



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 24521

Texte de la question

M. Gilles Lurton attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la crise que connaît actuellement le secteur de la construction, notamment le secteur des maisons individuelles. La crise que connaît le secteur, qui représente plus de la moitié des ventes de logements neufs dans l'Hexagone, est la pire depuis une vingtaine d'années et a déjà coûté 30 000 emplois directs en 2012. Les constructeurs de maisons individuelles ont seulement vendu 126 000 unités en 2012, soit une baisse de 16 % par rapport à 2011. C'est la catégorie des primo-accédants, celle des ménages les plus modestes, qui est la plus touchée. Cette crise touche toutes les régions et notamment la région Bretagne qui enregistre une chute de 17 %. Les professionnels du secteur mettent en avant les problèmes liés à la surabondance des normes et au coût du foncier qui rendent impossible un ajustement et une résolvabilisation par une baisse des prix du logement neuf qui ont progressé sur les 10 dernières années de 84 % alors que pendant le même temps les revenus moyens des ménages ont crû de 43 %. Ils pointent également l'idéologie du Gouvernement qui privilégie la densification des habitations alors que pourtant la majorité des Français vivent en dehors des métropoles. Comme les promoteurs immobiliers, les entreprises de maisons individuelles prédisent que le nombre de mises en chantier de logements neufs en 2013 se situera largement sous le seuil fatidique des 300 000, très loin de l'objectif des 500 000 de François Hollande. Aussi, il souhaite connaître les mesures d'urgence que le Gouvernement entend mettre en œuvre afin de préserver les entreprises de construction de maisons individuelles.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a conscience de la perte de dynamisme du secteur économique du bâtiment, en particulier dans le domaine des constructions individuelles. En réponse à ce constat, un plan d'investissement pour le logement a été présenté le 21 mars 2013 par le Président de la République avec l'objectif de créer des emplois, par essence non-délocalisables, dans le secteur du bâtiment, de pallier les difficultés de logement des Français et de répondre au défi écologique. Parmi les 20 mesures de ce plan, quelques dispositions impactant en particulier le secteur de la construction de maisons individuelles peuvent être soulignées. Les premières mesures de ce plan sont traduites par la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnance afin d'accélérer l'aboutissement de projets de construction. L'ordonnance relative au contentieux de l'urbanisme du 18 juillet 2013, prise en application de la loi susvisée, permet d'ores et déjà de réduire les délais de traitement des contentieux et de lutter efficacement contre les recours malveillants. Au niveau du foncier, les incitations fiscales à la rétention de terrains constructibles seront supprimées. En effet, le régime des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir consent des abattements progressifs jusqu'à exonérer totalement ces plus-values au bout de 30 ans : de la sorte, il est incitatif à la rétention de terrains constructibles, alors que le foncier fait défaut, et se renchérit en conséquence dans de nombreuses zones. Le Gouvernement a donc décidé de mettre fin à cette situation en supprimant, à compter du 1er janvier 2014, les abattements pour durée de détention. Cette mesure figurera dans le projet de loi de finances pour 2014. Concernant les coûts de construction, le plan d'investissement pour le logement prévoit un moratoire de deux ans sur l'instauration de nouvelles normes techniques et une évaluation globale des normes de construction

existantes en matière de construction de logement. Enfin, le plan d'investissement pour le logement ré-affirme, au travers de diverses dispositions, le principe de limitation de l'étalement urbain. La densification de l'habitat est dictée par des impératifs de préservation de l'environnement et des espaces agricoles, de développement durable, d'optimisation économique des infrastructures et des services collectifs, de lutte contre les phénomènes de division sociale. Par ailleurs, pour aider les Français à devenir propriétaires, pour la première fois, de leur résidence principale, il existe un dispositif aidé par l'État : le « prêt à taux zéro » (PTZ+), crédit immobilier réglementé accordé sous conditions de ressources. Le Gouvernement a souhaité recentrer ce prêt sur les ménages les plus modestes, catégorie de primo-accédants la plus affectée par la conjoncture économique. La réforme entrée en vigueur au 1er janvier 2013 permet désormais aux ménages appartenant aux deux premières tranches de ressources du dispositif de bénéficier d'un différé portant sur la totalité du montant du prêt, et ce pour une durée totale d'emprunt de 25 ans. 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. Par essence, le PTZ+ est un instrument de soutien de l'activité du secteur du bâtiment, et plus particulièrement de celui de la construction de maisons individuelles. Plus de 50 000 ménages devraient bénéficier de ce dispositif en 2013. Enfin, un nouveau régime d'aide à l'investissement locatif privé est entré en vigueur en janvier 2013. Il est orienté vers le logement intermédiaire, étant conditionné par le respect de plafonds de ressources et de loyers, et vers les zones où les marchés immobiliers sont les plus tendus.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Lurton](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24521

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 avril 2013](#), page 4344

Réponse publiée au JO le : [22 octobre 2013](#), page 11092