

16ème législature

Question N° : 13280	De M. Nicolas Dragon (Rassemblement National - Aisne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Accession à la propriété pour les Français en matière de logement	Analyse > Accession à la propriété pour les Français en matière de logement.
Question publiée au JO le : 28/11/2023 Réponse publiée au JO le : 14/05/2024 page : 3880 Date de changement d'attribution : 09/04/2024		

Texte de la question

M. Nicolas Dragon interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur l'accès au logement des compatriotes français. En effet, c'est une des premières priorités des concitoyens et l'accès à la propriété un des souhaits de l'immense majorité des ménages. Aujourd'hui, la politique menée par les pouvoirs publics tend à réduire l'accès à la propriété pour une grande partie de la population et, lorsque cela est possible, celle-ci est fléchée vers les métropoles et le collectif. Cela conduit à une distorsion notoire entre les territoires et une non-réponse au désir de l'immense majorité des Français de vivre en maison individuelle. Cette politique du logement a d'ores et déjà un résultat visible dans les territoires périurbains et ruraux : un déclin économique de la filière bâtiment et de toutes les entreprises qui vivent de ce secteur d'activité, des fermetures d'entreprises, des pertes d'emplois et une perte d'attractivité du département. Pour la partie purement sociétale, et c'est d'un certain point de vue beaucoup plus grave, une partie très importante des concitoyens n'a plus accès à la propriété car la maison individuelle neuve était pour eux la seule forme d'habitat accessible financièrement. Le Gouvernement ne pourrait pas mieux faire s'il voulait faire disparaître cet art de vivre à la française : accéder à une petite maison avec un petit jardin. En outre, cette politique socialement injuste prive l'immense majorité des ménages modestes du seul produit d'épargne qui leur était jusqu'ici accessible : l'épargne immobilière. Ces décisions ont des répercussions très fortes sur l'activité de constructeur et sur les dizaines d'entreprises que l'on fait travailler localement et qui sont de fait dans une situation très précaire. Un rééquilibrage de la politique du logement et des aides en faveur de la maison individuelle neuve et des ménages les plus modestes devient plus que nécessaire pour interrompre le cycle des entreprises en difficulté. Des solutions existent ! Il est nécessaire de rouvrir l'accès au prêt à taux zéro (PTZ) sur l'ensemble du territoire national et de ne plus exclure du dispositif la maison individuelle neuve. Il est aussi possible d'ouvrir l'accès au PTZ pour les fonciers déjà artificialisés en facilitant des constructions nouvelles en fond de parcelle sur l'ensemble de territoires et en favorisant donc la densification douce. Enfin, le conditionnement du PTZ à un minimum de densité de construction peut être un moyen de concilier sobriété foncière et soutien à l'accession ! Dans le cas contraire, les pertes d'emplois vont s'accumuler et la maison individuelle ne sera réservée qu'aux plus riches, provoquant une nouvelle distorsion entre les territoires et entre les ménages. L'urgence commande d'agir. Il lui demande ce qu'entend faire le Gouvernement sur la question du logement compte tenu des éléments développés ci-dessus, sur l'accession à la propriété des Français en matière de logement notamment dans les territoires ruraux.

Texte de la réponse

Le Gouvernement veille à construire un parcours résidentiel adapté à l'évolution de la situation familiale, sociale, économique, répondant ainsi aux aspirations des Français. Pour cela, des dispositions équilibrées en matière d'accession abordable à la propriété sont nécessaires. C'est dans cette optique qu'à l'issue du Conseil national de la refondation du logement, le Gouvernement a décidé de prolonger son soutien à l'accession en prorogeant le dispositif de prêt à taux zéro (PTZ), qui devait s'arrêter fin 2023, jusqu'en 2027. Les ménages souhaitant accéder à la propriété continueront donc d'être aidés dans leur projet, cela d'autant plus que la hausse conjoncturelle des taux d'intérêt renforce la pertinence du dispositif. Par ailleurs, la pérennisation du dispositif à l'horizon 2027 garantit une visibilité suffisante aux ménages et aux professionnels du bâtiment et du secteur bancaire, dans un secteur où les projets se réalisent souvent sur plusieurs années. Cette prolongation du dispositif d'accession à la propriété est accompagnée, depuis le 1er avril 2024, par un recentrage stratégique visant à rendre le PTZ plus pertinent, efficace et cohérent face aux enjeux actuels : soutenir les ménages les plus modestes dans leur projet d'accession à la propriété, tout en prenant en compte les impératifs de sobriété foncière et de transition écologique. En l'espèce, le recentrage territorial, en zone tendue, du PTZ dans le neuf collectif contribuera à répondre à l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) et pourra ainsi concentrer les effets du PTZ là où les difficultés d'accès à la propriété sont les plus prégnantes, l'éteignant pour le neuf dans les territoires détendus, où le risque d'effet d'aubaine est plus important, compte tenu d'une plus faible tension sur le marché de l'accession. Dans les zones détendues, le PTZ est maintenu dans l'ancien, permettant ainsi de répondre à la demande d'accession à la propriété dans les territoires où il y a un fort besoin en rénovation des logements. Les dispositifs d'accession sociale à la propriété (location-accession et bail réel solidaire) sont exclus de ce recentrage géographique, afin de soutenir leur développement et de donner de la visibilité aux ménages bénéficiant des dispositifs de location-accession, notamment ceux engagés dans un contrat d'accession sociale à la propriété. Le neuf individuel reste également possible dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) et dans les zones faisant l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Afin d'accompagner davantage de ménages dans leurs projets de première acquisition, tout en instaurant une meilleure progressivité dans le dispositif, l'article 71 de la loi de finances pour 2024 augmente par ailleurs les plafonds de ressources déterminant l'éligibilité des ménages au PTZ. Ainsi, ce sont 6 millions de ménages fiscaux supplémentaires qui sont devenus éligibles au PTZ, passant de 23 à 29 millions de ménages fiscaux. La loi de finances pour 2024 opère également une revalorisation du coefficient familial pris en compte dans le cadre du dispositif afin de mieux financer les logements pour les familles et de rehausser la quotité du coût total de l'opération finançable par le PTZ, de 40 % à 50 %, pour les ménages aux revenus les plus modestes. Cette réforme du PTZ est entrée en vigueur le 1er avril 2024. Par ailleurs, le Gouvernement a annoncé un reclassement au titre du zonage ABC de plus de 800 communes pour qu'elles aient accès à des dispositifs pour produire davantage de logements abordables, en location ou en accession à la propriété. Ces outils seront ouverts après une concertation avec les élus locaux et le nouveau zonage devrait être annoncé d'ici l'été. Cet élargissement du zonage permettra à 1,8 millions de personnes supplémentaires d'être éligibles au prêt à taux zéro pour acquérir un logement neuf. Enfin, d'autres dispositifs continueront de compléter le PTZ pour l'achat de sa résidence principale : le Prêt social location accession et le Bail réel solidaire, dont les plafonds de ressources sont significativement revalorisés depuis le 1er janvier 2024, le PLS accession qui ouvre droit à un taux réduit de TVA en zone ANRU et QPV et le « Prêt accession » distribué par Action Logement aux salariés, sous conditions de ressources, au taux réduit de 1 % et pour un montant pouvant atteindre 30 000 €.