



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 63301

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la construction des logements neufs dans notre pays. 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 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

Deux facteurs ont eu un poids prépondérant dans l'augmentation du coût des logements neufs durant la dernière décennie : le prix des terrains à bâtir et les coûts de construction. La hausse du foncier, de l'ordre de 45 % entre 2006 et 2012 selon les enquêtes menées par le ministère chargé du logement, est liée à sa raréfaction dans les zones urbanisées. Aussi l'une des priorités du Gouvernement est de renforcer la mobilisation de terrains constructibles dans les zones déficitaires en logements. Concernant le foncier public, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 prévoit, à l'aide d'une décote, le transfert de terrains de l'Etat 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, les préfets de région doivent chacun faire émerger, d'ici fin 2014, cinq projets de construction sur des terrains publics. Une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, créée en juillet 2014, est par ailleurs chargée d'assurer le pilotage national de la mobilisation du foncier public et l'intervention des établissements publics fonciers va être renforcée statutairement. En matière de foncier privé, le projet de loi de finances pour 2015 prévoit d'aligner la fiscalité applicable aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir sur celle des immeubles bâtis. Un abattement exceptionnel de 30 % sera en outre accordé sur les plus-values immobilières des terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant fin 2015. Enfin, un abattement exceptionnel jusqu'à 100 000 euros sera créé pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015 à condition qu'ils soient ultérieurement construits. Cette évolution des coûts n'est pas imputable à une forte hausse des marges des promoteurs. Entre l'année 2006 et la fin du deuxième trimestre 2014, l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation a augmenté de près de 19 %, contre environ 13 % pour l'indice des prix à la consommation (hors loyers et tabac). Au-delà de l'évolution du prix des matières premières, des matériaux et du coût de la main d'oeuvre, cette hausse est notamment le résultat d'une amélioration de la qualité des logements et d'exigences

accrues par exemple en termes de réglementation thermique, d'accessibilité, de risques sismiques. Simplifier les normes et réduire les délais de construction, sans diminuer les impératifs de qualité mais en articulant mieux les réglementations, est source de réduction des coûts. Cinquante premières mesures de simplification, élaborées avec les professionnels, ont été annoncées par le Gouvernement. Près d'une trentaine seront effectives avant le 31 décembre 2014. En prolongement, un espace dédié sur le site internet du ministère chargé du logement permet aux professionnels du bâtiment de continuer à émettre des propositions de simplification. De plus, un Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité va être instauré. Il aura notamment pour mission de réguler le flux des futures règles et normes, pour évaluer leur impact économique et pour optimiser leur articulation. Dans le domaine de l'urbanisme, l'examen actuel des règles vise notamment 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. Au travers de ces dispositions, le Gouvernement témoigne de sa volonté d'agir pour juguler le coût des logements neufs et en amoindrir les effets pour nos concitoyens, tout en favorisant la relance de la construction en matière d'habitat.

Données clés

Auteur : [Mme Marietta Karamanli](#)

Circonscription : Sarthe (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63301

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 11 novembre 2014

Question publiée au JO le : [26 août 2014](#), page 7112

Réponse publiée au JO le : [10 février 2015](#), page 947