



Dossier de presse

LE PLAN DE RELANCE DU LOGEMENT en Pays de la Loire **Conférence de presse présidée par Henri-Michel Comet, préfet de la région Pays de la Loire** **Mardi 30 septembre à Nantes**

La crise du secteur du logement pèse sur le pouvoir d'achat et les conditions de vie des Français. Elle pèse également sur la situation des entreprises et de l'emploi.

Elle est principalement due à l'insuffisance de la construction de logements (la production annuelle a chuté de 11,6 % entre juillet 2013 et juillet 2014).

Le Premier ministre a fait du logement une priorité d'action et a annoncé le vendredi 29 août 2014 les dispositions d'un plan de relance. Il s'agit d'enclencher un cercle vertueux pour loger les Français, encourager la croissance et l'emploi.

Relancer la construction est une priorité sociale pour les familles et les jeunes ; c'est aussi un impératif économique car le bâtiment est un moteur de l'économie française.

5^e région française par sa population, les Pays de la Loire se caractérisent par une croissance démographique engendrant un fort besoin de logements. Pour autant, la région n'est pas épargnée par le recul de la construction : -15,2 % en un an (-11,6 % au plan national) Cette baisse affecte davantage le logement individuel (-20 %) que le logement collectif (-11 %).

Face à cette situation, les services de l'Etat se mobilisent autour de 6 axes : :

- **libérer et mobiliser le foncier** p.2
- **augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux** p.3
- **favoriser l'acquisition de logements neufs** p.5
- **améliorer l'habitat** p.6
- **poursuivre la simplification des normes de construction** p.8
- **simplifier et relancer les dispositions de la loi ALUR** p.8

CONTACT PRESSE

Préfecture de la région Pays de la Loire,

Service régional de la communication interministérielle (SRCI)

02 40 41 20 90 / 06 78 75 50 67 / pref-communication@loire-atlantique.gouv.fr

<http://www.pays-de-la-loire.pref.gouv.fr>

I – Libérer et mobiliser le foncier

La rareté du foncier disponible constitue un obstacle à la construction de nouveaux logements, notamment en renchérissant le coût des programmes immobiliers.

Pour relancer la construction, le gouvernement a donc décidé de favoriser la mobilisation du foncier en particulier dans les zones où l'offre de logements est insuffisante.

1.1 – Le foncier privé

Trois mesures ont été décidées pour favoriser la libération de terrains privés :

- **aligner de façon pérenne la fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir sur celle des immeubles bâtis**, soit une exonération totale au bout de 22 ans de détention, à compter du 1er septembre 2014 ;
- **accorder un 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 ;
- **créer un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains** réalisées jusqu'à fin 2015, à la condition qu'ils soient ultérieurement construits.

1.2 – Le foncier public

Dés 2008, l'Etat, propriétaire, contribue à la production de logements en déclassant et cédant son foncier public (ou celui de ses opérateurs) devenu inutile.

Pour faciliter la mobilisation du foncier public à un prix abordable, la loi du 18 janvier 2013 a introduit le principe de la décote sur le prix de cession des terrains de l'Etat à chaque fois que la transaction permet la création des logements sociaux. Il s'agit maintenant d'amplifier dans la durée cet effort.

La liste régionale des biens de l'État et de ses opérateurs, cessibles en faveur du logement, comprend 13 sites représentant 25,4 hectares, dont 4 sites ferroviaires permettant de construire **2 371 logements dont 725 sociaux**.

Parmi cette liste, **plusieurs sites devraient être cédés dès 2015, notamment la caserne Mangin au Mans**.

II – Augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux

2.1 – La révision du zonage dit « A / B / C »

Afin que les dispositifs en faveur du logement soient adaptés aux conditions locales, l'ensemble du territoire est classé en fonction d'un zonage A/B/C.

Pour favoriser l'investissement locatif privé, l'accession à la propriété et la construction de logements, le zonage A / B / C a été révisé pour la 3^{ème} fois par arrêté en date du 1^{er} août 2014.

Cette révision fait suite à la concertation régionale qui s'est déroulée au 4^{ème} trimestre 2013.

