

2019

SÉMINAIRE TECHNIQUE

— CHYPRE —

21-24 NOVEMBRE 2019



LES CONSTRUCTEURS
ET AMÉNAGEURS





ACTUALITES SYNDICALES





Christophe **BOUCAUX**

Délégué général



■ Enjeux

- 1ère partie PLF : CITE
- 2ème partie : APL Accession
- Articles non rattachés : Dispositif Pinel
- Articles non rattachés : Prolongation du PTZ en zones B2 & C

■ Contexte

- Réduction des dépenses publiques
- Politique consistant à concentrer les aides publiques nationales (PTZ et Pinel)
 - sur le neuf en zones tendues
 - sur l'ancien en zones détendues
- Au motif :
 - Qu'il n'y a pas besoin de logements neufs là où la vacance des logements augmente
 - Que les aides au neuf favorisent la construction de maison individuelle donc contribuent à l'étalement urbain et nuisent à l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette »



- Rapport IGF / CGEDD sur l'évaluation du PTZ publié le 7 novembre
 - Excellente notoriété et image auprès des acquéreurs
 - Bon suivi statistique via SGFGAS
 - Produit maîtrisé par les banques
 - Pas d'impact sur l'artificialisation
 - Pas de lien entre construction neuve et vacance
 - Pas d'effet inflationniste sur le prix du logement ou le foncier
- Mais évaluation d'un impact décisif très faible (environ 15%)
 - Recommandation de ne pas prolonger le PTZ neuf en B2 et C
 - Plus largement de ne pas reconduire le PTZ au-delà de 2021 pour les zones A et B1
- Recommandation de réfléchir à une politique de soutien à l'accession plus efficace et plus sélective
 - meilleur ciblage social, réduction des effets d'aubaine, incitation plus forte dans l'ancien avec travaux
 - via un PTZ à taux négatif, une forme d'APL Accession venant en diminution des remboursements de mensualités, ou une subvention versée directement à l'acquéreur



- Rapport IGF / CGEDD sur l'évaluation du Dispositif Pinel publié le 14 novembre
 - Contribution essentielle au développement d'un parc locatif privé
 - Indispensable à la mobilité des ménages
- Mauvaise articulation avec les politiques locales de l'habitat
- Configuration des logements optimisée plutôt pour l'investisseur que pour l'habitant
- Offre locative pas véritablement intermédiaire (loyers pratiqués versus loyers marché)
- Coût net pour les finances publiques
- Recommandation de faire évoluer le dispositif plutôt que de le supprimer
 - Contingentement national décliné régionalement sur la base de critères définis par la loi
 - Répartition du contingent par Préfet et CRHH avec des loyers plafonds localisés
 - On retrouve la logique de l'expérimentation du Pinel Breton, dans un système « administré » à l'image de la programmation Hlm. On y voit aussi une possibilité de réduire drastiquement la dépense publique à l'aide du contingent



Élaboration d'argumentaires



NOTE

PTZ NEUF ET DISPOSITIF PINEL DONNÉES ET ÉLÉMENTS DE LANGAGE

1. Prêt à taux zéro (PTZ)

1.1. Contexte

- Le dispositif, raboté (prêt ramené de 40 % à 20 % du montant de l'opération agglomérations (au sens des zones B2 et C) depuis 2018, doit être supprimé territorialement ;
- Le coût pour l'État n'est plus un véritable problème aujourd'hui. Il correspond à celui sur les sociétés accordé aux banques et étalé sur cinq ans pour compenser supportant à signer un taux zéro alors qu'elles se refinancent sur les marchés fin taux de marché sont aujourd'hui très bas (l'emprunt public français à dix ans est moyenne sur les neufs premiers mois de 2019 et se maintient en territoire négé juin) et l'écart avec le taux zéro ressort très faible ⇒ le coût budgétaire des P devrait tomber sous le milliard d'euros ;
- En revanche, deux grandes questions restent soulevées par les contempteurs impact inflationniste et le potentiel soutien qu'il apporte à l'artificialisation (PTZ + périurbanisation, consommation des terres agricoles, ...) alors que le gouvernement dans le principe du « zéro artificialisation nette » ;
- S'ouvre également un débat, du fait des conditions bancaires actuelles, autour de maintien du dispositif PTZ en regard de son effet levier

1.2. Un constat attendu

- Une chute de 31,2 % du PTZ neuf en 2018 (-30 100 unités), qui s'observe aux périmètres touchés par le coup de rabot (-5,0 % en zone A, -15,7 % en B1, mais et -47,0 % en B2 et C) ;
- Un recul de 11 % des ventes (environ -15 000 unités) dans l'individuel diffus, prin et C (pas de réel mouvement perceptible dans le collectif car opérations plus long
- Un repli marqué des permis (-7,6 %) et des mises en chantier (-6,1 %) dans l'indivi environ 11 500 logements commencés de moins qu'en 2017, dont 7 000 du fait PTZ en zones B2 et C.



PTZ EN ZONES B2 ET C POURQUOI FAUT-IL LE PROLONGER ?

