

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 avril 2024

HAUT CONSEIL DE STABILITÉ FINANCIÈRE - (N° 2459)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 26

présenté par

Mme Meynier-Millefert, M. Olive, Mme Dupont, Mme Métayer, M. Fiévet, Mme Dordain,
M. Lamirault, Mme Rilhac, Mme Clapot, Mme Magnier et M. Giraud

ARTICLE 2

Compléter l'alinéa 4 par les mots :

« , et de la localisation géographique des agents économiques à condition que cela se limite au financement d'actifs non-financiers par nature improductifs et au financement de ceux classés peu performants et au-delà dans les conditions fixées à l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation si le coût des opérations, visant à les classer au moins dans la catégorie assez performants et dont la réalisation est obligatoire, soit inclus dans la dette d'acquisition, à l'exception de ceux situés dans des zones géographiques caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Si cette proposition de loi a vocation à donner davantage de facilité dans la distribution de capitaux, il conviendrait que le desserrage de l'étau se fasse à l'appui de règles claires et strictes dont certaines puissent épouser une approche micro-crédit, c'est-à-dire une analyse fine des ressources et dépenses des ménages pour déterminer le « reste à vivre ».

Cette approche consiste à ce que l'examen des demandes de prêts s'appuie aussi en fonction de la zone géographique où est situé le bien immobilier. Ainsi, un « reste à vivre » à euro courant identique n'a pas le même poids, notamment en termes de pouvoir d'achat, si l'agent économique réside dans une zone rurale ou en région francilienne. En d'autres termes, le présent amendement précise que les organismes de crédit peuvent déroger aux règles du HCSF lorsqu'ils définissent des règles de calcul afférentes à une approche par le « reste à vivre » ajusté aux conditions locales de consommation.

Si cette approche risque de dégager des marges de manœuvre financières pour les classes aisées et donc d'accentuer leurs capacités à concentrer une richesse au détriment du plus grand nombre, le présent amendement propose de réserver cette souplesse à la seule acquisition d'un bien immobilier (appelé « actif » dans la rédaction, et précisé par « non-financier » car invendable sur les marchés financiers) destiné à la résidence principale (qualifié « improductif » dans la rédaction car l'actif ne génère pas, par nature, de revenus locatifs).

Toujours dans cette logique visant à limiter ces effets néfastes, le présent amendement propose d'utiliser cette ouverture pour orienter les capitaux vers des modèles vertueux de rénovation à mutation. Ainsi, cette approche territorialisée du « reste-à-vivre » pourrait être utilisée pour le financement de passoires thermiques, ayant un DPE classé E, F ou G, à condition que l'acquisition soit assortie d'un plan de travaux de rénovation énergétique permettant au bien d'atteindre au moins la classe C du DPE, et que le coût de ces opérations de rénovation soit inclus dans la dette d'acquisition. L'objectif visé est d'utiliser la mutation comme fait générateur rendant obligatoire la rénovation énergétique.

Par dérogation à cette restriction, le présent amendement propose que l'approche du « reste-à-vivre » en fonction des conditions locales de consommation ne s'applique pas dans les zones concernées par des tensions locatives. L'objectif étant d'éviter de concentrer des richesses immobilières, et donc de créer de la spéculation locative, dans des secteurs locatifs situés en zones tendus.

Tels sont les objectifs du présent amendement.