



DOSSIER DE PRESSE

Actions pour la relance de la construction de logements

Paris, le mercredi 25 juin 2014

Contact presse

Service de presse du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires

72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

www.territoires.gouv.fr

Sommaire

Editorial de Sylvia PINEL, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires	page 2
Priorité 1 : Favoriser l'accèsion à la propriété	page 3
‣ Ajuster les dispositifs de financement de l'accèsion	page 3
Priorité 2 : Simplifier les règles de construction et développer l'innovation	page 5
‣ Simplifier la réglementation pour abaisser les coûts	page 5
‣ Simplifier la réglementation en matière d'urbanisme pour accélérer les procédures d'aménagement	page 7
‣ Développer l'innovation	page 9
Priorité 3 : Soutenir la construction de logement sociaux et créer une nouvelle offre de logements intermédiaires en zones très tendues ..	page 11
‣ Accroître le nombre de logements locatifs sociaux.....	page 11
‣ Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logements.....	page 13
Priorité 4 : Renforcer la mobilisation du foncier	page 15
‣ Accélérer la mise à disposition des terrains	page 15
La mobilisation des acteurs locaux, clé de la réussite	page 17
Zoom : Les 50 mesures de simplification pour la construction	annexe

Editorial de Sylvia PINEL,
ministre du Logement et de l'Égalité des territoires

Le secteur de la construction traverse une crise profonde alors que l'offre de logement est insuffisante dans les zones les plus tendues du territoire. Les derniers chiffres font état d'une baisse de 8% des projets de construction sur les 12 derniers mois. Face à l'urgence de la situation, nous devons faire plus, aller plus vite pour relancer la construction. C'est pourquoi j'ai présenté en Conseil des ministres un plan très clair pour relever ce défi. Il s'agit de créer les conditions de la confiance et de mener à bien la bataille de la construction.

Le logement fait partie des trois premiers postes de dépense dans le budget des Français. Au fil des années son poids est devenu trop excessif et parfois même insupportable pour beaucoup de nos concitoyens.

Il est de notre responsabilité et de notre devoir de réussir car l'enjeu est de taille, nous ne redresserons pas notre économie sans une relance forte et puissante du secteur de la construction. Le plan du gouvernement comporte des mesures significatives qui seront prises dans les prochains mois. Il appelle également à la mobilisation tous les acteurs publics et privés.

Nous avons quatre priorités : favoriser l'accèsion à la propriété, simplifier les normes de construction pour lever les freins, soutenir le logement social et créer une nouvelle offre de logements intermédiaires, et mobiliser encore davantage le foncier.

Ces mesures nous permettront de créer les conditions de la relance. Pour cela, la mobilisation de chacune et de chacun est indispensable.

Actions pour la relance de la construction de logements : 4 priorités



Infographie réalisée par le ministère du logement et de l'égalité des territoires - juin 2014

PRIORITE 1 : FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Ajuster les dispositifs de financement de l'accession

Enjeux

Les ménages, qui ont particulièrement souffert de la crise, ont vu s'éloigner peu à peu la perspective de pouvoir acheter leur propre logement et de se constituer un patrimoine.

Leviers d'action

L'accession à la propriété est l'une des clés de succès pour la relance de la construction. Les dispositifs de financement de l'accession seront adaptés pour renforcer leur efficacité et bénéficier à davantage de ménages primo-accédants.

- ▶ **Renforcer le prêt à taux zéro (PTZ) sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes.** Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt seront relevés, le plafond de revenu sera élargi pour les classes moyennes, et le remboursement différé sera allongé pour les plus modestes.
- ▶ **Ouvrir le prêt à taux zéro à l'achat de logements anciens à réhabiliter sur quelques territoires en milieu rural pour favoriser la revitalisation des centres bourgs.** Conditionné à des travaux de rénovation, il permettra de mieux prendre en compte la situation de ménages qui souhaitent acquérir un logement existant et le rénover. Les modalités seront précisées dans le projet de loi de finances pour 2015.
- ▶ **Sécuriser l'accession sociale à la propriété des classes moyennes et modestes en harmonisant les barèmes du prêt à taux zéro et du prêt d'accession sociale.** L'augmentation des plafonds PAS (prêt accession sociale) permettra à davantage de ménages modestes primo-accédants d'être bénéficiaires de la garantie publique. Ils seront alignés sur ceux du PTZ pour plus de cohérence et de simplicité.

