



DOSSIER DE PRESSE

Plan de relance du logement

Paris, le vendredi 29 août 2014

Contact presse

Service de presse du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

www.territoires.gouv.fr

Sommaire

Libérer le foncier privé page 2

Augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux page 2

Favoriser l'acquisition de logements neufs page 3

Améliorer l'habitat..... page 3

Poursuivre la simplification des normes de construction page 4

Simplifier et recentrer les dispositions de la loi Alur..... page 5

ANNEXE

Point d'avancement des mesures annoncées le 25 juin 2014 page 6

1. LIBÉRER LE FONCIER PRIVÉ

Objectif

Pour relancer la construction, il est indispensable de libérer des terrains, en particulier dans les zones où l'offre de logements est insuffisante. Cela permettra aussi de faire baisser le coût du foncier qui pèse sur les prix de l'immobilier en France.

Mesures

- ▶ Aligner de façon pérenne la fiscalité applicable aux **plus-values sur les terrains à bâtir** sur **celle des immeubles bâtis**, soit une exonération totale au bout de 22 ans de détention, à compter du 1^{er} septembre 2014.
- ▶ Accorder un **abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir** pour toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015.
- ▶ **Créer un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015**, à la condition qu'ils soient ultérieurement construits.

2. AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS INTERMÉDIAIRES ET SOCIAUX

Objectif

Développer le parc de logements à loyer intermédiaire et social.

Mesures

Refonder le dispositif fiscal d'investissement locatif

- ▶ **Donner le choix aux investisseurs** de s'engager à louer pour **six, neuf ou douze ans** (au lieu de neuf ans uniquement aujourd'hui) en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels, à compter du 1^{er} septembre 2014.
- ▶ **Permettre de louer à un ascendant ou à un descendant** sous certaines conditions.
- ▶ **Aligner** sur celui des **particuliers l'avantage fiscal** du dispositif pour les **sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)** qui réalisent des investissements locatifs, à compter du 1^{er} septembre 2014.

Construire plus de logements à loyer intermédiaire

- ▶ **Construire 30 000 logements intermédiaires en zones tendues dans les cinq prochaines années** par une intervention exceptionnelle de l'Etat et du groupe Caisse des dépôts.

Construire plus de logements sociaux

- ▶ **Appliquer dès le 1^{er} janvier 2015 les pénalités renforcées prévues par la loi SRU** pour les villes qui ne remplissent pas leurs obligations de construction de logements sociaux.
- ▶ **Mettre en œuvre au 1^{er} janvier 2015 la possibilité pour les Préfets de délivrer des permis de construire** dans les communes ne remplissant pas leurs obligations de construction de logements sociaux.

3. FAVORISER L'ACQUISITION DE LOGEMENTS NEUFS

Objectif

Renforcer le soutien des ménages primo-accédants.

Mesures

- ▶ **Allonger la période pendant laquelle le remboursement du prêt à taux zéro (PTZ) est différé.**
- ▶ **Appliquer le taux de TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété** d'un logement neuf pour les ménages modestes dans les nouveaux quartiers prioritaires de la **politique de la ville**.
- ▶ **Créer un abattement exceptionnel de 100 000 euros** pour les donations aux enfants et petits-enfants réalisées jusqu'à fin 2016 de nouveaux logements neufs.

4. AMÉLIORER L'HABITAT

Objectifs

Aider les ménages à réaliser les travaux de rénovation énergétique de leur logement pour alléger leurs charges. Maintenir et créer plusieurs milliers d'emplois supplémentaires sur l'ensemble des territoires.

Mesures

- ▶ **Simplifier et augmenter le crédit d'impôt développement durable** : son taux sera porté à 30 % pour les travaux de rénovation énergétique engagés à partir du 1^{er} septembre 2014.
- ▶ **Assurer le financement des 50 000 projets de travaux de rénovation énergétique** de propriétaires modestes, aidés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en 2014.

5. POURSUIVRE LA SIMPLIFICATION DES NORMES DE CONSTRUCTION

Objectifs

Baisser les coûts et accélérer les délais de construction.

Mesures

- ▶ **Mettre en place les 50 premières mesures de simplification** annoncées le 25 juin **avant le 31 décembre 2014**.
- ▶ **Lancer de nouvelles mesures d'ici la fin de l'année 2014** à partir des propositions des professionnels déposées sur la plateforme Internet du ministère du Logement (www.territoires.gouv.fr/simplifier-la-construction).
- ▶ **Raccourcir les délais d'obtention des permis de construire** : une mission est confiée au Préfet Jean-Pierre DUPORT qui rendra ses premières conclusions d'ici trois mois.
- ▶ **Prolonger les délais de validité des permis de construire** de deux à trois ans, dès cet automne.

6. SIMPLIFIER ET RECENTRER LES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR

Objectifs

Rétablir la confiance des investisseurs et combattre l'attentisme.

