



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 68254

Texte de la question

M. Paul Salen attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les difficultés rencontrées dans la construction de logements neufs. En effet, si ce secteur connaît actuellement un recul de 10,8 % par rapport à 2013, la chute de 22,2 % des permis de construire sur les cinq premiers mois de l'année 2014 devrait continuer d'aggraver cette situation déjà plus que préoccupante. Les promoteurs immobiliers justifient le ralentissement de nombreux projets du fait de la réglementation thermique du Grenelle de l'environnement (RT 2012), créant un premier fossé en entraînant une hausse de 10 % du coût de la construction. De surcroît, la taxe d'aménagement, mise en place en mars 2012 en remplacement de l'ancienne taxe locale d'équipement, a aujourd'hui doublé et aurait un coût, pour une surface de 100 m², estimé entre 5 000 et 6 000 euros. Compte tenu des difficultés conjoncturelles que rencontre actuellement le secteur du bâtiment, ces mesures dissuasives du fait du surplus financier qu'elles génèrent sont un frein à la construction de logements neufs. Aussi, il lui demande si elle partage ses inquiétudes et souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement sur ce dossier.

Texte de la réponse

Le dynamisme du secteur de la construction est une préoccupation partagée par le Gouvernement. Sur l'initiative du ministère du logement, une grande concertation a été conduite entre novembre 2013 et février 2014, rassemblant tous les professionnels de la construction concernés - entreprises, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, personnalités qualifiées, etc. -. Celle-ci a porté notamment sur deux leviers pour la production de logements : la mobilisation du foncier et la simplification des normes. Premier résultat concret issu de la démarche, 50 mesures de simplification ont été identifiées à partir des propositions des professionnels. Ces mesures vont permettre des économies réelles sur le coût de la construction sans remettre en cause les exigences de qualité : passage d'une logique de moyens à une logique de résultats, évolution des textes pour un meilleur rapport coût/bénéfice, suppression des règles redondantes, prise en compte des évolutions techniques, etc. Parmi elles, plusieurs mesures touchent à la réglementation thermique. Elles constituent des adaptations de la réglementation à des contextes particuliers (cas des petits logements, des petites extensions, ...) mais ne modifient pas l'exigence énergétique apportée par la RT 2012. Par ailleurs, la période transitoire fixant l'objectif de consommation à 57,5 kWh/m²/an au lieu de 50 kWh/m²/an pour les logements collectifs, qui devait s'arrêter au 1er janvier 2015, a été prolongé de 3 ans, afin de tenir compte du contexte économique actuel dans le secteur de la construction. S'agissant du surcoût occasionné par les exigences de la RT 2012, il est toutefois nécessaire de souligner son caractère maîtrisé, avec des valeurs comprises entre 5 et 8 %, en raison des effets d'apprentissage liés à la diffusion du label BBC depuis 2010. Les exigences ont été déterminées en recherchant l'optimum technico-économique au travers de nombreuses simulations. Un large bouquet de solutions techniques répondant aux exigences est disponible, ce qui favorise la concurrence et la baisse des prix. De plus, l'amélioration très nette des consommations énergétiques suscitée par la RT 2012 (diminution de 2 à 4) se traduit par une réduction des factures énergétiques et donc par un gain de pouvoir d'achat pour les français. Les surcoûts de construction qui impactent les mensualités d'emprunt sont largement

couverts par les économies d'énergie. En effet sur 20 ans, les économies réalisées sont ainsi évaluées à environ 15 000 € pour une maison individuelle. S'agissant de la taxe d'aménagement, l'article 28 de la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, qui a substitué la taxe d'aménagement à la taxe locale d'équipement, a fait l'objet d'une très grande concertation. Elle a simplifié la réglementation fiscale, notamment en réduisant le nombre des contributions existantes et en clarifiant leur articulation. L'assiette de la taxe d'aménagement est ainsi constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction, quelle que soit sa nature. Pour inciter à la construction de logements neufs et favoriser la mixité sociale, la réglementation issue de ladite loi prévoit plusieurs dispositifs. Ainsi, l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme prévoit que les logements et leurs annexes financés par un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS), un prêt social de location-accession (PSLA) sont exonérés de taxe d'aménagement. En outre, l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme dispose que les logements et annexes financés par des prêts aidés de l'État autres que ceux susmentionnés ainsi que les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et de leurs annexes à usage d'habitation principale bénéficient d'un abattement de 50 % sur la valeur forfaitaire d'assiette par mètre carré de la surface de la construction. Pour compléter ces dispositifs, l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme issu de la réforme de la fiscalité prévoit la possibilité pour les collectivités ou établissements publics de coopération communale bénéficiaires de la taxe d'aménagement d'exonérer en tout ou partie, certaines catégories de constructions. Peuvent notamment être exonérés les logements qui bénéficient de prêts aidés de l'État autres que ceux qui bénéficient d'une exonération de plein droit ainsi que, dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement précité et qui sont financés à l'aide d'un prêt PTZ+. Par ailleurs, pour rappel, le montant de la taxe d'aménagement est également fonction du taux délibéré par les collectivités bénéficiaires. Il appartient donc à ces collectivités de mener une réflexion pour déterminer le taux et les exonérations les plus judicieux au regard des objectifs de construction de logements neufs fixés.

Données clés

Auteur : [M. Paul Salen](#)

Circonscription : Loire (6^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68254

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 novembre 2014](#), page 9228

Réponse publiée au JO le : [9 juin 2015](#), page 4365