ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 54508

Texte de la question

M. Alain Leboeuf attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les chiffres de la construction de maisons individuelles, qui enregistrent une baisse constante depuis 2011, en particulier dans le département de la Vendée. Cette diminution suscite les plus vives inquiétudes chez les professionnels du secteur. En effet, après une baisse de 50 % entre 2011 et 2013, la situation continue de se dégrader, puisque le nombre de dépôts de permis de construire a été divisé par deux ces derniers mois. L'année 2014 s'annonce comme la plus mauvaise jamais enregistrée en nombre de mises en chantiers de logements. Aussi, il lui demande si le Gouvernement entend prendre de nouvelles mesures pour relancer la construction et s'il envisage notamment de relever les plafonds du PTZ.

Texte de la réponse

Le secteur du bâtiment traverse une crise profonde alors que l'offre de logements est insuffisante dans certaines zones du territoire. Face à cette situation, un plan de relance de la construction de logements a été annoncé par le Gouvernement le 25 juin 2014 et complété le 29 août 2014. Les dispositions fiscales et budgétaires afférentes sont inscrites au projet de loi de finances 2015 (PLF 2015). Ce plan s'articule autour de quatre priorités : - favoriser l'accession à la propriété ; - augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux ; - renforcer la mobilisation du foncier ; - simplifier les normes de construction. Pour favoriser l'accession à la propriété, les dispositifs de financement sont adaptés. Ainsi, le « prêt à taux zéro (PTZ) », mécanisme d'aide à la primo-acquisition d'une résidence principale, est renforcé à compter du 1er octobre 2014 sur les zones où son effet de levier est maximal pour les classes moyennes et modestes. De plus, une TVA réduite à 5,5 % est prévue pour l'accession sociale dans le neuf dans les 1 300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville afin de favoriser la mixité et le renouvellement urbain. Enfin, le PLF 2015 prévoit d'élargir le bénéfice du PTZ à l'achat de logements anciens dans environ 6 000 communes rurales à forte vacance de logements et offrant un niveau minimal de services à la population. Cette éligibilité au PTZ sera conditionnée à des travaux de rénovation pour promouvoir la revitalisation de centres bourgs. Une autre priorité du Gouvernement porte sur l'augmentation de l'offre de logements sociaux et de logements à niveau de loyers intermédiaires. Le développement du parc social est un vecteur important de relance de la construction de logements tout en répondant, dans un esprit de cohésion nationale, à une urgence sociale à l'égard des ménages les plus démunis. À cet effet, la mobilisation des organismes HLM est primordiale. C'est l'objet du pacte signé le 8 juillet 2013 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH). En contrepartie d'engagements de l'État, tels que la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM, la réduction des taux de TVA sur la production neuve et les travaux, la mobilisation de foncier public, le mouvement HLM s'est engagé à amplifier ses objectifs de production et de rénovation de logements sociaux en créant un dispositif de mutualisation financière pour soutenir l'effort d'investissement dans les zones où les besoins sont les plus avérés. Le dispositif de mutualisation financière a été formalisé dans une convention d'août 2014 et sera prolongé de 2015 à 2018. Ces engagements réciproques ont été réaffirmés le 25 septembre 2014 au travers de la signature d'un « agenda HLM 2015-2018 ». Développer également en zones tendues une offre de logements à niveau de loyers intermédiaires entre ceux du parc privé

et du parc social est nécessaire pour permettre aux classes moyennes de se loger avec un moindre taux d'effort. À cette fin, depuis le 1er septembre 2014, le dispositif fiscal d'investissement locatif destiné aux particuliers est modifié pour améliorer son attractivité. Par ailleurs, un nouveau zonage est applicable depuis le 1er octobre 2014 pour favoriser l'investissement locatif et la construction dans les zones tendues. Enfin, 30 000 logements intermédiaires seront construits dans les cinq prochaines années par une intervention exceptionnelle de l'État et de la Caisse des dépôts. La troisième priorité du Gouvernement est de renforcer la mobilisation du foncier dans les zones déficitaires en logements. La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 prévoit, à l'aide d'une décote, le transfert de terrains de l'État et de ses établissements publics aux collectivités locales en faveur de projets de construction de logements sociaux et d'accession sociale à la propriété. Pour accélérer ce dispositif, les préfets de région doivent chacun faire émerger, d'ici fin 2014, cinq projets de construction sur des terrains publics. Une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF), créée en juillet 2014, est chargée d'assurer le pilotage national de la mobilisation du foncier public et l'intervention des établissements publics fonciers va être renforcée statutairement. En matière de foncier privé, le PLF 2015 prévoit d'aligner la fiscalité applicable aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir sur celle des immeubles bâtis. Un abattement exceptionnel de 30 % sera en outre accordé sur les plus-values immobilières des terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant fin 2015. De plus, un abattement exceptionnel jusqu'à 100 000 € sera créé pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015 à condition qu'ils soient ultérieurement construits. Une exonération sera également mise en place pour les donations de logements neufs entre vifs. Enfin, simplifier les normes de construction, sans diminuer les exigences de qualité mais en articulant mieux les réglementations, est source de réduction des coûts et des délais de construction. Cinquante premières mesures de simplification, élaborées avec les professionnels, ont été annoncées ; parmi ces mesures, près d'une trentaine seront effectives avant le 31 décembre 2014. En prolongement, un espace dédié sur le site internet du ministère chargé du logement permet aux professionnels du bâtiment de continuer à émettre des propositions de simplification. De plus, un Conseil supérieur de la construction a été instauré pour réguler le flux des futures règles et normes, pour évaluer leur impact économique et pour veiller à optimiser leur articulation. En matière d'urbanisme, l'examen actuel des règles vise notamment à moderniser les enquêtes publiques tout en maintenant une qualité de participation du public, à raccourcir les délais d'obtention des permis de construire, à réduire les obligations de création de parkings dans les zones bien desservies par les transports et à promouvoir la construction de logements dans les secteurs à dominante commerciale. Par ces mesures, le Gouvernement traduit sa volonté à la fois de relancer le secteur économique de la construction et d'impulser un développement équilibré, socialement et territorialement, de l'habitat.

Données clés

Auteur : M. Alain Leboeuf
Circonscription : Vendée (1re circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 54508
Rubrique : Bâtiment et travaux publics
Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires
Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 29 avril 2014, page 3518
Réponse publiée au JO le : 6 janvier 2015, page 90