



16ème législature

Question N° : 10946	De M. Yoann Gillet (Rassemblement National - Gard)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Crises du logement et du BTP	Analyse > Crises du logement et du BTP.
Question publiée au JO le : 22/08/2023 Réponse publiée au JO le : 24/10/2023 page : 9480		

Texte de la question

M. Yoann Gillet alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement sur les crises du logement et du BTP en France. Pour de nombreux Français, l'accès à la propriété est synonyme d'indépendance, car la propriété constitue un investissement rentable assurant une sécurité matérielle en préparation de la retraite et pouvant aussi être légué à ses enfants. Selon un sondage de la Fédération française des *constructeurs de maisons individuelles, 80 % des Français souhaitent devenir propriétaires de leur logement. Or si l'accession à la propriété représente un marqueur d'élévation sociale en France, force est de constater que les Français ont de plus en plus de mal à acquérir un bien immobilier. À titre d'exemple, la capacité d'emprunt des ménages est en chute libre : - 46 000 euros sur un investissement à 300 000 euros. Cela pousse les Français à se tourner vers des biens de moindre qualité et notamment des passoires thermiques. Pour la Fédération française du bâtiment (FFB), l'année 2022 constitue une année historique en ce qui concerne l'effondrement de la chute des ventes de maisons neuves : - 31,3 %, soit une baisse historique. L'incapacité des ménages français à acquérir un logement s'explique par deux principaux facteurs. La hausse du coût du foncier et la remontée des taux d'intérêts des crédits pénalisent les Français modestes et les classes moyennes, qui se retrouvent dans l'incapacité d'emprunter. Avec la hausse continue des taux (qui sont aujourd'hui d'environ 4 %), la capacité d'emprunt des acquéreurs diminue. En tant qu'élu local et député du Gard, M. le député a eu l'opportunité de s'entretenir avec des acteurs du BTP, notamment la Fédération du bâtiment du Gard. Ces derniers sont légitimement inquiets de la situation, qui pourrait engendrer des conséquences économiques calamiteuses. L'impact de la crise du logement sur l'activité du BTP en Occitanie est important. La fédération française du bâtiment du Gard constate, au niveau de la région, un effondrement des autorisations de construction dans le logement individuel (-34 %) et dans l'ensemble des logements (- 19,4 %), tandis que les mises en chantier ont reculé de 10,4 % sur un an. Entre le premier trimestre de 2022 et le premier trimestre de 2023, le nombre de défaillances d'entreprises du BTP a augmenté de 45 %. Selon les prévisions établies par la FFB du Gard, cette « inertie du bâtiment » pourrait entraîner davantage de mises en arrêt de chantiers et de défaillances d'entreprises du bâtiment. À l'échéance 2024-2025, si rien n'est fait, la crise du logement risque d'entraîner la disparition de 200 000 emplois sur le territoire français. Aucun ministre du logement digne de ce nom ne peut se satisfaire de la crise actuelle du logement. Devant la gravité de la situation, M. le député est consterné par l'inaction du Gouvernement et le manque criant d'ambitions affichées par les différentes personnes qui se sont succédé au ministère du logement. M. le député souhaite rappeler que les causes des crises du logement et du bâtiment sont d'abord et avant tout politiques. Il appelle le Gouvernement à assouplir l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) et à réaliser une pause réglementaire en la matière, afin de favoriser la construction de nouveaux logements pour les compatriotes et redynamiser le secteur du BTP. M. le député enjoint aussi le Gouvernement à simplifier les démarches administratives nécessaires pour bénéficier du dispositif MaPrimeRénov' (et en augmentant son montant, pour favoriser la rénovation des bâtiments),



tout en pérennisant le crédit d'impôt pour la rénovation des locaux des TPE et PME. M. le député demande par ailleurs communication de toutes les initiatives gouvernementales relevant de la politique du logement. Il rappelle que la France ne peut se résoudre à ce que le droit de propriété (inscrit à l'article 17 de la DDHC) devienne un luxe réservé à une petite minorité de privilégiés. Il souhaite connaître sa position sur ces sujets.

Texte de la réponse

Face à une crise multifactorielle, le Gouvernement propose une réponse multifactorielle, car il n'existe pas de mesure miracle de court terme quand une industrie cyclique est soumise à une multiplication par 3 des taux d'intérêt. La priorité structurelle du Gouvernement est de refondre les règles de la politique du logement pour éviter la reproduction de la crise, en donnant des outils et des responsabilités aux collectivités locales par une réforme de décentralisation, car elles connaissent les besoins et les contraintes mieux que l'Etat central. Et, dans l'intervalle, le Gouvernement agit pour offrir le cadre d'une relance des parcours résidentiels des Français. Pour les Français qui travaillent, pour les jeunes, le Gouvernement souhaite développer le logement locatif intermédiaire, qui donne accès à des logements à loyers décotés proches des transports dans les villes grandes ou moyennes. 16 000 ont été produits en 2022, et le Gouvernement créera de nouveaux outils pour accroître ce développement, en loi de finances ou par le reclassement flash de 209 communes au titre du zonage ABC le 2 octobre 2023. Pour les Français qui souhaitent s'ancrer dans un territoire, dans un projet familial, qui commencent une retraite, le Gouvernement souhaite maintenir le prêt à taux zéro pour le neuf dans les zones tendues et l'ancien en zones détendues, dans lesquelles la résorption de la vacance est une priorité. Le Gouvernement travaille aussi à faciliter l'accès au crédit : il y a encore aujourd'hui 70 000 crédits attribués par mois, c'est plus que dans beaucoup d'autres pays européens, grâce à un système robuste, et le Gouvernement continue à travailler avec les banques pour maintenir cette dynamique. Et, pour les Français qui ont besoin d'un logement à un loyer abordable, avec un taux d'effort adapté à leurs ressources, le Gouvernement augmente la capacité d'investissement des bailleurs sociaux en signant avec l'ensemble du Mouvement HLM un document d'engagements qui a été unanimement salué. Cet accord prévoit 1,2 Md€ sur 3 ans pour rénover près de 400 000 logements sociaux. Il prévoit aussi 650 M€ de bonifications d'intérêt pour 8 Md€ de prêts : après la limitation du taux du livret A à 3%, qui évite une charge de 1,4 Md€ pour les bailleurs sociaux, c'est près de 650 M€ par an qui seront redonnés aux bailleurs qui investissent dans la rénovation ou dans la production. La reconquête des friches urbaines constituant également un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires, le fonds Friches sera pérennisé de manière pluriannuelle au sein du Fonds vert afin d'accompagner les collectivités locales en finançant des opérations de recyclage de friches et la transformation de foncier déjà artificialisé, notamment pour produire du logement. Il convient également de favoriser la relance de la construction en levant les freins à la délivrance des autorisations d'urbanisme en zone tendue, mais aussi de fluidifier les différentes étapes du parcours résidentiel, que ce soit au niveau de la location (développement du logement intermédiaire, doublement des bénéficiaires de la garantie Visale) ou de l'acquisition (prolongation et transformation du prêt à taux zéro et développement du bail réel solidaire). Le Gouvernement est conscient de l'ampleur de la crise, de sa complexité, et du besoin de redonner de la confiance au secteur et surtout aux Français : face à la multiplicité des attentes, il choisit résolument la multiplicité des réponses et la confiance aux collectivités locales.