



DOSSIER DE PRESSE

Plan d'investissement pour le logement

5 mesures phares

Paris, le 21 mars 2013

Sommaire

Introduction..... page 3

Raccourcir les délais de procédure pour débloquer les projets..... page 4

- ▶ La déclaration de projet (mesure n°1)
- ▶ Lutter contre les recours abusifs et réduire les délais de traitement des contentieux (mesure n°4)

Construire là où sont les besoins (mesure n°5)..... page 5

Conclure un pacte avec les HLM (mesures n°9 à 11)..... page 6

- ▶ Les moyens déployés par l'État
- ▶ Les engagements des bailleurs sociaux

Simplifier les normes (mesure n°14)..... page 7

Rénover massivement les logements (mesures n°16 à 20)..... page 8

- ▶ Enclencher la décision (mesures n°16 et 17)
- ▶ Financer les travaux (mesures n°18 et 19)
- ▶ Développer la filière (mesure n°20)

Introduction

Les Français rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger, alors que le secteur de la construction est durement impacté par les difficultés économiques. La construction de logements poursuit, début 2013, le ralentissement observé au cours de l'année dernière. **En 2012, les ventes au détail de logements neufs ont baissé de 18 % par rapport à l'année 2011, et les mises en chantier, de 20 %.** Les perspectives d'impact sur l'emploi sont inquiétantes. Pour 2013, la Fédération française du bâtiment (FFB) **prévoit 40 000 pertes d'emplois** et une baisse du chiffre d'affaires de 3 % pour le secteur de la construction.

Par ailleurs, le secteur du logement représente un important gisement d'emplois non délocalisables, tant directs (construction, rénovation, gestion) qu'indirects (équipement des logements, services associés, développement de la ville).

Investir dans le logement permet donc de répondre aux besoins des Français, de **créer des emplois** et de favoriser l'émergence des nouvelles technologies de construction et de rénovation nécessaires pour répondre au défi écologique.

Au-delà des mesures déjà prises pour relancer l'investissement (nouveau dispositif d'investissement locatif, prêt à taux zéro recentré sur les ménages modestes), le gouvernement a engagé un certain nombre de réformes structurelles et présentera d'ici juin 2013 un grand projet de loi urbanisme et logement.

Pour inverser la tendance actuelle et répondre immédiatement à l'urgence, **le président de la République a décidé de lancer un plan d'investissements pour le logement** composé de 20 mesures, donc 5 dispositions principales :

- ▶ raccourcir les délais de procédure pour débloquer les projets,
- ▶ construire là où sont les besoins,
- ▶ conclure un pacte avec le monde HLM,
- ▶ simplifier les normes,
- ▶ rénover massivement les logements.

Agir vite, par voie d'ordonnances

Les concertations organisées dans le cadre de l'élaboration du projet de loi « urbanisme et logement », qui sera présenté en Conseil des ministres avant l'été, ont mis en évidence un certain nombre de freins à l'aboutissement des projets de construction de logements. Des mesures techniques, susceptibles de lever rapidement ces obstacles, ont été collectivement identifiées. Le gouvernement va donc utiliser la voie des ordonnances, procédure adaptée à la situation d'urgence que connaît le secteur. D'ici la fin du mois d'avril, il déposera au Parlement **un projet de loi d'habilitation.**

RACCOURCIR LES DÉLAIS DE PROCÉDURE POUR DÉBLOQUER LES PROJETS (mesures n°1 et 4)

La déclaration de projet (mesure n°1)

Les délais et la lourdeur des procédures sont pointés du doigt comme de véritables freins à la construction. L'outil de la déclaration de projet va donc être renforcé par voie d'ordonnance pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction. La concertation des citoyens et l'évaluation environnementale seront améliorées en amont.

Ainsi, les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme seront simplifiées et fusionnées, ce qui permettra de conserver un niveau d'exigence égal tout en gagnant du temps, en réduisant les coûts.

Objectif : diviser par 3 les délais de procédure en moyenne.

