



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Harmonisation des charges sur le logement

Question orale n° 312

Texte de la question

M. Emmanuel Maquet 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 l'accumulation des charges qui pèsent sur l'habitat. Ces charges sont d'abord fiscales. La tranche marginale maximale de l'impôt sur le revenu est de 45 % - 49 % si on lui ajoute la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Viennent ensuite la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui connaît une augmentation importante ces dernières années, les contributions sociales sur les revenus fonciers, puis l'impôt sur la fortune immobilière le cas échéant. Au-delà de ces prélèvements directs, l'audit énergétique obligatoire et l'interdiction de la mise en location et de la vente des « passoires énergétiques » constituent une forme de dépense obligatoire. Compte tenu de l'inflation et du resserrement des conditions de crédit, les travaux rendus nécessaires par cette mesure à la fois législative et communautaire risquent de constituer un mur d'investissement insurmontable pour beaucoup. Sans oublier le plafonnement des loyers qui s'applique à ce jour dans vingt-quatre communes et participe d'autant à dissuader les propriétaires d'investir sur le marché locatif. Si l'ensemble de ces charges participe au financement de services publics et à la réalisation d'objectifs environnementaux louables, leur accumulation est un sujet d'inquiétude quant à la possibilité du parc immobilier national à répondre à la demande à des prix raisonnables ces prochaines années. D'autant plus que le logement est déjà le poste de dépense le plus important des ménages, estimé à 20 % du revenu disponible des ménages par France stratégie. Dans le même temps, les contraintes sur le foncier s'accumulent. La construction de nouveaux bâtiments sera fortement réduite par le « zéro artificialisation nette » des sols. Le dispositif d'investissement locatif Pinel aura disparu en 2025, après une baisse progressive entamée cette année. Quant à MaPrimeRénov', elle fait toujours l'objet de difficultés de traitement et d'un sous-calibrage manifeste. Craignant une pénurie de logements à moyen terme, il lui demande quelles sont ses intentions quant au grand chantier d'harmonisation et de rationalisation des charges qui pèsent sur l'habitat.

Texte de la réponse

CHARGES SUR LE LOGEMENT

M. le président. La parole est à M. Emmanuel Maquet, pour exposer sa question, n° 312, relative aux charges sur le logement.

M. Emmanuel Maquet. Vous le savez, la crise du logement est la prochaine bombe sociale. Il est déjà le premier poste de dépense des ménages et son coût n'est pas près de diminuer, notamment dans les zones en tension telles que les agglomérations ou, comme chez moi, le littoral.

Les causes sont nombreuses, mais l'une de celles dont on parle trop peu est le maquis des prélèvements et des normes pesant sur l'habitat, et plus particulièrement sur l'habitat locatif. Impôt sur le revenu, contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR), taxe foncière, impôt sur la fortune immobilière (IFI), contribution sociale généralisée (CSG), contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS), ou encore droits de mutation : toutes ces charges se cumulent et peuvent porter le taux réel d'imposition des investisseurs locatifs à plus de 70 %.

À ces prélèvements directs, il faut ajouter les charges indirectes que sont l'audit énergétique obligatoire et l'interdiction des passoires énergétiques, sans oublier le plafonnement des loyers, qui s'applique à ce jour dans vingt-quatre communes. Enfin, le zéro artificialisation nette et la disparition du dispositif Pinel viennent compléter le tableau.

Le but de mon propos n'est pas de critiquer ces contraintes en tant que telles. Nous le savons, elles financent les services publics et le modèle social français auquel nous tenons, et contribuent à la transition environnementale, qui est impérative. Mais la priorité des Français, avant de se loger vert ou de se loger vertueux, est de se loger tout simplement.

Quand on veut lutter contre le tabac, on crée des taxes sur le tabac. En ce qui concerne le logement, l'accumulation des prélèvements obligatoires envoie le même message aux investisseurs : surtout, n'investissez pas dans le logement, ne rénovez pas, ne faites pas de locatif, car en France, vous serez taxés comme nulle part ailleurs ! Si l'on continue comme cela, la pénurie de logements s'accélérera et, avec elle, l'inflation déjà amorcée du coût du logement et donc des loyers.