En Pays-de-la-Loire, la révision a conduit au **reclassement de 43 communes en zone B2 ou B1** précédemment classées C ou B2. Il y a désormais 49 communes B1, 118 communes B2 et 1 329 communes C. **Les communes concernées et la carte du nouveau zonage figurent en annexe.**

Le nouveau zonage – qui sera appliqué dès le 1^{er} octobre prochain – concerne plusieurs dispositifs du logement dont l'investissement locatif privé, le logement intermédiaire, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt Social Accession Location (PSLA) et le prêt d'accession sociale (PAS) à la propriété. Il permettra à ces dispositifs d'être mieux adaptés aux réalités du marché.

2.2 – Les logements intermédiaires

Le dispositif actuel en matière d'investissement locatif privé, le « Pinel » particulier, consiste en une réduction d'impôt de 18 % étalée sur 9 ans. Elle porte sur un montant annuel maximum de 300 000 € calculé à partir du prix de revient plafonné au mètre carré. Les logements sont soumis à des plafonds de loyer, et doivent être loués en tant que résidences principales à des ménages respectant des plafonds de ressources. Ils ne peuvent être produits que sur les zones A, B1 et B2 disposant d'un agrément.

En vue de produire dans les zones tendues davantage de logements intermédiaires destinés aux classes moyennes, le gouvernement a initié une **réforme de ce dispositif**. Tout d'abord, la durée de location peut désormais être de 6, 9 ou 12 ans. Cette évolution vise à **rassurer les investisseurs** qui pouvaient – dans le contexte économique actuel – craindre de s'engager sur une durée longue (6 ans au lieu de 9 ans), et à leur offrir la possibilité de bénéficier d'une **défiscalisation plus importante** (elle passe de 18 % pour un engagement sur 9 ans à 21 % pour un engagement sur 12 ans). **La mesure – qui entre en vigueur par rétro-activité au 1^{er} septembre 2014 – sera définie par la loi de finances pour 2015.**

Exemples d'investissement :

Investissement sur 9 ans : appartement de 80 m² de 320 000 € en zone B1

Calcul de la réduction d'impôt :
 $300\,000 * 0,18 = 54\,000 \text{ €}$
Soit une déduction fiscale de **6 000 € /an**

..2

Plafonds de loyer : 10 € /m²

➤ **Plafonds de ressources pour un couple avec 1 enfant : 48 210 €**

Investissement sur 9 ans : appartement de 40 m² de 150 000 € en zone B2 agréé

Calcul de la réduction d'impôt :
 $150\,000 * 0,18 = 27\,000 \text{ €}$
Soit une déduction fiscale de **3000 € /an**

- *Plafonds de loyer* : 8,69 € /m²
- **Plafonds de ressources pour un couple avec 1 enfant : 43 389 €**

Par ailleurs, il est désormais possible de louer à ses ascendants ou descendants sous certaines conditions.

Enfin, l'avantage fiscal des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui réalisent des investissements locatifs sera aligné sur celui des particuliers, à compter du 1^{er} septembre 2014 par rétro-activité (voir conditions dans la loi de finances pour 2015).

En Pays de la Loire, l'investissement locatif se stabilise depuis 2012 autour de 2 400 logements par an, soit environ 50 % des ventes. **Au 1^{er} semestre 2014, la part de l'investissement locatif sur l'ensemble des logements commercialisés est en augmentation, 57 % contre 55 % en 2012.**

2.3 – Les logements sociaux

L'obligation de production de logements sociaux concerne 76 communes en Pays de la Loire (communes dites « SRU » – Solidarité et Renouvellement Urbains). **26 d'entre elles, situées en Loire-Atlantique**, sont soumises à un taux de 25 % de logements sociaux depuis 2013. Pour les autres communes, ce taux est maintenu à 20 %. 19 communes atteignent déjà le taux de logement social requis.

Depuis la mise en place du dispositif, une dynamique forte de rattrapage de la production de logements sociaux est constatée sur la majorité des communes. Plus de 75 % des communes dépassent leurs objectifs de production. Cette dynamique s'est poursuivie sur la période triennale 2011-2013, au total **5 783 logements sociaux ont été produits**, soit un taux moyen de réalisation des objectifs de 242 %.

