



PREMIER MINISTRE

Service Communication

Hôtel de Matignon, le 29 août 2014

Discours de Manuel VALLS, Premier ministre

Plan de relance du logement

Vendredi 29 août 2014

Seul le prononcé fait foi

Madame la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie,
Madame la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité,
Mesdames, Messieurs,

Dès ma prise de fonction, j'ai fait du logement une priorité d'action. Il est plus que temps de lutter avec détermination et pragmatisme contre la crise de ce secteur.

Elle pèse en effet lourdement sur le pouvoir d'achat des Français, qui dépensent trop pour se loger. Dans de nombreuses villes, trouver un logement correspondant à ses besoins et à ses moyens est devenu un véritable parcours du combattant.

Les causes de cette situation, nous les connaissons : la crise économique ou encore les prix de l'immobilier trop élevés.

Mais la raison principale est que nous n'avons pas assez construit. En 2013, 330.000 logements ont été réalisés. Loin, bien trop loin des besoins nécessaires et avec le risque de voir ce niveau baisser encore en 2014.

C'est pour cela que le Président de la République a chargé le gouvernement de préparer un nouveau plan de relance.

Relancer la construction, c'est une priorité sociale pour les familles, pour les jeunes - parce que notre pays peut s'appuyer sur une démographie dynamique - mais c'est aussi un impératif économique !

Le bâtiment est un moteur de l'économie française, qui entraîne de nombreux secteurs d'activité et des dizaines de milliers d'emplois. La part de ce secteur dans la croissance économique est donc déterminante.

Nous devons accélérer, et lever les blocages dans le secteur du logement.

Et pour cela nous avons 3 priorités.

1. Simplifier

La première priorité, c'est de simplifier. La ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité a déjà présenté, le 25 juin dernier, 50 mesures de simplification applicables au 31 décembre 2014.

Nous devons aller plus loin !

Je pense, par exemple, aux normes obligeant à construire des parkings ; elles sont excessives dans les zones desservies en transport en commun. Je pense également aux normes sismiques, qui seront allégées pour les éléments non structuraux.

Par ailleurs, d'ici la fin de l'année, nous lancerons une nouvelle série de mesures. Elles seront pour partie inspirées des propositions faites par les professionnels du secteur sur le site internet ouvert par la Ministre du logement en juillet dernier.

J'ai également confié au préfet Jean-Pierre DUPORT une mission afin de simplifier et de raccourcir les procédures d'obtention des permis de construire. Les premières conclusions me seront remises d'ici trois mois. Mais d'ores et déjà, dans le cadre de ce plan de relance, la durée de validité des permis de construire en cours est portée de 2 à 3 ans.

En ce qui concerne le dispositif d'encadrement des loyers tel que prévu par la loi ALUR, nous avons désormais assez de recul pour juger des difficultés de sa mise en œuvre.

Tous les acteurs le disent : les conditions techniques ne sont pas réunies, et ne le seront pas avant des mois, voire des années. C'est notamment le cas pour la collecte des données des loyers. Cette situation complexe génère trop d'incertitude pour les investisseurs. Le dispositif sera donc appliqué à titre expérimental à Paris. Il ne sera pas étendu aux autres agglomérations concernées tant qu'un bilan sur sa mise en œuvre n'aura pas été réalisé.

2. Assouplir

Lutter contre la crise du logement nécessite aussi d'assouplir certains des dispositifs existants.

Assouplir, c'est notre deuxième priorité. Dans le secteur du logement, je l'ai dit, il faut faire preuve de pragmatisme.

C'est notamment le cas en ce qui concerne l'investissement locatif. Les objectifs fixés lors de la création du dispositif DUFLOT ne sont que partiellement remplis. Nous allons le modifier en profondeur en offrant aux investisseurs plus de souplesse et d'opportunités.

Ainsi, le nouveau dispositif permettra de choisir parmi 3 durées d'engagement de location : 6, 9 ou 12 ans. Sous certaines conditions, il sera désormais possible de louer à ses ascendants ou descendants. Enfin, les conditions d'accès au dispositif des sociétés civiles de placement immobilier seront alignées sur celles des particuliers. Les SCPI contribuent en effet de manière importante à la production de logements locatifs intermédiaires.

J'imagine que, comme le veut la tradition, ce nouveau dispositif prendra le nom de la ministre qui l'a fortement amélioré : Sylvia PINEL.

3. Encourager

Simplifier. Assouplir. Mais aussi encourager.

Il nous faut agir sur tous les paramètres du secteur du logement. Et une relance de la construction n'est possible qu'avec la mobilisation du foncier. Il faut libérer les terrains ! Beaucoup plus de terrains !