Ces évolutions permettront d'augmenter de plus de 60% le nombre de PTZ distribués, qui passera de 44 000 à plus de 70 000 annuels.

Exemples

En zone assez tendue (zone B1), comme à Toulouse, un couple avec un revenu de 2 250 € par mois qui souhaite accéder à la propriété pourra emprunter 49 000 euros à 0% d'intérêt au lieu de 43 500 euros aujourd'hui. Le remboursement sera différé de deux ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 7 ans. La mensualité sur l'ensemble des prêts diminuerait de près de 18 euros.

En zone moins tendue (zone B2) comme à Saint Étienne, une famille de trois enfants vivant avec 4 400 euros par mois pourra emprunter 53 000 euros à 0% d'intérêt sur 12 ans alors qu'aujourd'hui elle serait inéligible. La mensualité sur l'ensemble des prêts diminuerait de 54 euros.

En zone non tendue (zone C) comme à Alençon, une famille de deux enfants vivant avec 2 000 euros par mois pourra emprunter 35 000 euros à 0% d'intérêt au lieu de 31 000 euros aujourd'hui. Le remboursement sera différé de neuf ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 14 ans. La mensualité sur l'ensemble des prêts diminuerait de 24 euros.

Calendrier

Ajustement du prêt à taux zéro à compter du 1^{er} octobre 2014

Ouverture du prêt à taux zéro réhabilitation en milieu rural en 2015

Sécurisation de l'accession sociale et du PTZ à compter du 1^{er} octobre 2014

PRIORITE 2 : SIMPLIFIER LES REGLES DE CONSTRUCTION ET DEVELOPPER L'INNOVATION

Simplifier la réglementation de la construction pour abaisser les coûts

Enjeux

De nombreuses réglementations, des milliers de normes s'imposent aux bâtiments. Leur intention est louable : il s'agit d'offrir aux habitants des logements sûrs, de qualité, et respectueux de l'environnement. Mais leur empilement a transformé l'opération de rénovation ou de construction en un labyrinthe décourageant les investisseurs et les ménages.

Il ne s'agit pas de diminuer les exigences de qualité, mais de mieux articuler les différentes réglementations existantes autour d'un projet de construction, de fixer des exigences de résultats et non de moyens, de mutualiser les procédures lorsque c'est possible, de réduire les risques de contentieux.

Leviers d'action

- ▶ **50 premières mesures de simplification de la réglementation.** Elaborées avec les professionnels, ces mesures permettront 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... Elles seront proposées aux instances consultatives obligatoires dès cet été pour une mise en œuvre à l'automne au plus tard.

Quelques exemples de mesures de simplification

Privilégier les résultats plutôt que les moyens

- ▶ Le local à vélo est obligatoire dans les bâtiments collectifs neufs, et doit aujourd'hui absolument être réalisé à l'intérieur du bâtiment. C'est même parfois assez peu pratique.
- ⇒ Possibilité d'installer le local à vélo sur la parcelle tant qu'il est clos, couvert et éclairé.

Dépoussiérer la réglementation

- ▶ Le code de la construction interdit que le cabinet de toilettes donne sur le séjour ou la cuisine, ce qui impose la présence d'un « sas » entre les toilettes et les autres pièces.
- ⇒ La suppression de ce sas permet d'optimiser l'espace, notamment dans les logements de petites surfaces. Cela laissera aux architectes une plus grande liberté dans la conception.

Mieux proportionner les règles par rapport aux enjeux

- ▶ Si une commune d'un département, aussi petite soit elle, est identifiée comme zone contaminée par les termites, tout le département se voit appliquer les prescriptions spécifiques pour la lutte contre les termites pour les bâtiments neufs !
- ⇒ Proportionner le zonage à l'enjeu, en affinant la maille d'application des prescriptions et ne plus avoir une approche administrative pure.

Faire évoluer la réglementation en fonction des retours d'expérience de terrain

- ▶ Quand on veut agrandir sa maison, il faut que l'extension respecte la totalité de la réglementation thermique 2012 si elle a une surface supérieure à 30% de la maison. Pour

les maisons de petite ou moyenne surface, ce seuil est vite atteint, et rend très complexe en pratique la réalisation de l'extension (nécessité d'une étude thermique globale sur le bâtiment...).

