



DOSSIER DE PRESSE

Benoist Apparu, député de la Marne, Ancien-Ministre du Logement

5 mesures

pour un

Plan d'urgence en faveur du logement

Jeudi 21 mars 2013



Sommaire

- **Bloc 1 : Réduire massivement les coûts de production**

1. Suspendre l'application de normes de construction pour 3 à 5 ans
2. Réduire la taille des logements
3. Augmenter les droits à construire

- **Bloc 2 : Investir dans les secteurs où cela est nécessaire**

4. Réduire le taux de TVA pour les travaux de réhabilitation / les PLI – (à exclure dans le logement social)
5. Booster le PTZ + ainsi que le nouveau dispositif d'investissement locatif « Duflot »

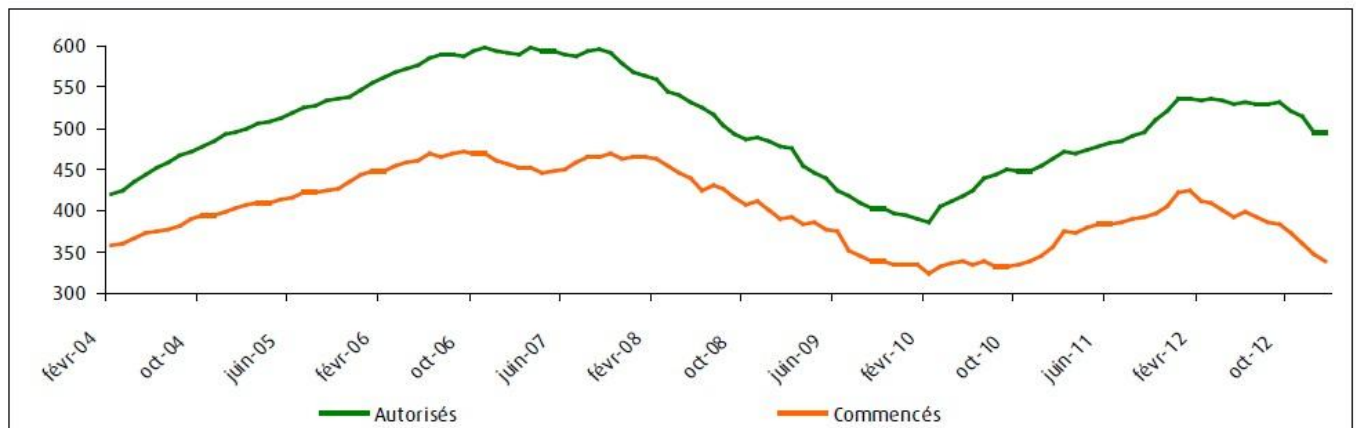
Introduction

La situation est aujourd'hui sans appel : les chiffres de ces derniers mois sont révélateurs des difficultés auxquelles doit faire face le secteur du logement et de la construction. Cette perte de vitesse, dans un contexte économique extrêmement fragile, est accentuée par la politique actuellement menée.

Rappelons quelques faits : en 2011, nous comptons 435 000 mises en chantier et 120 000 logements locatifs sociaux financés. Pour l'année 2012, ces chiffres chutent à 345 000 pour la production de logements et à 100 000 pour les logements locatifs sociaux financés. Les estimations pour 2013 ne sont guère positives, bien au contraire, avec des mises en chantier qui risquent de tomber entre 280 000 et 300 000, un des niveaux les plus bas comparé aux cinquante dernières années.

Nombre de logements cumulés sur 12 mois

Millier de logements



Source : SOeS, Sit@del2

Cette situation a un coût : sur le plan humain, car nous ne produisons pas assez de logements pour permettre à l'ensemble des français d'être loger correctement, alors que la demande ne cesse d'augmenter. **Un coût également sur le plan économique et social**, car ce sont des emplois détruits, une augmentation du chômage et une perte en terme de rentrée fiscale.

Nous avons vécu en 2008 une situation similaire, avec un secteur du logement en crise : il a fallu à peine trois mois à l'ancien gouvernement pour réagir et mettre en place un plan de relance pour le logement et la construction. Les premiers effets de cette dynamique, à l'époque, se sont retrouvés dans l'augmentation des permis de construire et, dans son sillage, sur celle des mises en chantier.



