ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

emploi et activité

Question écrite n° 28796

Texte de la question

M. Florent Boudié attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les résultats au premier trimestre de la commercialisation des logements neufs. Au premier trimestre 2013, les indicateurs montrent que les ventes diminuent de 2,6 % par rapport au premier trimestre 2012. Dans le même temps, le niveau des stocks est au plus haut depuis la crise de 2008, atteignant 98 300 logements invendus, soit une progression de 18,1 % par rapport au premier trimestre 2012. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelle analyse elle fait de ces résultats.

Texte de la réponse

Bien que la demande potentielle reste soutenue, le marché de la vente de logements neufs reste atone. Plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer cet état de fait. D'une part, les incertitudes du climat économique général font que les ménages et les investisseurs hésitent à s'engager dans un achat immobilier. De plus, la capacité d'achat des ménages a été écornée par la hausse continue du prix des logements qui, en moyenne, a doublé depuis vingt ans. Cette hausse semblant montrer des signes de ralentissement, voire d'effritement dans certaines zones, le marché se caractérise par un immobilisme d'acquéreurs éventuels qui attendent une baisse des prix de l'immobilier. Face à cette situation, le Gouvernement a pris différentes mesures de nature à soutenir le marché de l'immobilier, en particulier au travers du plan d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013. 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. Cette voie a été choisie pour répondre à la situation d'urgence que connaît le secteur du bâtiment. Six ordonnances, permettant notamment de réduire les délais de traitement des contentieux, de lutter contre les recours malveillants, de lever les difficultés inhérentes à certains projets de densification, de sécuriser les acquéreurs en cas de défaillance du promoteur et de réduire les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction, ont ainsi d'ores et déjà été prises. Concernant les coûts de construction et leur optimisation, le plan instaure un moratoire de deux ans sur les normes techniques de construction de logements dans l'attente d'une évaluation des normes existantes en termes d'efficience par rapport au surcoût induit. Enfin, une ordonnance présentée en Conseil des ministres le 2 octobre 2013 vise à lever les difficultés inhérentes à certains projets de densification dans les zones tendues de façon à amoindrir les coûts de revient des logements qui peuvent de la sorte y être édifiés. Par ailleurs, pour soutenir l'investissement privé dans le secteur de l'immobilier neuf, l'État accorde diverses aides publiques qui ont été aménagées, ou qui font l'objet de dispositions de la loi de finances pour 2014, afin de mieux répondre au contexte actuel et aux difficultés les plus avérées. Le prêt à taux zéro (PTZ+), crédit immobilier réglementé accordé sous conditions de ressources pour faciliter l'accession à la propriété, a été recentré depuis le 1er janvier 2013 sur le logement neuf et ciblé sur les ménages les plus modestes, catégorie de primo-accédants la plus affectée par la conjoncture économique. Il permet aux ménages appartenant aux deux premières tranches de ressources 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. En outre, pour les logements financés en location-accession (PSLA) et les opérations d'accession situées dans les zones ANRU, c'est-à-dire dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou dans une zone de 300 mètres aux alentours, la loi de finances pour 2014 prévoit un taux de TVA applicable réduit à 5,5 % à compter du 1er janvier 2014. Concernant les aides à l'investissement locatif, le nouveau dispositif instauré depuis le 1er janvier 2013 a été réorienté vers les zones où les marchés immobiliers sont les plus tendus. Il est orienté vers le logement locatif dit « intermédiaire », c'est-à-dire pour un niveau de loyers compris entre ceux du parc privé et du parc social. Afin de favoriser le développement de logements intermédiaires, la loi de finances pour 2014 prévoit en complément d'introduire, au bénéfice des investisseurs institutionnels, un taux de TVA abaissé à 10 % pour la construction de logements intermédiaires dans le cadre d'opérations de construction mixte. Par ailleurs, la garantie intrinsèque d'achèvement accordée par les promoteurs ne protège pas suffisamment les acquéreurs. Une ordonnance, présentée le 2 octobre 2013 en Conseil des ministres, prévoit donc son remplacement par l'obligation pour le promoteur, pour toutes opérations de vente en l'état futur d'achèvement dans le domaine de l'habitat, de fournir une garantie financière qui devra, en cas de défaillance du vendeur, apporter les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette disposition, qui entrera en vigueur au 1er janvier 2015 pour laisser aux promoteurs le temps de se garantir, permettra de sécuriser les acquéreurs des préjudices financiers importants engendrés dans de telles circonstances. Enfin, pour prolonger ou compléter ces mesures, la ministre de l'égalité des territoires et du logement a lancé le 7 novembre 2013 « Objectifs 500 000 », une démarche de concertation avec les acteurs du logement et de la construction. Les réflexions s'articuleront autour de la simplification de la réglementation et de l'élaboration des normes de construction et de rénovation, de la mobilisation du foncier privé des secteurs urbanisés, de l'adaptation du parc de logement pour répondre aux différentes situations de vie, et, enfin, du développement de matériaux innovants et de nouvelles façons de construire. Elles devront déboucher au 1er trimestre 2014 sur la proposition d'un plan d'actions partagé à mener par les professionnels et l'État afin de répondre aux objectifs fixés par le Gouvernement en matière de logements, à savoir, d'ici à 2017, construire 500 000 logements par an et rénover 500 000 logements par an, et ce à un niveau de qualité élevé et à coûts maîtrisés.

Données clés

Auteur : M. Florent Boudié
Circonscription : Gironde (10e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 28796
Rubrique : Bâtiment et travaux publics
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 11 juin 2013, page 6009
Réponse publiée au JO le : 18 mars 2014, page 2668