⇒ Les règles seront adaptées pour les petits logements et faciliteront la réalisation d'extensions. Les exigences de moyens continueront à s'appliquer pour atteindre les objectifs de performance.

- ▶ Pour les bâtiments neufs, la réglementation sur l'accessibilité impose que toutes les fenêtres puissent être manipulées par une personne à mobilité réduite. Si le principe ne fait pas débat, cela a pour conséquence, par exemple, la quasi-impossibilité de placer une fenêtre au dessus d'un évier ou d'une baignoire.

⇒ La règle sera adaptée pour permettre la création de fenêtre dans les pièces humides. Cela redonnera également plus de liberté dans la conception des logements.

Gommer les incohérences liées aux spécificités des territoires

- ▶ La réglementation incendie ne tient pas toujours compte des spécificités des Outre-Mer. Par exemple, elle impose des portes coupe-feu dans les coursives, alors que celles-ci sont généralement en plein air dans les DOM, rendant la réglementation inapplicable.

⇒ La réglementation incendie sera révisée pour mieux prendre en compte le contexte ultramarin et supprimer les incohérences.

Encourager les matériaux bio-sourcés

- ▶ Le bois, dont les propriétés physiques de résistance au feu sont aujourd'hui reconnues par tous les professionnels, est interdit pour les façades des grands bâtiments !

⇒ Suppression de cette interdiction dans la réglementation et possibilité d'utiliser le bois en façade dès lors qu'il répond aux mêmes exigences techniques (résistance au feu...) que les autres matériaux.

Voir en annexe le détail des 50 mesures de simplification pour la construction

L'exercice de simplification ne doit pas être un exercice ponctuel mais une préoccupation permanente. Si les mesures concernent essentiellement les normes existantes, certaines visent également à agir sur les normes à venir :

- ▶ **Ouverture d'un espace dédié sur le site Internet du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires**, qui permettra dès cet été aux professionnels et à l'ensemble des acteurs de continuer à faire remonter leurs propositions pour simplifier encore la réglementation.
- ▶ **Installation du conseil supérieur de la construction** pour réguler le flux de règles et normes à venir. Réunissant l'ensemble des professionnels, il évaluera l'impact économique de toute nouvelle règle concernant la construction et veillera à la bonne articulation des réglementations entre elles. Les professionnels de la construction seront par ailleurs mieux associés à la gouvernance de l'élaboration des normes, dont plus de 4 000 concernent le bâtiment.

Calendrier 

50 premières mesures de simplification de la réglementation
mise en œuvre cette année

Ouverture d'un espace Internet dédié pour faire remonter les contributions des professionnels juillet 2014

Installation du conseil supérieur de la construction septembre 2014

Simplifier la réglementation en matière d'urbanisme pour accélérer les procédures d'aménagement

En complément de ces mesures de simplification pour la construction, le gouvernement a engagé un chantier pour accélérer les procédures d'aménagement dans leur ensemble.

La première étape a été franchie en 2013 avec les ordonnances prises pour accélérer les projets de construction, et qui sont en vigueur.

Les principales mesures sont :

- ▶ la création de la Procédure intégrée pour le logement (PIL), qui permet de réduire les délais de réalisation des projets de construction de logements et d'en faciliter la réalisation ;
- ▶ la réduction des délais de traitement des contentieux et la lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme ;
- ▶ la simplification des démarches des porteurs de projets, en palliant les difficultés liées à la complexité des législations ou à la pluralité des acteurs et des autorités compétentes ;
- ▶ l'incitation à densifier, en facilitant la réalisation de logements dans les zones tendues.

Cette dernière mesure prise par ordonnance favorise et facilite la construction de logements dans des secteurs où la demande est la plus forte, en créant les conditions favorables à l'optimisation des ressources foncières disponibles en ville. Elle permet en effet de déroger à certaines règles du document d'urbanisme en vigueur pour transformer des locaux obsolètes et vides depuis des années, surélever des immeubles en s'alignant sur la hauteur de l'immeuble voisin, exploiter les gisements fonciers que sont les dents creuses et enfin alléger les obligations en matière de stationnement pour les logements situés à proximité des transports en communs.