III - Favoriser l'acquisition de logements neufs

Pour relancer la construction, il est également nécessaire de favoriser l'accession à la propriété rendue plus difficile par la hausse des prix. Dans cette perspective, le gouvernement a engagé **une réforme du prêt à taux zéro**. Elle consiste à :

- **augmenter le plafond de ressources** afin d'élargir l'accès au dispositif à plus de ménages. *Ainsi, dans une zone moyennement tendue (B2), le plafond de ressources pour une famille de 4 personnes passe de 40 000 à 48 000 euros ;*
- **relever les barèmes** : les tranches des ressources qui déterminent les conditions de remboursement de prêt sont relevées en zones peu et moyennement tendues. De plus, ces barèmes sont harmonisés avec ceux du prêt d'accession social (PAS) ;
- **allonger la durée du prêt** pour certaines tranches de ressources et la période de remboursement différé ;
- relever les montants du prêt à taux zéro accordé aux ménages dans les zones moins tendues, pour mieux tenir compte de la réalité des coûts de l'accession. *À titre d'exemple, les plafonds applicables pour une famille de 4 personnes passent de 158 000 € à 200 000 € en zone C, de 172 000 € à 220 000 € en zone B2, de 234 000 € à 270 000 € en zone B1.*

Ces mesures – qui entrent en vigueur le 1^{er} octobre 2014 – permettront de passer de 44 000 à 75 000 PTZ par an et de bénéficier à un plus grand nombre de ménages modestes et de classe moyenne.

Par ailleurs, le PTZ sera à nouveau ouvert dans l'ancien pour des réhabilitations dans des territoires ruraux. Des précisions seront apportées par la loi de finances pour 2015.

De plus, la TVA pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages modestes dans les quartiers prioritaires de la ville sera abaissée à 5,5 %..

Enfin, il est prévu un abattement de 100 000 € pour les donations de logements neufs aux enfants et petits enfants réalisées jusqu'à fin 2016.

Depuis la réforme intervenue au 1^{er} janvier 2013 (fin du PTZ dans l'ancien, conditions de ressources plus strictes) et dans un contexte économique difficile, le nombre de PTZ délivrés a diminué en Pays de la Loire.

En effet, 3 566 PTZ ont été délivrés entre avril 2013 et mars 2014, soit un repli de 40 % par rapport aux 12 mois précédents. Néanmoins, la région concentre 7,6 % des aides nationales pour un poids démographique de 5,7 %. Elle occupe la **5^{ème} place pour le nombre de PTZ+ accordés au 1^{er} trimestre 2014**. Les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée sont très dynamiques se plaçant en 10^{ème} et 11^{ème} positions au 1^{er} trimestre 2014 avec 3,4 et 3,3 PTZ+ délivrés pour 10 000 ménages.

L'ensemble de ces mesures faciliteront l'accès à la propriété des ménages et contribueront à la relance de la construction qui favorisera la croissance et la création d'emplois.

IV – Améliorer l’habitat

Le plan de rénovation énergétique de l’habitat « J’éco-rénove, J’économise » est un dispositif d’incitation et d’aides financières à destination des ménages ayant un projet de rénovation thermique de leur habitation principale.

Parallèlement, il s’appuie sur la **mobilisation des professionnels et le développement de leurs compétences**, reconnues par la mention « RGE » (Reconnu Garant de l’Environnement).

Les aides financières de l’État accordées dans le cadre de ce plan seront conditionnées au recours à des entreprises attestant d’une mention « RGE » : cette condition rentre en application au 1er septembre 2014 pour l’éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) et au 1er janvier 2015 pour le CIDD (crédit d’impôt développement durable).

Le plan de rénovation énergétique de l’habitat s’articule autour de trois volets d’actions complémentaires :

- **enclencher la décision de rénovation, en accompagnant et conseillant les particuliers ;**
- **financer la rénovation, en apportant des aides, des outils et des solutions innovantes ;**
- **mobiliser les professionnels pour garantir la meilleure qualité possible des rénovations, notamment en développant la délivrance de la mention « RGE ».**

Faciliter l’accès à l’information : un dispositif d’accompagnement est mis en place :

- 0 810 140 240 (du lundi au vendredi, de 9h à 18h),
- renovation-info-service.gouv.fr

pour bénéficier d’un conseil personnalisé et prendre rendez-vous auprès du Point rénovation info service (PRIS) le plus proche.

En Pays de la Loire, 16 PRIS ont été mis en place et couvrent la totalité du territoire.

