



15ème législature

Question N° : 21549	De M. Michel Zumkeller (UDI et Indépendants - Territoire de Belfort)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse > Craintes de la FFC de maisons individuelles d'accéder à la propriété	Analyse > Craintes de la FFC de maisons individuelles d'accéder à la propriété.
Question publiée au JO le : 16/07/2019 Réponse publiée au JO le : 24/12/2019 page : 11432		

Texte de la question

M. Michel Zumkeller interroge 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 les craintes de la Fédération française des constructeurs (FFC) de maisons individuelles qui de par les annonces du Gouvernement ont du mal à préserver la possibilité pour les citoyens français d'accéder à la propriété. Voilà maintenant deux ans que la politique publique menée oriente le parcours logement des ménages vers les métropoles et le logement social. Il est pourtant important de ne pas opposer métropoles et territoires ruraux. Les campagnes sont en effet toujours en capacité d'accueillir des ménages. Le Fédération lutte donc fortement contre cette vision du tout métropole qui semble, au moins en matière de logement, avoir conquis les décideurs publics. En effet, le plan cœur de ville est intéressant mais ne suffira pas au regard du manque important d'acteurs spécialisés, du projet de rénovation qui ne permet pas au futur acquéreur d'avoir une idée précise du coût et au final d'un prix non maîtrisé et le plus souvent plus élevé que la simple construction neuve. Ces mêmes décideurs ne se rendent pas compte qu'une partie importante de la population française, tout en n'ayant pas forcément le souhait de vivre en ville, n'en a surtout pas les moyens et cela même avec les aides de l'État sur ces zones géographiques privilégiées. Ils ont pourtant un vrai projet de vie simple et ambitieux à la fois : une maison de qualité et un jardin. Il faut donc redonner de l'égalité entre les citoyens et surtout la liberté de choisir où ils souhaitent habiter. Il faut aussi redonner de l'égalité dans les aides de l'État qui se tournent vers les habitants des métropoles qui continueront eux en 2020 à bénéficier des aides de l'État alors que les futurs habitants des territoires dits ruraux n'en bénéficieront plus. Il partage leur avis et souhaite connaître le sien sur cette future discrimination.

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.