1. Les constats liés au rabotage du PTZ de 2018

- 15 000 ménages bloqués et privés de parcours résidentiel
- Aucun redéploiement de la primo-accession vers les zones A et B1 en neuf ou l' en B2 et C
- Une progression de l'artificialisation des sols
- L'assouplissement des conditions de crédit immobilier depuis fin 2018 a per solvabilité de milliers de ménages modestes

2. Malgré cela, le projet de loi de finances pour 2020 ne le PTZ neuf hors grandes métropoles

Cela signifie :

- Que les familles modestes qui résident dans 93% du territoire ne bénéficieront de l'État pour pouvoir accéder à la propriété. 60% de population français Concrètement, ces familles perdront entre 6 000 € et 10 000 € de pouvoir d'ac
- Qu'en 2020, 45 départements seront privés à 100% des aides nationale construction de logements neufs ! Étrange conception de la cohésion de solidarité nationale !
- Que l'étalement urbain sera encouragé et accéléré, car ces familles aspirant à l: trouver des terrains moins chers donc plus loin des zones d'attractivité en ma d'emplois
- Qu'au moins 12 000 familles modestes de ces territoires devront tout simplen parcours résidentiel et leur projet de vie



DISPOSITIFS DE SOUTIEN AU LOGEMENT NEUF
Version du 14 octobre 2019

DISPOSITIFS DE SOUTIEN AU LOGEMENT NEUF CONSTATS ET PROPOSITIONS

La part du logement dans le budget des ménages est majeure : de 20% à 26% en moyenne selon l'INS pour 2015/2016.

En accession à la propriété où le taux d'effort moyen des ménages dépasse 30 % en 2018 (Bulletin de BDF 223/3 mai-juin 2019), certaines dispositions pénalisantes de la loi de finances pour 2018 vont prendre effet au 31/12/2019 :

- arrêt du PTZ dans le neuf en zones B2 et C où il est déjà limité depuis le 1^{er} janvier 2018 à une quotité moitié moindre qu'en zones tendues ;
- fin complète de l'APL Accession, qui n'est déjà plus ouverte qu'aux opérations d'accession dans l'ancien en zone III d'APL (correspondant à la zone C et quelques villes de B2) depuis le 1^{er} janvier 2018.

Compte tenu de l'impact de ces dispositions sur le pouvoir d'achat logement des ménages et sur l' fractures territoriales et sociales à l'oeuvre, il est indispensable de revenir sur ces mesures dans le cad du débat parlementaire autour de la loi de finances 2020.

Mail : contact@lca-fffb.fr - Site web : www.lca-fffb.fr
Twitter : @LCAFFFB - LinkedIn : @LCA-FFB - Facebook : @LesConstructeursAmenseurs

Étude d'évaluation des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement dans l'immobilier locatif neuf

IMMOBILIER LOCATIF NEUF



Étude d'évaluation de l'efficacité passée, actuelle et future des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement immobilier neuf locatif en France.



- CITE
 - Transformation du CITE en prime, fonction du niveau de revenu des ménages, du « geste » de rénovation et du type de logement (individuel ou collectif). Elle sera versée directement au ménage, dès la fin des travaux et recentrée sur les ménages modestes.
 - Dispositions obtenues à l'Assemblée nationale :
 - Éligibilité de la rénovation globale (passage d'une classe F ou G du DPE à une classe A, B ou C) pour les ménages intermédiaires (déciles 5 à 8)
 - Éligibilité des ménages aisés (déciles 9 et 10) pour la rénovation lourde, c'est-à-dire les parois opaques
 - Reste à obtenir
 - Éligibilité des ménages aisés pour la rénovation globale
 - Réintégration des chaudières THPE pour les ménages intermédiaires et aisés Lobbying vis-à-vis des parlementaires locaux sur PTZ B2 & C
 - Maintien du niveau de prime pour les parois vitrées



■ APL Accession

- Coût (150€ vs 260€ en locatif) et durée (extinction au plus tard à la fin du prêt) limités
- Effet levier important (150€ d'APL équivaut en 450€ de revenus)
- Sécurisation ménages et prêteurs

- Amendement adopté en Commission des Affaires Économiques, retoqué en Commission des Finances et rejeté en séance publique

- Action vis-à-vis du Sénat



■ Dispositif Pinel

- Amendement du gouvernement adopté en séance publique pour conduire une expérimentation en Bretagne, forme de préfiguration du « zonage de projets »
 - Droits à bénéficier du Pinel dans des zones précises, à un niveau infra-communal, hors zones A et B1 où des besoins en logements ont été identifiés et définis par arrêté préfectoral, après avis CRHH et Président du Conseil régional
 - Expérimentation jusqu'en décembre 2021
- Amendement adopté en séance publique visant à exclure les maisons individuelles de l'éligibilité au dispositif Pinel au motif de la lutte contre l'artificialisation des sols
- Action au Sénat pour supprimer cette disposition