4.1 - Les leviers financiers

Les aides financières sont diversifiées selon les situations familiales ou financières des ménages :

▪ **Des financements renforcés de l’ ANAH et du programme « Habiter Mieux »** : L’objectif des mesures aidées de l’ANAH en rénovation énergétique est de 50 000 logements en fin d’année 2014 contre 30 000 logements en 2013.

En Pays de la Loire, plus de 2 250 logements ont été financés pour des travaux de rénovation énergétiques à fin août 2014. Grâce aux nouvelles mesures du gouvernement, ce sont au final en 2014 au moins 3 500 logements qui seront rénovés.

▪ **Des primes « rénovation énergétique »** de 1 350 € pour les ménages aux revenus moyens et de 3 000 € pour les ménages les plus modestes.

▪ **L’éco-PTZ** permet de financer des travaux améliorant la consommation énergétique d’une résidence principale, sous certaines conditions relatives à la situation du logement et à la nature des travaux envisagés. Ce prêt est accordé jusqu’au 31 décembre 2015.

Sur le 1er trimestre 2014, 590 offres d’éco-PTZ ont été émis en Pays de la Loire (195 en 44 -140 en 49 - 54 en 53 – 80 en 72 - 121 en 85), plaçant ainsi la région au 3ème rang au niveau national.

▪ Le **crédit d'impôt développement durable (CIDD)** : Afin d'aider les ménages dans leurs démarches de rénovation énergétique pour leur résidence principale, **un seul taux de 30 % de crédit d'impôt est applicable** depuis le 1^{er} septembre 2014 remplaçant les 2 taux différenciés de 15 % et 25 % auparavant en vigueur, et ce, sur les travaux engagés à partir de cette date. Les dépenses, sur lesquelles il s'applique, concernent notamment la rénovation lourde d'isolation thermique du logement, l'acquisition des chaudières à condensation et le coût des équipements utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ces aides peuvent être complétées par des subventions des collectivités locales.

4.2 - La mention «RGE»

La mention RGE permettant d'identifier un professionnel du bâtiment qualifié pour des travaux de rénovation énergétique. Pour être labellisé RGE, celui-ci doit remplir plusieurs conditions :

- employer un responsable technique formé RGE;
- faire appel à des sous-traitants certifiés RGE;
- réaliser au minimum 2 chantiers tous les 2 ans dans l'activité labellisée RGE.

Les entreprises obtenant la mention RGE, réalisent des travaux d'amélioration énergétique (isolation, menuiseries extérieures, chauffage, etc..) et l'installation d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable (équipements solaires, chauffage bois, pompes à chaleur).

Cette mention est délivrée par des organismes habilités par l'Etat (Qualibat, Qualit'Enr, Qualifelec).

Les organisations professionnelles disposent de marques, gages de qualité et d'attribution de la mention « RGE » : Eco-Artisan pour la CAPEB, les Pros de la performance énergétique pour la FFB. L'ensemble de ces organismes se sont engagés au travers d'une charte nationale.

Au 1er septembre 2014, 1 784 entreprises bénéficient de la mention « RGE » en Pays de la Loire : 450 en Loire-Atlantique, 363 dans le Maine-et-Loire, 256 en Mayenne, 213 en Sarthe et 502 en Vendée (2^e rang national, derrière la région Rhône-Alpes).

Le site <http://www.renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel> mis en place par l'ADEME, recense par département, par type de travaux et métiers, les entreprises disposant de la mention RGE et permet de trouver le(s) professionnel(s) habilités à effectuer les travaux éligibles à l'éco-PTZ ou au CIDD.

V – Poursuivre la simplification des normes de construction

En lien avec les professionnels, **50 mesures de simplification de règles et normes** existantes ont été mises en place. Elles ciblent 17 domaines et notamment la sécurité incendie, les risques sismiques et technologiques, l'électricité et réseaux de communication, la lutte contre les termites, l'acoustique, la performance thermique, le confort intérieur, l'hygiène et la santé, l'accessibilité et les ascenseurs.

La simplification de ces normes facilitera la conception des logements. Elle permettra une diminution du coût de la construction et une accélération des délais de construction.

En parallèle, le **conseil supérieur de la construction** est créé pour réguler le flux de règles et normes à venir, participer à leur élaboration et veiller à leur bonne articulation entre elles. Réunissant l'ensemble des professionnels, il évaluera en outre l'impact économique de toute règle concernant la construction.

