



## Les mesures pour relancer la construction de logements : point d'avancement

---

### 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](http://www.territoires.gouv.fr)

---

Le logement représente aujourd'hui un des trois premiers postes du budget des ménages. Il 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.

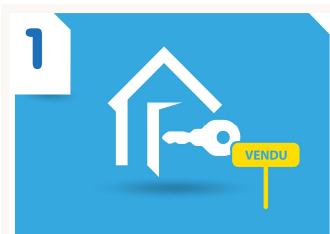
Le Gouvernement propose un plan cohérent et global pour redonner de la confiance aux professionnels, relancer de manière significative la construction et aider les ménages, quelle que soit leur situation, à se loger.

5 priorités sont affirmées :

- ▶ favoriser l'accèsion à la propriété ;
- ▶ simplifier les normes de construction et développer l'innovation ;
- ▶ augmenter l'offre de logements neufs, sociaux et intermédiaires ;
- ▶ renforcer la mobilisation du foncier ;
- ▶ rénover les logements.

Ce plan, porté par Sylvia Pinel, est mis 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 fera un tour de la France de la construction début 2015 pour mobiliser les acteurs sur l'ensemble du territoire.



## FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

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

✓	<p>Renforcer le prêt à taux zéro (PTZ).</p> <p>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.</p>	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> octobre 2014
	<p>Ouvrir le PTZ pour l'achat de logements anciens avec travaux.</p> <p>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.</p>	Janvier 2015
	Renforcer le soutien aux ménages primo-accédants :	
✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Allonger la période durant laquelle le remboursement du PTZ est différé ;</li> </ul>	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> octobre 2014
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Appliquer une TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf, pour les ménages modestes achetant dans les nouveaux quartiers de la politique de la ville ;</li> </ul>	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Créer un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de logements neufs aux enfants et petits-enfants, réalisées avant fin 2016.</li> </ul>	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
<b>POUR L'ACCESSION DANS LE PARC SOCIAL</b>		
	<p>Créer un nouveau prêt (« prêt Gaïa ») pour différer l'acquisition du foncier pour les accédants.</p> <p>L'accédant paiera d'abord le bâti avant de payer le foncier, ce qui lui permettra de lisser son plan de financement.</p>	Début 2015
	Renforcer le prêt accession sociale en augmentant les plafonds de ressources et en les harmonisant avec le PTZ pour plus de simplicité	1 <sup>er</sup> octobre
	<p>Expérimenter un nouveau prêt permettant au locataire de connaître, dès l'entrée dans les lieux, le taux du futur emprunt.</p> <p>L'Etat souhaite, en lien avec la Caisse des dépôts et les banques, que les taux du prêt social location-accession (PSLA)<sup>1</sup> et du prêt à taux zéro (PTZ) soient fixés dès l'entrée dans les lieux des locataires bénéficiaires et qu'ils soient garantis pendant toute la durée possible de la levée d'option d'achat.</p>	1 <sup>er</sup> trimestre 2015

<sup>1</sup> Le PSLA consiste pour un ménage à devenir locataire d'un logement social, et dans un délai maximum de 4 ans, de lever une option d'achat de son logement en bénéficiant, s'il le souhaite, du prêt PSLA bonifié, contracté par le bailleur pour réaliser le logement. La difficulté de ce schéma réside pour le ménage dans la non visibilité sur les conditions financières des prêts 4 ans à l'avance. En effet, les taux du PSLA et du PTZ sont variables.

2



## SIMPLIFIER LES NORMES DE CONSTRUCTION ET DÉVELOPPER L'INNOVATION

Baisser les coûts et accélérer les délais de construction.

