



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Dispositif dit « Pinel » dans tous les quartiers prioritaires de la politique

Question écrite n° 34201

Texte de la question

M. Jean-Luc Lagleize interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargée de la ville, sur ses intentions quant à l'éligibilité de tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville au dispositif d'investissement locatif dit « Pinel ». Aujourd'hui, certains élus locaux souhaiteraient que les quartiers prioritaires de la politique de la ville soient tous en position d'accueillir des investisseurs « Pinel ». Ce type d'habitations conventionnées permet de fournir des logements locatifs à des prix inférieurs au marché privé. Ces logements sont en effet caractérisés, soit par des prix maîtrisés, avec un niveau de loyer intermédiaire entre celui du parc social et celui du parc privé non conventionné, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché. Dans la période de crise actuelle, la construction de logements locatifs intermédiaires peut jouer un rôle particulièrement important en ce qu'elle permet notamment aux jeunes ménages actifs, particulièrement touchés par la crise, de se loger dans les grandes villes. La généralisation du dispositif « Pinel » à tous les quartiers prioritaires pourrait donc être à même de participer à la diversification de l'habitat et à l'attraction de nouveaux investisseurs. Mais à ce stade, aucun retour d'expérience n'existe concernant les quartiers ayant déjà bénéficié de ce dispositif. Ainsi, il l'interroge sur ses intentions quant à l'élargissement de l'éligibilité de tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville au dispositif d'investissement locatif dit « Pinel » et lui demande de bien vouloir conduire au préalable une évaluation dans les quartiers bénéficiant déjà de ce dispositif.

Texte de la réponse

Parmi les différents outils développés par l'Etat pour l'offre de logement, le dispositif « Pinel », introduit par l'article 5 de la loi de finances pour 2015, cible la production de logements locatifs intermédiaires dans les zones présentant un fort déséquilibre entre l'offre et la demande telles que définies par le référentiel d'intervention géographique dit « zonage ABC ». Par ailleurs, pour conduire la politique de la ville, des quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été définis à l'article 5 de la loi no 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, afin de favoriser notamment la pleine intégration des quartiers dans leur unité urbaine, en accentuant notamment leur accessibilité en transports en commun, leur mixité fonctionnelle et urbaine et la mixité de leur composition sociale. Initialement conçu pour une période de validité allant jusqu'au 31 décembre 2017, le dispositif Pinel a depuis fait l'objet de plusieurs révisions. Son échéance a ainsi été reportée jusqu'au 31 décembre 2021 par l'article 68 de la loi de finances pour 2018, puis jusqu'au 31 décembre 2024 par l'article 168 de la loi de finances pour 2021. Dans ces conditions, l'éligibilité au dispositif Pinel, liée aux besoins en logements intermédiaires, est ciblée sur les zones tendues (communes relevant des zones A, Abis et B1 ou couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense) et permet de couvrir la majorité des quartiers prioritaires de la politique de la ville, également situés dans ces zones. Par ailleurs, dans une perspective de développement durable et de renforcement de la mixité sociale, les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants font l'objet d'une action renforcée dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Prolongeant un premier programme de rénovation urbaine achevé en 2015, ce nouveau programme initialement doté de 5

milliards d'euros a vu ses financements portés à 10 milliards d'euros en 2018 puis, à l'occasion du Comité interministériel de la ville du 29 janvier, à 12 milliards d'euros. Cette concentration inédite de moyens financiers au bénéfice de 450 quartiers contribuera à leur profonde transformation et à leur attractivité grâce à la mise en œuvre de programmations globales, prévoyant une action d'ampleur tant d'amélioration et de diversification de l'habitat que de requalification des équipements publics et d'amélioration du cadre de vie. De plus, l'avenant « relance » à la convention quinquennale entre l'Etat et Action Logement qui vient d'être négocié prévoit par ailleurs un renforcement des interventions de l'Association Foncière Logement, opérateur de mixité sociale du groupe Action logement, qui développe des opérations de logement locatif intermédiaire dans les quartiers de la politique de la ville. Enfin, le Gouvernement a également décidé, à l'occasion du Comité interministériel des villes en janvier 2021, d'encadrer la construction de logements sociaux dans les villes qui en comptent plus de 40 %, au profit d'une diversification de l'offre de logements. Il s'agit d'une mesure forte pour favoriser une répartition du parc social plus équilibrée sur le territoire. Le Ministère chargé de la Ville et le Ministère en charge du Logement ont transmis une instruction commune, en date du 11 mai 2021, aux préfets à cette fin. L'objectif est de n'y autoriser, après examen approfondi, l'agrément de logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) que dans des cas très limités, en vue d'assurer la cohérence de l'action de l'État au titre du renouvellement urbain, de la requalification des îlots dégradés, de l'aménagement des quartiers proches de grandes infrastructures de transport ou de la mise en œuvre du plan égalité des chances. Les programmes en accession ou en accession sociale à la propriété ainsi que l'agrément de logements en Prêt Locatif Social (PLS) et le logement intermédiaire devront être privilégiés. Le recours à l'Usufruit Locatif Social (ULS) pourra également être envisagé pour répondre aux besoins actuels en logements accessibles, tout en favorisant une diversification de l'offre de logement à plus long terme. Ainsi, une action extrêmement structurante est mise en œuvre dans les quartiers prioritaires pour assurer leur renouvellement urbain et y renforcer la mixité sociale.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Lagleize](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34201

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville](#)

Ministère attributaire : [Ville](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 novembre 2020](#), page 8365

Réponse publiée au JO le : [18 mai 2021](#), page 4261