

Cécile Duflot précise ses intentions devant les promoteurs

Laurence Francqueville | 20/09/2012 | 13:57 | [Logement](#)

La ministre du Logement, venue à Deauville pour s'exprimer devant les promoteurs immobiliers, réunis en congrès les 19 et 20 septembre, a précisé les contours du successeur du dispositif Scellier mais a, plus généralement, voulu mobiliser la profession sur de nombreux autres axes de travail, notamment la maîtrise des coûts de construction.

Pour tenter de parvenir à construire 500 000 logements, il fallait bien mettre à contribution les ménages investisseurs. La ministre du Logement, Cécile Duflot, et le gouvernement dans son ensemble se sont donc résignés à imaginer un nouveau dispositif de soutien à l'investissement dans le logement locatif. Cécile Duflot en a précisé les contours devant les promoteurs qui organisaient leur 42^{ème} congrès à Deauville les 19 et 20 septembre.

Pour rappel, ce nouvel outil qui devrait porter son nom et sera applicable à partir du 1^{er} janvier doit permettre aux particuliers d'acheter un logement pour le louer en déduisant 17 et 20% du coût de l'opération sur une durée de 7 à 10 ans (plafonné à 300 000 euros). En contrepartie, l'objectif étant de « loger les classes moyennes et modestes », un plafond de ressources sera fixé pour le futur locataire, sans doute juste en dessous de celui prévu aujourd'hui pour le Scellier intermédiaire et juste au-dessus de celui fixé pour le logement social. De même, le loyer devra être 20% inférieur au loyer du marché. En attendant que se mettent en place les observatoires par agglomérations annoncés par la ministre, « ce loyer de référence, tout comme les zones de tension (qui pour 2013 pourraient rester celles retenues pour le Scellier) où le dispositif pourra s'appliquer, seront modulés par le préfet, afin d'être au plus près de la réalité du terrain », a-t-elle expliqué. Un bonus pourrait être accordé pour les logements allant au-delà de la RT2012.

Si le gouvernement a pris le parti de garder le principe, simple, d'une déduction fiscale alors qu'on attendait plutôt un amortissement de type « Besson », il devrait intégrer l'avantage accordé dans le calcul des niches plafonnées à 10 000 euros par an. « Pour les nouveaux investissements », a indiqué la ministre. Mais ce point méritera d'être confirmé. « Il serait dommage d'avoir mis au point un dispositif répondant aux besoins réels de logements intermédiaires qui soit désactivé par ce plafond des niches fiscales à 10 000 euros », prévient François Payelle, le président de la FPI. Cela rendrait en effet le dispositif plus du tout attirant, en tous cas pour les ménages bénéficiant déjà d'autres déductions fiscales (par exemple pour un emploi familial) ou ayant déjà réalisé un investissement locatif par le passé.

Les derniers arbitrages ne sont pas encore rendus puisque la loi de finances pour 2013 sera présentée le 28 septembre et sera suivie de la discussion parlementaire. Mais d'ores et déjà, Cécile Duflot présente son dispositif comme « plus exigeant mais plus intéressant que le Scellier » (13% sur 9 ans pour le Scellier classique en 2012, 17% pour le Scellier intermédiaire sur 12 ans et 21% sur 15 ans). « Il a été très finement étudié pour atteindre le point d'équilibre entre les intérêts des uns et des autres », a-t-elle estimé en conférence de presse le 19 septembre.

La ministre en attend 40 000 logements produits par an, pour un coût pour le budget équivalent au Scellier 2012 soit environ 1,2 milliard d'euros par génération. Cet objectif peut paraître assez faible compte tenu des niveaux qu'a pu atteindre le Scellier avant de descendre en dessous des 30 000 unités en 2012, une mauvaise année (à comparer aux 65 000 unités vendues en 2010). La fédération des promoteurs juge toutefois cet objectif réaliste dès 2013, pour un coût pour le budget équivalent au Scellier 2012. Pour peu que trois conditions, non encore écrites, soient réunies : que la zone B2 soit intégrée dans le dispositif (avec une possibilité de modulation par le préfet) ; que les niveaux de loyers soient effectivement ceux du logement intermédiaire ; que le sujet de la niche fiscale ne soit pas réglé de sorte à désactiver le dispositif.

Précisions sur d'autres mesures pour le logement

Pour accompagner ce nouveau dispositif, « le projet de budget reformera également la fiscalité des plus-values de cession sur les terrains à bâtir », a promis la ministre à Deauville. Une mesure réclamée par la profession depuis de plus d'un an pour libérer du foncier privé, pendant au dispositif actuellement en discussion sur la mise à disposition de terrains publics vacants appartenant à l'Etat. La rétention sera donc pénalisée fiscalement et la ministre a d'ailleurs annoncé que cette fiscalité serait applicable dans deux ans afin d'inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché très vite et créer ainsi un choc d'offre.