Il s'agit maintenant d'aller plus loin dans la continuité des travaux du conseil de la simplification : **l'article 7 du projet de loi habilitant le Gouvernement à simplifier la vie des entreprises**, présenté le mercredi 25 juin 2014 en conseil des ministres, permet de conforter une approche opérationnelle de l'aménagement des zones urbaines.

Ces dispositions sont destinées à :

- ▶ **déterminer des modalités de participation du public, alternatives à l'enquête publique**, pour les décisions de permis de construire ou d'aménager, portant sur certains projets soumis à étude d'impact. L'objectif est de parvenir à une accélération de la réalisation des constructions et des aménagements concernés, tout en maintenant une participation du public aux décisions d'urbanisme, qui doit être proportionnée au niveau d'incidence des projets concernés sur l'environnement. Des modalités moins longues et plus modernes que l'enquête publique peuvent donc utilement être mobilisées ;
- ▶ **élargir le champ d'application des dérogations aux documents d'urbanisme** pour faciliter la réalisation de projets dans les secteurs où le foncier est rare et où les projets de construction sont soumis à davantage de contraintes ;
- ▶ **réduire les obligations de création de parking dans les zones tendues et bien desservies par les transports**. Il s'agit d'étendre le champ de la réglementation existante qui limite l'obligation de réaliser des aires de stationnement, lors de la construction ou la transformation de logements locatifs, à une place par logement. Elle s'appliquera aussi aux résidences étudiantes et aux établissements d'hébergement pour personnes âgées, et s'accompagnera d'une réduction de la norme pour toutes les constructions de

logements situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif guidé.

- ▶ **favoriser le développement de projets de construction de logements dans les zones à dominante commerciale**, par l'établissement d'un bonus de constructibilité, sous réserve de bonne desserte par les transports en commun et de mixité fonctionnelle. Il s'agit d'encourager les constructions sur plusieurs niveaux et d'améliorer la qualité urbaine des zones commerciales en leur permettant d'accueillir d'autres fonctions.

Ces mesures ont toutes pour objectif une intensification de la ville qui répond à une volonté de prise en compte de ses qualités urbaines, architecturales et paysagères. Elles s'accordent avec les initiatives existantes en matière d'écoquartier, qui favorisent un habitat dense et respectueux de l'environnement.

Le respect du cadre de vie local est un enjeu majeur de l'aménagement des territoires, il se traduit par une exigence d'intégration harmonieuse des projets issus de ces nouvelles dérogations.

Le rapport PEYLET, commandé par le Premier ministre proposant la mise en place de l'Institut de la ville durable, est destiné à coordonner les initiatives, rassembler les compétences au service des collectivités pour avoir une vision internationale sur la ville française.

Calendrier

Ces mesures feront l'objet d'une ordonnance qui sera prise dans un délai de neuf mois après la publication de la loi habilitant le Gouvernement à simplifier la vie des entreprises (présenté le mercredi 25 juin 2014 en conseil des ministres)

Enjeux

Pour construire et rénover plus, mieux et à coûts maîtrisés, l'innovation dans le bâtiment doit dès aujourd'hui être une priorité. C'est une condition indispensable pour atteindre les besoins nationaux de logements construits et rénovés, mais également pour garantir la compétitivité de nos entreprises, à l'échelle européenne et mondiale.

Leviers d'action

- ▶ **Lancement dès cet été de l'appel à manifestation d'intérêt « méthodes industrielles pour la rénovation et la construction de bâtiments » par l'Ademe pour développer des procédés constructifs innovants**

Dans le domaine du bâtiment, des méthodes prometteuses sont développées pour permettre de construire ou de rénover des logements, mais de nombreux freins existent pour leur diffusion. Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objectif de développer de nouvelles solutions technologiquement et économiquement viables pour un déploiement à grande échelle de la rénovation énergétique du parc immobilier français. Il favorisera également l'expérimentation de nouvelles façons de construire. Ces solutions innovantes doivent permettre une réduction forte des besoins des usages énergétiques, des impacts environnementaux, ainsi que des temps d'intervention sur chantier et donc des coûts de la construction.

Exemples : utilisation d'imprimantes 3D, recours aux techniques du numérique dans l'élaboration des maquettes, etc.