De nouvelles mesures seront également lancées d'ici la fin de l'automne 2014 sur la base des propositions des professionnels déposées sur la plate-forme Internet du ministère du logement.

VI – Simplifier et relancer les dispositions de la loi accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014

Afin de favoriser l'investissement locatif, l'encadrement des loyers a été limité à titre expérimental sur la ville de Paris. **La fin du dispositif dans la région ne signifie pas l'arrêt des observatoires locaux des loyers agréés par l'État.** En effet, l'agrément permet d'avoir une reconnaissance scientifique de la méthodologie d'observation et est indispensable pour la transmission par les professionnels de l'immobilier de leurs données¹.

Début 2013, 19 territoires pilotes - dont l'agglomération nantaise avec l'observatoire local des loyers de l'agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN) et du Club Immobilier Nantais (CINA) – ont été retenus pour participer à l'expérimentation nationale relative aux observatoires locaux des loyers (OLL).

Par ailleurs, le gouvernement a décidé d'alléger les formalités administratives relatives à l'acquisition d'un bien.

Enfin, la garantie universelle des loyers (GUL) a été recentrée sur les jeunes salariés et sur les personnes en situation précaire.

CONTACT PRESSE

Préfecture de la région Pays de la Loire,

Préfecture de la Loire-Atlantique

Service régional de la communication interministérielle (SRCI)

02 40 41 20 90 / 06 78 75 50 67 / pref-communication@loire-atlantique.gouv.fr

<http://www.pays-de-la-loire.pref.gouv.fr>

¹ Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier

ANNEXES
Communes dont le zonage a évolué

Code commune	Libellé de la commune	Département	Zonage « Scellier »	Nouveau zonage 2014
44003	Ancenis	44	C	B2
44010	Batz-sur-Mer	44	B2	B1
44012	La Bernerie-en-Retz	44	B2	B1
44032	La Chapelle-Heulin	44	C	B2
44043	Clisson	44	C	B2
44052	Donges	44	B2	B1
44066	Grandchamps-des-Fontaines	44	C	B2
44069	Guérande	44	B2	B1
44070	La Haie-Fouassière	44	C	B2
44097	Mesquer	44	B1	B2
44103	Montoir-de-Bretagne	44	B2	B1
44106	Les Moutiers-en-Retz	44	B2	B1
44108	Mouzillon	44	C	B2
44110	Nort-sur-Erdre	44	C	B2
44125	Piriac-sur-Mer	44	B1	B2
44129	Pontchâteau	44	C	B2
44130	Pont-Saint-Martin	44	C	B1
44131	Pornic	44	B2	B1
44133	Port-Saint-Père	44	C	B1
44135	Le Pouliguen	44	B2	B1
44151	Saint-André-des-Eaux	44	B2	B1
44179	Saint-Mars-du-Désert	44	C	B2
44184	Saint-Nazaire	44	B2	B1
44195	Savenay	44	C	B2
44201	Sucé-sur-Erdre	44	C	B2
44209	Treillières	44	C	B2
44210	Trignac	44	B2	B1

Code commune	Libellé de la commune	Département	Zonage « Scellier »	Nouveau zonage 2014
44211	La Turballe	44	B1	B2
44217	Vigneux-de-Bretagne	44	C	B2
53034	Bonchamp-lès-Laval	53	C	B2
53119	L'Huisserie	53	C	B2
53140	Louverné	53	C	B2
72054	Champagné	72	C	B2
72146	Guécélard	72	C	B2
72155	Laigné-en-Belin	72	C	B2
72200	Moncé-en-Belin	72	C	B2
72287	Saint-Gervais-en-Belin	72	C	B2
72320	Saint-Saturnin	72	C	B2
72350	Teloché	72	C	B2
85088	Le Fenouiller	85	C	B2
85109	Les Herbiers	85	C	B2
85113	L'Île-d'Yeu	85	B1	B2
85172	Le Perrier	85	C	B2
85189	Notre-Dame-de-Riez	85	C	B2
85222	Saint-Gilles-Croix-de-Vie	85	B2	B1
85280	Sallertaine	85	C	B2
85284	Soullans	85	C	B2

CARTE DU NOUVEAU ZONAGE « A/B/C »

Zonage "A,B,C" du logement en Pays de la Loire
appliqué à partir du 01/10/2014