Pour promouvoir l'accession, Cécile Duflot a fait une annonce d'importance : elle a affirmé que le projet de loi de finances allait recentrer le PTZ+ sur les classes moyennes et modestes, avec un différé d'amortissement plus important qu'aujourd'hui, afin de les resolvabiliser. Sans autre précision pour l'instant mais les promoteurs s'en félicitent. La possibilité d'y réintégrer l'achat de biens anciens pour rénovation est encore à l'étude.

Rechercher les outils efficaces

Toujours dans l'optique de construire plus, la ministre a confirmé qu'elle réfléchissait à un mécanisme pour soutenir les maires bâtisseurs. En termes d'urbanisme, Cécile Duflot a confirmé qu'elle veillerait à ce que les outils de planification soient élaborés à la bonne échelle ». En l'occurrence, les schémas régionaux (air, énergie, climat, transports, aménagement du territoire, cohésion écologique) seront unifiés dans un seul document qui sera ensuite décliné à l'échelle du bassin de vie.

Dans la foulée de la conférence environnementale des 14 et 15 septembre, la ministre a rappelé toute sa vigilance « sur la préservation de la biodiversité ordinaire afin de garantir un cadre de vie de qualité aux citoyens » et confirmé que la lutte contre l'artificialisation des sols était une priorité. « Un groupe de travail va travailler d'ici juin pour identifier les voies et moyens de parvenir à un nouveau mode de développement urbain tourné vers la réutilisation du foncier bâti ou des friches industrielles », a expliqué la ministre. La future loi « urbanisme et logement », annoncée pour le printemps, contiendra donc bien des mesures en matière de densité urbaine.

Cécile Duflot a également appelé la profession « à mieux prendre en compte les impacts environnementaux des bâtiments dans leur ensemble et à ne pas s'attarder seulement sur leur performance énergétique ». La mutation de la filière de ce point de vue doit, selon la ministre, favoriser l'utilisation de nouveaux matériaux comme le bois. « L'Etat s'engage à soutenir les programmes de développement de ces matériaux bio-sourcés en collaboration étroite avec les professionnels des filières concernées », a-t-elle affirmé.

Vers un assouplissement des exigences réglementaires ?

Cécile Duflot a en outre appelé à agir collectivement pour faire baisser les coûts de construction. Le ministère engage des travaux pour identifier et mesurer quelles pourraient être les économies de coûts de construction permises par une adaptation des exigences techniques réglementaires. De son côté, la FPI a suggéré un moratoire de trois ans sur les nouvelles normes, le temps d'avoir le retour d'expérience sur le fonctionnement des immeubles réalisés avec les règles les plus récentes ([voir interview M. Payelle](#)). Les promoteurs travaillent déjà avec les maîtres d'ouvrage (notamment le mouvement HLM) et les maîtres d'œuvre pour passer en revue les règles techniques introduites depuis 15 ans. Objectif : identifier ce qui marche, ce qui paraît inadapté, ce qui est redondant, afin « d'alléger les contraintes et de réduire ainsi les coûts de quelques %, tout en faisant les choses aussi bien ».

La ministre s'est dite « en attente de propositions des professionnels, y compris les plus innovantes, pour optimiser le rapport coût/qualité ». Et de citer en exemple la préfabrication qui permet de réduire la durée du chantier et donc son coût, l'optimisation de l'organisation du chantier, l'utilisation de la maquette numérique, le développement de la conception-construction.... « Les tables rondes organisées autour du projet de loi du printemps seront aussi l'occasion de recueillir l'avis des professionnels », a ajouté Cécile Duflot qui a de nouveau beaucoup insisté à Deauville sur sa volonté de mettre en place des mesures claires et stables. Dont acte. Les promoteurs ont quitté Deauville avec le sentiment d'avoir été entendus. « Nous sommes ravis de voir qu'il n'y a pas de distorsion entre le diagnostic posé par les acteurs du secteur et la façon dont les pouvoirs publics voient les choses », s'est félicité François Payelle. Les quelques éléments de réponse apportés pour l'instant

par le gouvernement vont, selon la FPI, dans le bon sens. Reste à transformer l'essai en passant du discours à la pratique.

FOCUS

Comment parvenir à 500 000 logements construits par an ?

Construire 500 000 logements, tel est l'objectif affiché par le gouvernement. Comment cet objectif se décompose-t-il et quelles mesures concrètes entend-il mettre en place pour y parvenir ?

150 000 logements sociaux ont été annoncés dès 2013, contre environ 78 000 cette année : le déplafonnement du Livret A apportera sans doute un bol d'air pour financer le logement social, la libération de foncier à bon prix aussi aidera à boucler les tours de table. Encore faut-il que les organismes HLM puissent investir davantage de fonds propres pour construire beaucoup plus qu'aujourd'hui, que les collectivités suivent également en volume. Cela est loin d'être évident. Outre les 40 000 particuliers bailleurs via le dispositif Duflot (voir ci-dessus), le gouvernement n'a pas véritablement donné sa vision et les outils à mettre en place pour produire quelque 300 000 unités supplémentaires. Dans un cadre aussi contraint que celui d'aujourd'hui, comment relancer l'accession, actuellement bloquée pour les classes moyennes, pour quels types de logements et dans quelles zones...

Laurence Francqueville | Source LE MONITEUR.FR