



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 58682

Texte de la question

M. Patrick Hetzel attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur l'application de la loi Accessibilité au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR). Cette loi a été votée au Parlement en février mais ses nombreux décrets d'application ne sont pas encore parus. Le Premier ministre a déclaré récemment que « la loi sera appliquée mais appliquée avec réalisme et pragmatisme ». Deux mesures-phare sont en ligne de mire : l'encadrement des loyers et la garantie universelle des loyers (GUL). Par ailleurs, on note un ralentissement inquiétant de la construction. Il lui demande quelles dispositions compte prendre le Gouvernement afin de donner un message de confiance à l'égard de tous ceux qui veulent investir et construire.

Texte de la réponse

Les chiffres de la construction de logements, à fin décembre 2014 montrent que 381 075 permis de construire ont été délivrés sur un an (en baisse de 12 %) et 297 532 mis en chantier (- 10,3 %). Sur l'année 2013, ces chiffres sont respectivement de 432 885 et 331 867 logements, soit - 12,6 % et - 4,2 % par rapport à l'année 2012. 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 transcrites dans la loi de finances rectificative pour 2014 et la loi de finances pour 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. Il vise également à mobiliser l'ensemble des acteurs de la filière, et notamment les collectivités territoriales avec la création d'un dispositif financier incitatif, présenté au congrès des maires en novembre 2014, à destination des communes en zone tendue attestant d'une forte dynamique de construction de logements : l'aide aux maires bâtisseurs. 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 depuis le 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 instaurée 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 bénéfice du PTZ est élargi 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 est conditionnée à des travaux de rénovation pour promouvoir la revitalisation de centres-bourgs. 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 à 5,5 % des taux de TVA sur la production et la réhabilitation de logements sociaux, la mobilisation de foncier public, la prolongation de l'exonération sur 25 ans de la taxe foncière pour les constructions de logements sociaux, le mouvement HLM s'est engagé à amplifier ses objectifs de production et de rénovation en créant un dispositif de mutualisation

financière entre ses organismes pour soutenir l'effort d'investissement dans les zones où les besoins sont les plus avérés. L'arrêté portant approbation de la convention du 22 août 2014 relative à ce dispositif a été publié au Journal officiel du 12 septembre 2014 et les engagements réciproques entre l'État et l'USH ont été réaffirmés le 25 septembre 2014 au travers de la signature d'un « agenda HLM 2015-2018 ». Augmenter également en zones tendues l'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 du groupe 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, une instance de pilotage, la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF), a été créée en juillet 2014. L'intervention des établissements publics fonciers va de plus être renforcée statutairement. Au niveau local, les préfets de région se sont vus confier un rôle de pilotage stratégique pour élaborer les listes de mobilisation du foncier public et pour suivre l'effectivité de la réalisation de logements sur les sites cédés. Ils ont été sollicités, à l'été 2014, pour identifier un vivier de terrains prioritaires. Fin 2014, plus de cent dix terrains ont ainsi été identifiés en vue, pour la majorité d'entre eux, d'être cédés d'ici fin 2015. Quinze projets de cessions ont par ailleurs été examinés trois ont été conclus fin 2014 (Nantes, Romainville et Pontoise), cinq le seront au 1er trimestre 2015 (Lille, Rennes, Montpellier, Alès et Savigny-sur-Orge), deux sont en cours d'arbitrage. Enfin, onze terrains ont été cédés avec décote, en plus d'un espace ferroviaire, l'effort budgétaire de l'Etat sur le montant total de ces décotes s'élevant à près de 27 millions d'euros. En matière de foncier privé, la loi de finances pour 2015 aligne la fiscalité applicable aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir sur celle des immeubles bâtis. Un abattement exceptionnel de 30 % est 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 € est créé pour les donations de terrains réalisées en 2015 à condition que ceux-ci soient ultérieurement construits. 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. Les textes ont été pris pour l'application de quarante mesures de simplification parmi les cinquante élaborées avec les professionnels du bâtiment et présentées en juin 2014. Vingt nouvelles mesures de simplification liées à la construction et aux procédures d'urbanisme ont été présentées en 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, la révision 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 de logements et d'impulser un développement équilibré, socialement et territorialement, de l'habitat. Enfin, il convient de préciser que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a notamment pour objet de réguler certaines pratiques des professions de l'immobilier et d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires en luttant contre certaines formes de risques et d'abus dans leurs relations. Conscient des efforts encore nécessaires en investissement dans la construction, le Premier ministre a annoncé à l'été 2014 une simplification ou un recentrage de certaines de ses dispositions, relatives notamment aux formalités en cas d'acquisition d'un bien.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Hetzel](#)

Circonscription : Bas-Rhin (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58682

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er juillet 2014](#), page 5430

Réponse publiée au JO le : [7 juillet 2015](#), page 5267