



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

normes

Question écrite n° 76883

## Texte de la question

M. Frédéric Cuvillier interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la situation du secteur du bâtiment et de la construction. Au cours des quinze dernières années, le poste budgétaire ayant le plus affecté le pouvoir d'achat des Français est le logement. L'explosion des prix immobiliers, des loyers et des charges locatives a eu un effet considérable, et tous les Français sont touchés par cette tendance qui frappe plus durement encore les jeunes et les habitants des zones denses. Tout le secteur du bâtiment et de la construction rencontre d'importantes difficultés, dues entre autres à la baisse massive de l'investissement public. L'un des leviers permettant d'agir utilement est la simplification. En effet, pas moins de 3 700 normes régissent ce secteur et leur multiplication a été l'une des causes du renchérissement du prix du logement. Le logement est un sujet essentiel pour les Français et le bâtiment un secteur économique important. Il lui demande donc quelles mesures ont été mises en place pour relancer le secteur du BTP et de la commande publique, et quels dispositifs d'aides et de simplification ont été mis en place pour venir au soutien des entreprises du secteur.

## Texte de la réponse

Simplifier les normes de construction, sans diminuer les impératifs de qualité mais en améliorant l'articulation des réglementations existantes, en fixant des exigences de résultats et non de moyens, en mutualisant les procédures, est source de réduction des coûts et des délais de construction. C'est le sens du chantier de simplification des règles et des normes de construction et d'urbanisme engagé courant 2014 par le Gouvernement en partenariat avec les professionnels du bâtiment. À ce jour, les textes ont été pris pour l'application de plus de trente mesures de simplification parmi les cinquante élaborées avec les professionnels et présentées en juin 2014, vingt autres ont été présentées en décembre 2014. Par ailleurs, l'exercice de simplification se devant d'être une préoccupation permanente, un espace dédié sur le site Internet du ministère chargé du logement permet aux professionnels du bâtiment de continuer à émettre des propositions en ce sens. De plus, un Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique 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 plus spécifiquement 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. Plus globalement, face à la crise que traverse le secteur du bâtiment, 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. Outre la simplification des normes de construction, ce plan s'articule autour de trois autres priorités : favoriser l'accès à la propriété ; augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux ; renforcer la mobilisation du foncier. 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 à destination des communes favorisant en zone

tendue une forte dynamique de construction de logements : l'aide aux maires bâtisseurs, dotée d'un fonds de 100 millions d'euros, dont le dispositif et les critères d'éligibilité ont fait l'objet d'un décret publié le 26 juin 2015. 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 sociale et le renouvellement urbain. Une autre priorité du Gouvernement est donc d'augmenter 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). 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 quatrième priorité inscrite dans le plan de relance 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 vu confier un rôle de pilotage stratégique pour élaborer les listes de mobilisation du foncier public et 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. Sur les vingt et un projets de cessions examinés par la Commission, trois ont été conclus fin 2014 (Nantes, Romainville et Pontoise), cinq lors du 1er trimestre 2015 (Alès, Poitiers, Marseille, Alès et Savigny-sur-Orge), six sont en cours d'arbitrage. Enfin, dix-sept terrains de l'État ont été cédés avec décote, en plus d'un espace ferroviaire, l'effort budgétaire de l'État sur le montant total de ces décotes s'élevant à près de 37 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. Enfin, il convient de mentionner l'action du Gouvernement en matière de rénovation de logements. Les aides de l'Agence nationale de l'habitat destinées à la rénovation thermique de logements pour les personnes aux revenus modestes sont confortées en 2015. La loi de finances pour 2015 simplifie en outre le dispositif de crédit d'impôt en ouvrant son bénéfice dès la réalisation d'une action de rénovation, supprimant l'obligation de réalisation de plusieurs travaux. Son taux est porté à 30 % contre 25 % auparavant. Par ailleurs, les procédures d'instruction par les banques de l'éco-prêt à taux zéro sont simplifiées pour tripler le nombre de prêts aidés. 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. Par ces mesures, le Gouvernement traduit sa volonté à la fois de relancer le secteur économique de la construction et de la rénovation de logements et d'impulser un développement équilibré, socialement et territorialement, de l'habitat.

## Données clés

**Auteur** : [M. Frédéric Cuvillier](#)

**Circonscription** : Pas-de-Calais (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 76883

**Rubrique** : Bâtiment et travaux publics

**Ministère interrogé** : Logement, égalité des territoires et ruralité

**Ministère attributaire** : Logement, égalité des territoires et ruralité

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement** : Question signalée au Gouvernement le 23 juin 2015

**Question publiée au JO le** : [31 mars 2015](#), page 2445

**Réponse publiée au JO le** : [4 août 2015](#), page 6004