

Les mesures pour relancer la construction de logements

Avril 2015



Le logement est devenu, pour la plupart des Français, cher et difficilement accessible. Le secteur de la construction traverse une grave crise, notamment dans les zones tendues où le déficit de logements est criant.

Le Gouvernement a proposé des mesures concrètes et efficaces pour redonner de la confiance aux professionnels, relancer de manière significative la construction et aider les ménages, quelle que soit leur situation, à se loger.

- 5** priorités sont affirmées :
- favoriser l'accès à la propriété ;
 - simplifier les règles de construction ;
 - augmenter l'offre de logements neufs, sociaux et intermédiaires ;
 - renforcer la mobilisation du foncier ;
 - rénover les logements.

Ces mesures, portées par Sylvia Pinel, sont mises en œuvre en 2014 et 2015. Les services de l'État sont fortement mobilisés.

La ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité démarre un tour de France de la construction le 19 janvier. Elle se rendra dans chaque région pour présenter aux acteurs du logement et de la construction les mesures mises en place par le Gouvernement pour relancer la construction.



Favoriser l'accès à la propriété

L'objectif est de permettre à plus de ménages d'acheter leur logement.

LES MESURES

● **Un prêt à taux zéro (PTZ) renforcé.** Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenus est élargi pour les classes moyennes et le remboursement différé est allongé pour les ménages aux revenus les plus modestes.

Entrée en vigueur : 1^{er} octobre 2014

● **L'ouverture du PTZ pour l'achat de logements anciens avec travaux.** Conditionné à des travaux de rénovation dans certaines zones rurales, il permettra de revitaliser des centres-bourgs. Il prendra en compte la situation des ménages qui souhaitent acquérir un logement existant et le rénover.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2015

● **Une TVA à 5,5% dans les 1300 quartiers prioritaires** pour l'achat d'un logement neuf pour les ménages modestes.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2015

● **Un abattement exceptionnel de 100 000 euros** pour les donations de logements neufs aux enfants et petits-enfants, réalisées avant fin 2016.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2015

/POUR L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

● **Fixer les taux et les barèmes des prêts dès la signature du contrat de location-accession (PSLA),** pour sécuriser les acquéreurs.

Échéance : 1^{er} semestre 2015

● **Un nouveau prêt Gaia** distribué par la Caisse des dépôts et consignations pour différer l'acquisition du foncier et ainsi réduire les mensualités de remboursement des accédants.

Échéance : 2015

● **Renforcement du prêt accession sociale (PAS)** en augmentant les plafonds de ressources pour y accéder et en les harmonisant avec le prêt à taux zéro pour plus de simplicité.

Entrée en vigueur : 1^{er} octobre 2014



EN PRATIQUE : LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

À Saint-Étienne,
un couple, trois enfants,
4400 euros par mois.

Achat : une maison
à 260 000 euros.

PTZ : ils deviennent
éligibles (ce n'était
pas le cas auparavant).

Emprunt : 53 000 euros
à 0% sur 12 ans.





Simplifier les règles de construction et développer l'innovation

Baisser les coûts et accélérer les délais de construction.

LES MESURES

/SIMPLIFIER LES RÈGLES DE CONSTRUCTION

- 50 premières mesures de simplification de la réglementation. Élaborées avec les professionnels, elles permettront de faire baisser les coûts de construction et de faciliter la conception des projets.
Échéance : 2014 et 2015

- Lancer de nouvelles mesures comme la prolongation de la période transitoire de la RT 2012 pour les logements collectifs.

- L'installation d'un Conseil supérieur de la construction pour réguler le flux des règles et des normes.
Échéance : mai 2015

/SIMPLIFIER LES RÈGLES D'URBANISME

- Des enquêtes publiques modernisées. L'objectif est d'accélérer les constructions et les aménagements tout en maintenant une qualité de participation du public.
Entrée en vigueur : 22 décembre 2014

- Des facilités pour construire des logements dans les zones à dominante commerciale.

