



16ème législature

Question N° : 9685	De M. Frédéric Maillot (Gauche démocrate et républicaine - NUPES - Réunion)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > outre-mer	Tête d'analyse > Prêt à taux zéro et zone tendue dans les territoires dits d'outre-mer	Analyse > Prêt à taux zéro et zone tendue dans les territoires dits d'outre-mer.
Question publiée au JO le : 04/07/2023 Réponse publiée au JO le : 02/04/2024 page : 2639 Date de changement d'attribution : 19/03/2024 Date de signalement : 23/01/2024		

Texte de la question

M. Frédéric Maillot attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les annonces de Mme la Première ministre lors de son passage à l'île de La Réunion le 12 mai 2023. Lors de cette visite, il a été annoncé que La Réunion devrait d'ici la fin de l'année intégrer le dispositif dit de « zone tendue ». À l'heure de l'inflation qui touche fortement les foyers français et plus particulièrement les ménages d'outre-mer, cette mesure est évidemment très attendue. Une contradiction se pose toutefois : le classement de l'île en zone tendue relève de l'évidence mais il s'oppose aux récentes annonces concernant le PTZ et cela risque d'avoir des conséquences graves. Pour l'heure, l'ensemble des départements dits d'outre-mer sont classés en zone B1 pour le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ). Ce classement ne permet pas de mobiliser le PTZ pour l'achat de logements anciens avec obligation de rénovation, il ne permet que l'achat du neuf et de logement HLM déjà occupé par l'acquéreur. L'annonce de Mme la Première ministre prévoit que le PTZ ne sera plus utilisé pour l'achat de logement neuf en zone tendue. Dès lors et selon ces annonces, les ultramarins et en particulier les Réunionnais souhaitant acquérir dans les villes prochainement classées en zone tendue ne pourront plus bénéficier du prêt à taux zéro pour l'acquisition de logements neufs, alors même que les territoires dits d'outre-mer étant tous classés en catégorie B1, le projet d'achat de bâtiment ancien avec rénovation n'est pas éligible à ce dispositif. Le cumul du classement en zone B1 et en zone tendue de La Réunion aura pour conséquence l'application du PTZ seulement pour l'achat de logements HLM, excluant tout projet d'achat de logement neuf ou de logement ancien avec rénovation. M. le ministre comprendra que cette perspective réveille de vives inquiétudes. Comment accéder à la propriété sans cette aide cruciale qu'est le PTZ ? Si cette exclusion quasi complète des territoires dits d'outre-mer du dispositif devait se réaliser, les familles réunionnaises subiraient un lourd préjudice social. Il souhaite donc attirer son attention sur la nécessité de revoir l'articulation entre l'attribution du prêt à taux zéro et le classement du territoire en zone B1 en ce qui concerne les territoires dits d'outre-mer pour éviter que la situation ne pénalise trop fortement leurs populations.

Texte de la réponse

Le zonage ABC classe les communes françaises selon le degré de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Il conditionne l'éligibilité à certains dispositifs comme la réduction d'impôt « Pinel », le logement locatif intermédiaire (LLI) institutionnel et, à compter de 2024, le prêt à taux zéro (PTZ) pour le logement collectif

neuf. Ce zonage participe donc au soutien de la construction neuve là où les besoins sont avérés, c'est-à-dire dans les zones tendues Abis, A et B1. A la suite des annonces du 5 juin 2023, consécutives au Conseil national de la refondation sur le logement, le zonage ABC a été révisé par un arrêté du 2 octobre 2023 et 209 communes ont été reclassées en zone A et B1. 8 communes en Outre-mer ont été reclassées de la zone B1 vers la zone A dont 4 communes de La Réunion : Saint-Paul, Saint-Leu, L'Étang-Salé et Les Avirons. Les autres communes de ce département sont restées situées en zone B1. Toutes les communes de la Réunion étant classées en zone tendue A et B1, tous les ménages répondant aux critères d'éligibilité du PTZ pourront prétendre au dispositif tel que modifié par la loi de finances pour 2024 pour le logement collectif neuf. Le PTZ pourra donc toujours être mobilisé pour l'achat de logements neufs en zone tendue. Quant au PTZ pour la rénovation dans l'ancien, son périmètre est centré sur les zones détendues C et B2 depuis 2018, pour s'adapter aux besoins prioritaires de ces zones, dans un contexte de maîtrise de la dépense fiscale. De fait, les communes classées en zone A et B1 ne sont pas éligibles au PTZ dans l'ancien. Néanmoins, le gouvernement soutient le parc de logements ancien dans les zones tendues à travers plusieurs dispositifs, dont : - Loc'Avantages, qui permet à un bailleur privé sous condition de plafonds de loyer de bénéficier d'une réduction d'impôt, avec des aides en cas de rénovation énergétique. Le reclassement d'une commune en zone A favorise ce type de location en rehaussant les plafonds de ressources des candidats-locataires ; - l'éco-PTZ, la prime MaPrimeRénov'et la TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation énergétique, qui permettent de financer l'amélioration de la performance énergétique des logements afin de soutenir les ménages pour ces travaux ; - le dispositif Denormandie dans l'ancien, destiné à encourager la rénovation dans l'ancien, dans un quartier ancien dégradé en vue d'une location. Par ailleurs, le soutien au développement d'une offre supplémentaire en logements et à la mobilité résidentielle doit s'accompagner de la lutte contre l'attrition des résidences principales dans le parc de logements existant lorsque les territoires sont confrontés à un phénomène de vacance des logements. Depuis 1999, la taxe sur les logements vacants (TLV) a pour objet d'inciter à la mise en location ou à la cession de logements dans les agglomérations où les tensions immobilières sont les plus fortes. Les zones couvertes sont conventionnellement appelées « zones tendues » mais leur périmètre diffère de celui des zones Abis, A et B1. Jusqu'en 2023, le zonage TLV ne concernait que le territoire métropolitain. Le décret du 25 août 2023 a intégré 53 communes en Outre-mer dans ce zonage. Parmi elles, 9 communes sont situées à La Réunion (Saint-Denis, Sainte-Marie, Saint-Louis, Saint-Paul, La Possession, Le Port, Saint-Pierre, Entre-Deux et Le Tampon) et font partie des zones d'urbanisation continue tendues de Saint-Denis, Saint-Louis, Saint-Paul et Saint-Pierre. Ce dispositif permet à ces communes d'appliquer si elles le souhaitent une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour inciter les propriétaires de ces logements à les remettre sur le marché de l'habitat permanent.