ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Construction de logements neufs

Question écrite n° 10804

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la construction des logements neufs en France. Selon certaines études, le coût des logements neufs a fortement augmenté au cours des années 2000. Le coût des travaux ne représenterait qu'environ 40 % du montant total payé par les acquéreurs. À l'inverse, les marges des promoteurs (frais de portage) représenteraient près de 25 % du total et l'ensemble des taxes prélevées (sur terrain, travaux et logement fini), plus de 15 %. Certains États européens ne taxent que le logement terminé. Le prix du foncier varie lui, très fortement, selon les collectivités et la localisation et atteindrait en moyenne 15 %. Les honoraires des architectes représenteraient environ 3 % ou 4 %. Elle lui demande si les coûts moyens annoncés correspondent aux données recueillies par le ministère. Elle lui demande aussi les mesures qui pourraient être envisagées : réduction des taxes, incitations à limiter les marges, étude de l'institution d'un régime de priorité de sol à des organismes spécialisés comme cela existe dans d'autres États européens. L'ensemble de ces mesures structurantes serait de nature à relancer la construction de logements neufs, la mobilité des familles dans le logement et l'accession à la propriété.

Texte de la réponse

Les données recueillies par le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales permettent d'établir que les prix des logements neufs ont connu une hausse continue et progressive depuis les années 2000. Parallèlement, les coûts de construction ont augmenté de manière modérée et homogène sur le territoire tandis que les coûts du foncier varient fortement d'un territoire à l'autre. Par exemple, en 2016, le prix moyen des terrains achetés par des particuliers est supérieur à 100 euros/m2 en Île-de-France (232 euros/m2), tandis qu'il est inférieur à 50 euros/m2 en Bourgogne-Franche-Comté (46 euros/m2). En moyenne, le prix au mètre carré des terrains est passé d'environ 45€/m2 en 2006 à 83€/m2 en 2016. Cette hausse des prix est en partie compensée par l'acquisition de terrain de plus petites surfaces pour les particuliers. Les chiffres relatifs aux marges effectuées par les promoteurs sont diffusés par les promoteurs eux-mêmes, il n'existe pas de données publiques à ce sujet. À titre indicatif, les niveaux de marges peuvent varier largement d'une opération à l'autre et d'un promoteur à l'autre. Une base de données permettant de caractériser ces phénomènes est en cours de réalisation au sein du ministère et devrait être opérationnelle à l'horizon 2019-2020. L'enjeu rappelé par le parlementaire est partagé par le Gouvernement. Ainsi la loi de finances pour 2018 a prolongé le prêt à taux zéro (PTZ) pour l'achat d'un logement neuf pour quatre ans dans les zones A, A bis et B1, c'est-à-dire les zones les plus tendues où les besoins sont donc les plus importants, et ce avec une quotité d'aide de 40 % du montant d'achat. Le prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf a également été prorogé pour deux ans dans les zones B2 et C avec une quotité d'aide de 20 % en 2018 et 2019. En outre, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) complète ce dispositif en agissant sur deux aspects clés : les coûts de construction et la mobilisation du foncier. Plusieurs mesures visent à réduire les coûts de construction telles que la simplification des normes de construction, l'accélération des procédures administratives, la facilitation de l'usage de nouveaux matériaux ou le développement de logements « évolutifs ». D'autre part, le texte prévoit de faciliter la mobilisation du foncier public et de simplifier plusieurs outils

d'intervention foncière afin que la construction neuve soit facilitée dans les zones les plus tendues. Enfin, la loi de finances pour 2018 a introduit un dispositif de plafonnement des indemnités des intermédiaires pour les cessions de logement ouverts à la réduction d'impôt Pinel.

Données clés

Auteur : Mme Marietta Karamanli
Circonscription : Sarthe (2e circonscription) - Nouvelle Gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 10804
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Cohésion des territoires
Ministère attributaire : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 17 juillet 2018, page 6243
Réponse publiée au JO le : 2 juillet 2019, page 6120