Lutter contre les recours abusifs et réduire les délais de traitement des contentieux (mesure n°4)

Aujourd'hui, de nombreux recours dits « abusifs », ou « malveillants », sont déposés chaque année devant le juge administratif contre des permis de construire, dans l'unique but de monnayer le retrait du recours. La somme peut alors atteindre des montants très importants : plusieurs dizaines, voire centaines de milliers d'euros en fonction des enjeux du projet et de la « gourmandise » du demandeur. Il faut mettre un terme à ces manœuvres abusives.

Il faut dans le même temps que les recours légitimes contre les gros permis de construire, qui permettraient la réalisation de logements, soient jugés plus vite. Aujourd'hui, les délais de traitement des contentieux sont trop longs et pénalisent les constructeurs aussi bien sur le délai d'achèvement des travaux que sur la pérennité du mode de financements.

Objectif : diviser par deux les délais de traitement des contentieux

Un groupe de travail présidé par Daniel Labetoulle, ancien président de section au Conseil d'État, est chargé d'expertiser ce sujet. Les conclusions de ces travaux sont attendues d'ici la fin du mois d'avril et pourront être transcrites par voie d'ordonnance.

CONSTRUIRE LÀ OÙ SONT LES BESOINS

(mesure n°5)

Dans les zones denses, des documents d'urbanisme anciens et parfois inutilement restrictifs constituent bien souvent des obstacles au développement de l'offre de logements. Se trouvent ainsi inexploités des gisements fonciers, immédiatement mobilisables pour le logement à moindre coût et situés dans des secteurs déjà équipés, urbanisés et desservis par les réseaux de transports.

Pour faciliter la construction de logements là où sont les besoins, et donc densifier la ville et lutter contre l'étalement urbain, plusieurs dérogations aux règles d'urbanisme seront prises par voie d'ordonnance et permettront de faciliter :

- ▶ la construction sur les « dents creuses », ces immeubles qui ne comportent qu'un ou deux étages et sont insérés entre des bâtiments plus hauts ;
- ▶ la possibilité de surélever les immeubles de logements (Ile-de-France) ;
- ▶ la transformation des immeubles de bureaux en logements (Ile-de-France).

De même, les obligations de stationnement fixées aux constructeurs ne pourront pas être supérieures à une place de parking par logement dès lors que leur projet de construction est prévu à proximité d'une gare ou d'une station de transport collectif.

Transformer les bureaux vacants en logements

Alors qu'on manque de logements, plus de 2,5 millions de m² de bureaux sont vacants en Île-de-France (dont au moins 500 000 m² le sont depuis 4 ans et plus). Pour faciliter la conversion d'immeubles de bureaux en logements, il sera désormais possible de déroger aux règles de constructibilité fixées par les PLU.

CONCLURE UN PACTE AVEC LES HLM

(mesures n°9 à 11)

Afin d'assurer annuellement la production de 150 000 logements sociaux et la rénovation énergétique de 120 000 logements sociaux, l'État et l'union sociale pour l'habitat (USH) vont conclure un pacte d'ici la fin du premier semestre 2013. Ce pacte vise à établir de façon cohérente des objectifs ambitieux partagés et les moyens que l'État et les organismes de logement social se donnent pour les atteindre.

Impact sur l'emploi : d'ici à 2017, la production passera de 100 000 à 150 000 logements sociaux par an. Ces 50 000 logements supplémentaires représentent plusieurs dizaines de milliers d'emplois.

Les moyens déployés par l'État

L'État s'engage à :

- ▶ maintenir un niveau d'aides à la pierre suffisant pour permettre le financement des 150 000 logements sociaux annuels ;
- ▶ appliquer, à compter du 1^{er} janvier 2014, un taux de TVA réduit de 5 % à la construction et à la rénovation de logements sociaux
- ▶ permettre le prêt par Action Logement auprès des fonds d'épargne d'1 milliard d'euros par an sur trois ans.

Impact de la TVA à 5 % dès 2014 pour la construction : création de 45 000 emplois et réalisation de 22 500 logements sociaux supplémentaires.