- ▶ **Lancement avec les acteurs de la construction des travaux sur le label de performance environnementale des bâtiments**

Alors que la réglementation actuelle se concentre sur le seul critère de la consommation énergétique des bâtiments, une expérimentation achevée en 2013 sur un grand nombre de bâtiments a montré la nécessité de prendre en compte les différents impacts environnementaux, sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment : ressource en eau, déchets, changement climatique... Il s'agit ainsi d'éviter les transferts de pollutions d'un impact à un autre et de pouvoir envisager des bâtiments encore plus efficaces, qu'ils soient à énergie positive, bas carbone ou hautement recyclables.

Les travaux pour l'amélioration de la performance environnementale des bâtiments neufs vont ainsi être engagés dès septembre 2014. Cette démarche sera progressive et entièrement volontaire. Elle aboutira au 1^{er} trimestre 2015 à la mise en place d'un affichage environnemental des bâtiments.

A moyen terme, l'analyse des résultats obtenus donnera lieu à un label volontaire qualifiant le bâtiment à faible impact environnemental.

- ▶ **Installation de plates-formes de l'innovation pour le bâtiment sur l'ensemble du territoire,** à l'image de l'expérience pionnière menée entre l'Alsace et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB).

Un réseau territorial partenarial d'accompagnement des innovateurs dans le bâtiment sera développé en renforçant la pédagogie sur les dispositifs d'évaluation à l'aptitude à l'emploi des produits et procédés. Ce réseau s'associera pleinement aux plateformes locales du bâtiment, et devra permettre une fluidification de l'accès au marché des produits innovants et la détection précoce des produits à haut potentiel d'export notamment.

Par exemple, le CSTB a mis en place un partenariat en octobre 2013 avec Alsace EnergieVie, qui est un pôle de compétitivité dédié à l'efficacité énergétique dans le bâtiment et orienté vers l'objectif du bâtiment à énergie positive (BEPOS). Le CSTB pourrait se voir confier la

responsabilité de développer et d'animer un tel réseau ayant comme objectif de fournir sur tout le territoire un accompagnement de qualité au plus près des innovateurs.

- ▶ **Nomination d'un ambassadeur du numérique dans le bâtiment** pour diffuser ces techniques dans les procédés de conception et faciliter le travail collaboratif.

Bertrand Delcambre, président du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), est nommé **ambassadeur du numérique dans le bâtiment**. Il sera chargé de définir et de mettre en œuvre un programme opérationnel pour développer les applications et innovations numériques dans le processus de construction. L'utilisation des outils numériques dans le bâtiment permettra de moderniser le processus de construction et les coopérations entre les acteurs, d'améliorer la qualité sur les chantiers et de réduire les coûts de construction. Ces outils, et notamment le « Bâtiment et Informations modélisées » (BIM), permettront également aux maîtres d'ouvrage de disposer de possibilités accrues pour s'approprier leurs projets avant réalisation et pour mieux anticiper les risques, les nécessités et les coûts de l'exploitation future.

Calendrier

Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt de l'Ademe juin 2014

Mise en place d'un affichage environnemental des bâtiments 1^{er} trimestre 2015

Déploiement de plates-formes de l'innovation pour le bâtiment sur l'ensemble du territoire d'ici fin 2015

Nomination d'un ambassadeur du numérique dans le bâtiment juin 2014

PRIORITE 3 : SOUTENIR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET CREER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES EN ZONES TRES TENDUES

Accroître le nombre de logements locatifs sociaux

Enjeux

L'Etat et le mouvement HLM ont signé le 8 juillet 2013 un pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement.

Les organismes HLM se sont notamment engagés à construire 120 000 logements sociaux par an (les 30 000 restants pour atteindre l'objectif du président de la République de 150 000 seront réalisés par d'autres acteurs : sociétés d'économie mixte, associations, organismes d'insertion).

