones B2 et C, reconnues comme moins tendues, avec une quotité de prêt de 20 %. Le Gouvernement a également confié une mission conjointe IGF-CGEDD relative à l'évaluation du dispositif, pour se donner le temps de la réflexion. A l'issue de ses travaux, la mission recommande de ne pas prolonger le PTZ neuf dans les zones détendues, notamment compte tenu de son faible effet déclencheur. Elle recommande en revanche

que les opérations de rénovation considérées comme neuves fiscalement (démolition-reconstruction, transformation d'un local en logement, réhabilitation lourde) soient prolongés en zones B2 et C, ce que le Gouvernement avait soutenu. Dans ces zones B2 et C, l'enjeu majeur ne concerne généralement pas tant la production de logements neufs que la rénovation et la remise sur le marché de logements anciens. Le Gouvernement a donc fait le choix d'orienter nos efforts et nos moyens financiers sur la rénovation afin de lutter contre la vacance avec le plan Action Cœur de Ville, le programme Petites Villes de Demain, l'Agenda Rural.... Ces efforts généreront des emplois tout en faisant revenir des habitants dans les centralités des villes moyennes et petites. C'est pourquoi le "PTZ ancien" avait été prolongé dans ces zones, afin de promouvoir notamment la revitalisation des centres-villes. Parallèlement, la mise en location de logements anciens fait l'objet d'un dispositif d'incitation fiscale depuis 2017. Le dispositif « Louer abordable » prolongé dans le cadre du PLF 2020 offre ainsi un taux de réduction des revenus fonciers pouvant s'élever jusqu'à 85 %, y compris dans les zones les plus détendues. Ce type d'aide, qui a été renforcé en zone C dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), doit permettre de répondre aux besoins de redynamisation de ces territoires. De plus, la loi de finances pour 2019 a créé un nouveau dispositif fiscal en faveur de la réhabilitation de l'habitat qui cible les acquisitions de logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation, plus particulièrement dans les villes moyennes. Ce dispositif s'applique ainsi aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre ville est particulièrement marqué et dans les communes s'inscrivant dans un projet global de territoire en signant une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT), également instituée par la loi ELAN. Dans le cadre du PLF 2020, il a également été prolongé jusqu'à fin 2022 et ses conditions de recours simplifiées. Le Gouvernement n'a pas changé de position sur la prolongation du PTZ dans le neuf dans les zones détendues, mais reste extrêmement déterminé à accompagner ces territoires qui ont été trop longtemps délaissés.

Données clés

Auteur : [M. Ian Boucard](#)

Circonscription : Territoire de Belfort (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21548

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 2 décembre 2019

Question publiée au JO le : [16 juillet 2019](#), page 6639

Réponse publiée au JO le : [17 décembre 2019](#), page 11048