- Prolongation du PTZ en zones B2 & C
 - Important lobbying vis-à-vis des parlementaires locaux
 - Efficacité du dispositif depuis 995
 - Cohésion des territoires
 - Justice sociale
 - Coût réduit pour les finances publiques
 - Risques lié à un possible durcissement du marché bancaire
 - Impact sur l'activité et l'emploi
 - Amendement FFB/LCA porté et co-signé
 - par 156 députés pour l'examen en Commission des Finances (7 novembre)
 - par 235 députés pour l'examen en Séance publique (15 novembre)
 - Des arguments repris dans l'avis de la Commission des Affaires Économiques



Projet de loi de finances 2020

	AMENDEMENT de M. Le Fur et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL	AMENDEMENT de Mme Pinel ARTICLE ADDITIONNEL
I. – Le 2 ^o du II. – Le I ne	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
III. – La per Cet amende	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
Au 1 ^{er} janvi de lutter cor dans les vill	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
Or, le coup encore).	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
De plus, la r Au global, c sont reporté	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
l'améliorati le foncier es	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
Enfin, exclu le foncier es	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
Pour toutes Enfin, exclu	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL
Pour toutes	de M. I ARTICLE ADDITIONNEL	de M. Woerth et plusieurs de ses collègues ARTICLE ADDITIONNEL



- Calendrier parlementaire
 - Examen à l'Assemblée Nationale
 - Vote solennel le mardi 19 novembre
 - Examen au Sénat
 - Séance publique
 - 1^{ère} partie : du 21 au 26 novembre
 - 2^{ème} partie : 3 décembre
 - Articles non rattachés : du 6 au 9 décembre
 - Vote solennel le 10 décembre
 - Commission mixte paritaire
 - du 10 au 19 décembre



- **Objet : La maîtrise du coût du foncier dans les opérations de construction**
 - Audition LCA-FFB/FFB le 28 mai 2019
 - **Rapport remis au Premier ministre début novembre : 50 propositions**
 - Casser l'engrenage infernal de la hausse des coûts du foncier : supprimer la vente aux enchères du foncier d'origine publique et favoriser la transparence (Observatoires fonciers)
 - Libérer le foncier et améliorer la constructibilité : réformer la fiscalité aujourd'hui propice à la rétention et encourager les maires bâtisseurs
 - Optimiser le foncier disponible : inciter et faciliter la surélévation et le recyclage des friches
 - Attirer les investisseurs dans le logement locatif
 - Stopper la spéculation foncière : Offices fonciers et démembrement
 - **Proposition de loi en cours d'examen (Commission 20/11 et séance publique 25/11)**
 - Suppression des enchères sur le foncier public
 - Observatoires fonciers locaux, Offices fonciers
 - Fonds de dépollution des friches urbaines et industrielles
 - Compte-rendu annuel public de la construction de logement vs objectifs PLH



- Monté à l'initiative du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, du Ministère de la Ville et du Logement et du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation
 - MOA, Collectivités locales, Parlementaires, EPF, SEM, SAFER, ONG, Urbanistes...
- Objectif général
 - Échanger sur les enjeux et construire la trajectoire nationale de la France vers l'objectif de « Zéro artificialisation nette » fixé par le Plan de Biodiversité et le Conseil de Défense Écologique
- En particulier
 - poursuivre le travail de **connaissance et d'observation du phénomène d'artificialisation**
 - construire une vision partagée d'un aménagement durable et sobre de la consommation d'espace
 - formuler un nouveau mode de développement soutenable pour habiter autrement les territoires, en s'adaptant aux réalités et contextes locaux
 - identifier les mesures opérationnelles, réglementaires et fiscales nécessaires (documents de planifications, recyclage foncier, dépollution, portage...)
 - définir une trajectoire soutenable vers la ZAN



■ Positions développées (entre autres...!)

- Travailler sur un objectif de consommation foncière, sobre, raisonnée, vertueuse et économe
- Faire en sorte de permettre d'utiliser plein des droits à construire et des bonus de constructibilité
- Appréhender différemment la densité selon les territoires : quelle densité socialement acceptable ?
- Amener les parties prenantes à porter un autre regard sur l'habitat individuel :
 - il est urbain, il participe au parcours résidentiel des familles, il est non spéculatif, il se construit en dents creuses, en fonds de parcelles, en division parcellaire...il constitue des îlots de fraîcheur
- Fiabiliser et objectiver la mesure de l'artificialisation des sols : aujourd'hui l'évaluation de terres artificialisées varient du simple au triple selon les référentiels !
- Prendre en compte dans cette mesure la question du degré d'imperméabilisation, de la réversibilité, des possibilités futures de renaturation, de l'emprise réelle du bâti...construire une maison sur un terrain n'a pas le même impact que de faire un parking ou construire un usine!
- Mettre en regard des « coûts environnementaux » liés à l'urbanisation les bénéfices et externalités positives (social, économique, santé...)
- Gestion économe de l'espace suppose aménagement du territoire et infrastructures ad'hoc (transports...)
- Renouvellement urbain et revitalisation supposent compétences, moyens et outils (dépollution, portage...)



2019

SÉMINAIRE TECHNIQUE

— CHYPRE —

21-24 NOVEMBRE 2019



LES CONSTRUCTEURS
ET AMÉNAGEURS