L'Etat a donné des signaux forts et a montré que la production de logements sociaux était une priorité :

- ▶ **abaissement à 5.5% du taux de TVA pour la construction et la rénovation des logements sociaux.** Un point de TVA de moins représente une économie de 1 200€ par logement. L'objectif est de construire 22 500 logements sociaux supplémentaires par an.
- ▶ **abaissement du taux de l'éco-prêt pour financer leur réhabilitation**
- ▶ **relèvement du plafond du livret A (+50% en 2012),** qui vise à répondre aux besoins de financement des opérations de construction des logements sociaux : les fonds du livret A sont partiellement centralisés par la Caisse des Dépôts et Consignations qui les distribue sous forme de prêts bonifiés aux organismes de logement social. Les dépôts qui restent dans les bilans des banques doivent financer les PME et la rénovation de l'habitat. Cet accroissement des ressources a permis à la Caisse des Dépôts et Consignations d'accroître de 10% ses prêts au secteur du logement social en 2013.
- ▶ **renforcement pour les communes de l'obligation de production de logement social.**

En 2013, 117 000 logements sociaux ont été financés, soit une augmentation de 14% par rapport à 2012. 72% de ces logements ont été dédiés aux ménages dont les ressources sont les plus faibles, sous forme de logements PLAI et PLUS. S'ajoute à cela la création de plus de 7 600 places en logement adapté, destinés aux personnes en grande difficulté financière et sociale.

Cet effort doit être amplifié pour faire face à l'urgence sociale des demandeurs (1,7 millions de nos concitoyens sont en attente d'un logement social, dont près de 500 000 dans la seule région Ile de France). Il s'accomplira dans un contexte où de nombreuses nouvelles équipes municipales hésitent parfois à poursuivre, voire bloquent, des programmes de logement social de la précédente majorité.

Leviers d'action

- ▶ **Mobilisation de l'Etat en lien avec le mouvement HLM et la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour soutenir les projets retardés,** et un suivi opérationnel à haut niveau, mobilisant les Préfets concernés, recherchera les solutions adaptées pour débloquer ces projets.

- ▶ **Fermeté de l'Etat vis-à-vis des communes n'ayant pas atteint le seuil de la loi SRU et n'ayant pas fourni suffisamment d'efforts de rattrapage au cours des 3 dernières années.**
Le cas échéant, une majoration de leur pénalité sera déterminée. La loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 portant le seuil obligatoire de 20% à 25%, constituent un formidable moteur de solidarité permettant de dynamiser la construction de logements sociaux. Le Gouvernement restera extrêmement vigilant sur son application et sera ferme sur les modalités d'application des majorations aux communes carencées.
- ▶ **Appel à projets pour créer des logements accessibles aux personnes les plus fragiles « prêt locatif aidé d'intégration adapté » (programme de logements très sociaux à loyer très bas) financé par les pénalités versées par les communes déficitaires en logements sociaux.** Il s'agit de créer une nouvelle offre de logements PLAI très sociaux destinée aux ménages les plus modestes. La ministre a lancé fin mai le deuxième appel à projets « PLAI adaptés ». Ce programme vise à la production annuelle de 3 000 logements PLAI adaptés, dont au moins 2 000 dès 2014.
- ▶ **Soutien par l'Etat d'un programme de production de logements accompagnés (résidences sociales, pensions de famille) à destination des ménages les plus modestes.** Le pacte signé entre l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'Etat le 8 Juillet 2013, vise à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés en trois ans. Un appel à projet a été lancé à cet effet le 30 mars 2014 au sein du secteur HLM, les premiers projets seront sélectionnés durant l'été. Par ailleurs, 1 000 nouvelles places de pension de famille, à destination de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire, doivent être créées en 2014.
- ▶ **Un accord national d'engagement sur la qualité de service dans le logement social** entre l'USH et l'Etat pour favoriser le lien social et le vivre ensemble des habitants. Il aura pour objectif d'améliorer concrètement la vie quotidienne des locataires des immeubles sociaux en fixant des objectifs sur plusieurs thématiques ciblées, notamment :
 - Le développement du lien social
 - La diminution des charges pour améliorer le pouvoir d'achat des locataires
 - La rénovation du bâti
 - L'amélioration de la sécurité
 - La réduction des nuisances sonores
 - L'adaptation des logements pour la prise en compte du vieillissement et du handicap
 - Le développement d'une offre innovante et adaptée pour l'accueil des jeunes.

