

16ème législature

Question N° : 8906	De M. Serge Muller (Rassemblement National - Dordogne)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Crise du secteur de l'immobilier locatif privé	Analyse > Crise du secteur de l'immobilier locatif privé.
Question publiée au JO le : 13/06/2023 Réponse publiée au JO le : 24/10/2023 page : 9469 Date de changement d'attribution : 21/07/2023		

Texte de la question

M. Serge Muller appelle 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 les tensions actuelles sur le marché de l'immobilier locatif privé. Tous les indicateurs sont dans le rouge : ventes en berne dans le neuf, baisse des prix sur tous les segments et sur tout le territoire, accès au crédit bloqué pour un tiers des projets français en raison d'une inflation galopante et d'un retard à l'allumage dans le calcul du taux d'usure... La situation nationale est dans l'impasse. Dans ce contexte, ceux qui souhaitent acheter pour louer sont rentrés, bien malgré eux, dans une zone de turbulences où le peu de visibilité règne, avec en prime un cahier des charges drastique de rénovation énergétique du parc, brouillant un peu plus la carte des prix dans un contexte de crise. À cela, la loi « Climat Résilience » d'août 2021 imposée à marche forcée est arrivée au pire moment. Résultat : elle est en train de réduire à peau de chagrin l'accès des locataires au parc privé, quasi seul pourvoyeur en offre. Pis, depuis le 1er avril 2023, en plus du diagnostic de performance énergétique (DPE), c'est un audit énergétique, au frais du propriétaire, qui doit être soumis aux futur acquéreurs. À en croire l'étude SeLogger du 12 décembre 2022, l'offre locative s'effondre à des niveaux jamais constatés, ce qui constitue une bombe sociale à retardement. Aussi, il souhaite connaître les mesures qu'il compte mettre en œuvre pour relancer ce marché immobilier, encourager les investisseurs et concilier impératif écologique et satisfaction de la demande de logements.

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.