SIMPLIFIER LES RÈGLES DE CONSTRUCTION		
	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certaines mesures sont d'ores et déjà applicables (ascenseurs, transport de fonds, accessibilité des logements à occupation temporaire...)</li> <li>- 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...</li> <li>- Certains textes requièrent un processus de travail particulier pour leur élaboration : norme électrique dont la modification est pilotée par les professionnels, mesures relatives à l'outremer, etc.</li> </ul>	Mise en œuvre en 2014 et 2015
	Lancer de nouvelles mesures à partir des propositions des professionnels déposées sur la plateforme Internet du ministère du Logement ( <a href="http://www.territoires.gouv.fr/simplifier-la-construction">www.territoires.gouv.fr/simplifier-la-construction</a> ).	2014
	Créer un Conseil supérieur de la construction pour réguler le flux des règles et des normes.	1 <sup>er</sup> trimestre 2015
SIMPLIFIER LES RÈGLES D'URBANISME		
	<p>Des enquêtes publiques modernisées.</p> <p>Il s'agit de remplacer, pour les permis de construire et d'aménager soumis à étude d'impact au cas par cas, l'enquête publique par une mise à disposition du public plus efficace et rapide. L'objectif est d'accélérer les procédures préalables aux autorisations de constructions et d'aménagements tout en maintenant une qualité de participation du public et en modernisation des procédures.</p>	<p>Le projet de loi de simplification de la vie des entreprises a été examiné en procédure accélérée et la commission mixte paritaire s'est tenue le 25 novembre 2014. La discussion au parlement se termine le 18 décembre.</p>
	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 par voie d'ordonnance.	

	<p>Réduire les obligations de création de parking dans les zones bien desservies par les transports.</p> <p>Se limiter <b>de manière générale</b> à 1 aire de stationnement maximum par logement ou équivalent logement en locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) ;</p> <p>et <b>en secteur bien desservi par les transports en commun</b>, 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.</p>	
	Prolonger la validité des permis de construire de deux à trois ans.	<p>Décret en cours d'examen au Conseil d'Etat</p> <p>Publication avant fin d'année 2014</p>
	Raccourcir les délais d'obtention des autorisations préalables ou des législations connexes aux permis de construire. Une mission est confiée au Préfet Jean-Pierre Duport qui rendra son rapport le 1 <sup>er</sup> mars 2015.	<p>Remise d'un pré-rapport en fin d'année et habilitation à légiférer par ordonnance prévue dans le PJJ Croissance en cours d'examen au Conseil d'Etat</p>
<b>ENCOURAGER L'INNOVATION</b>		
✓	Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt par l'Ademe pour soutenir de nouvelles méthodes industrielles dans le secteur de la construction.	Réalisé (août 2014)
	Mise en place d'un label de performance environnementale des bâtiments.	1 <sup>er</sup> trimestre 2015 (concertation des acteurs en cours depuis juin 2014)
	Déploiement de plates-formes de l'innovation pour le bâtiment sur tout le territoire.	<p>d'ici fin 2015</p> <p>Calendrier échelonné selon les territoires–</p> <p>Déjà 4 régions en septembre 2014</p>
✓	Nomination d'un ambassadeur du numérique dans le bâtiment, Bertrand Delcambre, chargé de diffuser les nouvelles techniques et de faciliter le travail collaboratif.	Réalisé (juin 2014)



## AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS, SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES

L'objectif est de construire 150 000 logements sociaux par an.  
 1,7 million de personnes sont en attente d'un logement social en France.  
 Il s'agit aussi de créer une nouvelle offre intermédiaire dans les zones très tendues  
 et une offre très sociale pour les ménages les plus démunis.

POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX		
	Une plus grande fermeté de l'État vis-à-vis des communes n'ayant pas atteint le seuil de construction de logements sociaux :	
	▶ Appliquer les pénalités renforcées prévues par la loi SRU pour les villes qui ne remplissent pas leurs obligations de construction de logements sociaux.	Dès le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
	▶ Autoriser les Préfets à délivrer des permis de construire dans les communes ne respectant pas leurs obligations de construction de logements sociaux.	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
	Prolonger l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur 25 ans dans le cadre du projet de loi de finances, afin de permettre aux bailleurs sociaux de poursuivre leurs efforts de production.	Dès le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
	Maintenir les aides à la pierre à un niveau adapté aux besoins de production. Le montant s'élèvera à 400 millions d'euros pour 2015.	Dès le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
	Pour les bailleurs sociaux :	
	▶ Améliorer l'accès au Prêt à l'Amélioration (PAM) en élargissant les critères d'obtention. Distribué par la Caisse des Dépôts et Consignations, il est destiné aux travaux d'amélioration et de rénovation des logements sociaux.	Début 2015
✓	Une mobilisation de l'État, en lien avec le mouvement HLM, la Fédération des promoteurs immobiliers et les collectivités locales pour soutenir les projets retardés.	En cours
POUR DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX		
	Créer 15 000 logements 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 3 ans.	Dès 2015

