



15ème législature

Question N° : 22588	De M. Thibault Bazin (Les Républicains - Meurthe-et-Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Baisse des constructions	Analyse > Baisse des constructions.
Question publiée au JO le : 03/09/2019 Réponse publiée au JO le : 07/01/2020 page : 118		

Texte de la question

M. Thibault Bazin 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 baisse inquiétante des chiffres de construction de logements. En juillet 2019, près de 443 000 logements ont été autorisés à la construction, selon le ministère de la cohésion des territoires, un chiffre qui traduit une baisse de 6,2 % sur un an, et surtout d'environ 11 % depuis octobre 2017, le dernier plus haut. La tendance est la même pour les mises en chantier qui ont reculé de 4,6 % à 409 100 logements. Ces chiffres concernent autant les logements collectifs que les maisons individuelles. L'impact de la réduction des aides au logement et de la réforme du PTZ qui affecte particulièrement les zones B2 et C porte indéniablement ses effets. Le résultat est probant : depuis 2018, le rêve de l'accession de la maison individuelle a tendance à s'écrouler dans les zones rurales. Il vient donc lui demander ce que le Gouvernement entend faire pour provoquer « le choc d'offre » promis par le Président de la République.

Texte de la réponse

Conjoncturellement, la construction de logements neufs a baissé en 2019 par rapport à 2017, année exceptionnelle en matière de construction, et 2018. Néanmoins, l'activité reste en réalité forte, au-dessus de la moyenne de ces 5 dernières années. Ainsi, en 2019, a été lancée la construction de 30 000 logements de plus que cette moyenne. Par ailleurs, 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.