Mesures

- ▶ **Limitier la mise en œuvre de l'encadrement des loyers** de la loi Alur à titre expérimental à la Ville de Paris.
- ▶ **Simplifier certaines dispositions de la loi Alur**, notamment les formalités en cas d'acquisition d'un bien.
- ▶ **Recentrer la Garantie universelle des loyers (GUL)**, vers les **jeunes salariés** et les **personnes en situation précaire**.

ANNEXE

POINT D'AVANCEMENT DES ACTIONS ANNONCÉES LE 25 JUIN 2014

PRIORITÉ 1 : FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Ajuster les dispositifs de financement de l'accession

Enjeux :

L'accession à la propriété est l'une des clés du succès de la relance de la construction. L'objectif est d'adapter les dispositifs de financement de l'accession pour renforcer leur efficacité et d'en faire bénéficier davantage de ménages primo-accédants.

Renforcer le prêt à taux zéro (PTZ) sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes.	Entrée en vigueur le 1 ^{er} octobre 2014
Ouvrir le prêt à taux zéro à l'achat de logements anciens à réhabiliter sur des territoires en milieu rural pour favoriser la revitalisation des centres bourgs.	Janvier 2015
Sécuriser l'accession sociale à la propriété des classes moyennes et modestes en harmonisant les barèmes du prêt à taux zéro et du prêt d'accession sociale.	Entrée en vigueur le 1 ^{er} octobre 2014

PRIORITÉ 2 SIMPLIFIER LES RÈGLES DE CONSTRUCTION ET DÉVELOPPER L'INNOVATION

Simplifier la réglementation de la construction pour abaisser les coûts

Enjeux :

Il ne s'agit pas de diminuer les exigences de qualité, mais de mieux articuler les différentes réglementations existantes autour d'un projet de construction, de fixer des exigences de résultats et non de moyens, de mutualiser les procédures lorsque c'est possible, de réduire les risques de contentieux.

50 premières mesures de simplification de la réglementation. - Certaines mesures sont d'ores et déjà applicables (ascenseurs, transport de fonds, accessibilité des logements à occupation temporaire...) - Pour l'essentiel des mesures, les textes ont été élaborés. Ils ont été transmis aux instances dont l'avis est nécessaire et seront publiés dans les mois à venir : réglementation sismique, réglementation thermique, matériaux biosourcés en façade des bâtiments, équipements de recharge des véhicules électriques, local à vélo, termites... - Certains textes requièrent un processus de travail	Mise en œuvre d'ici fin 2014
---	------------------------------

particulier pour leur élaboration : norme électrique dont la modification est pilotée par les professionnels, mesures relatives à l'outremer , etc.	
Ouverture d'un espace dédié sur le site Internet du ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité.	Réalisé (juillet 2014)
Création du Conseil supérieur de la construction.	Septembre 2014 (texte élaboré et soumis aux instances consultatives)

Simplifier la réglementation en matière d'urbanisme pour accélérer les procédures d'aménagement

Enjeux :

Accélérer les procédures en matière d'urbanisme et d'aménagement dans leur ensemble. La première étape a été franchie en 2013 avec les ordonnances prises pour accélérer les projets de construction, et qui sont en vigueur. L'article 7 du projet de loi habilitant le Gouvernement à simplifier la vie des entreprises, voté en juillet 2014 en 1^{ère} lecture à l'Assemblée nationale, va plus loin en proposant quatre nouvelles mesures d'accélération des procédures ou de facilitation de projets de construction.

Remplacer, pour certains permis de construire et d'aménager, l'enquête publique par des modalités de mise à disposition du public plus simples et rapides.	Le projet de loi habilitant le Gouvernement à simplifier la vie des entreprises sera examiné au Parlement à l'automne 2014.
Elargir le champ d'application territorial des dérogations de l'ordonnance du 3 octobre 2013 et introduire de nouvelles dérogations notamment pour les règles de retrait par rapport aux limites séparatives.	
Réduire les obligations de création de parking dans les zones tendues et bien desservies par les transports. <i>Se limiter de manière générale à 0,8 aire de stationnement maximum par logement ou équivalent logement en locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) ; et en secteur bien desservi par les transports en commun, se limiter à 0,5 aire de stationnement maximum par logement ou équivalent logement en locatif social ou résidence spécifique et à 1 aire de stationnement maximum par logement pour les autres types de logement.</i>	
Favoriser le développement de projets de construction de logements au sein des zones d'activité en entrée de ville ou dans les zones à dominante commerciale, desservies par des transports publics réguliers, en créant un bonus de constructibilité pouvant aller jusqu'à 50%.	

Enjeux :

Pour construire et rénover plus, mieux et à coûts maîtrisés, l'innovation dans le bâtiment doit dès aujourd'hui être une priorité. C'est une condition indispensable pour atteindre les besoins nationaux de logements construits et rénovés, mais également pour garantir la compétitivité de nos entreprises, à l'échelle européenne et mondiale.

Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt « méthodes industrielles pour la rénovation et la construction de bâtiments » par l'Ademe pour développer des procédés constructifs innovants.	Réalisé (juillet 2014)
Mise en place d'un affichage environnemental des bâtiments.	1 ^{er} trimestre 2015 (concertation des acteurs en cours depuis juin 2014)
Déploiement de plates-formes de l'innovation pour le bâtiment sur l'ensemble du territoire.	Calendrier échelonné selon les territoires d'ici fin 2015
Nomination d'un ambassadeur du numérique dans le bâtiment.	Réalisé (juin 2014)

PRIORITÉ 3 : SOUTENIR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET CRÉER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES EN ZONES TRÈS TENDUES

Accroître le nombre de logements locatifs sociaux

Enjeux :

En 2013, 117 000 logements sociaux ont été financés, soit une augmentation de 14% par rapport à 2012. 72% de ces logements ont été dédiés aux ménages dont les ressources sont les plus faibles, sous forme de logements PLAI et PLUS.

Cet effort doit être amplifié pour faire face à l'urgence sociale des demandeurs (1,7 millions de nos concitoyens sont en attente d'un logement social, dont près de 500 000 dans la seule région Ile-de-France). A cet effet, l'ensemble des acteurs du logement, et tout particulièrement les collectivités locales, doivent être pleinement mobilisés.

Mobilisation de l'Etat et du mouvement HLM pour soutenir les projets retardés, notamment du fait de l'appropriation progressive des projets par les exécutifs locaux nouvellement élus.	Recensement en cours des opérations bloquées sur le territoire (pour le 15 septembre 2014)
Vérification par l'Etat que les communes n'ayant pas atteint le seuil de la loi SRU en matière de logements sociaux ont fourni suffisamment d'efforts de rattrapage au cours des trois dernières années. Dans le cas contraire, pour les communes insuffisamment volontaires, prise des arrêtés de carence et majoration des prélèvements SRU (jusqu'au quintuplement).	Bilan de la procédure triennale et de carence disponible fin octobre 2014

Appel à projets pour créer des logements accessibles aux personnes les plus fragiles « prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) adapté » (programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance) financé par la majoration des prélèvements SRU versés par les communes carencées en logements sociaux.	Appel à projets en cours. Résultats fin octobre 2014, pour un objectif de 2000 logements financés sur 2014
Appel à projets pour la production de logements accompagnés à destination des ménages les plus modestes.	Premiers projets sélectionnés en juillet 2014. La 2 ^e session sera lancée en octobre 2014
Accord national d'engagement sur la qualité de service dans le logement social entre l'USH et l'Etat.	Signature en septembre 2014

Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logements

Enjeux :

Pour répondre aux besoins des Français, le Gouvernement souhaite développer une offre de logements dits « intermédiaires » en zones très tendues, lorsque les loyers du parc social et ceux du parc privé sont tellement éloignés qu'il est difficile pour les ménages des classes moyennes d'accéder à un logement.

Mise en place effective d'un cadre juridique pour le logement intermédiaire (ratification de l'ordonnance).	1 ^{er} semestre 2015
Définition des plafonds de ressources, de loyer et de prix, en locatif et en accession, du logement intermédiaire.	Automne 2014
Amélioration du dispositif d'investissement locatif.	1 ^{er} septembre 2014
Révision du zonage « A / B / C » afin de favoriser l'investissement locatif et la construction de logements en zones tendues.	Entrée en vigueur le 1 ^{er} octobre 2014
Renforcement des moyens d'action : l'Etat et la Caisse des dépôts, via la société nationale immobilière (SNI), prendront une part dans cet effort de construction en faveur du logement intermédiaire.	Avant fin 2014
Mobilisation des acteurs.	Première réunion en septembre 2014

PRIORITÉ 4 : RENFORCER LA MOBILISATION DU FONCIER

Accélérer la mise à disposition des terrains

Enjeux :

La contribution du foncier public à l'offre globale de logements est d'autant plus stratégique qu'il s'agit généralement d'un foncier situé au cœur des agglomérations. Or la construction de logements locatifs sociaux bien implantés est un élément indispensable pour favoriser la mixité sociale et l'égalité territoriale.

Les mesures prises se révèlent insuffisantes. Il faut donc aujourd'hui renforcer le dispositif et lui donner un nouvel élan.

Identification de cinq projets prioritaires de construction dans chaque région.	Septembre 2014
Installation de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.	Réalisé (juillet 2014)
Renforcement de l'intervention des établissements publics fonciers (EPF) par la publication des décrets statutaires des EPF.	Avant fin 2014

LA MOBILISATION DES ACTEURS LOCAUX, CLÉ DE LA RÉUSSITE

L'action de l'Etat en faveur de la construction visera en priorité à animer et mobiliser les acteurs au niveau local.

La mobilisation est la clé : préfets et services de l'Etat dans les territoires, établissements publics fonciers et établissements publics d'aménagement, collectivités locales, promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux, professionnels du bâtiment.

Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité effectuera un tour de France de la construction dès octobre 2014 afin de mobiliser l'ensemble des forces vives. Dans chaque région, elle réunira les acteurs pour contribuer à l'effort global en faveur de la construction de logements.