

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

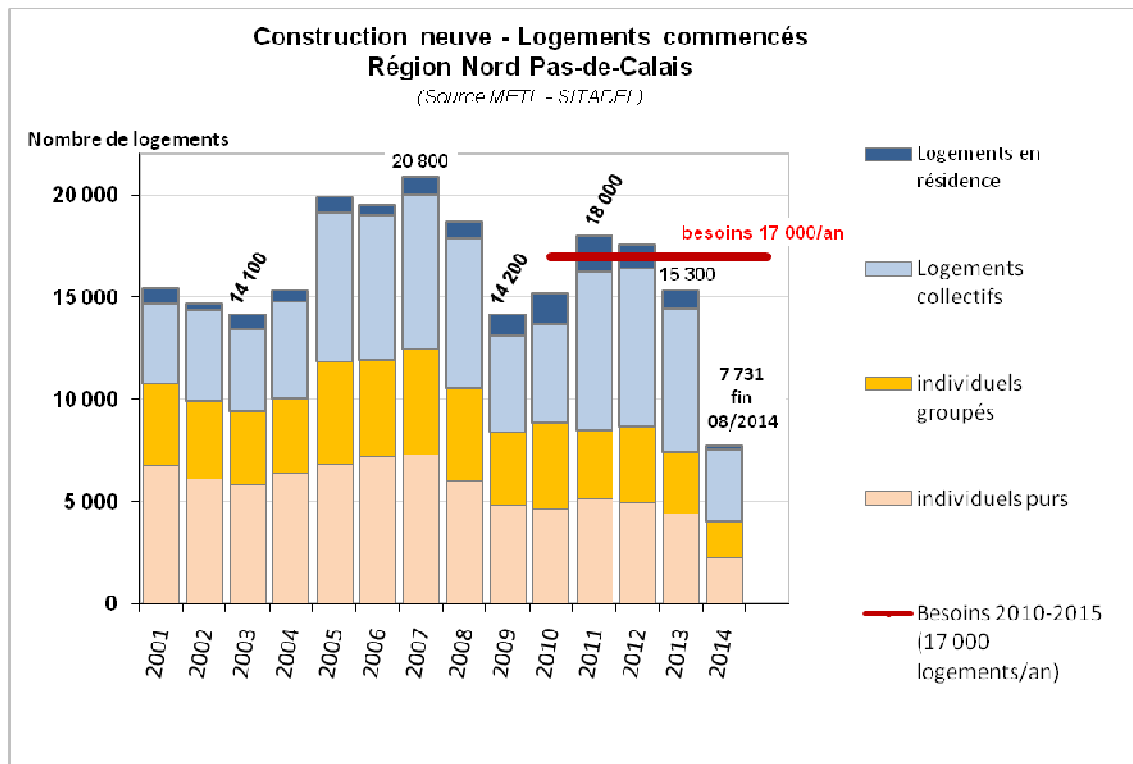
Comité régional de l'habitat Nord – Pas-de-Calais
Séance plénière du 05 novembre 2014

Plan de relance de la construction
et soutien de la rénovation

1. Situation régionale de la construction de logements

Fin août, le nombre de logements mis en chantier depuis le 1^{er} janvier est de 7 700. Pour ce mois de référence, le déficit depuis le début de l'année, par rapport aux années précédentes, peut être estimé à environ 2 500 à 3 000 logements. La variation du nombre de logements mis en chantiers sur les 12 derniers mois par rapport aux 12 mois précédents avoisine ainsi 23 %. Cette baisse, si elle est généralisée à la France entière (-12 %) est plus marquée en région Nord – Pas-de-Calais. La situation conjoncturelle de l'activité de la construction neuve est détaillée dans le document joint au présent document.

Les besoins annuels en construction de logements, estimés par les services de l'Etat, sont de 17 000. Ce seuil correspond à un minimum en dessous duquel le déséquilibre entre demande et offre en logements s'accroît à moyen terme.



En région, la mise en chantier de 17 000 logements par an est une ambition parfaitement cohérente avec les documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales. Le cumul des objectifs de construction des 18 principaux programmes locaux de l'habitat, représentant un peu plus de 75 % de la population régionale, s'élève ainsi à 16 000 logements annuels.

Le ralentissement de la construction neuve sur le segment de marché 'individuel' neuf en accession à la propriété, notamment en accession aidée, est particulièrement sensible. Le nombre de Prêts à Taux Zéro émis illustre cette situation avec environ 17 600 offres émises au plan national pour les deux premiers trimestres 2014. Au plan régional, moins de 600 offres de prêts ont été émises durant le premier semestre 2014.

La commercialisation des logements neufs par les promoteurs immobiliers connaît d'importantes difficultés, traduites par une hausse de l'encours de logements proposés à la vente dans la région. Le stock de logements proposés à la vente et non encore réservés a augmenté de manière ininterrompue depuis fin 2010 pour atteindre un niveau 'historique' de plus de 5 000 unités à la fin du second trimestre 2014.