- Une réduction des obligations de parkings, notamment dans les zones bien desservies par les transports.
Entrée en vigueur : 22 décembre 2014

- La validité des permis de construire prolongée de deux à trois ans.
Entrée en vigueur : 30 décembre 2014

- Réduction des délais d'obtention des permis de construire.
Échéance : fin 2015

- Extension du champ couvert par l'ordonnance « densification » du 3 octobre 2013 pour faciliter la réalisation de projets en zone tendue.
Entrée en vigueur : février 2015

- Coordination entre évaluation environnementale et étude d'impact.
Échéance : 2016

- Poursuite des réformes en matière de contentieux de l'urbanisme.
Échéance : 2015 et 2016

/FAVORISER L'INNOVATION

- Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt par l'Ademe pour soutenir de nouvelles méthodes industrielles dans le secteur de la construction.
Réalisé en août 2014



EN PRATIQUE : LE LOCAL À VÉLO

Un local à vélo est obligatoire à l'intérieur des bâtiments collectifs. Il pourra désormais également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même parcelle, ce qui sera moins coûteux.





LES MESURES (SUITE)

● La création d'un label de performance environnementale des bâtiments.

Échéance : 2015

● L'installation de plates-formes de l'innovation pour le bâtiment sur tout le territoire.

Échéance : 2015 / 2016

● Favoriser l'innovation dans la filière bâtiment en consacrant 70 millions d'euros à la mise en œuvre de trois chantiers majeurs.

• Un plan pour la transition numérique dans le bâtiment : l'ambassadeur du numérique, Bertrand Delcambre, nommé durant l'été 2014, a remis un rapport pour faciliter la diffusion de ces nouvelles techniques.

Plan lancé en décembre 2014 pour trois ans

• Un plan de recherche et développement pour le traitement de l'amiante : il permettra de développer des technologies fiables pour réduire les coûts et les délais de détection et de traitement de l'amiante, lors des travaux de rénovation des bâtiments.

Plan à définir pour une durée de trois ans

• Un plan d'action pour la qualité de la construction et la transition énergétique : il s'agit d'accompagner la montée en compétences et la professionnalisation des acteurs du bâtiment.

Programme lancé en janvier 2015 pour une durée de trois ans

/ACCOMPAGNER LES ACTEURS

● La modernisation du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et des procédures d'évaluation pour favoriser l'accès au marché des techniques innovantes.

● La mise en place du Réseau national des aménageurs.

Lancement en février 2015

● La rénovation du règlement des documents d'urbanisme.

Lancé en décembre 2014

70
mesures pour
simplifier les règles en
matière d'urbanisme
et de construction



Augmenter l'offre de logements neufs, sociaux et intermédiaires

L'objectif est de construire 150 000 logements sociaux par an, de créer une nouvelle offre intermédiaire dans les zones très tendues et une offre très sociale pour les ménages les plus démunis.

LES MESURES

/POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

► Prolonger l'exonération de la taxe foncière sur les nouveaux logements sociaux pendant 25 ans.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2015

► Soutenir les projets retardés grâce à la mobilisation de l'État, en lien avec le mouvement HLM, la Fédération des promoteurs immobiliers et les collectivités locales.

Action en cours

► Poursuivre la bonne application de la loi SRU, tout en renforçant les outils à disposition des préfets. Par ailleurs, un délégué interministériel à la mixité dans l'habitat sera chargé d'appuyer les préfets.

Action en cours

/POUR DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX

► Financer 15 000 logements à très bas loyers (PLAI HLM) pour les ménages à revenus très modestes en mutualisant les ressources des bailleurs sociaux à hauteur de 100 millions d'euros annuels pour une durée de trois ans, par des prêts locatifs aidés d'intégration.

Action en cours

► Un programme de 10 000 logements accompagnés pour favoriser l'accès au logement ordinaire de ménages rencontrant des difficultés particulières.

Sélection des projets : juillet 2014

Financements en 2015-2016

► Un soutien à la production de logements adaptés : pensions de familles, maisons-relais.

En vigueur depuis 2014

/POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

► Construire plus de 25 000 logements intermédiaires en zones tendues dans les cinq prochaines années grâce à une intervention exceptionnelle de l'État et de la Caisse des dépôts.

Action en cours

► Un dispositif d'investissement locatif plus attractif. Donner le choix à l'investisseur de s'engager pour 6, 9 ou 12 ans, en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels ; permettre de louer à un ascendant ou un descendant ; aligner l'avantage fiscal du dispositif pour les sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) qui réalisent des investissements locatifs sur celui des particuliers.

