

PLAN DE RELANCE LOGEMENT NEUF

Un contexte de mise à l'arrêt immédiat et total

L'état de crise sanitaire a bloqué intégralement la chaîne de production de logements dans tout le pays. Une situation à hauts risques pour l'économie (le BTP/Immobilier représente environ 170 milliards du PIB). En effet, dès l'annonce du confinement, toute la chaîne de valeur s'est arrêtée brutalement. De l'amont à l'aval, l'ensemble des acteurs a stoppé son activité : notaires, agents immobiliers, collectivités locales, architectes, bureaux d'études, maîtres d'ouvrage, entreprises, distributeurs de matériel/matériaux, loueurs, fournisseurs de béton prêt à l'emploi et d'acier...

Une reprise incertaine

D'ores et déjà, tous les indicateurs montrent que la reprise ne sera que très partielle et extrêmement lente, compte tenu de :

- 1) la nécessité de réorganiser, en priorité, les chantiers dans les conditions sanitaires permettant une reprise de l'activité, et de la difficulté constatée de répartir la prise en charge des surcoûts afférents.
- 2) la suspension, pendant le confinement, des instructions administratives dans les collectivités,
- 3) l'indécision de certains maîtres d'ouvrage quant au lancement de nouvelles opérations :
 - le marché sera-t-il le même après la crise ?
 - ne vaut-il pas mieux attendre que les prix de construction baissent (anticipation sur les difficultés éventuelles des entreprises de construction) pour lancer de nouvelles opérations ?
 - la perte à court terme de clients fragilisés pour les promoteurs qui résilient leurs réservations ou leurs achats,
- 4) l'arrivée prochaine d'un été peu propice à des décisions d'investissement pour des accédants fragilisés par la crise,
- 5) le report des élections municipales qui induit de l'indécision en termes de projets d'urbanisme.

Nous pouvons estimer que le secteur du logement (400 000 logements neufs/an produits ces dernières années) pourrait souffrir du retard de mise en chantier de certaines opérations programmées pour 2020 et d'une baisse de la « fabrication » de nouvelles opérations pour un total d'environ un quart de la production annuelle, soit 100 000 logements en moins dans la production nationale, déjà largement en décalage par rapport aux besoins.

Un plan de relance indispensable

Dès lors, un **PLAN LOGEMENT NEUF** semble nécessaire pour réduire le risque de baisse de production et relancer l'activité et l'emploi dans l'ensemble du secteur. Ce plan pourrait s'articuler autour de **4 axes-clés** :

- 1) **Des mesures d'accélération pour la préparation de nouvelles opérations** :
 - a) Identification, avec les collectivités locales, dans les PLU, de terrains classables «constructibles logement» (ex : anciennes ZA) bénéficiant d'un permis de construire Etat ;
 - b) Appels à projets opérateurs pour ces terrains ;

- c) Renforcement des services instruisant les autorisations d'urbanisme et consignes des préfets pour la tenue des délais, voire raccourcissement, des périodes d'instruction : Limiter l'instruction à l'urbanisme réglementaire et faire entrer les préconisations des services techniques pendant le délai de recours des tiers au-delà de l'instruction.

2) Raccourcissement du délai de lancement des opérations programmées en 2020 :

- a) Utilisation soutenue de la conception-construction pour les maîtres d'ouvrage sociaux ;
- b) Favoriser les opérations de logements modulaires qui peuvent se préparer en temps masqué et redonner rapidement de l'activité aux pré-fabricateurs.

3) Mobiliser l'épargne privée :

- a) Réduire pour une période donnée et pour une catégorie ciblée d'accédants à la propriété le taux de TVA logement à 5,5%, en avançant le caractère de première nécessité du secteur. Cela permettra de compenser la baisse des confirmations d'achat constatée chez les promoteurs ;
- b) Modifier le régime «PINEL» comme suit :
 - i. Prolongation du mécanisme « PINEL » pour 12 mois supplémentaires ;
 - ii. Extension de 6 mois du délai maximum encadrant la date de la signature de la réservation et la livraison (passer de 30 à 36 mois le délai de livraison);
 - iii. Pour le deuxième semestre 2020, supprimer le plafond de 10 000 euros pour réduction d'impôts des nouveaux investisseurs PINEL (pour permettre aux personnes physiques de réaliser 1 investissement PINEL);
- c) Développer les investissements privés dans le « logement intermédiaire » au travers des moyens suivants :
 - i. Supprimer l'agrément « logement intermédiaire » pour les investisseurs privés ;
 - ii. Exonérer les « logements intermédiaires » de l'IFI ;
 - iii. Inciter les fonds privés, y compris banques et assurances vie à investir dans le logement intermédiaire ;
- d) Soutien renforcé aux primo-accédant (PTZ accompagné d'une prime 5 000 euros) jusqu'à la fin du premier semestre 2021.

4) Dans les opérations d'aménagement : examiner l'opportunité d'augmenter, à court terme, la proportion de logements dans la programmation.

5) Mise en place à l'échelon national avec connexions dans les préfectures d'une DIDOL (direction interministérielle du développement de l'offre logement).