✓	Promouvoir 10 000 logements accompagnés, par un appel à projets destiné à faciliter l'accès au logement ordinaire de ménages rencontrant des difficultés particulières. Cet appel à projets est financé en 2014, 2015 et 2016 à hauteur de 3 millions d'euros pour des mesures d'accompagnement social.	Premiers projets sélectionnés en juillet 2014. La 2 <sup>e</sup> session sera lancée en octobre 2014 Financement en 2015 et 2016
	Soutenir la production de logements adaptés : pensions de familles, résidences sociales.	Depuis 2014
<b>POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES</b>		
	Mise en place effective d'un cadre juridique pour le logement intermédiaire (ratification de l'ordonnance).	1 <sup>er</sup> semestre 2015
✓	Définition des plafonds de ressources, de loyer et de prix, en locatif et en accession, du logement intermédiaire.	1 <sup>er</sup> octobre 2014
✓	Construire plus de 30 000 logements intermédiaires en zones tendues grâce à une intervention exceptionnelle de l'État et de la Caisse des dépôts.	Dans les cinq prochaines années
	Un dispositif d'investissement locatif plus attractif :	
✓	▶ 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.	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2014
✓	▶ Permettre de louer à un ascendant ou à un descendant sous certaines conditions.	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
✓	▶ Aligner sur celui des particuliers l'avantage fiscal du dispositif pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui réalisent des investissements locatifs.	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2014
✓	Une révision des zonages « A / B / C » pour favoriser l'investissement locatif et la construction de logements dans les zones tendues.	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> octobre 2014

4



## 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.

LIBÉRER LE FONCIER PRIVÉ		
✓	Exonération totale de plus-value sur les terrains à bâtir après 22 ans de détention (alignement sur la fiscalité applicable aux immeubles bâtis).	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2014
✓	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.	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2014
	Abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015, à la condition qu'ils soient ultérieurement construits.	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2015
MOBILISER LE FONCIER PUBLIC		
	Identification de 135 programmes de logements sur des terrains publics.	Réalisé (septembre 2014)
✓	Installation de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier pour assurer le pilotage national de la mobilisation du foncier. Thierry Repentin, sénateur de Savoie, en est le président.	Réalisé (juillet 2014)
	Renforcement de l'intervention des établissements publics fonciers.	Avant fin 2014





## RÉNOVER LES LOGEMENTS

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

POUR LES BAILLEURS SOCIAUX		
	<p>Expérimentation dans le cadre de l'appel à projets « 200 territoires à énergie positive pour la croissance verte ».</p> <p>Les 200 projets, portés par les élus locaux, en coopération avec les acteurs économiques, l'USH et les citoyens, permettront le développement de filières industrielles d'avenir et la création d'emplois. L'objectif de cet appel à projet est de valoriser les économies d'énergie, le développement d'une mobilité bas-carbone, la valorisation des déchets et la production d'énergies renouvelables notamment. L'État encourage ces divers projets par le biais des politiques contractuelles de l'aménagement durable et de l'urbanisme (éco-quartiers, éco-cités, éco-territoires ruraux, contrats locaux), via les financements dédiés à l'Ademe.</p>	2015
	<p>Mobilisation de l'USH pour développer l'offre de logements sociaux à énergie positive et la prise en compte globale des questions environnementales dans le secteur du logement au bénéfice des ménages.</p>	2015
	<p>Impulser un vaste plan de rénovation du parc social sur 3 ans par la prorogation jusqu'en 2018 de l'accord de mutualisation des ressources des bailleurs aux organismes constructeurs et rénovateurs</p>	2015
	<p>Créer un nouveau prêt bonifié pour les travaux liés au désamiantage.</p>	Début 2015
	<p>Ouverture du programme d'investissement d'avenir aux organismes HLM dans les territoires énergie positive. Il s'agit de permettre aux bailleurs sociaux de bénéficier des aides que l'Etat a confiées à la Caisse des Dépôts et Consignations pour développer des projets d'investissement. L'objectif est d'amplifier les opérations Bâtiment à Energie Positive (BEPOS) des organismes HLM dans les 19 éco-cités.</p>	2015
POUR LES PARTICULIERS		
	<p>Simplifier et augmenter le crédit d'impôt développement durable. Son taux est porté à 30 % pour les travaux de rénovation énergétique.</p>	Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2014
	<p>Simplifier les conditions d'attribution de l'éco-prêt.</p>	1 <sup>er</sup> janvier 2015

	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.	Réalisé (1 <sup>er</sup> octobre 2014)
--	---	--