Calendrier

Mobilisation de l'Etat et du mouvement HLM pour soutenir les projets retardés
dès juillet 2014

Vérification par l'Etat que les communes n'ayant pas atteint le seuil de la loi SRU ont fourni suffisamment d'efforts de rattrapage au cours des 3 dernières années 2014

Appel à projets « PLAI adaptés » résultats fin octobre 2014

Appel à projets pour la production de logements accompagnés
premiers projets sélectionnés dès l'été 2014

Accord national d'engagement sur la qualité de service signature en septembre 2014

Enjeux

Pour répondre aux besoins des Français, le gouvernement va développer une offre de logements dits « intermédiaires » en zone très tendue, lorsque les loyers du parc social et ceux du parc privé sont tellement éloignés qu'il est difficile pour les ménages des classes moyennes d'accéder à un logement.

Leviers d'action

- ▶ **Mise en place effective d'un cadre juridique pour le logement intermédiaire.** Le projet de loi de ratification de l'ordonnance sur le logement intermédiaire du 20 février 2014 sera déposé avant le 21 juillet 2014 au Parlement. **Ce projet de loi prévoit des dispositions incitatives nouvelles**, notamment la possibilité d'augmenter dans les documents d'urbanisme la constructibilité en cas de réalisation de logements intermédiaires.

L'ordonnance du 20 février 2014 crée le statut du logement intermédiaire. La définition de ce statut est indispensable pour que les collectivités qui le souhaitent puissent le prescrire dans leurs documents d'urbanisme.

Cette ordonnance crée par ailleurs un « bail réel immobilier », nouvel outil de dissociation du foncier et du bâti sur de longues durées. Ce dispositif permettra de réaliser des logements intermédiaires, en location ou en accession, et de leur conserver cette qualité tout au long du bail. La dissociation est particulièrement intéressante lorsque le prix du foncier est très élevé, ce qui est généralement le cas en zone tendue.

L'ordonnance autorise enfin les organismes HLM à créer des filiales dédiées au logement intermédiaire.

Ces outils confortent les dispositions de la loi de finances pour 2014 qui prévoit l'application d'un taux de TVA de 10% et d'une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 20 ans pour les opérations de logement locatif intermédiaire – afin d'équilibrer les opérations et compenser le niveau de loyer inférieur au marché. Des assouplissements seront également prévus pour renforcer l'impact du cadre fiscal qui a été créé le 1^{er} janvier 2014 en faveur du logement intermédiaire.

- ▶ **Définition des plafonds de ressources, de loyer et de prix, en locatif et en accession, du logement intermédiaire, dès cet été par décret.** Les plafonds de loyer seront ceux qui s'appliquent au dispositif d'investissement locatif des particuliers et au régime fiscal de la loi de finances pour 2014, fixés pour être situés à environ 20% au-dessous du prix du marché, permettant une harmonisation et une lisibilité des dispositifs.
- ▶ **Amélioration du dispositif d'investissement locatif**, qui permet aujourd'hui à un investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18% du prix d'acquisition en contrepartie d'engagements de sa part sur une durée de 9 ans (respect des plafonds de ressources pour le locataire et loyer pratiqué inférieur au prix du marché d'environ 20%). L'investisseur sera désormais incité à maintenir son logement dans ce dispositif pour une durée plus longue, en contre-partie d'un avantage supplémentaire. Cette prolongation sera optionnelle pour l'investisseur.
- ▶ **Révision du zonage « A / B / C » afin de favoriser l'investissement locatif et la construction de logements en zones tendues.** Le zonage permet d'identifier les zones tendues pour moduler les dispositifs financiers permettant l'accession à la propriété et la location.

- ▶ **Renforcement des moyens d'action** : l'Etat et la Caisse des dépôts, via la société nationale immobilière (SNI), prendront une part dans cet effort de construction en faveur du logement intermédiaire.
- ▶ **Mobilisation des acteurs**, notamment les investisseurs privés « long terme », en faveur d'un engagement massif sur le logement intermédiaire. Le Premier ministre, la ministre du Logement et de l'Egalité des territoires et le ministre des Finances et des Comptes publics réuniront ces acteurs en septembre.

