



## 16ème législature

<b>Question N° : 531</b>	De <b>M. Hadrien Ghomi</b> ( Renaissance - Seine-et-Marne )	<b>Question orale sans débat</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Transition écologique et cohésion des territoires		<b>Ministère attributaire</b> > Transition écologique et cohésion des territoires
<b>Rubrique</b> >logement : aides et prêts	<b>Tête d'analyse</b> >Crise du secteur de l'immobilier et du logement	<b>Analyse</b> > Crise du secteur de l'immobilier et du logement.
Question publiée au JO le : <b>23/01/2024</b> Réponse publiée au JO le : <b>31/01/2024</b> page : <b>564</b>		

### Texte de la question

M. Hadrien Ghomi attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur la crise qui touche le secteur de l'immobilier et du logement. Les causes sont nombreuses, mais le contexte inflationniste en matière de taux d'emprunt et le comportement des organismes bancaires ne font qu'aggraver la situation. Le marché du logement neuf souffre actuellement d'un blocage massif ; il importe d'agir pour y répondre, alors même que le logement est l'une des premières préoccupations des compatriotes et que le secteur dans son ensemble, entreprises de travaux comprises, représente des dizaines de milliers d'emplois. Les évolutions annoncées en ce qui concerne les nouvelles règles mises en place pour l'éligibilité au prêt à taux zéro apportent un début de réponse. Il semble que d'autres pistes pourraient être explorées, notamment l'introduction d'une TVA à taux réduit sur les ventes de logement neuf sur une période de temps réduite. Cette mesure existe notamment à proximité des quartiers prioritaires de la politique de la ville et permet, en plus de favoriser la mixité sociale et urbaine, de faciliter l'accès à la propriété. Elle permettrait également de rendre plus rapide la commercialisation des logements et donc d'accélérer les mises en chantier, souvent conditionnées à l'obtention par le maître d'ouvrage d'une garantie financière d'achèvement, elle-même adossée à la commercialisation d'un certain nombre de logements. Par conséquent, il lui demande son avis sur cette proposition permettant de relancer le marché du logement.

### Texte de la réponse

#### CRISE DU LOGEMENT

**M. le président.** La parole est à M. Hadrien Ghomi, pour exposer sa question, n° 531, relative à la crise du logement.

**M. Hadrien Ghomi.** Le logement est l'une des principales préoccupations de nos compatriotes et le secteur de l'immobilier et du bâtiment représente des dizaines de milliers d'emplois dans notre pays.

Ce secteur traverse une crise majeure, dont les causes sont nombreuses. Elle est alimentée par le contexte inflationniste qui affecte les taux d'emprunt. Les conditions d'octroi de prêt étant devenues particulièrement



restrictives, de nombreux Français sont privés du rêve de devenir propriétaires de leur logement.

Le brutal arrêt des ventes depuis plusieurs mois, notamment sur le marché du logement neuf, comporte un risque de faillite et de fermeture pour de nombreuses entreprises.

Si je prends l'exemple de ma circonscription, la demande en logements, très forte dans les secteurs très dynamiques de Marne-la-Vallée et du Val d'Europe, ne peut être satisfaite en raison d'une offre insuffisante et de taux d'emprunt qui empêchent une grande partie de nos concitoyens d'acheter un bien.

Dans ce contexte de crise, il est important d'agir. L'évolution annoncée des nouvelles règles mises en place pour l'éligibilité au prêt à taux zéro (PTZ) apporte un début de réponse.

D'autres pistes pourraient être explorées, comme l'introduction d'une TVA spécifique sur les ventes de logements neufs durant une période réduite. Les abords des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) bénéficient déjà d'une telle mesure, qui permet en outre de favoriser la mixité sociale et urbaine et de faciliter l'accès à la propriété. Elle permettrait également d'accélérer la commercialisation des logements et donc les mises en chantier : ces dernières sont souvent conditionnées à l'obtention par le maître d'ouvrage d'une garantie financière d'achèvement, adossée à la commercialisation d'un certain nombre de logements.

Madame la ministre, que pensez-vous de cette proposition ? Envisagez-vous d'autres mesures à court terme pour relancer le marché du logement ?

**M. le président.** La parole est à Mme la ministre déléguée chargée du renouveau démocratique, porte-parole du Gouvernement.

**Mme Prisca Thevenot**, *ministre déléguée chargée du renouveau démocratique, porte-parole du Gouvernement.* Je vous prie d'excuser l'absence du ministre Christophe Béchu, qui m'a chargée de vous répondre.

Le marché immobilier – en particulier celui du logement neuf – ralentit, notamment en raison d'une hausse des taux d'intérêt. Les volumes d'autorisations de logement et de mises en chantier enregistrent des baisses remarquées, qui s'établissent respectivement à 26 % et à 20 % sur un an ; les promoteurs connaissent une forte baisse des réservations.

Face à cette crise, le Gouvernement a d'ores et déjà pris des mesures afin de soutenir la production de logements : prorogation de trois ans et renforcement du prêt à taux zéro (PTZ) par la revalorisation des plafonds de ressources déterminant l'éligibilité des ménages à celui-ci, revalorisation des montants d'opération et ciblage de la production neuve sur les seules zones tendues, où les besoins de logements avérés sont les plus forts.

En parallèle, le Gouvernement a étendu les zones en tension au titre du zonage dit ABC pour y soutenir la production de logements neufs. La loi de finances pour 2024 prévoit également des abattements temporaires sur les plus-values de vente de terrains à bâtir, sous condition de construction de logements collectifs.

L'usage combiné de ces leviers est préféré à une baisse non ciblée du taux de la TVA, dont les effets seraient largement incertains au regard du coût pour les finances publiques. Par ailleurs, l'expérience montre que les baisses de TVA sont rarement transitoires.

Enfin, le Gouvernement prend en compte les grandes transitions écologiques et démographiques et mobilise de nombreux leviers pour soutenir l'offre de logements, au-delà de la production neuve : mobilisation du parc existant occupé ou vacant, soutien à l'accession à la propriété et au secteur locatif et rénovation énergétique des logements.

