



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 12591

Texte de la question

M. André Schneider attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les risques de fragilisation de l'accession à la propriété. À l'heure actuelle, il est devenu indispensable de répondre de manière plus adéquate aux besoins de nos concitoyens. Pour cela il faut tout mettre en œuvre pour restaurer la fluidité résidentielle et maîtriser les prix par des mesures fortes sur le foncier et les coûts de la construction tout en respectant la réglementation liée à la fiabilité des diagnostics de performance énergétique. Le Gouvernement s'est fixé pour objectif de construire ou de réhabiliter 500 000 logements par an dont plus d'un tiers de logements sociaux. Il lui demande de lui indiquer les dispositions qu'elle entend mettre en œuvre afin de préserver les moyens d'action des opérateurs de la construction de maisons individuelles.

Texte de la réponse

Pour faciliter l'accession sociale à la propriété, tout en soutenant l'effort de production de logements, l'État a réformé le prêt à taux zéro (PTZ+) destiné aux primo-accédants afin d'en renforcer la dimension sociale. Ainsi, depuis le 1er janvier 2013, le PTZ+ a été recentré vers les ménages aux revenus modestes et moyens, en durcissant les plafonds de ressources pour l'octroi d'un tel prêt et en améliorant les conditions de remboursement, avec un différé total de ce remboursement, pour les deux premières tranches du barème. Le PTZ+ joue ainsi un rôle fortement solvabilisateur et permet à des ménages qui seraient exclus du champ de l'accession à la propriété de réaliser un tel projet. En outre, les montants des prêts accordés sont plus conséquents dans les zones qualifiées comme « tendues », c'est-à-dire où les prix sont les plus élevés et les besoins de constructions nouvelles les plus avérés. Pour ce qui est des coûts de construction, facteur influant sur les capacités d'accès à la propriété, le Gouvernement envisage tout d'abord de supprimer tout avantage pour durée de détention de terrains constructibles, et ce afin de lutter contre la rétention foncière. En effet, le régime en vigueur d'imposition des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir prévoit des abattements progressifs qui portent préjudice à une mise en vente plus rapide de ces terrains. Pour créer un choc d'offre, cette logique devrait être inversée à compter du 1er janvier 2014, la fiscalité sera d'autant plus avantageuse que le terrain sera cédé dans un délai court. Par ailleurs, il est légitime de s'interroger sur le frein que constitue le coût de construction d'un logement. La maîtrise des coûts de construction - et plus précisément le rapport entre le coût et la qualité - est une préoccupation constante du Gouvernement. En effet, l'augmentation constante du niveau d'exigences réglementaires dans le secteur du bâtiment tend vers l'amélioration de la qualité des logements mais est également considérée, par de nombreux acteurs de la construction, comme l'un des facteurs explicatifs de l'augmentation du coût de construction. Ainsi, une étude commandée par le ministère de l'égalité des territoires et du logement est actuellement en cours et a pour objectif de déterminer si une réduction significative des coûts de construction serait possible grâce à une adaptation des exigences réglementaires techniques dans les logements neufs sociaux ou privés. En outre, le plan d'investissement pour le logement, annoncé récemment par le Président de la République, prévoit d'une part l'instauration d'un moratoire de deux ans sur les normes techniques de la construction et d'autre part le lancement d'un appel à projet auprès des producteurs de logements pour recueillir leurs propositions d'adaptation réglementaire pour construire à moindre

coût. Toutefois, la performance énergétique des logements, et en particulier toute réglementation de nature à fiabiliser les diagnostics en la matière, demeurera une orientation forte de la politique du logement définie par le Gouvernement. La mise en oeuvre du plan de rénovation énergétique de l'habitat en témoigne : l'objectif est de favoriser la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique efficace dont l'investissement pourrait être rentabilisé par les économies d'énergie réalisées, la finalité étant d'atteindre une diminution de 38 % des consommations d'énergie à l'horizon 2020. Ainsi, sur le plan environnemental, il est essentiel d'évaluer les réglementations et normes en coût global, le surcoût d'investissement pouvant être rentabilisé grâce aux économies d'énergies réalisées le long de la vie du bâtiment. Par ces mesures, le Gouvernement agit donc afin de soutenir l'accession à la propriété et plus globalement pour parvenir à l'objectif de construction de 500 000 nouveaux logements par an.

Données clés

Auteur : [M. André Schneider](#)

Circonscription : Bas-Rhin (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12591

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 décembre 2012](#), page 7109

Réponse publiée au JO le : [23 juillet 2013](#), page 7847