Calendrier



Mise en place effective d'un cadre juridique par la ratification de l'ordonnance sur le logement intermédiaire du 20 février 2014
ratification par un projet de loi qui sera déposé avant le 21 juillet 2014

Définition par décret des plafonds de ressources, de loyer et de prix, en locatif et en accession, du logement intermédiaire été 2014

Amélioration du dispositif d'investissement locatif 1^{er} octobre 2014

Révision du zonage dit « A / B / C » publié début juillet, en vigueur le 1^{er} octobre 2014

Renforcement des moyens d'action avant fin 2014

Mobilisation des acteurs première réunion en septembre 2014

PRIORITE 4 : RENFORCER LA MOBILISATION DU FONCIER

Accélérer la mise à disposition des terrains

Enjeux

La contribution du foncier public à l'offre globale de logements est d'autant plus stratégique qu'il s'agit généralement d'un foncier situé au cœur des agglomérations. Or la construction de logements locatifs sociaux bien implantés est un élément indispensable pour favoriser la mixité sociale et l'égalité territoriale.

Les dispositions prises se révèlent insuffisantes. Engagée depuis plus de 10 ans, la politique de mobilisation du foncier public doit aujourd'hui libérer des terrains, qui sont stratégiquement localisés, mais souvent pollués ou encombrés et nécessitant donc d'importants travaux de libération et d'aménagement pour y construire des logements. Sur près de 300 terrains recensés (représentant plus de 5 millions de m²) sur l'ensemble du territoire, moins de 10 sites ont trouvé preneur, c'est très insuffisant pour contribuer au « choc foncier » dont la France a besoin pour relancer la construction de logements. De plus, la réalisation des projets de construction ou d'aménagement, depuis la programmation jusqu'au chantier lui-même, prend du temps (entre 6 et 10 ans).

Il faut donc aujourd'hui renforcer le dispositif et lui donner un nouvel élan.

Leviers d'action

- ▶ **Mobilisation des préfets qui seront chargés de faire émerger dans les régions où les besoins sont les plus criants, cinq projets de construction de logements**, en lien avec l'ensemble des acteurs locaux, parmi les terrains qui ont déjà été identifiés.
- ▶ **Installation de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier pour assurer un pilotage resserré au niveau national** de la mobilisation du foncier public, pour suivre et soumettre au bon niveau de décision les dossiers nécessitant un arbitrage. Elle identifiera les freins à lever pour renforcer encore l'efficacité du dispositif. Elle sera présidée par **Thierry REPENTIN**, sénateur de la Savoie.
- ▶ **Renforcement de l'intervention des établissements publics fonciers**, dont le rôle est essentiel pour mieux anticiper l'aménagement du territoire, grâce à la publication des nouveaux textes réglementaires qui les régissent. Les collectivités seront dispensées de l'obligation qu'elles avaient sur certains territoires de garantir les emprunts contractés par les EPF. Cette garantie n'était plus nécessaire compte tenu de la bonne gestion des EPF, mais elle freinait leur intervention et donc la mobilisation du foncier pour la construction.

Exemple : Ilot Flaubert à Grenoble

L'opération de cession d'un terrain de 7 900m² appartenant à l'Etat dont une partie supporte des bâtiments appelés à être démolis s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Flaubert créée en 2012 par la ville de Grenoble, d'une surface totale de 90 ha développant un programme d'environ 2 000 logements.

Le terrain cédé prévoit la réalisation de 10 600 m² de surface de plancher dédiée à 100 % à un programme de logements (l'accession libre représente 24 % du programme qui comprend 76 % de logements sociaux dont 16 % PLAI, 39 % PLUS, 21 % PLAI).

Pour un prix de cession de 1,4 millions d'euros, la décote consentie est d'un montant de 2,4 millions d'euros représentant un taux global de décote de 73 %.

Calendrier

Identification de cinq projets prioritaires de construction dans chaque région
avant fin 2014

Installation de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier juillet 2014

Renforcement de l'intervention des établissements publics fonciers (EPF) par la publication des décrets statutaires des EPF avant fin 2014

LA MOBILISATION DES ACTEURS LOCAUX, CLE DE LA REUSSITE

L'action de l'Etat en faveur de la construction visera en priorité à animer et mobiliser les acteurs au niveau local.

La mobilisation est la clé : préfets et services de l'Etat dans les territoires, établissements publics fonciers et établissements publics d'aménagement, collectivités locales, promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux, professionnels du bâtiment.

La ministre du Logement et de l'Egalité des territoires effectuera un **tour de France de la construction** d'ici la fin de l'année afin de mobiliser l'ensemble des forces vives. Dans chaque région, les acteurs seront invités à s'engager dans une démarche volontaire pour contribuer à l'effort global en faveur de la construction de logements.