Principales mesures du plan de relance de 2008

*

Le soutien de l'investissement dans le domaine de l'immobilier s'est fait à travers plusieurs mesures dont le **doublément du Prêt à taux Zéro**, qui a favorisé l'engagement de nouveaux projets par des accédants à la propriété, **l'extension du Pass-Foncier** ou encore le **dispositif Scellier** qui a permis de sauvegarder ainsi près de 50.000 emplois.

Afin d'inverser les perspectives négatives, il est donc indispensable d'engager un plan d'urgence. Ce plan doit se concentrer en priorité dans les zones tendues, afin d'adapter et de différencier les interventions en fonctions des réalités territoriales.

Le marché de l'immobilier est dans une situation délicate et le gouvernement tarde à réagir. Pis, il a pris depuis des mois des mesures qui favorisent cette dégradation (blocage des loyers, réquisitions..). Trop tardive, la réaction du gouvernement, malheureusement, ne pourra inverser la courbe pour l'année à venir.

Le risque majeur est la baisse de la production en 2013 (au total ce sera 350 000 logements de moins que l'objectif de François Hollande sur 2 ans) mais surtout la dégradation de l'appareil de production (dépôt de bilan d'entreprise) que nous avons justement su éviter en 2008.

Pour rappel, la crise de 1991 a provoqué une destruction partielle de l'appareil de production. La France a mis dix ans à le reconstituer ...

Aujourd'hui, le constat est simple : le secteur a besoin d'un nouvel élan. Pour cela, il faut **agir vite et massivement pour réduire les coûts de production et investir de l'argent public dans les secteurs économiques les plus pertinents.**

5 mesures pour un plan d'urgence en faveur du logement

REDUIRE MASSIVEMENT LES COÛTS DE PRODUCTION

1. Suspendre l'application de normes de construction et d'urbanisme

La crise du logement appelle à une modification en profondeur de nos pratiques en matière de normes de construction et de règles d'urbanisme.

Le droit et **les pratiques actuelles en matière de construction et d'urbanisme sont trop souvent un frein** : un grand nombre de projets sont en attente ou n'aboutissent qu'après avoir surmonté de trop nombreuses difficultés. Il est indispensable de prendre des mesures tendant à l'accélération de la réalisation de projets de construction. Surtout, **le développement continu et désordonné des normes d'urbanisme et des normes de construction tend à accroître les coûts de production d'un logement. Le chevauchement des normes ainsi que leur accumulation ne doit plus devenir la règle mais l'exception.**

C'est pourquoi il nous faut **stopper la production de normes nouvelles mais aussi et surtout suspendre l'application des normes de construction et d'urbanisme au moins pendant 3 à 5 années, en zones A et B1.**

La suspension de l'application des normes doit concerner :

- Les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées
- Les normes de parkings
- Les normes ascenseurs
- Les normes sismiques

2. Réduire la taille des logements

La production de normes nouvelles (handicap par exemple) et les évolutions sociologiques (composition familiale) ont fait progresser la taille moyenne des logements et diminuer le nombre de personnes qui vivent dans le logement. Alors que la taille moyenne des logements du parc existant est de 88m², nous construisons aujourd'hui des logements qui font en moyenne 110m². De plus, le parc social construit en moyenne des logements de 10m² plus grand que le parc privé. Cette



évolution est un progrès notable mais qui représente une augmentation des coûts par logement considérable. Face à la raréfaction et aux coûts du foncier il convient de mieux utiliser les m2 de terrain disponible et de réduire les coûts de construction en baissant la taille moyenne des logements et en ramenant la taille des logements sociaux dans la moyenne des constructions privées.

Cette évolution, qui doit se faire **en priorité dans les zones A et B1**, relève du bon sens et répond à l'évolution de notre société.

C'est un fait : **l'évolution des prix de construction des logements est, entre autre, liée à l'augmentation des surfaces.** Surtout, plus nous construisons grand, moins nous construisons de logements.

3. Augmenter les droits à construire en zones A et B1

Il faut se poser les bonnes questions en matière de construction. Nous devons inventer un nouveau modèle économique qui repose sur la création et sur l'optimisation des ressources.

L'augmentation des droits à construire dans les zones tendues constitue aujourd'hui une solution indispensable pour faire face à la rareté du foncier et pour construire de manière plus dense.

