

Publié le 21 mars 2025

Après une première salve de mesures destinées à soutenir la demande, Valérie Létard veut s'attaquer à la crise de l'offre

La ministre du Logement a présenté au Mipim de nouvelles mesures visant à relancer la production de logement, entre soutien aux maires bâtisseurs et simplification des procédures réglementaires. Des pistes sont également lancées pour « imaginer un investissement locatif rentable et attractif » ou encore « soutenir la dynamique de transformation immobilière ».



La ministre du Logement a présenté mardi au Mipim de nouvelles mesures visant à relancer la production de logement, entre soutien aux maires bâtisseurs et simplification des procédures réglementaires. Des pistes sont également lancées pour « imaginer un investissement locatif rentable et attractif » ou encore « soutenir la dynamique de transformation immobilière ».

Valérie Létard a sillonné, mardi 11 mars, les allées du Mipim, allant à la rencontre des acteurs d'une filière en rémission. La double crise de l'offre et de la demande amorcée il y a plus de deux ans semble en effet avoir atteint un plancher bas à la fin 2024, quelques signaux faibles laissant augurer une stabilisation de l'activité en 2025, avant une reprise qui ne devrait être effective qu'à la fin 2026, au lendemain des municipales. En attendant, « la situation reste très difficile, voire inquiétante à certains points de vue », car « elle impacte nos politiques publiques et nos activités » a reconnu la ministre déléguée chargée du Logement.

« Imaginer un investissement locatif rentable et attractif »

Une première salve de mesures visant à « redonner de la confiance à la demande » a été inscrite dans la loi de Finances pour 2025, avec notamment deux mesures très attendues par la profession : l'extension du PTZ à tout le territoire et tous les types de logements et la mise en place d'un dispositif temporaire d'exonération fiscale des donations pour l'acquisition d'un logement neuf, qui prendra le relais du Pinel jusqu'à la fin 2026, en attendant la mise en place de mesures plus pérennes de soutien à l'investissement locatif.

Sur ces deux points, Valérie Létard a apporté plusieurs précisions importantes en fin de journée. Ainsi, le décret relatif au PTZ élargi sera publié d'ici 15 jours et la ministre a signé lundi 10 mars, avec Éric Lombard, ministre de l'Économie et des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, et Amélie de Montchalin, ministre chargée des Comptes publics, une lettre de mission au député Mickaël Cosson et au sénateur Marc-Philippe Daubresse pour « imaginer un investissement locatif rentable et attractif ». Les conclusions de cette mission sont attendues en juin prochain, pour nourrir le projet de loi de Finances 2026.

Les nouveaux modèles de crédits immobilier encouragés

Valérie Létard a également indiqué vouloir « valoriser tout ce que les banques font pour soutenir l'accès au crédit. Il y a beaucoup d'initiatives et de nouveaux produits pour intégrer une part d'in fine dans les crédits immobiliers, comme le fait la BPCE, ou une part de co-acquisition pour faciliter l'apport, comme le fait le Crédit Mutuel Arkéa ». De nouvelles pratiques qui s'inspirent des exemples étrangers, notamment suisses, et sur lesquelles le gouvernement de Gabriel Attal s'était déjà penché en son temps. Près d'un an plus tard, le secteur bancaire a, semble-t-il, entendu cet appel à la diversification des modèles de crédit immobilier. Enfin, le PTZ devrait être « étendu aux solutions innovantes de démembrement du foncier et du bâti, notamment du démembrement temporaire, comme peut le faire Neoproprio », a indiqué la ministre.

L'aide aux maires bâtisseurs à la main des préfets

« Mais la crise que nous connaissons tous est aussi une crise de l'offre », a souligné Valérie Létard, annonçant plusieurs mesures destinées à redonner une impulsion à la production de logements.