Le plan de relance annoncé fin août, complété par le projet de loi de finances, s'appuie sur les principales mesures suivantes :

- ❖ La libération de foncier privé, principalement par des mesures de nature fiscale (mesure déclinée dans l'article 4 du projet de loi de finances 2015)
- ❖ L'augmentation de l'offre de logements neufs intermédiaires, par la refonte du dispositif d'investissement locatif « Duflot » en « Pinel », qui devient plus incitatif et plus souple, et la mise en place effective d'un cadre juridique pour le logement intermédiaire (article 5 du projet de loi de finances 2015 et décret du 30 septembre 2014)
- ❖ Le soutien à l'acquisition de logements neufs, notamment par une revalorisation des barèmes du prêt à taux zéro (décrets du 1^{er} août et du 30 septembre 2014)
- ❖ Le soutien à l'accession sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- ❖ La simplification des normes de construction, avec la mise en place des 50 premières mesures annoncées

Il comporte également une mesure majeure dans le domaine du soutien à l'amélioration de l'habitat et la rénovation énergétique de l'habitat:

- ❖ La redéfinition du crédit d'impôt développement durable (CIDD_ article 3 du projet de loi de finances 2015)

Les dispositions présentées ci-après, lorsqu'elles sont introduites par le projet de loi de finances pour 2015, sont en conséquence **encore susceptibles d'évoluer jusqu'à l'adoption de la loi.**

2. Libération du foncier privé constructible

L'article 4 du projet de loi de finances pour 2015 vise à inciter la libération de foncier privé en **réformant le régime d'imposition des plus-values immobilières résultant de la cession de terrains à bâtir**. L'objectif est une désincitation à la rétention foncière pour motifs fiscaux.

Le cadre fiscal mis en place est ainsi aligné sur celui appliqué aux immeubles bâtis : cette disposition allège la fiscalité des plus-values de cessions des terrains à bâtir. Cela se traduit par une exonération totale d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention, une cadence et un taux d'abattement pour durée de détention calqués sur ceux applicables aux immeubles bâtis.

L'application de cette mesure est rétroactive et à compter du 1^{er} septembre 2014 ; elle est complétée, pour toute promesse de vente signée avant le 31 décembre 2015, par un abattement de 30 % pour le calcul de l'assiette imposable, à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, des plus-values réalisées.

L'article 6 du projet de loi comprend également **deux mesures incitatives en aménageant le régime fiscal des droits de mutation à titre gratuit (DMTG)**. Concernant les donations de terrains à bâtir intervenant entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015, une exonération temporaire est ainsi prévue, à condition que le bénéficiaire s'engage à construire sur le terrain

PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

donné dans un délai de 4 ans. Une exonération temporaire et partielle est également prévue pour les donations d'immeubles neufs à usage d'habitation intervenant à partir du 1^{er} janvier et pour des immeubles dont le permis de construire est obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Pour chacun des deux nouveaux dispositifs, une limite d'exonération de 100 000 € est applicable aux donations consenties par un même donateur.

3. Développement de l'offre de logements intermédiaires

a. Refonte du dispositif de soutien à l'investissement locatif

Dans l'objectif d'accroître l'attractivité du dispositif de soutien à l'investissement locatif, l'article 5 du projet de loi de finances en modifie les modalités d'application.

En premier lieu, les investisseurs auront la possibilité de choisir une durée d'engagement de location : actuellement unique et fixée à 9 ans, elle pourra être de 6 ou 9 ans, avec la possibilité de proroger cette durée pour une, ou deux au plus, périodes triennales, portant la durée maximale d'engagement à 12 années. Les taux de réduction d'impôt correspondant à ces durées seront respectivement de 12, 18 et 21 %.

En second lieu, les conditions tenant à la mise en location du logement seront assouplies, afin de permettre aux contribuables de disposer de leur logement pour répondre à des besoins familiaux. Les nouveaux investisseurs auront désormais la possibilité de louer leurs logements à leurs ascendants ou à leurs descendants, tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal, dès lors que les conditions d'application du dispositif seront remplies et, notamment, dès lors que les plafonds de loyer et ceux de ressources des ascendants ou descendants seront respectés.

Enfin, pour améliorer l'attractivité des investissements réalisés par voie de souscriptions au capital de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), les aménagements relatifs à la durée de l'engagement de location s'appliqueront également aux investissements réalisés par des SCPI. De plus, la base de la réduction d'impôt pour les investisseurs sera portée de 95 % à 100 % du montant de la souscription réalisée.

Le nouveau dispositif « Pinel » s'appliquera aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014, à l'exception de la possibilité de louer le logement à des ascendants ou à des descendants qui ne s'appliquera qu'aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015.

b. Mise en place d'un cadre juridique effectif pour le logement intermédiaire

Dans le cadre du Plan Investissement pour le Logement annoncé en 2013, deux mesures ont été mises en place. La première, de nature fiscale, a été introduite par la loi de finances pour 2014 et par la loi de finances rectificative pour 2013. Il s'agit de l'application du taux de TVA intermédiaire et de l'exonération de taxe foncière pendant vingt ans pour les investisseurs institutionnels, dans le cadre de la production de logement intermédiaires en zone A et B1.

