

14ème législature

Question N° : 20315	De M. Guy Teissier (Union pour un Mouvement Populaire - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >politique du logement	Analyse > accès au logement. perspectives.
Question publiée au JO le : 05/03/2013 Réponse publiée au JO le : 08/04/2014 page : 3237 Date de renouvellement : 11/06/2013		

Texte de la question

M. Guy Teissier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la mise en œuvre de la politique de création de logements supplémentaires. Le défi de la construction de 500 000 logements par an ne peut se résoudre par la seule construction en zones très denses, lesquelles seront alors conduites à concentrer la majeure partie des aides. Il semblerait ainsi plus adapté de construire dans les lieux où se situent véritablement les besoins, en plus de restaurer une certaine fluidité résidentielle et de maîtriser les prix par des mesures sur le foncier et les coûts de construction. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer la position du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

Pour pallier le déficit structurel et l'inadéquation de l'offre en logements par rapport aux besoins de nos concitoyens, et pour renforcer l'activité économique du secteur du bâtiment, créateur d'emplois non délocalisables, le Gouvernement a fixé un objectif de production annuelle de 500 000 logements. Dans le cadre des politiques mises en place pour atteindre cet objectif, le Gouvernement entend éviter au mieux l'étalement urbain qui contribue à l'augmentation des déplacements automobiles, à la disparition de zones agricoles, à l'artificialisation des sols, avec toutes les incidences qui en découlent en termes d'environnement. Le Gouvernement a également pour préoccupation de favoriser la construction dans les zones où sont les besoins, et, prioritairement, pour des raisons d'efficacité économique, dans les zones où les besoins sont les plus importants. Dans cet objectif, la plupart des dispositifs d'aide à la pierre et de programmation d'opérations de construction et de rénovation s'appuient sur des « zonages » établis sur des indicateurs de tension du marché caractérisant les besoins et les types de logement faisant défaut (locatif social, locatif privé, accession à la propriété, etc.). Ces dispositifs sont également conçus pour favoriser une certaine fluidité résidentielle. Ainsi, le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif privé mis en place en janvier 2013 a été recentré sur les zones où la tension locative est la plus forte. Les avantages fiscaux sont par ailleurs consentis aux investisseurs en contrepartie de loyers plafonnés à un niveau dit intermédiaire pour accroître la fluidité entre le parc social et le parc locatif privé. Pour sa part, le prêt à taux zéro (PTZ+), dispositif d'aide à l'accession à la propriété, a été révisé : il vise davantage les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires pour faciliter les parcours résidentiels, du statut de locataire à celui de propriétaire. En outre, les montants des prêts accordés sont plus conséquents dans les zones qualifiées comme « tendues », c'est-à-dire où les prix sont les plus élevés et les besoins de constructions nouvelles les plus avérés. Plus globalement, une évaluation de la territorialisation des politiques du logement a été engagée par le Gouvernement dans le cadre de la

modernisation de l'action publique. Ces travaux permettront d'adapter ces politiques au plus près des besoins et des enjeux locaux, dans un contexte de redressement des finances publiques qui exige un renforcement de l'efficacité de l'action publique. Pour ce qui est des prix du foncier, le Gouvernement envisage de supprimer tout avantage pour durée de détention de terrains constructibles, afin de lutter contre la rétention de ces derniers. En effet, le régime en vigueur d'imposition des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir prévoit des abattements progressifs qui portent préjudice à une mise en vente plus rapide de ces terrains. Pour créer un choc d'offre, cet avantage sera supprimé à compter du 1er janvier 2014. Cette mesure vient en complément de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Celle-ci prévoit la possibilité de céder des terrains vacants de l'État et de ses établissements publics aux collectivités locales avec une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité sur la part des programmes correspondant à des logements sociaux ou de l'accession sociale à la propriété. Cette mesure devrait contribuer à détendre le marché du foncier, en proie dans certains secteurs à la concurrence entre construction sociale et construction privée. Enfin, dans le but de réduire les coûts de construction, un moratoire de deux ans a été instauré concernant de nouvelles normes techniques et une évaluation globale des normes de construction en cours sera effectuée : la finalité est, non pas de déréglementer par principe, mais de réviser certaines normes présentant un rapport entre coût et efficacité peu probant. Par ces mesures, le Gouvernement agit donc pour garantir un développement équilibré de la construction selon l'importance de besoins localisés, pour apporter une réponse aux aspirations de parcours résidentiel de nos concitoyens et pour contribuer à optimiser les coûts du logement au profit à la fois des ménages et de la compétitivité du secteur du bâtiment.