



16ème législature

Question N° : 6761	De Mme Françoise Buffet (Renaissance - Bas-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Crise du logement neuf	Analyse > Crise du logement neuf.
Question publiée au JO le : 28/03/2023 Réponse publiée au JO le : 23/04/2024 page : 3285 Date de changement d'attribution : 12/03/2024 Date de renouvellement : 04/07/2023		

Texte de la question

Mme Françoise Buffet 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 la sévère crise que traverse actuellement le secteur du logement neuf. Ce secteur, fragilisé par la crise sanitaire, la crise des matériaux et la crise de l'énergie, a vu ses chiffres s'effondrer. D'après la Fédération française du bâtiment, en 2022, le marché de la maison neuve en secteur diffus, celui de l'habitat individuel et les ventes aux particuliers, dans le cadre du logement collectif, ont connu des baisses respectives à hauteur de 31,3 % (soit 96 000 logements), de 22,2 % (soit 6 100 ventes) et de 14,1 % (soit 96 000 ventes). Ces baisses ont des conséquences particulièrement préjudiciables dans les territoires, notamment dans les zones tendues, où les constructions sont des outils de lutte contre le mal logement. Le contexte inflationniste, en raison de l'augmentation continue des coûts de construction et du prix du foncier, a par ailleurs fortement impacté le pouvoir d'achat des Français. À ces difficultés se sont ajoutés une hausse rapide et brutale des taux d'intérêts, un affaiblissement des dispositifs de soutien à l'accession et à l'investissement locatifs ainsi qu'une baisse de quasiment 20 % de la production de crédits immobiliers en 2022. Aussi, les professionnels du secteur interpellent le Gouvernement en sollicitant l'instauration d'un « bouclier logement » qui reposerait sur la prolongation du prêt à taux zéro, son rétablissement à 40 % sans discrimination territoriale, le rehaussement de 25 % des plafonds d'opérations pris en compte pour son calcul, l'instauration d'un crédit d'impôt de 15 % sur les cinq premières annuités d'emprunt pour compenser l'impact de nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs « RE2020 » ainsi que le retour du dispositif Pinel dans sa version 2022 jusqu'à la mise en place du statut du bailleur privé. Mme la députée souhaite donc interroger M. le ministre sur les mesures qu'il envisage de prendre au soutien de ce secteur. Elle souhaiterait également connaître sa position quant à la demande de mise en place d'un « bouclier logement ».

Texte de la réponse

Face à une crise multifactorielle, le Gouvernement propose une réponse multifactorielle, car il n'existe pas de mesure unique de court terme qui soit capable de résorber à elle seule la crise lorsqu'une industrie cyclique est soumise à une multiplication par presque 6 des taux d'intérêt, qui contraignent fortement la demande. Le Gouvernement agit pour retrouver de la demande. Un travail approfondi avec les banques a été initié, pour développer de nouvelles sources de financement, capables de combler l'écart entre le prix du logement et le salaire. En parallèle, le crédit immobilier classique repart à la hausse en ce début d'année 2023. Enfin, le Gouvernement soutient toutes les initiatives permettant l'accession à la propriété innovante (bail réel solidaire, démembrement, co-

investissements...) En parallèle, la priorité fixée par le Premier ministre dans son discours de politique générale est la création d'offre nouvelle capable, à moyen terme, de faire baisser les prix et de répondre à la crise. Dès la mi-février, 22 "Territoires engagés pour le logement" ont été désignés, pour construire 30 000 logements d'ici 2027. Le projet de loi relatif à l'accélération du traitement de l'habitat dégradé et des opérations d'aménagement prévoit des accélérations de procédure d'urbanisme et environnementale, inspirées par la méthode mise en œuvre pour la création de logements dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. Une proposition de loi de la majorité présidentielle a également été adoptée à l'unanimité par l'Assemblée nationale début mars : elle prévoit de transformer des bureaux en logements plus rapidement, et de créer un permis réversible. Enfin, un fonds de 1 Md€ pour le logement locatif intermédiaire a été mis en place le 15 mars 2024, financé notamment par 14 assureurs et un pacte de confiance a été signé le 19 mars avec les acteurs institutionnels du logement intermédiaire pour construire 75 000 logements d'ici 2027. En outre, le Gouvernement entend consolider la capacité d'investissement des bailleurs sociaux avec la signature en septembre 2023 avec l'ensemble du Mouvement HLM du document-cadre d'engagements 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 sont mis à disposition des bailleurs investissant dans la rénovation ou dans la production. A ces différents axes d'action s'ajoutent ceux sur la simplification, avec un premier paquet de 10 mesures annoncées le 12 mars dernier, et d'autres travaux en cours, notamment sur l'investissement locatif, dans le cadre de la mission conduite par la députée Annaïg LE MEUR.