La seconde mesure a fait l'objet de l'ordonnance du 20 février 2014. L'ordonnance définit juridiquement, dans les secteurs tendus, la notion de logements intermédiaires. Elle permet notamment aux collectivités de fixer dans leur programme local de l'habitat des objectifs d'offre de ce type de logements.

Les communes concernées par le dispositif mis en place par l'ordonnance sont celles soumises à la taxe sur les logements vacants : en région Nord – Pas-de-Calais, cela concerne 59 communes de l'unité urbaine de Lille.

Outre la ratification de l'ordonnance, prévue pour le premier semestre 2015, cette ordonnance devait être complétée par la parution d'un décret pour que le cadre juridique défini devienne effectif. Le décret du 30 septembre 2014 fixe les plafonds de ressources, de loyer et de prix prévus pour le logement intermédiaire au sens de l'ordonnance du 20 février 2014. **Les plafonds de loyers et les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire « Pinel ».**

Enfin, le décret du 30 septembre 2014 aligne sur ces mêmes plafonds ceux du Prêt locatif intermédiaire (PLI) et ceux du conventionnement Anah à loyer intermédiaire, dit « Borloo ancien » à compter du 1^{er} janvier 2015.

4. Soutien à l'acquisition de logements neufs

a. Refonte des barèmes du Prêt à Taux Zéro

Les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro ont été revues par les décrets du 1^{er} août et du 30 septembre 2014 afin de rééquilibrer l'aide entre les différentes zones géographiques, au sens du zonage A/B/C. Les plafonds de ressources, les quotités de prêts et les plafonds d'opération sont modifiés et ont pour effet de renforcer l'aide dans les zones B1, B2 et C ainsi que d'augmenter le nombre de bénéficiaires dans les zones B2 et C. Les profils de remboursement ont également été modifiés, en particulier en allongeant la période de différé.

Les nouvelles modalités d'application du dispositif sont entrées en vigueur au 01 octobre 2014, date à laquelle le zonage A/B/C révisé entre également en vigueur pour ce dispositif. Les nouveaux barèmes sont présentés dans l'annexe 2 au présent document.

Le projet de loi de finances pour 2015 prévoit également dans son article 41, une prolongation et une extension du prêt à taux zéro. Le dispositif est ainsi prolongé jusqu'au 31 décembre 2017.

Le PTZ sera ainsi ouvert à l'achat de logements anciens à réhabiliter sur des communes situées en milieu rural, l'éligibilité étant alors conditionnée à des travaux de rénovation (dont le montant doit être compris entre 20 et 30 % du montant d'opération). La liste des communes concernées sera définie par arrêté ministériel et selon des conditions fixées par décret.

Par ailleurs, la condition de performance énergétique sera supprimée, la RT 2012 s'appliquant de fait, et la condition portant sur le prix de vente des logements sociaux limitée à l'évaluation faite par France Domaine.

Enfin, le « revenu plancher », servant à l'appréciation de l'évolution des ressources de l'emprunteur entre la date d'émission du prêt et son revenu fiscal de référence pris en compte, sera augmenté.

b. Soutien à l'accession sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

L'article 7 du projet de loi de finances pour 2015 prévoit de soumettre au taux réduit de 5,5 % de la TVA à compter du 1^{er} janvier 2015, les opérations d'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes réalisées dans les 1 300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville, ainsi que dans une bande de 300 mètres autour de ces quartiers.

Le dispositif actuel concerne uniquement les quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, ces conventions arrivant progressivement à échéance jusqu'en 2018.



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

5. Refonte du crédit d'impôt développement durable en crédit d'impôt pour la transition écologique CITE

L'article 3 du projet de loi de finances pour 2015 modifie les modalités d'application du crédit d'impôt développement durable : le taux du crédit d'impôt sera porté à 30 % dès le 1^{er} septembre 2014 pour toutes les dépenses éligibles et cela, dès la première dépense réalisée.

La condition de réalisation de dépenses dans le cadre d'un « bouquet de travaux » pour bénéficier du crédit d'impôt sera également supprimée. Une mesure transitoire accompagne cette réforme pour les contribuables ayant réalisé des dépenses du 1^{er} janvier au 31 août 2014 dans le cadre d'un « bouquet de travaux », afin de maintenir pour ces mêmes dépenses le bénéfice du crédit d'impôt dans ses conditions d'application antérieures.

Enfin, le crédit d'impôt sera également renforcé par l'ajout de nouveaux équipements au nombre des équipements éligibles : compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire dans les copropriétés et bornes de recharges des véhicules électriques.

6. Simplification des normes de construction

Cinquante premières mesures de simplification de la réglementation ont été élaborées avec les professionnels. Ces mesures ont pour objectif de faire baisser les coûts de construction et de faciliter la conception des projets. Elles concernent notamment les questions de confort et d'hygiène, de sécurité incendie, de solidité, de lutte contre les termites, d'accessibilité.