

15ème législature

Question N° : 3075	De M. Bertrand Bouyx (La République en Marche - Calvados)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Conséquence de la réforme du secteur du logement	Analyse > Conséquence de la réforme du secteur du logement.
Question publiée au JO le : 21/11/2017 Réponse publiée au JO le : 07/08/2018 page : 7160		

Texte de la question

M. Bertrand Bouyx interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur la réforme du secteur du logement que vous portez et qui entend faire disparaître, dans les territoires périurbains et ruraux (zones B2 et C), le bénéfice, pour les acquéreurs de logements neufs, du dispositif Pinel d'incitation à l'investissement locatif intermédiaire, dès le 1er janvier 2018, puis celui du prêt à taux zéro (PTZ), à l'échéance du 1er janvier 2020. Élu d'un territoire « classé » en zone B2 ou C, il redoute des conséquences très néfastes sur l'équilibre économique et social de ces suppressions annoncées. Il est à craindre que cela contribue à accentuer la fracture territoriale, pourtant au cœur des préoccupations gouvernementales. L'examen des projets d'acquisition réalisés depuis début 2016 sur sa circonscription montre qu'une très large majorité, plus de 60 %, n'aurait pas existé sans ces dispositifs Pinel et PTZ, faute de solvabilité suffisante des jeunes ménages ou faute de rentabilité suffisante pour les investisseurs. L'impact de ces projets de vie non réalisés sur un territoire comme celui qu'il représente est triple. 1. Riverains de territoires classés en « B1 », il s'en suit un exode d'une partie des foyers privilégiant l'installation sur des territoires bénéficiant des aides pérennisées. Bien que le coût de l'immobilier y soit plus important, l'effet solvabilisateur des incitations y facilite l'accès à la propriété. Sur le territoire du Calvados, ce sont 1 000 foyers par an qui auraient une difficulté à réaliser leur projet sur les zones B2 et C. Outre le choc social et démographique, c'est également une perte de la recette fiscale locale générée par ces constructions nouvelles (taxe d'aménagement et taxe foncière) estimée à plus de 5 000 000 euros par an. 2. Une très grande partie des acquéreurs aidés par le PTZ (environ 55 %) sont locataires du parc HLM. Plus de 600 foyers locataires du parc HLM qui ne réalisent pas leur projet d'accession à la propriété, c'est autant de logements HLM non libérés pour répondre aux besoins de ceux qui sont sur liste d'attente. 3. Le tissu économique du secteur du bâtiment, composé essentiellement d'entreprises individuelles, verrait une part significative de son chiffre d'affaires disparaître par effet collatéral. Sur le territoire du Calvados, cela représente la suppression de près de 2 000 emplois et plusieurs centaines d'entreprises. La disparition de cette majorité silencieuse des entrepreneurs (les plus petits et les plus fragiles), c'est l'équivalent de la disparition cumulée des fleurons normands que sont Elle et Vire, Guy Degrenne et Renault Trucks ! La réforme des aides au logement est une nécessité absolue, mais elle doit être appréhendée au regard de l'évaluation chiffrée de ses conséquences en termes d'activité, d'emplois et de fiscalité. Il lui demande quelle évaluation a été menée quant à l'impact de la disparition à court terme des aides à la pierre dans les territoires B2 et C et comment il envisage de construire pour ces territoires, une vision durable de leur développement immobilier.

Texte de la réponse

Conformément à la stratégie logement du Gouvernement, la loi de finances a prolongé jusqu'en 2021 le dispositif « Pinel » et le prêt à taux zéro (PTZ), deux dispositifs majeurs qui devaient s'éteindre fin 2017. Le dispositif « Pinel » et le PTZ dans le neuf sont ainsi prolongés dans les zones A et B1, de manière à encourager la production dans les secteurs reconnus comme les plus tendus. Cependant, le Gouvernement a souhaité accompagner cette transition : le PTZ neuf est ainsi conservé pour 2018 et 2019 en zones B2 et C avec une quotité de prêt de 20 %. Une mesure transitoire a également été mise en place concernant le dispositif « Pinel » pour 2018, afin d'éviter une rupture brutale des conditions de financement pour des opérations en cours de montage. Dans les zones B2 et C, reconnues comme moins tendues, l'enjeu majeur ne concerne pas la production de logements neufs mais la remise sur le marché de logements anciens. C'est pourquoi le dispositif « Pinel », ouvert de manière dérogatoire en zones B2 et C n'est plus accessible dans ces zones. Le risque que le logement reste vacant peut entraîner la perte de l'avantage fiscal et, par voie de conséquence, des difficultés financières considérables. Dans ces territoires, le parc ancien est une source potentiellement importante d'offre de logements et de création d'emplois dans la rénovation. C'est pourquoi le PTZ ancien est prolongé dans ces zones, afin de promouvoir notamment la revitalisation des centres-villes, en accord avec le plan « Action cœur de ville ». Parallèlement, la mise en location de logements anciens fait l'objet d'un dispositif d'incitation fiscale depuis 2017. Le dispositif « Louer abordable » 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 doit permettre de répondre aux besoins de redynamisation de ces territoires.