ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 55300

Texte de la question

M. Jean-François Mancel alerte Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la situation catastrophique de la construction de logements. La construction de logements neufs s'est encore dégradée au premier trimestre 2014, tandis que la tendance des prochains mois continue, elle aussi, de s'assombrir, au vu des permis de construire en chute libre. Les mises en chantier de logements neufs en France ont reculé de 11,4 % de janvier 2014 à mars 2014 sur un an, pour s'établir à 74 383, selon les statistiques de son ministère les plus récentes. De janvier à mars, les mises en chantier de logements ordinaires sont ressorties en baisse de 14 % à 68 754 unités. Sur les douze mois écoulés entre avril 2013 et mars 2014, le nombre de logements neufs mis en chantier affiche un recul de 4 % à 322 321 unités. Le nombre de permis de construire accordés pour des logements neufs, qui renseignent sur les futures mises en chantier, recule de mois en mois, avec un repli de 25 % de janvier 2014 à mars 2014 (contre - 22 % de décembre 2013 à février 2014), à 97 103 unités. Sur douze mois, la tendance à la baisse s'accentue encore pour les permis de construire, avec un repli cumulé de 20,3 % (contre - 17,9 % à fin février 2014 et - 15,2 % à fin janvier 2014) à 400 489 unités entre avril 2013 et mars 2014 comparé à la même période un an plus tôt. En 2013, 331 867 logements neufs avaient été mis en chantier en France, un chiffre déjà en repli de 4,2 % sur un an et qui risque de s'aggraver en 2014, bien en-deçà de l'objectif gouvernemental d'un demi-million de logements. Compte tenu des attentes de centaines de milliers de familles françaises en matière de logement, il souhaiterait savoir ce que le Gouvernement compte faire pour tenir ses engagements dans un domaine aussi important.

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. Jean-François Mancel
Circonscription : Oise (2e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 55300
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 : 13 mai 2014, page 3799
Réponse publiée au JO le : 6 janvier 2015, page 90