

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-CF220

présenté par

M. Bazin, M. Hetzel et Mme Bonnivard

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:

I. – L'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Les mots : « en fonction de la localisation du logement » sont supprimés ;

« 2° L'avant-dernière phrase du II est ainsi rédigée : « ce plafond est indexé sur l'évolution de l'indice national des prix à la consommation et ne peut être supérieur à 47 000 € ni inférieur à 16 500 € » ;

« 3° La dernière phrase du II est ainsi rédigée : « un décret fixe les modalités de détermination des ressources à prendre en compte et la période de référence retenue pour l'appréciation de cette condition ainsi que les modalités d'indexation du plafond pour tenir compte des évolutions de l'indice national des prix à la consommation ».

« II. – Le d) de l'article L. 31-10-4 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

»III. – À l'article L. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de la localisation du logement et » sont supprimés.

« IV. – Au troisième paragraphe de l'article L. 31-10-10 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° Les mots : « , en fonction de la localisation du logement » sont supprimés ;

« 2° Le montant : « 171 600 € » est remplacé par le montant : « 156 000 € » ;

« 3° Le montant : « 86 900 € » est remplacé par le montant : « 79 000 € ».

« VI. – À la fin du V. de l'article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2027 ». »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cinq crises principales sont à l'origine des difficultés que connaît notre pays en matière de logement, à savoir une crise de l'offre, une crise de la demande, une crise de l'accession, une crise de l'investissement immobilier et une crise du financement.

Il faut ainsi être conscient que le caractère multifactoriel de la crise que nous connaissons actuellement est révélateur d'un grippage de l'ensemble de la chaîne du logement :

- Grippage de l'offre avec -28,8% de mises en vente et -25,6% de constructions autorisées au T2 2023 par rapport au T2 2022 ;
- Grippage de la demande avec -30,8% de ventes de logements neufs au T2 2023 par rapport au T2 2022 ;
- Grippage de l'accession avec un taux moyen d'emprunt à 3,8% sur 20 ans (contre 1,2% en janvier 2022) qui a fait décroître les capacités de financement d'un ménage au revenu net mensuel de 3000 € de 210 000 € (en janvier 2022) à seulement 68 000 € en juin 2023 ;
- Grippage de l'investissement immobilier avec une chute de l'investissement dans l'immobilier résidentiel de 83 % au T1 2023 par rapport au T1 2022 ;
- Grippage du financement avec un effondrement de la production de crédits immobiliers de 40,8% au T2 2023 par rapport au T2 2022.

Il faut rappeler que ces blocages primaires ont des effets secondaires négatifs, notamment sur l'emploi, dont est particulièrement pourvoyeur le secteur du logement. Ainsi, si rien n'est fait, à l'horizon 2025, ce sont près de 135 000 postes qui pourraient être menacés.

Face à ces constats, il convient de souligner que **la crise actuelle est, en partie, le résultat d'erreurs stratégiques du président Emmanuel Macron, de ses gouvernements et de sa majorité, quant à la conduite de la politique du logement.** Peuvent notamment être citées en la matière :

- Sa décision de diminuer drastiquement le nombre de « prêts à taux zéro » (PTZ) accordés chaque année, ces derniers étant ainsi passés de 351 850 en 2011, à 121 639 en 2017 et à 63 962 en 2022 ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018, de diviser par deux de la quotité finançable par le PTZ sur la majorité du territoire (hors des grandes villes) au détriment de la ruralité ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018 (article 126) de supprimer les « aides personnalisées au logement accession » (APL accession) pour les logements neufs et pour les logements anciens hors des grandes agglomérations, ce qui, concrètement, a conduit à une chute du nombre d'allocataires de 113 000 en 2016 à 61 000 en 2021 ;
- Son entêtement à imposer un « diagnostic de performance énergétique » (DPE) contraignant tout en refusant de prendre en compte les contraintes financières, techniques (impossibilité de connaître à l'avance le niveau de performance atteint à l'issue des travaux) et pratiques

(pénuries de matériaux et de main d'œuvre qualifiée) auxquelles sont confrontés les propriétaires. Cela pourrait conduire à une sortie du marché locatif de 2 032 000 logements au 1^{er} janvier 2025, puis de 3 154 000 logements supplémentaires au 1^{er} janvier 2028 et enfin de 6 586 000 en plus entre 2028 et 2035.

Aussi, il y a urgence à changer de paradigme.

Dès lors, cet amendement souhaite permettre un déploiement plus large et plus équitable du « prêt à taux zéro » (PTZ) sur l'ensemble du territoire et pour toutes les familles. Dans cette optique, il propose :

- **De supprimer le critère de localisation, de revenir sur la décision d'Emmanuel Macron, actée lors de la loi de finances pour 2018, de diviser par deux de la quotité finançable par le PTZ sur la majorité du territoire(hors des grandes villes) ;**
- **D'augmenter le plafond permettant de remplir la condition de ressources ouvrant droit à un PTZ de 37 000 € à 47 000 € et de prévoir une indexation, par décret, de ce plafond sur l'inflation ;**
- **D'augmenter de 10%, pour tenir compte de l'inflation, le montant maximal d'opération finançable ;**
- **De prolonger le dispositif PTZ jusqu'au 31 décembre 2027.**