



14ème législature

Question N° : 95487	De M. Marc-Philippe Daubresse (Les Républicains - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > logement	Tête d'analyse > construction	Analyse > logements neufs. perspectives.
Question publiée au JO le : 03/05/2016 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2412 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Marc-Philippe Daubresse attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le dernier rapport annuel de la Fondation Abbé-Pierre concernant le mal-logement, en particulier dans la nouvelle région Hauts-de-France. En effet, la grande région se classe parmi les dernières en matière d'accès au logement, souligné par un déficit de 23 800 logements neufs manquants chaque année. Rappelant l'engagement qui avait été pris par le président François Hollande au début de son mandat, l'objectif de création de 500 000 nouveaux logements par an est encore loin des 360 000 atteints à l'heure actuelle. Le ralentissement en termes de construction de logements neufs entraîne une augmentation des prix de l'immobilier, rendant d'autant plus difficile l'accès à un logement pour tous. Cela s'illustre par un volume de construction qui a plongé de 10,7 % depuis 2012, selon le nouvel outil statistique du ministère du logement. L'objectif affiché en début de quinquennat de dynamiser la construction de logements neufs semble, en effet, avoir été abandonné. Il souhaiterait savoir les dispositions et les mesures du Gouvernement en matière du développement du logement neuf.

Texte de la réponse

Pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en matière d'habitat tout en relançant le secteur du bâtiment, fortement pourvoyeur d'emplois, le Gouvernement a mis en œuvre un plan de relance de la construction et de la rénovation de logements, initié en 2013 et adapté ou complété à plusieurs reprises depuis. Ce plan s'articule autour des six axes qui suivent. Pour favoriser l'accession à la propriété, le prêt à taux zéro (PTZ) a été renforcé pour les classes moyennes et modestes. Une TVA réduite à 5,5 % a été instaurée pour l'accession sociale dans le neuf dans les 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le PTZ destiné à financer l'achat de logements anciens avec travaux a été étendu à toute la France. L'accession dans le parc social a été simplifiée et sécurisée pour les acquéreurs. Pour créer des offres de logements adaptées aux situations de tous les ménages, le taux de TVA pour la construction et la rénovation de logements sociaux a été abaissé à 5,5 % et le plafond du livret A relevé pour répondre aux besoins de financement des opérations. Une aide est octroyée aux communes faisant un effort important pour construire des logements et les pénalités renforcées vis-à-vis de celles n'atteignant pas le seuil de la loi SRU. Par ailleurs, pour répondre aux besoins de ménages à très faibles ressources ou en situation précaire, l'État soutient ou cofinance divers programmes de production de logements adaptés (résidences sociales, pensions de famille) ou très sociaux. Enfin, sur le segment du logement intermédiaire, c'est-à-dire à niveau de loyers compris entre ceux du parc privé et ceux du parc social, le dispositif fiscal d'investissement locatif destiné aux particuliers a été modifié pour améliorer son attractivité. Un nouveau zonage a été défini pour privilégier la construction dans les zones les plus tendues. Une intervention exceptionnelle de l'État et de la caisse des dépôts permettra en outre la

construction sur cinq ans de plus de 25 000 logements intermédiaires en zone tendue. Un troisième axe est de renforcer la mobilisation du foncier dans les zones déficitaires en logements. Des mesures ont été prises pour libérer du foncier public puis pour mobiliser les préfets afin de faire émerger des projets sur des terrains préalablement identifiés. L'intervention des établissements publics fonciers (EPF) a par ailleurs été renforcée réglementairement et une commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) a été installée pour assurer un pilotage au niveau national de la mobilisation du foncier public. Pour libérer le foncier privé, outre des abattements exceptionnels sur les plus-values et donations qui ont été accordées conjonctuellement jusqu'à fin 2015, la fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir a été alignée sur celle des immeubles bâtis. Le plan de relance vise également à simplifier les règles de construction et d'urbanisme pour réduire les coûts et les délais de construction, et ce, en articulant mieux les réglementations tout en conservant les exigences de qualité nécessaires. Ainsi divers textes ont été pris depuis 2014 pour l'application de mesures de simplification après concertation avec les professionnels du bâtiment. L'exercice de simplification devant, non pas être uniquement ponctuel, mais permanent, un espace est dédié sur le site internet du ministère chargé du logement et de l'habitat durable pour permettre aux professionnels du bâtiment de continuer à émettre des propositions de simplification. De plus, un conseil supérieur de la construction a été instauré pour réguler le flux des futures règles et normes, pour évaluer leur impact économique et pour veiller à optimiser leur articulation. Différentes dispositions ont également été prises concernant les règles d'urbanisme : champ des dérogations à la réglementation existante, lutte contre les recours abusifs, délais de validité des permis de construire, etc. Favoriser le développement de l'innovation est également un moyen pour construire plus, mieux et à coûts maîtrisés, tout en garantissant la compétitivité des entreprises. Plusieurs leviers d'action ont été initiés : lancement d'un appel à manifestation d'intérêt « méthodes industrielles pour la rénovation et la construction de bâtiments » par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) ; lancement avec les acteurs de la construction de travaux sur un label de performance environnementale des bâtiments ; installation de plates-formes de l'innovation pour le bâtiment sur l'ensemble du territoire. Enfin, 70 millions d'euros sont consacrés à trois plans : transition numérique dans le bâtiment, traitement de l'amiante, qualité de la construction et transition énergétique. Enfin, le dernier axe du plan de relance est relatif à la rénovation de logements. À ce titre, l'État a pris des mesures pour aider les particuliers à financer des travaux de transition énergétique, notamment en portant à 30 % le crédit d'impôt pour de tels travaux, en simplifiant l'éco-prêt à taux zéro, en instituant un nouvel éco-prêt « habiter mieux » pour le financement à taux zéro du reste à charge de travaux bénéficiant des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), en mettant en place l'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétiques ou encore en assurant le financement des 50 000 projets de travaux de propriétaires modestes aidés par l'Anah, financement porté à 100 000 en 2017. Par ces mesures, le Gouvernement traduit sa volonté à la fois de relancer le secteur économique de la construction de logements et d'impulser un développement équilibré, socialement et territorialement, de l'habitat. Le logement est un secteur à forte résilience, où les effets de mesures correctives ne peuvent s'apprécier qu'à moyen terme. À cet égard, les dernières statistiques publiées sont encourageantes : au 1er trimestre 2016, la reprise amorcée fin 2015 se confirme. Ainsi à la fin 2016, les permis de construire ont augmenté de + de 162 par rapport à l'année passée, les mises en chantiers de + 132 et pour ce qui concerne la commercialisation de logements neufs (hausse des réservations de 20,62 et des mises en vente de 16,12)