



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Construction

Question écrite n° 7965

Texte de la question

Mme Françoise de Veyrinas attire l'attention de M. le ministre du logement sur la nécessaire prise en considération de la relance du bâtiment. Depuis plus de trente ans, le marché de l'immobilier est structurellement en crise, du fait d'un décalage constant entre les besoins et la demande solvable en logements, d'une part, et la capacité de l'industrie du bâtiment et des propriétaires bailleurs à s'y adapter, d'autre part. Les contraintes imposées au marché, telles que la fiscalité ou un trop grand nombre de lois et décrets concernant l'immobilier, ont un effet dépressif, voire repulsif. Notre pays connaît donc une décroissance régulière des mises en chantier : 550 000 logements en 1973, contre 267 000 en 1992, alors que les besoins sont estimés à 330 000 par an. De surcroît, le parc locatif privé diminue de 70 000 à 80 000 logements anciens. Sur l'agglomération toulousaine, le premier semestre 1993 fait apparaître une chute de près de 50 p. 100 des ventes par rapport à la même période en 1989. Dans le même temps, les mises en vente, et donc les mises en chantier, ont diminué de près de 65 p. 100. Il serait donc impératif de convaincre à nouveau les banques de s'investir dans le financement de l'immobilier, alors que toutes n'ont pas encore reperçutés dans leurs comptes les risques liés à ce secteur pour le passé.

Texte de la réponse

L'évolution de l'activité du bâtiment en général et du logement en particulier reflète, comme l'ensemble des secteurs d'activité, les contraintes macro-économiques nationales et internationales. La relance de la construction immobilière dépend, toutefois, de deux préalables : une offre foncière à un coût raisonnable et l'accès aux financements. La contrainte financière s'exerce à deux niveaux : le producteur, du fait de la longueur du cycle de production, doit nécessairement mobiliser des fonds extérieurs importants pour toute nouvelle opération ; l'acheteur doit généralement mobiliser des fonds extérieurs pour acquérir son logement. Après une période d'euphorie observable dans tous les pays de l'OCDE, les établissements financiers, confrontés à la montée en régime des risques et des contentieux, ont, avec la crise, réajusté leurs critères d'appréciation des demandes de prêts. Pour les prêts aux ménages, la plus juste appréciation des risques par les prêteurs constitue moins un frein à l'activité qu'une demande encore hésitante. La mise en place d'une structure, telle que le Fonds de garantie à l'accession sociale, vise précisément à assurer aux ménages les plus modestes un accès au crédit. Par ailleurs, l'amélioration très sensible des conditions d'octroi des prêts aides à l'accession à la propriété laisse espérer une reprise de la construction dans le secteur de la maison individuelle. Pour les prêts aux producteurs, l'importance des encours et le haut niveau de risques liés à la revente des programmes en logement, mais aussi et surtout en non résidentiel (bureau en particulier), constituent un frein réel à la reprise de l'activité. L'accès au crédit par les professionnels est non seulement plus difficile du fait d'un réajustement normal des critères par les prêteurs, mais aussi d'un rationnement de l'offre. C'est pourquoi le Gouvernement, soucieux du maintien et du soutien de l'activité dans un secteur essentiel, a pris diverses mesures visant en particulier à faciliter le destockage, condition préalable indispensable au lancement de nouvelles opérations. De nombreuses mesures ont été adoptées par le Parlement lors du vote de la première loi de finances rectificative pour 1993 du 22 juin 1993 et sont destinées à encourager les épargnants à investir dans l'immobilier. Parmi

celles-ci, on peut citer l'exonération, dans la limite de 300 000 francs par part, des droits de succession ou de donation en cas d'acquisition d'ici au 1er septembre 1994 d'un logement neuf à usage d'habitation principale. Ces mesures ont commencé à porter leurs effets puisqu'en douze mois le stock global de logements collectifs est tombé de 84 607 à 73 166 logements. Une telle évolution, en réduisant les encours et par là même les risques des prêteurs, est de nature à encourager une reprise de l'offre nouvelle de crédit.

Données clés

Auteur : [Mme de Veyrinas Françoise](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7965

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 novembre 1993, page 4004

Réponse publiée le : 31 janvier 1994, page 526