Je l'avais dit à l'occasion d'une visite de terrain dans le 12^e arrondissement de Paris, le 26 juin 2014, après que le gouvernement a annoncé une première série de mesures qui avaient permis d'initier un climat de confiance.

C'est pourquoi j'ai missionné cet été le Sénateur Thierry REPENTIN pour lever les obstacles qui retardent les cessions de foncier public. Il doit aussi faire remonter à mon arbitrage les cas les plus difficiles.

Les grands opérateurs publics, les ministères et bien-sûr France Domaine doivent pleinement assumer leurs responsabilités et jouer le jeu.

Afin d'encourager la vente de foncier privé, nous allons modifier, de façon pérenne, la fiscalité s'appliquant aux plus-values sur les terrains à bâtir. Le régime actuel, établi en 2011 par la précédente majorité, encourage en effet la rétention de ces terrains. Il sera donc remplacé par le régime, plus favorable, qui s'applique à tous les autres immeubles.

Et pour que les propriétaires concernés vendent vite, nous irons encore plus loin. De manière temporaire, nous allons également accorder un abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux, lorsque les promesses de vente auront été conclues avant le 31 décembre 2015.

L'ensemble de ces décisions relatives à la fiscalité des plus-values seront applicables immédiatement à toutes les ventes résultant de promesses conclues dès lundi 1^{er} septembre.

Enfin, jusqu'à la fin de l'année 2015, les donations de terrains bénéficieront d'un abattement exceptionnel de 100 000 euros, à la condition que ces terrains soient ensuite construits.

Relancer la construction nécessite aussi de relancer la production de logements intermédiaires. Une intervention exceptionnelle de l'Etat et de la Caisse des dépôts financera la construction de plus de 30.000 logements à loyers intermédiaires en zone tendue au cours des 5 prochaines années.

Le logement social demeure également une priorité pour les Français. C'est donc une priorité pour le gouvernement. J'aurai l'occasion de le rappeler lors du congrès HLM le 25 septembre à Lyon.

Les obligations prévues par la loi SRU, et renforcées par la loi DUFLOT en matière de construction de logements sociaux, seront respectées. Nous y veillerons. Les pénalités prévues, c'est-à-dire multipliées par 5, seront donc appliquées dès le 1er janvier 2015.

Chacun doit contribuer à la mise en œuvre du droit au logement. C'est pourquoi des consignes claires seront données aux préfets qui pourront délivrer des permis de construire en lieu et place des maires défaillants dès 2015.

D'autre part, je connais bien les efforts que nécessite la construction de logements sociaux. Et c'est pourquoi j'annoncerai prochainement une mesure de soutien aux maires bâtisseurs.

L'accession à la propriété demeure une priorité d'action. De nombreuses mesures ont déjà été annoncées en juin. Compte-tenu de leur importance, je tiens à les rappeler : le PTZ a été ouvert à l'achat de logements anciens à réhabiliter, lorsqu'ils sont situés en milieu rural. Cela va favoriser la revitalisation des centres-bourgs.

De plus, le barème du prêt d'accession sociale a été harmonisé avec celui du PTZ afin de sécuriser les projets des accédants à la propriété. Enfin et surtout, le PTZ a été renforcé sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et populaires. A l'occasion de ce plan de relance un effort supplémentaire va être fait sur les modalités de remboursement afin d'alléger l'endettement des ménages. Tout ceci sera applicable au 1er octobre.

Enfin une TVA réduite sera appliquée aux constructions neuves pour les accédants à la propriété dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville à partir de 2015.

En outre, et pour soutenir la construction et favoriser l'accession à la propriété des jeunes, un abattement exceptionnel de 100.000 € sera ouvert en cas de donation à ses enfants ou petits-enfants d'un logement neuf.

Dans le souci de faciliter l'accès au logement des jeunes, la garantie universelle des loyers sera recentrée sur les jeunes salariés avec l'appui des partenaires sociaux au sein d'Action Logement.

Enfin, comme annoncé par la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie en conseil des ministres le 30 juillet, et parce que nous voulons améliorer l'habitat, le crédit d'impôt développement durable (CIDD) sera renforcé et simplifié. Son taux sera porté à 30 % des travaux engagés à partir du 1er septembre.

Mesdames et Messieurs,

Le gouvernement est déterminé à relancer un cercle vertueux pour loger les Français, encourager la croissance et l'emploi. J'ai rencontré à plusieurs reprises les professionnels du secteur du logement, et je continuerai à m'investir personnellement.

Simplifier les règles, assouplir les dispositifs, encourager la construction, faciliter l'accès de tous au logement, voici nos priorités !

Dans le contexte difficile que nous connaissons, l'Etat fait ici un effort considérable. Mais un effort nécessaire. Car construire davantage, développer l'offre de logements c'est répondre à l'une des premières attentes des Français.