Les engagements des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- ▶ réaliser leur part de production des 150 000 logements sociaux annuels ;
- ▶ mettre en place, pour cela, une mutualisation d'une part de leurs capacités de financement – il s'agit de la « mutualisation de leurs fonds propres », un système de péréquation visant à soutenir l'effort de construction dans des zones où il est nécessaire de construire davantage ;
- ▶ répondre au défi de la transition écologique, notamment par la rénovation énergétique des logements (objectif : 120 000 logements rénovés par an) ;
- ▶ mettre en œuvre une ambition sociale renforcée.

SIMPLIFIER LES NORMES (mesure n°14)

Instaurer un **moratoire de deux ans sur l'instauration de nouvelles normes techniques** va permettre de donner aux acteurs la stabilité juridique dont ils ont besoin pour construire plus vite.

Parallèlement, **une évaluation globale des normes existantes de construction est en cours**. Il ne s'agira pas de déréglementer mais de se passer des normes présentant le rapport coût/efficacité le moins probant.

Il s'agira également de réformer certaines réglementations aujourd'hui rédigées avec des objectifs de moyens et non avec des objectifs de résultats, ce qui limite les possibilités de créativité et d'innovation des acteurs du bâtiment.

RÉNOVER MASSIVEMENT LES LOGEMENTS

(mesures n°16 à 20)

Le plan de rénovation énergétique des logements met en œuvre l'engagement du président de la République de rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017, afin d'atteindre une diminution de 38 % des consommations d'énergie à 2020.

Cet objectif répond à une triple ambition : il s'agit d'une nécessité environnementale (lutter contre le dérèglement climatique) et sociale (lutter contre la précarité énergétique) mais aussi d'un formidable levier de sortie de crise.

Rattraper le retard, atteindre les objectifs

La loi de programmation du Grenelle de 2009 fixait comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013. Aujourd'hui, seuls quelque 120 000 logements privés et 25 000 logements sociaux sont rénovés chaque année.

Enclencher la décision (mesures n°16 et 17)

Pour simplifier les démarches des particuliers et permettre à chaque ménage de bénéficier des aides auxquelles il peut prétendre, un « guichet unique » sera opérationnel sur tout le territoire d'ici à l'été 2013 et offrira un **véritable service public de la rénovation** énergétique (mesure n°16). De plus, 1 000 ambassadeurs de la rénovation énergétique iront à la rencontre des ménages en situation de précarité énergétique pour leur proposer les aides et les programmes auxquels ils ont droit (mesure n°17).

Financer les travaux (mesures n°18 et 19)

Concernant le logement privé, les dispositifs de financement existants – crédit d'impôt développement durable (CIDD) et éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) – seront optimisés pour favoriser les rénovations lourdes.

Le **programme d'investissement d'avenir (PIA)** sera mobilisé massivement, dès 2013, au service de ceux qui en ont le plus besoin. **Une prime exceptionnelle de 1 350 €** sera ainsi attribuée, en plus des autres aides, pendant 2 ans aux ménages modestes et en direction des classes moyennes (revenus annuels maximum, par exemple, pour un couple : 35 000 €).

Les moyens de l'Anah pour lutter contre la précarité énergétique, renforcés, s'adosseront ainsi à une prime complémentaire majorée.

Une fois le plan amorcé sur 2013 et 2014, un dispositif de tiers-financement viendra suppléer les subventions publiques à compter de 2015 pour atteindre, en vitesse de croisière, **380 000 rénovations lourdes chaque année dans l'habitat privé**. En plus, **120 000 logements sociaux seront rénovés** grâce à la diminution du taux de l'éco-PLS, qui sera fixé à 1 %, et l'ouverture à la rénovation des logements de classe D (mesure 19).

Objectifs dès 2014 : 270 000 logements rénovés, dont 180 000 logements privés (ménages précaires et ménages non précaires) et 90 000 logements sociaux.

La rénovation énergétique des bâtiments concerne directement ou indirectement **75 000 emplois à préserver ou à créer**. Le volume de rénovations prévu par le plan permettra aux professionnels d'optimiser les chantiers pour diminuer les coûts. Un groupe de travail interministériel permettra d'examiner les questions fiscales et comptables, de normes, de formation, de concurrence et de lutte contre le travail illégal.

