



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Sous-construction endémique de logements

Question écrite n° 8437

Texte de la question

Mme Véronique Besse attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur la crise du logement sans précédent en France et plus particulièrement sur la sous-construction endémique de logements. Renchérissement du coût de la construction lié à l'augmentation du prix des matières premières, manque de main-d'œuvre et exigences de la REE 2000, hausse du prix du foncier du fait, notamment, du « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols, retournement à la hausse des taux d'intérêt, nouvelles exigences relatives au diagnostic de performance énergétique (DPE) nécessitant de coûteux travaux ; les explications sont multiples mais désormais bien connues. De ce fait, il faut rappeler qu'en France, seuls 370 800 logements ont été mis en chantier en 2022, alors même que, pour loger les Français, 500 000 logements devraient sortir de terre chaque année. Il faut rappeler également qu'un salarié sur dix renonce à donner suite à une offre d'emploi car il ne parvient pas à trouver d'habitation à proximité. De multiples solutions existent pour sortir de cette ornière : fiabiliser les DPE et tenir compte des différents types de bâtis, réévaluer les conditions d'accès au « prêt avance rénovation », diminuer les droits de mutation en cas d'acquisition d'une passoire thermique, instaurer une TVA réduite (10 %) pour l'acquisition de logements issus d'opérations de démolition-reconstruction, instaurer un crédit relais à taux zéro en cas de revente de la résidence principale pour cause de mobilité professionnelle... Au regard de ces propositions, elle lui demande quelles sont les mesures envisagées par le Gouvernement pour inverser la tendance et accélérer la construction de logements en France.

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 Véronique Besse](#)

Circonscription : Vendée (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8437

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 mai 2023](#), page 4839

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