

ASSEMBLÉE NATIONALE  
19 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Rejeté

AMENDEMENT N ° II-CE165

présenté par  
M. Echaniz, Mme Battistel, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier et les membres du groupe Socialistes  
et apparentés  
-----

ARTICLE 35

ÉTAT B

Mission « Cohésion des territoires »

Modifier ainsi les autorisations d'engagement et les crédits de paiement :

(en euros)		
Programmes	+	-
Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables	0	0
Aide à l'accès au logement	0	1 900 000 000
Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat	0	0
Impulsion et coordination de la politique d'aménagement du territoire	0	0
Politique de la ville	0	0
Interventions territoriales de l'État	0	0
Aide à la primo-accession neuve à la propriété (ligne nouvelle)	1 900 000 000	0
TOTAUX	1 900 000 000	1 900 000 000
SOLDE	0	

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise apporter une double réponse à la crise de la production de logements et à la difficulté accrue d'accès à la propriété des primo-accédants en créant une aide à la primo-accession neuve à la propriété.

est un domaine où l'échec de la politique d'Emmanuel Macron et de sa majorité est patent, c'est celui du logement. Alors qu'entre 2014 et 2017, la production de logements avait progressé de 29,4 % pour atteindre 493 500 logements produits, les mesures sociales et fiscales mises en oeuvre à partir de 2017 ont brisé cette dynamique et entraîné une diminution de 8,6 % à 434 600 en 2019. Post-Covid la chute de la production de logements se poursuit à vitesse accélérée.

D'août 2022 à juillet 2023, 397.600 logements ont été autorisés à la construction, soit 117.300 de moins que lors des douze mois précédents (-22,8 %) et 13,6 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la pandémie de Covid-19. Entre le 3e trimestre 2022 et le 3e trimestre 2023 les ventes de logements neufs aux particuliers chutent de 44 %.

Ce sont ainsi au moins 100 000 logements privés de moins qui devraient être produits en 2023 par rapport à 2017. Une catastrophe pour les accédants, les locataires, les acteurs économiques du secteur, et l'emploi. Près de 30 000 emplois pourraient être détruits en 2024 dans le BTP et la promotion immobilière.

Parmi les mesures de relance du logement proposées par notre groupe, le présent amendement propose donc un mécanisme d'aide qui prendrait la forme d'une prise en charge des intérêts du prêt immobiliser à hauteur de 200 points de base sur les 100 000 premiers euros empruntés.

Sur la base d'un emprunt sur 20 ans au taux moyen de marché à la date de dépôt de cet amendement, soit 4,37 %, le bénéfice du dispositif abaisserait ce taux à 2,37 % ce qui permettrait de faire passer le coût total du prêt (hors assurance) sur cette tranche de 100 000 € de 51 000 € à 32 000 € soit un gain de 19 000 € et une réduction de la mensualité afférente de 654 € à 552 € soit un gain mensuel de 102 €.

Outre le gain de pouvoir d'achat permis par un tel dispositif, celui-ci permettra à des dossiers qui sont à la limite du plafond de taux d'endettement de redevenir finançable, libérant nombre de ménages de classe moyenne de la situation, parfois humiliante, qu'ils subissent aujourd'hui face au refus de leur banque.

Avec l'ambition de financer 100 000 logements afin de revenir au niveau de production de logements privés de 2016, le coût du dispositif serait donc de 1,9 milliard d'euros.

Selon un rapport IGF-CGEDD de 2019, le coût générationnel pour l'État du dispositif fiscal « Pinel » était de 38 108 € par logement. Cette proposition est donc deux fois moins chère et mieux ciblée sans pour autant discriminer les ménages sur le plan géographique ou de leurs ressources.

En effet nous fixons pour seules conditions :

1° qu'il s'agisse d'une primo-accession qui est la catégorie d'acheteurs la plus pénalisée actuellement faute d'apport, lié notamment à la vente d'un premier bien et qui est la catégorie qui permet de libérer dans le parc privé ou social, des biens en location ;

2° qu'il s'agisse de l'acquisition d'un bien en VEFA (sous réserve qu'ils ne soient pas réalisés en artificialisation en cohérences avec les objectifs ZAN) afin de favoriser la production de nouveaux logements.

À la seule fin d'assurer la recevabilité financière du présent amendement au regard de l'article 40 de la Constitution, il est ainsi proposé la création d'un nouveau programme budgétaire intitulé « Aide à la primo-accession neuve à la propriété » composé d'une action unique et de doter celle-ci, en autorisations d'engagement comme en crédits de paiement, à hauteur de 1,9 milliard d'euros par la minoration à due concurrence de l'action 01 « Aides personnelles » du programme 109 « Aide à l'accès au logement ».

Naturellement il n'est pas dans notre intention de pénaliser les crédits des APL, bien au contraire au regard de leur insuffisance, mais nous nous inscrivons dans le cadre contraint imposé par l'article 40 au regard des autres crédits disponibles.