



N° 751

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 décembre 2024.

PROPOSITION DE LOI

visant à étendre le prêt à taux zéro aux primo-accédants souhaitant acquérir une maison individuelle,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Corentin LE FUR, Mme Josiane CORNELOUP, Mme Sylvie BONNET, M. Pierre CORDIER, M. Fabrice BRUN, M. Jérôme NURY, M. Jean-Pierre TAITE, M. Jean-Pierre VIGIER, Mme Valérie BAZIN-MALGRAS, M. Vincent JEANBRUN, M. Éric PAUGET, Mme Pascale BAY, M. Jean-Luc BOURGEOUX, Mme Marie-Christine DALLOZ, M. Jean-Yves BONY, Mme Anne-Laure BLIN, Mme Christelle PETEX, Mme Émilie BONNIVARD, M. Thibault BAZIN, M. Ian BOUCARD, M. Yannick NEUDER, M. Michel HERBILLON, Mme Virginie DUBY-MULLER, M. Xavier BRETON, M. Olivier MARLEIX, M. Nicolas RAY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'accès à la propriété est en panne et l'accès à un logement individuel est devenu un luxe.

Alors que 80 % des Français souhaitent accéder à la propriété et que 80 % d'entre eux font de la maison individuelle avec jardin le logement idéal, ce constat ne peut que nous alarmer, et nous oblige.

La construction d'une maison individuelle, qui était hier possible et même la norme pour les classes moyennes et une grande partie des classes populaires, est aujourd'hui devenue un luxe, si ce n'est un rêve inatteignable.

Au milieu des années 2000, 260 000 logements individuels sortaient de terre chaque année. En 2022, seules 163 000 maisons avec jardin ont été construites. Malheureusement, ce recul s'est transformé en tendance, puisqu'entre avril 2023 et mars 2024, 129 000 permis de construire seulement ont été accordés pour la construction d'une maison individuelle.

Ces chiffres inquiétants, qui dénotent avec les aspirations profondes de nos concitoyens, s'expliquent aisément. Plusieurs phénomènes et de nombreuses décisions politiques ont conduit au renchérissement du prix de construction d'une maison individuelle, lequel prive aujourd'hui une majorité de nos compatriotes de leur idéal de vie de famille.

Des raisons endogènes expliquent en partie cette envolée des prix de la construction. Elles sont essentiellement liées à la guerre en Ukraine qui a conduit au renchérissement du prix des matériaux. Entre décembre 2020 et janvier 2023, le prix des ossatures et charpentes métalliques a ainsi bondi de 40 %, quand celui des fermetures de baies en aluminium a augmenté de plus de 30 %, et que les tarifs des menuiserie en alliage d'aluminium ont enregistré une hausse de plus de 20 % sur la même période...

Mais les causes de cette envolée sont également exogènes et résultent de décisions politiques, parfois idéologiques. Pour s'en convaincre, il suffit de se remémorer les propos tenus par un récent Ministre du Logement affirmant que « la maison individuelle était un non-sens écologique ».

Ces dernières années, c'est essentiellement la surenchère normative qui a contribué à faire exploser le prix de la construction.

– Avec le zéro artificialisation nette (ZAN).

Adopté dans le cadre de la loi climat et résilience de 2021, ce dispositif gèle les constructions. Il a mécaniquement conduit à mettre sous cloche les communes rurales où la majorité du bâti est collectif. En créant la rareté du foncier, le ZAN contribue à faire grimper les prix de la terre à bâtir, au détriment des Français les plus modestes qui ne peuvent plus y accéder. Le ZAN ne fera hélas qu'amplifier une tendance de fond puisqu'entre 2005 et 2020, le prix moyen du terrain à bâtir a été multiplié par 2.

– Avec la réglementation thermique RT2012 puis la réglementation environnementale RE2020.

Au même titre que le ZAN, ces réglementations ont été instaurées dans une logique vertueuse mais sans prendre en considération leurs graves effets collatéraux sur les prix de l'immobilier. Si la construction avec des matériaux plus nobles et plus en adéquation avec l'objectif de lutte contre le dérèglement climatique doit être une priorité, tant pour protéger l'environnement que pour améliorer la qualité de vie des ménages, elle ne doit pas conduire à priver des millions de ménages de l'accès à la propriété. Or, l'entrée en vigueur de la RE2020 a mécaniquement entraîné une augmentation du coût des constructions de l'ordre de 3 % à 5 %.

– Avec la restriction du prêt à taux zéro (PTZ).

Institué pour faciliter l'accès des primo-accédants à la propriété, le prêt à taux zéro était un outil extrêmement utile. Il permettait à de jeunes ménages, qui parfois avaient des difficultés à obtenir un prêt immobilier, de bénéficier de conditions préférentielles pour emprunter et donc pour acheter leur résidence principale. Il est d'autant plus utile et pertinent en présence de taux d'intérêts élevés.

Hélas, par idéologie, le PTZ a été fortement restreint. L'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation qui le consacre, en limite désormais drastiquement son accès. Pour en bénéficier, il faut dorénavant résider dans une zone qualifiée de tendue et acquérir un logement situé dans un habitat collectif.

Cette restriction beaucoup l'ont dénoncée, la qualifiant à raison de ruralicide, dans la mesure où elle conduit les jeunes ménages à renoncer à leur projet d'acquisition en campagne pour se tourner, par dépit et contre leur volonté première, vers l'acquisition d'un appartement en ville.

Face à cette injustice et grâce à la mobilisation des parlementaires, un amendement visant à rétablir le PTZ partout sur le territoire et pour la maison individuelle avait été adopté et intégré au projet de loi de finances pour 2025. Le vote d'une motion de censure et la chute du Gouvernement ont hélas remis aux calendes grecques cette mesure pourtant si essentielle pour soutenir l'accès à la propriété, et le secteur du bâtiment en crise.

Dans le même esprit que l'amendement adopté par la représentation nationale lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2025, cette proposition de loi vise donc rétablir le PTZ afin que l'ensemble des primo-accédants puisse en bénéficier.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Le deuxième alinéa de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Article 2

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.