



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 74101

Texte de la question

M. Jacques Bompard attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la demande de logement neuf. Depuis le 1er octobre la loi Pinel a remplacé la loi Duflot sur la défiscalisation en immobilier. La loi avait pour objectif de relancer l'investissement dans l'immobilier du neuf. D'après les chiffres de l'INSEE, « la demande de logements neufs reste faible en janvier 2015 ». Les promoteurs immobiliers indiquent qu'il n'y a pas d'évolution significative depuis octobre 2014. Et pire, les perspectives pour les trois prochains mois restent dégradées. Face à un tel désastre, le Gouvernement se doit de revoir le dispositif mis en place. L'importance aujourd'hui est de relâcher la pression fiscale exercée depuis deux ans et demi qui étouffe l'économie du particulier comme de l'entreprise. La prolifération exorbitante d'impôts qui paralyse l'économie du pays ne porte pas ses fruits. La dette de l'État français en est la preuve, elle atteint 93,6 % du PIB. « Trop d'impôt tue l'impôt ». Il lui demande les mesures qui s'imposent pour résoudre le marasme de l'immobilier en France.

Texte de la réponse

La demande en logements neufs, hors développement du parc social, résulte essentiellement de deux composantes : l'acquisition d'une résidence à usage d'habitation principale, dite « accession à la propriété », et l'achat de logements en tant qu'investissement locatif. Depuis de nombreuses années, l'État a mis en place des dispositifs financiers incitatifs pour favoriser tant l'accession à la propriété que l'investissement locatif. Face aux difficultés conjoncturelles que traverse le secteur de l'immobilier, ces dispositifs ont récemment été adaptés et renforcés au travers de diverses dispositions fiscales et budgétaires transcrites dans la loi de finances rectificative pour 2014 et la loi de finances pour 2015. 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, avec un relèvement des plafonds de ressources des ménages, du montant de l'achat pris en compte et un allongement de la période de différé de remboursement. Le nouveau zonage révisé, applicable depuis le 1er octobre 2014, élargit le champ des communes dans lesquelles les particuliers peuvent prétendre à bénéficier du PTZ, avec 670 déclassements (environ 700 000 habitants concernés) contre 1 182 reclassements (plus de 10 millions d'habitants concernés). 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. Depuis octobre 2014, l'accession sociale à la propriété des classes moyennes et modestes est en outre sécurisée par harmonisation des barèmes du PTZ et du prêt d'accession sociale (PAS). Les plafonds du PAS ont été augmentés pour permettre à davantage de ménages modestes primo-accédants de bénéficier de la garantie publique. Ils sont alignés sur ceux du PTZ pour plus de cohérence et de simplicité. Par ailleurs, pour mieux s'adapter à la conjoncture du marché locatif privé, des aménagements ont été apportés au dispositif fiscal d'investissement locatif précédemment en vigueur afin d'accroître son attractivité. Depuis le 1er septembre 2014, la durée d'engagement minimale de location peut être de six ou neuf ans. Une prolongation optionnelle est proposée aux investisseurs pour qu'ils maintiennent leur logement locatif dans ce dispositif, au-delà de la durée initiale d'engagement et dans la limite de douze ans, en

contrepartie d'une incitation financière supplémentaire et proportionnelle. Ce régime a été ouvert aussi aux sociétés civiles de placement immobilier. Il est également possible, pour les investissements réalisés à partir du 1er janvier 2015, de les louer, dans un foyer fiscal séparé, à des ascendants ou des descendants. Par ailleurs, le nouveau zonage applicable depuis le 1er octobre 2014 cible le dispositif sur les zones les plus tendues et permet une modulation des loyers applicables en fonction du niveau des loyers des marchés immobiliers locaux. Ce dispositif destiné aux particuliers est complété par des mesures fiscales en faveur des investisseurs institutionnels introduites par la loi de finances pour 2014. Ceux-ci bénéficient d'un taux de TVA abaissé à 10 % pour la construction de logements à niveau de loyers intermédiaires dans le cadre d'opérations de construction mixtes. On peut noter du reste que la commercialisation aux investisseurs a connu en 2014 une hausse sensible (33 600 ventes, soit +11,6 % sur l'année et 44 % du total des ventes au détail), due à la bonne tenue du 4e trimestre. Cette évolution est le signe d'un retour de la confiance pour l'investissement dans la pierre. Enfin, pour renforcer la libération de foncier privé constructible, 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.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Bompard](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74101

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 : [17 février 2015](#), page 1046

Réponse publiée au JO le : [25 août 2015](#), page 6525