



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Crise du logement neuf

Question écrite n° 8905

Texte de la question

Mme Brigitte Klinkert alerte 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 situation du secteur du logement neuf dans le pays qui est confronté à une situation préoccupante. Le secteur du logement fait face à une crise profonde qui se caractérise par une chute abrupte des ventes, une diminution considérable des permis de construire octroyés et une baisse des investissements dans ce domaine. Cette conjonction de facteurs négatifs exerce une pression croissante sur l'ensemble du secteur, menaçant sa stabilité et impactant l'économie de manière significative. Au cours du premier trimestre de 2023, seuls 16 912 nouveaux logements ont été lancés sur le marché, soit 34 % de moins qu'un an auparavant, ce qui constitue le niveau le plus bas depuis la création de l'observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers en 2010. Cette chute des ventes de logements neufs est le reflet d'une conjoncture économique incertaine et d'une demande en berne. Les ménages, confrontés à des contraintes financières croissantes, sont réticents à s'engager dans l'achat d'un bien immobilier neuf. Les incertitudes liées à l'emploi, aux taux d'intérêt et à l'évolution des prix immobiliers ont un impact direct sur les décisions d'achat, entraînant ainsi une baisse significative des ventes pour les promoteurs immobiliers. De plus, la crise du logement neuf a également entraîné une baisse significative des investissements dans le secteur, tant nationaux qu'étrangers. Les incertitudes économiques, les fluctuations des prix immobiliers et les contraintes réglementaires ont découragé les investisseurs à allouer des fonds au secteur du logement neuf. Cette diminution des investissements a un impact négatif sur le financement des projets immobiliers, limitant ainsi les possibilités de construction et de développement du secteur. Aussi, elle lui demande si la mise en place de mesures concrètes est envisagée afin de remédier à la crise du secteur de l'immobilier neuf et surtout pour rétablir sa vitalité.

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 : [Mme Brigitte Klinkert](#)

Circonscription : Haut-Rhin (1^{re} circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8905

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 juin 2023](#), page 5311

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