



16ème législature

Question N° : 360	De Mme Véronique Besse (Non inscrit - Vendée)	Question orale sans débat
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Coût du logement en France (particulièrement en Vendée)	Analyse > Coût du logement en France (particulièrement en Vendée).
Question publiée au JO le : 16/05/2023 Réponse publiée au JO le : 24/05/2023		

Texte de la question

Mme Véronique Besse interroge 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 le coût du logement en France et plus particulièrement en Vendée. 1° Les prix de l'immobilier sont très haut. Alliés à la hausse des taux d'intérêt, il est très difficile d'acheter, de surcroît pour les primo-accédants. 2° De plus il y a de moins en moins de logements disponibles à l'achat. De ce fait, au-delà et plus globalement, le logement prend de plus en plus de place dans le budget des ménages. Elle lui demande donc quelles mesures vont être prises pour pallier cette extrême difficulté d'accéder à l'acquisition d'un bien immobilier.

Texte de la réponse

COÛT DU LOGEMENT

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Besse, pour exposer sa question, n° 360, relative au coût du logement.

Mme Véronique Besse. Je souhaite appeler l'attention du ministre délégué chargé de la ville et du logement sur la situation du logement dans mon département, la Vendée, et plus particulièrement dans ma circonscription. En cinq ans, le coût de l'immobilier y a augmenté de plus de 25 % pour un appartement et de plus de 36 % pour une maison ; les ventes sont en retrait de 15 % dans l'ancien et de 32 % dans le neuf. Au-delà de ces pourcentages et de ces chiffres impersonnels, ce sont des dizaines, voire des centaines de ménages qui se voient refuser l'accès à la propriété.

La raison est pour partie politique, car les banques s'entendent, dans une large proportion, pour bloquer les crédits. Selon la Banque de France, au cours de l'année écoulée, le nombre de crédits à l'habitat a reculé de 44 % et celui des permis de construire accordés de 11,5 %. En raison de ces reculs, le taux de désistement des acheteurs atteint désormais 40 %.

Le Gouvernement a besoin de plus de croissance et de faire consommer davantage pour accroître ses recettes



fiscales – notamment celles issues de la TVA. Il est bien connu que le remboursement des mensualités d'emprunt a pour conséquence la réduction des dépenses et de la consommation. Comment peut-on enfermer les Français dans une telle injonction : « ne souscrivez pas de crédits, en particulier immobiliers, mais continuez à consommer davantage » ? Cette nouvelle crise de l'immobilier, qui nous est dictée notamment par les financiers européens, pénalise les familles de mon territoire, lesquelles aspirent légitimement à la propriété. À ce problème s'ajoute le manque de terrains à acheter, lui-même renforcé par l'objectif de zéro artificialisation nette qui contraint fortement la construction. Enfin, il faut ajouter la cessation, en 2024, du dispositif fiscal Pinel et la complexification incessante des permis de construire.

Le problème est non seulement politique, mais aussi économique. Dans ma circonscription, terre de plein emploi avec un taux de chômage de 3,4 %, des candidats au recrutement doivent bien souvent refuser des postes, faute de logement – même en location. Selon la Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME), un salarié sur dix renonce à donner suite à une offre d'emploi parce qu'il ne parvient pas à trouver un logement. J'aurais pu également évoquer le logement social, qui est mal en point. L'effort public pour le logement n'a jamais été aussi faible : selon la Fondation Abbé Pierre, il est passé de 2,2 % du PIB en 2010 à 1,5 % en 2021.

Tout cela pour vous dire, monsieur le ministre délégué, qu'il y a un vrai problème de logement en France, particulièrement en Vendée, compte tenu de ses spécificités économiques. Dans ma circonscription, 73 % des habitants sont propriétaires de leur logement – le record de France, je pense. Ce taux est le gage d'une certaine stabilité, d'un enracinement permettant aux familles de s'installer durablement là où elles le souhaitent et de s'investir pleinement dans leur travail, mais aussi dans la vie associative et municipale. Au-delà de la dimension technique, le logement recouvre également une dimension sociétale.

Quelles mesures compte prendre le Gouvernement pour pallier le manque de logements et la difficulté, particulièrement pour les primo-accédants, d'accéder à la propriété ?

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre délégué chargé des transports.

M. Clément Beaune, *ministre délégué chargé des transports*. Sur ce sujet essentiel, je vous réponds au nom de mon collègue Olivier Klein, ministre délégué chargé de la ville et du logement. Vous l'avez dit, nous connaissons une remontée brutale des taux des crédits immobiliers : alors que le taux moyen sur vingt-cinq ans était encore de 1,2 % en janvier 2022, il est de 3,5 % en avril 2023. Cette remontée non seulement provoque une inquiétude, mais conduit à une perte de pouvoir d'achat immobilier très concrète pour les Français, alors que le logement représente une part importante de leurs dépenses. Cette situation n'est pas sans conséquences sur le recrutement dans certains territoires.

Compte tenu de cette remontée des taux, on constate une baisse des crédits nouveaux à l'habitat : 14,4 milliards en avril 2023 contre 25,7 milliards un an plus tôt. L'accès au crédit pour les ménages modestes devient plus difficile ; leur part parmi les primo-accédants est en repli de près de quatre points en un an.

Face à ces difficultés, les dispositifs de soutien à l'accession à la propriété permettent d'accompagner les ménages dans leurs projets immobiliers, notamment grâce au prêt à taux zéro (PTZ) distribué par les banques. En 2022, 63 647 prêts, dont 1 500 en Vendée, ont bénéficié aux ménages primo-accédants pour l'achat de logements neufs ou anciens avec travaux.

Faciliter l'accès au logement est l'une des priorités de la feuille de route de la Première ministre. Mes collègues Bruno Le Maire et Olivier Klein travaillent aux modalités d'évolution du PTZ et examinent, en lien avec la Banque de France, comment faciliter l'accès aux crédits en adaptant les marges de manœuvre dont disposent les banques au regard des règles d'octroi fixées – vous avez soulevé le problème de rationnement bancaire.



Enfin, le Gouvernement soutient le développement de logements en bail réel solidaire, dispositif qui permet à des ménages sous conditions de ressources d'accéder à la propriété à des prix 30 à 50 % plus faibles que ceux du marché. Plus de 130 organismes de foncier solidaire (OFS) sont désormais agréés et le dispositif continue de monter en puissance.

Nous sommes engagés dans le déploiement du PTZ et dans l'adaptation des marges de manœuvre des banques, afin de limiter le rationnement des crédits ; nous agissons encore davantage dans les prochaines semaines pour faire face à cette crise importante.

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Besse.

Mme Véronique Besse. J'entends vos propos, mais je regrette le manque d'anticipation du Gouvernement sur ce sujet essentiel, notamment dans ma circonscription. Cette situation pose de réels problèmes d'emploi : la facilité de logement est un atout pour les entreprises en matière de recrutement.