Alors que vous prévoyez, sauf erreur de ma part, d'annoncer des mesures pour le logement mardi prochain, allez-vous fusionner, exonérer, alléger, bref simplifier ce maquis qui entraîne actuellement une grave crise du logement dans notre pays ?

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué chargé de la ville et du logement.

M. Olivier Klein, ministre délégué chargé de la ville et du logement. Vous avez raison, c'est moi-même qui ai employé cette expression, le logement risque d'être une bombe sociale dès le mois de novembre et nous travaillons d'arrache-pied pour éviter cette crise.

Les prélèvements obligatoires liés au logement se sont élevés à 88 milliards d'euros en 2021, près d'un tiers de cette somme étant des dépenses de TVA portant sur les charges liées à l'occupation ou aux investissements en logement.

La politique du logement bénéficie néanmoins d'un soutien spécifique et les aides fiscales

Version web : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/questions/QANR5L16QOSD312>

demeurent très importantes. Avec plus de 14 milliards de dépenses fiscales en 2023, il s'agit même d'une politique particulièrement redistributive. Ces dépenses soutiennent une grande variété d'agents économiques, qu'il s'agisse des professionnels de la construction et de l'immobilier, des acteurs du logement social ou des particuliers.

La stratégie nationale est désormais orientée vers la conciliation des objectifs de sobriété foncière et de décarbonation, tout en répondant au besoin évident de logement de nos concitoyens. Elle se concrétise par des dispositifs soutenant la rénovation, comme l'éco-PTZ – éco-prêt à taux zéro – ou le mécanisme de déficit foncier, dont je rappelle que le plafond est doublé jusqu'en 2025 pour les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique de leur logement mis en location.

Les locataires bénéficient également d'un soutien massif grâce au dispositif des aides personnalisées au logement (APL), avec plus de 15,4 milliards d'euros de prestations versées en 2022 à plus de 5,8 millions de ménages – les APL ayant d'ailleurs été revalorisées de manière anticipée le 1er juillet dernier.

L'impératif de rénovation s'applique à l'ensemble du parc de logements, privé ou social. C'est bien sûr un enjeu de lutte contre le changement climatique, mais également d'amélioration de la qualité des conditions de vie de nos concitoyens et de protection de leur pouvoir d'achat.

Le Gouvernement est au rendez-vous de cette ambition, avec des niveaux de soutien financier sans précédent. Ainsi, pour 2022, 4,6 milliards de subventions directes ont été distribuées aux particuliers pour la rénovation énergétique de leurs logements, à travers les dispositifs MaPrimeRénov' – plus de 3 milliards au total – et les certificats d'économie d'énergie – 1,5 milliard. Les travaux de rénovation énergétique bénéficient également d'une TVA réduite à 5,5 %, qui a représenté en 2022 un soutien additionnel de près de 2 milliards.

Enfin, les travaux du Conseil national de la refondation, qui ont notamment pour objectif d'orienter au mieux le soutien au logement dans ses trois dimensions économique, sociale et environnementale, donneront lieu à une restitution le 9 mai prochain.

M. le président. La parole est à M. Emmanuel Maquet.

M. Emmanuel Maquet. Je vous remercie d'avoir rappelé ces éléments, qui ne m'avaient pas échappé. Nous sommes d'accord, les revenus locatifs doivent, comme tout revenu, participer au financement de notre pays et de son modèle social ; mais nous ne pouvons pas continuer indéfiniment à prendre d'une main ce que nous redistribuons de l'autre. Au-delà d'un certain taux d'imposition, la base se trouve asphyxiée et les recettes fiscales finissent par décroître. C'est d'ailleurs le président Macron qui, dans un but de modération fiscale, a créé la *flat tax* sur les revenus du patrimoine pour booster les recettes. À quand une flat tax immobilière ?

Données clés

Version web : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/questions/QANR5L16QOSD312>

- Auteur : [M. Emmanuel Maquet](#)
- Circonscription : Somme (3^e circonscription) - Les Républicains
- Type de question : Question orale
- Numéro de la question : 312
- Rubrique : Logement
- Ministère interrogé : Ville et logement
- Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

- Question publiée au JO le : [25 avril 2023](#)
- Réponse publiée le : 12 avril 2023, page 3993
- La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du [25 avril 2023](#)