



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 26386

Texte de la question

M. Paul Salen attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la diminution du nombre de mises en chantier de logements et sur les conséquences pour tous ceux qui recherchent un logement. Le premier trimestre 2013 laisse apparaître des évolutions contrastées du marché du logement. Si le nombre de logements autorisés et celui des mises en chantier se redresse très légèrement, la situation, par catégorie de logement, met en évidence des situations très difficiles. Le nombre de logements collectifs diminue de 5,2 %, sur les 12 derniers mois, le nombre de logements autorisé accuse un recul de 6,2 % tandis que les mises en chantier s'effondrent avec une baisse de 18 %. Le Gouvernement, depuis un an, s'est contenté d'annuler ce qui avait été fait par la précédente majorité qui avait fait adopter différentes lois en faveur du secteur permettant d'accroître de manière significative la production de logements. Il lui demande, en conséquence, ce que le Gouvernement souhaite faire pour créer une nouvelle dynamique en faveur du logement et ce au-delà de la possibilité de légiférer par ordonnance, seuls seront les moyens réellement mis en œuvre pour permettre une augmentation des logements produits.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a conscience des difficultés conjoncturelles qui persistent dans le secteur économique du bâtiment, notamment en ce qui concerne la construction de logements. En réponse à ce constat, un plan d'investissement pour le logement été présenté le 21 mars 2013 par le Président de la République avec l'objectif de créer des emplois, par essence non-délocalisables, dans le secteur du bâtiment, de pallier les problèmes de logement des Français et de répondre au défi écologique. Les premières mesures de ce plan sont traduites par la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnance afin d'accélérer l'aboutissement de projets de construction. Cette voie a été choisie pour répondre à la situation d'urgence que connaît le secteur du bâtiment. Six ordonnances, permettant notamment de réduire les délais de traitement des contentieux, de lutter contre les recours malveillants, de lever les difficultés inhérentes à certains projets de densification, de sécuriser les acquéreurs en cas de défaillance du promoteur et de réduire les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction, ont ainsi d'ores et déjà été prises. D'autres mesures annoncées dans le plan d'investissement pour le logement ont pour but de relancer la construction de nouveaux logements. Certaines, d'ordre fiscal, ont été introduites par la loi de finances pour 2014. Ainsi, la loi de finances pour 2014 prévoit l'application du taux réduit de TVA de 5,5 % aux opérations de construction de logements sociaux en place du taux intermédiaire, qui doit passer à 10 % en 2014. Cette disposition permettra aux bailleurs sociaux d'économiser leurs fonds propres et de les réaffecter à de nouvelles opérations de construction. Elle constitue une aide importante de l'État qui complète diverses dispositions prises en faveur du logement social. En effet, parallèlement au renforcement des obligations de production s'imposant aux communes et définies par l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain, l'État a relevé le plafond du livret A pour permettre de répondre aux besoins de financement des opérations de production de logements sociaux et a supprimé le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux à compter du 1er janvier 2013. Par ailleurs, la loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013 favorise, à l'aide d'une décote, la mise à disposition du foncier

de l'État en faveur de projets de construction de logements sociaux, ce qui a pour effet d'augmenter la capacité de financement des organismes constructeurs. L'État a également réuni les conditions d'une mobilisation exceptionnelle d'Action logement qui permettra d'apporter, pendant trois ans, 1,5 milliard d'euros de prêts et subventions par an pour la production de logements sociaux. Ces mesures sont traduites dans le pacte d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013 entre l'État et l'Union sociale de l'habitat. En contrepartie, le mouvement HLM s'engage, d'ici fin 2015, à construire 120 000 logements sociaux par an en créant un dispositif de mutualisation des capacités de financement des bailleurs sociaux qui permettra de soutenir cet effort dans les zones où les besoins sont les plus avérés. Par ailleurs, pour susciter une offre locative nouvelle à destination des classes moyennes, la loi de finances pour 2014 prévoit également d'introduire, au bénéfice des investisseurs institutionnels, un taux de TVA abaissé à 10 % pour la construction de logements à niveau de loyer intermédiaire dans le cadre d'opérations de construction mixte. D'autre part, les modalités actuelles d'imposition des plus-values immobilières incitent à la rétention biens immobiliers par leurs propriétaires. Elles participent, de fait, à l'atonie du marché immobilier. Afin de créer un « choc d'offre » immédiat propice à la remise sur le marché de biens immobiliers et donc à la réalisation, sur ces biens, de travaux soutenant l'activité du secteur du bâtiment, un abattement fiscal exceptionnel est applicable depuis le 1er septembre 2013, et pour une durée d'un an, sur les cessions d'immeubles, autres que terrains à bâtir, ou de droits s'y rapportant. Cet abattement est prolongé jusqu'au 31 décembre 2014 pour les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles bâtis, situés dans les zones tendues du territoire, destinés à être démolis en vue de la reconstruction de logements. Pour limiter les coûts de construction, le plan d'investissement pour le logement instaure en outre un moratoire de deux ans sur les normes techniques de construction de logements dans l'attente d'une évaluation des normes existantes en termes d'efficience par rapport au surcoût induit. Enfin, il convient de rappeler que deux dispositifs aidés par l'État, qui sont des instruments de soutien à l'activité de construction de logements, ont été réformés à compter du 1er janvier 2013. Le « prêt à taux zéro » (PTZ+), crédit immobilier réglementé accordé sous conditions de ressources pour faciliter l'accession à la propriété, a été recentré sur les ménages les plus modestes, catégorie de primo-accédants la plus affectée par la conjoncture économique. Le PTZ+ joue ainsi un rôle fortement solvabilisateur et permet à des ménages qui seraient exclus du champ de l'accession à la propriété de réaliser un tel projet. Le nouveau régime d'aide à l'investissement locatif privé, pour sa part, a été orienté vers le logement intermédiaire, étant conditionné par le respect de plafonds de ressources et de loyers, et vers les zones où les marchés immobiliers sont les plus tendus. Par l'ensemble de ces mesures, le Gouvernement entend agir sur tous les leviers possibles et nécessaires afin d'aboutir, à l'échelle du quinquennat, à la production de 500 000 logements par an.

Données clés

Auteur : [M. Paul Salen](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26386

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 mai 2013](#), page 5077

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2388