



16ème législature

Question N° : 9143	De M. Fabien Di Filippo (Les Républicains - Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Mesures face à la crise du logement	Analyse > Mesures face à la crise du logement.
Question publiée au JO le : 20/06/2023 Réponse publiée au JO le : 24/10/2023 page : 9469 Date de changement d'attribution : 21/07/2023		

Texte de la question

M. Fabien Di Filippo 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 la nécessité de mettre en œuvre des mesures ambitieuses pour faire face à la crise du logement qui menace la France et qui pourrait amener à une véritable crise sociale. Dans le département de la Moselle, les permis de construire pour les logements ont régressé de 22 % et les perspectives sont encore plus mauvaises avec des réservations en retrait de 30 %. Au niveau national, le nombre de permis de construire accordés sur le trimestre décembre 2022/février 2023 par rapport au même trimestre 2021/2022 a chuté de 26,7 % pour les constructions de maisons et d'appartements neufs. Les annonces de la Première ministre le 5 juin 2023 dans le cadre de la restitution du Conseil national de la refondation (CNR) logement n'ont fait que renforcer l'inquiétude des professionnels et des potentiels acquéreurs. La suppression du prêt à taux zéro (PTZ) pour le neuf en zones B2 et C, soit dans plus de 90 % des communes en France et son recentrage en zones A et B1, où il ne concernera de plus que les logements collectifs, ne fera que renforcer la crise. Ce manque de considération envers les particuliers souhaitant vivre dans une habitation individuelle ne peut être toléré, alors que cette mesure ne répond qu'à des calculs budgétaires qui s'avèreront contre-productifs. La suppression annoncée du dispositif Pinel, alors même qu'il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à l'occasion d'un investissement locatif, est elle aussi incohérente au moment où près de 70 % des jeunes ont des difficultés à trouver un logement. Afin d'éviter une crise généralisée du logement qui affecterait fortement tout le secteur du bâtiment, il est essentiel de revenir sur ces décisions, mais également de mettre en place des mesures incitatives pour les ménages, avec par exemple l'allègement des contraintes fixées par le Haut Conseil de stabilité financière ou encore l'acceptation d'un taux maximum d'endettement pour les ménages de 40 % au lieu de 35 %, ce qui faciliterait grandement la capacité d'emprunt des ménages désireux de construire leur propre logement. Par ailleurs, la mensualisation du taux d'usure annoncée par le Gouvernement pourrait être complétée par un relèvement du taux d'usure des banques afin d'augmenter le montant maximum que ces dernières pourront prêter aux particuliers, pour ne pas les dissuader de souscrire à un crédit immobilier. Il lui demande donc quelles mesures fortes et urgentes il compte prendre devant l'ampleur de la crise du logement qui se profile, menaçant indirectement le pouvoir d'achat, l'emploi, le dynamisme des territoires et la qualité de vie des concitoyens.

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.