Entrée en vigueur

entre le 1^{er} septembre 2014

et le 1^{er} janvier 2015

► Une révision des zonages pour favoriser l'investissement locatif et la construction dans les zones tendues.

En vigueur



EN PRATIQUE : PRIVILÉGIER LES LOGEMENTS SOCIAUX

Les pénalités appliquées aux maires qui ne remplissent pas leurs obligations de construire des logements sociaux seront investies afin de créer des logements pour les personnes à faibles ressources.

Dispositif Pinel :
50 000
projets de construction
de logements
intermédiaires par an



Renforcer la mobilisation du foncier

Pour relancer la construction, il faut lever les freins et libérer les fonciers publics et privés, et ainsi créer le choc foncier dont la France a besoin.

LES MESURES

/LIBÉRER LE FONCIER PRIVÉ

◆ La fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir alignée de façon pérenne sur celle des immeubles bâtis, soit une exonération totale au bout de 22 ans de détention.
Entrée en vigueur : 1^{er} septembre 2014

◆ Abattement exceptionnel de 30% de l'impôt sur le revenu et de 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.
Entrée en vigueur : 1^{er} septembre 2014

◆ Abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015, à condition qu'ils soient ultérieurement construits.
Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2015

/MOBILISER LE FONCIER PUBLIC

◆ Plus de 110 programmes de logements sur des terrains publics.
Cessions en 2015

◆ L'installation d'une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier pour assurer le pilotage national de la mobilisation du foncier.
Entrée en vigueur : juillet 2014

◆ Le renforcement de l'intervention des établissements publics fonciers.
Entrée en vigueur : fin 2014



EN PRATIQUE : CESSION D'UN TERRAIN POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS

L'État a cédé un terrain de près de 8 000 m² dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Flaubert à Grenoble. Un projet d'aménagement avec 2 000 logements y est prévu, sur 90 hectares.

Objectif : plus de
110
terrains publics prioritaires
feront l'objet d'une cession
avant la fin 2015 pour
créer des logements

5



Rénover les logements

Aider les ménages et les bailleurs sociaux à réaliser des travaux de rénovation pour alléger les charges.

LES MESURES

/POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

● Un vaste plan de rénovation du parc social, sur trois ans, par la mutualisation des ressources des bailleurs à hauteur de 750 millions d'euros.

Échéance : 2015

● Améliorer l'accès aux prêts PAM et éco-PLS de la Caisse des dépôts (CDC), finançant la rénovation des logements sociaux.

● Développer l'offre de logements sociaux à énergie positive en mobilisant l'Union sociale pour l'habitat.

Échéance : 2015

● Travaux de désamiantage : un nouveau prêt aidé ouvert aux bailleurs sociaux.

Échéance : 2015

/POUR LES PARTICULIERS

● Mise en place d'un crédit d'impôt transition énergétique de 30% pour les travaux de rénovation énergétique.

Entrée en vigueur : 1^{er} septembre 2014

● Un Éco-prêt à taux zéro simplifié pour être davantage accessible aux propriétaires souhaitant rénover leur logement.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2015

● Mise en place de l'écoconditionnalité des aides à la rénovation énergétique pour assurer la qualité des travaux de rénovation. Pour bénéficier de ces aides, il faut recourir à des professionnels RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Entrée en vigueur : 1^{er} septembre 2014 pour l'Éco-PTZ et 1^{er} janvier 2015 pour le crédit d'impôt transition énergétique

● 50 000 projets de travaux de rénovation énergétique de propriétaires modestes soutenus par l'Anah financés en 2014.



EN PRATIQUE : PLUS DE CRÉDIT D'IMPÔT

Le crédit d'impôt transition énergétique est simplifié et augmenté : 30% de réduction pour les travaux de rénovation énergétique.

50 000
projets de travaux
de rénovation énergétique
financés par l'Anah
en 2014

Retrouvez le détail de toutes
les mesures sur le site
et les pages twitter et facebook
du ministère du Logement,
de l'Égalité des territoires
et de la Ruralité

www.territoires.gouv.fr/actions-pour-la-relance-de-la-construction

@territoires

#relanceconstruction

facebook.com/territoires.gouv



IMPRIM'VERT®

Label Européen

**Ministère du Logement,
de l'Égalité des territoires
et de la Ruralité**

92055 La Défense Cedex
Tél. 01 40 81 21 22
www.territoires.gouv.fr



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