Il est ainsi regrettable que le gouvernement ait choisi d'abroger la loi sur la majoration de la constructibilité mise en place par le gouvernement précédent. Cette majoration de 30%, votée en mars 2013, avait pour objectif d'accroître la production de logements dans notre pays : là où nous pouvons construire 100 logements, la mesure permettait d'en construire 130. Cette loi devait permettre de construire **40 000 logements supplémentaires chaque année. La France et notamment les régions tendues, avec un marché du logement en crise, doivent se donner les moyens de mobiliser au mieux leur foncier au profit de la construction.**



INVESTIR DANS LES SECTEURS OÙ CELA EST NECESSAIRE

4. Réduire le taux de TVA pour les travaux de réhabilitation et les PLI (prêts locatifs intermédiaires)

■ Dans ce secteur, une TVA trop élevée a des conséquences non négligeables sur l'économie et surtout sur les emplois. **Baisser la TVA sur les travaux de réhabilitation permettra un soutien de l'activité des artisans du BTP.**

■ **La crise du logement s'explique aussi par le manque d'offre intermédiaire, notamment en Ile-de-France.** Il existe aujourd'hui à Paris une offre de logements sociaux et de logements privés, mais l'offre de logements à loyers intermédiaire est encore trop peu développée. Cela s'explique notamment par le départ des investisseurs institutionnels qui représentaient 25% du marché immobilier au début des années 1990, et plus que 4% aujourd'hui.

C'est pourquoi, pour répondre à la demande, nous devons créer une offre de logements pour les classes moyennes en construisant beaucoup plus de logement intermédiaires. En effet, un grand nombre de ménages, ne pouvant prétendre au logement social, se retrouvent bloqués face aux prix des loyers du secteur libre. Il faut alors recréer ce marché intermédiaire.

Il est proposé de faire passer de 19,6 % à 5,5 % la TVA sur les logements locatifs intermédiaires (PLI). Cette mesure ne représente aucune dépense nouvelle - et s'inscrit donc parfaitement dans la politique de maîtrise des dépenses publiques. En effet, puisque nous ne construisons pas de PLI en ce moment, il n'y a aucune recette de TVA afférente. Une baisse de TVA ne représente donc aucun coût fiscal mais rendrait ce produit beaucoup plus attractif.

En revanche, réduire le taux de TVA pour le logement social est une mesure inefficace.

La nécessaire maîtrise des dépenses publiques doit nous conduire à modifier en profondeur nos modèles économiques et notamment ceux du financement du logement social. L'Etat dépense 10 milliards d'euros par an dans le logement social (5 milliards d'aides budgétaires et fiscales et 5 milliards d'APL). Nous pouvons réduire notre dépense publique tout en construisant plus de logements sociaux, en organisant une mutualisation des fonds propres des bailleurs sociaux et générant de nouveaux fonds propres via la vente de 1% du parc HLM par an qui pourrait générer 2,5 Milliards de fonds propres supplémentaires.

Réduire la TVA sur le logement social est une solution conservatrice alors même que nous pouvons faire autrement pour répondre aux besoins de nos compatriotes en la matière.

Il est enfin pour le moins curieux de réduire la TVA dans un secteur où la production ne s'effondre pas **alors même que le gouvernement s'apprête à augmenter la TVA de 19,6 à 20,5% pour la production de logement non sociaux qui elle est en chute.**



5. Booster le PTZ+ ainsi que le dispositif d'investissement locatif Duflot

▣ **Il convient de supprimer les restrictions qui affaiblissent le PTZ + en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013.** Les plafonds de ressources abaissés tel qu'ils le sont aujourd'hui empêchent un nombre important de ménages de bénéficier du produit. La relance de l'accession à la propriété doit justement permettre de stimuler le secteur de la construction.

▣ **Le dispositif d'investissement locatif Duflot**, tel qu'il est calibré aujourd'hui, ne booste pas assez la construction pour passer le trou d'air que connaît le secteur. Il ne peut pas répondre aux objectifs de production fixés par le gouvernement. **Le secteur a besoin aujourd'hui d'une relance immédiate.**

Il faudrait, pour rendre le dispositif plus incitatif, en **extraire un certain nombre de contraintes** :

- Supprimer la contrainte liée au plafond de loyers.
- Augmenter la durée de location, pour bénéficier de la réduction d'impôt : renforcer le dispositif en ajoutant 1 % de défiscalisation supplémentaire par an au-delà des neuf ans prévus, pouvant aller jusqu'à 15 ans.