Une aide aux maires bâtisseurs, pour laquelle une ligne de crédits de 100 M€ a été inscrite dans la loi de Finances pour 2025, va être mise à la main des préfets, la ministre devant « signer, dès son retour à Paris, la circulaire qui renverra au cahier des charges de cette aide [qu'elle a] voulue la plus souple possible ». La mesure s'appliquera pour les permis de construire délivrés entre le 1er avril 2025 et le 31 mars 2026 et constituera « la première mesure d'un plan 'Un an pour construire' » que la ministre devrait annoncer dans les prochaines semaines, à un an des élections municipales. L'objectif, explique-t-elle, est de « soutenir les élus qui produisent des logements, qui aident la jeunesse, qui aident les travailleurs, qui logent aussi les exclus de notre société et qui accomplissent leur mission d'intérêt général alors même que leurs finances publiques sont sous pression et leurs administrés souvent réticents ».

Une loi de simplification dédiée à l'urbanisme et l'habitat déposée sous 15 jours

Toujours dans cette logique de soutien à la relance de l'offre de logement, Valérie Létard a annoncé le dépôt, sous 15 jours, d'une proposition de loi de simplification dédiée à l'urbanisme et à l'habitat, soutenue par le député Horizons Harold Huwart. Ce texte, auquel la ministre dit avoir « étroitement collaboré », constituera « une base de travail ». Il doit permettre de « simplifier la vie des élus locaux, qui sont les premiers à souffrir de procédures trop rigides et de PLU impossibles à modifier », ainsi que celle des porteurs de projets, « en facilitant les dérogations et en diminuant les délais pour les recours ».

Enfin, plusieurs décrets sont en préparation. Un décret de simplification, visant notamment à « étendre le champ de la déclaration préalable, au lieu du permis de construire, ou à permettre de mutualiser certaines études environnementales », sera présenté d'ici la fin du mois, pour une signature en mai. Et un autre décret, visant à prolonger de deux ans la durée de validité des permis de construire délivrés avant la crise, doit être publié prochainement, l'enjeu étant de « permettre à tous ceux qui n'ont pas les fonds pour lancer rapidement les projets, de garder, encore quelque temps, ce qu'ils avaient obtenu ».

Tirer les leçons de la crise

Outre ces mesures d'urgence, Valérie Létard a appelé l'ensemble des acteurs à « tirer les leçons de la crise » et à s'attaquer à ses racines structurelles. Trois leçons principales méritent d'être retenues, a pointé la ministre : « la première, c'est que nous devons investir davantage dans la transformation immobilière. Les assouplissements de la loi ZAN sur lesquels les sénateurs travaillent ne doivent pas nous aveugler. Nos territoires ont besoin de plus de transformation immobilière » a-t-elle insisté, citant le « cas symbolique de La Défense ». Sans rentrer dans le détail, Valérie Létard a indiqué vouloir lancer dans les prochaines semaines un « plan global pour soutenir cette dynamique complexe, difficilement rentable mais nécessaire et d'intérêt général ».

« Continuer à innover » constitue une autre priorité, a souligné Valérie Létard, évoquant notamment les nouvelles techniques constructives, comme le hors-site, mais aussi la réversibilité des bâtiments et le permis de construire multi destinations, mesure figurant dans la proposition de loi du député Romain Daubié visant à faciliter la transformation des bureaux en logements, qui devrait être adoptée prochainement. Les nouvelles possibilités offertes par l'IA seront également mises à profit, qu'il s'agisse d'augmenter la productivité, raccourcir les délais ou encore instruire plus rapidement les autorisations. Une initiative en ce sens sera présentée par la ministre au printemps.

Enfin, dernière leçon à retenir de la crise, Valérie Létard a invité tous les acteurs à penser d'abord aux clients et usagers pour mieux adapter leur offre. « Il y a toujours une soif d'accéder à la propriété, il y a toujours une confiance dans la pierre, mais il y a aussi des budgets plus contraints, des choix géographiques plus mouvants et des parcours de vie plus dynamiques auxquels nous devons nous adapter », a-t-elle insisté, mettant notamment l'accent sur la production de logement étudiant que le gouvernement souhaite relancer. Une mission sur l'habitat partagé et inclusif doit ainsi être lancée dans les prochains jours.

D'autres articles publiés par Cadre de Ville peuvent vous intéresser :

[La France se dote d'un nouveau Plan d'adaptation au changement climatique](#)

[Réduction de l'artificialisation des sols : le Sénat examine en séance publique la PPL Trace](#)

[Valérie Létard vient de confier à Robin Rivaton une mission d'évaluation de l'impact de la RE2020](#)