



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Pour une relance du secteur de l'immobilier locatif privé

Question écrite n° 8435

Texte de la question

M. Éric Pauget 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 inquiétudes de nombre de propriétaires fonciers et sur les revendications formulées par les professionnels du logement face aux prémices d'une crise sans précédent que connaît le pays, véritable bombe sociale qui menace. Certaines causes sont connues : hausse du prix du foncier, renchérissement du coût de la construction lié à l'augmentation du prix des matières premières, manque de main-d'œuvre ou encore retournement à la hausse des taux d'intérêt, qui sont autant d'éléments contribuant à ce regrettable état de fait. Toutefois, eu égard aux éléments d'information portés à la connaissance de M. le député, notamment par la Confédération des PME (CPME), ces causes sont loin d'être les seules. En effet, pour louables que soient les intentions, les exigences de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) prévue par la loi ELAN, le « zéro artificialisation nette (ZAN) » du plan biodiversité, les nouvelles dispositions normatives visant à lutter contre les passoires thermiques ou encore le diagnostic de performance énergétique (DPE) font peser aussi une réelle pression sur l'investissement immobilier. Aussi, d'une part, il serait souhaitable de faciliter l'acquisition de logements alors que l'on assiste à l'effondrement de 31 % de ventes de maisons individuelles sur un an, selon la Fédération française du bâtiment (FFB). Cela doit passer notamment par la modification du régime des droits de mutation pour une première acquisition de la résidence principale ou bien encore par le rétablissement du prêt à taux zéro avec une quotité de 40 % sur l'ensemble du territoire national. D'autre part, il est impératif d'accompagner davantage la rénovation du parc existant car d'ici 6 ans, ce seront plus de 1,6 millions de logements, actuellement loués dans le parc locatif privé, qui seront mécaniquement impossibles à conserver sur le marché de la location. Enfin, afin d'encourager les investisseurs privés, un changement de paradigme fiscal serait le bienvenu, une fiscalité punitive applicable à l'immobilier locatif privé devant laisser place à une fiscalité incitative. En l'état, ce sont 400 000 logements qui risquent rapidement de manquer à l'appel du parc locatif, les investisseurs, notamment privés, se détournant du marché immobilier. Cette stratégie de relance souhaitée par les investisseurs permettrait par ailleurs de faciliter la mobilité professionnelle, un salarié sur dix renonçant à donner suite à une offre d'emploi faute de trouver un logement à proximité de son lieu de travail. Aussi, il le remercie de bien vouloir lui indiquer les mesures notamment fiscales que le Gouvernement envisage de prendre afin de pallier une situation très préoccupante et d'encourager l'investissement, la construction et la rénovation de logements et de répondre ainsi aux besoins croissants des compatriotes dans ce domaine.

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.

Données clés

Auteur : [M. Éric Pauget](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8435

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 mai 2023](#), page 4850

Réponse publiée au JO le : [24 octobre 2023](#), page 9469