

Territorialisation de la production de logements : améliorer le dispositif Etat – collectivités territoriales pour une meilleure adéquation entre offre et demande

Chantier 3 – Dynamisation des filières de production de logements

Analyse des réponses au questionnaire en ligne portant sur les mesures existantes de dynamisation des filières de production de logement



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE



Premier ministre

SECRETARIAT
GÉNÉRAL POUR
LA MODERNISATION
DE L'ACTION
PUBLIQUE



PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

Synthèse des principaux enseignements issus de l'analyse des réponses au questionnaire (1/2)

- **Enseignements transverses :**

- Globalement, des mesures existantes plutôt connues et utilisées par les répondants, aux effets bénéfiques constatés
- Au regard du nombre et de la qualité des réponses, des mesures de simplification des normes de construction a priori moins connues ou dont l'impact ou la valeur ajoutée sont peu perçues sur le terrain
- Un besoin identifié de communication sur les mesures mises en œuvre auprès des acteurs de terrain mais également de pédagogie et d'accompagnement à l'appropriation et à l'expérimentation des mesures : au-delà de la connaissance, il s'agit d'apprendre à utiliser ces outils de manière pertinente et à les maîtriser pour en maximiser les effets
- La nécessité de mieux penser les mesures en cohérence les unes avec les autres, au service des différents objectifs de politique publique poursuivis. Par exemple :
 - Des mesures de soutien à la mise à disposition de foncier jugées positives, mais qui ne prennent en compte ni la finalité ni la localisation ; or au-delà de la mise à disposition du foncier en tant que telle, il s'agit de le rendre disponible là où c'est nécessaire et pour une production de logements utiles répondant aux besoins
 - Des dispositifs de soutien à l'investissement locatif très bien perçus mais qui, selon les répondants, contribueraient à augmenter les prix du foncier et mettent en concurrence les produits (promotion immobilière vs logement locatif social)
- Des pistes d'amélioration proposées concrètes et pertinentes, à prendre en considération

Synthèse des principaux enseignements issus de l'analyse des réponses au questionnaire (2/2)

- **Retour sur les mesures existantes par grande thématique :**

- Foncier : un sujet maîtrisé et particulièrement mis en avant par les répondants, avec de nombreuses mesures citées, dont l'utilité et l'efficacité sont globalement soulignées
- Réglementation en matière d'urbanisme : un sujet prégnant avec deux mesures principales citées et considérées comme efficaces (diminution des délais d'obtention des autorisations et réforme en matière de contentieux)
- Réglementation en matière de construction : des réponses moins nombreuses et plus lacunaires, ce qui pose les questions du niveau de connaissance de ces mesures par les répondants et / ou du manque de recul sur leurs effets sur le terrain
- Soutien à la construction de logement social et intermédiaire : le dispositif Pinel très bien identifié ; quelques mesures existantes non citées (TVA à 5,5% pour le logement social, TVA à 10% et exonération de TFPB pendant 20 ans pour le logement intermédiaire...)

- **Retour sur 5 mesures phares :**

- Création de la procédure intégrée pour le logement : une mesure peu connue (62%) et non utilisée par les répondants ; un manque de retour d'expérience à ce jour et une inadéquation de la procédure aux « petits projets » mise en avant
- Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme : une mesure très connue (93%), bien utilisée et (50%) et aux bénéfices constatés en termes de limitation des risques juridiques, de gains de temps et de simplification
- Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme : une mesure bien connue (86%), au taux de recours moyen (30%) mais aux effets plébiscités en terme d'accélération du contentieux et de gain de temps
- Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif : une mesure parfaitement connue (100%) ; des effets contre-productifs soulignés (hausse des prix, effet d'éviction du logement social...)
- Facilitation de la production de logements en zone urbaine : des mesures assez bien diffusées (80%)

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

1. Rappel de la méthodologie

Objectifs de l'enquête

Une enquête portant sur les mesures existantes de dynamisation des filières de production, autour de deux principaux questionnements :

- Retour d'expérience sur les mesures existantes par grande thématique :
 - Dispositifs considérés comme utiles et efficaces
 - Bénéfices constatés
 - Eventuels effets contre-productifs observés
 - Axes de renforcement proposés
- Retour sur 5 mesures « phares » :
 - Connaissance de la mesure
 - Degré d'utilisation et, le cas échéant, bénéfices constatés
 - Pistes de renforcement proposées

Panel , modalités et calendrier

- Une enquête en ligne adressée à plus de 110 interlocuteurs sollicités, dont :
 - ~70 en PACA
 - ~40 en PDL
- Des interlocuteurs sollicités représentant les maillons de l'ensemble des filières de production :
 - Services déconcentrés de l'Etat
 - Collectivités
 - Aménageurs
 - Géomètres
 - BET
 - Entreprises générales
 - Artisans, foncières
 - Bailleurs sociaux
 - SEM
 - Associations
 - Observatoires
- Une enquête lancée le 16 décembre et clôturée le 15 janvier

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Constitution du panel de répondants

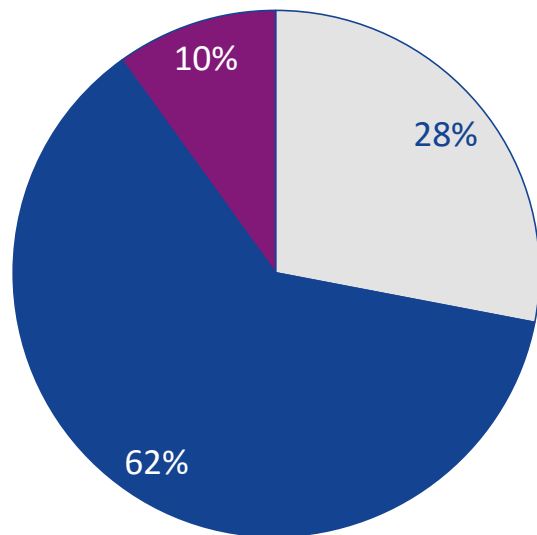
- 45 personnes ont participé à l'enquête. Certains participants ont complété et validé le questionnaire, d'autres l'ont laissé en suspens (partiellement rempli ou vide).
- Les questionnaires pris en compte dans l'analyse sont **ceux, validés ou laissés en suspens, dont les répondants ont complété d'autres questions que celles portant sur leur profil et leurs éventuels commentaires au sujet du questionnaire. Au total, 21 répondants sont retenus et constituent le panel de base pour l'analyse présentée ci-après.**
- En complément aux éléments contenus dans les réponses au questionnaire en ligne, l'analyse a également retenu **des éléments issus des 16 entretiens qualitatifs** menés auprès d'acteurs locaux en Pays de la Loire et en Provence Alpes Côte d'Azur.

Afin de retranscrire le plus fidèlement possible le contenu des réponses, les propositions et commentaires des répondants sont repris en tant que verbatim, représentés par des guillemets, dans les analyses présentées ci-après.

Profil des 21 répondants (2/2)

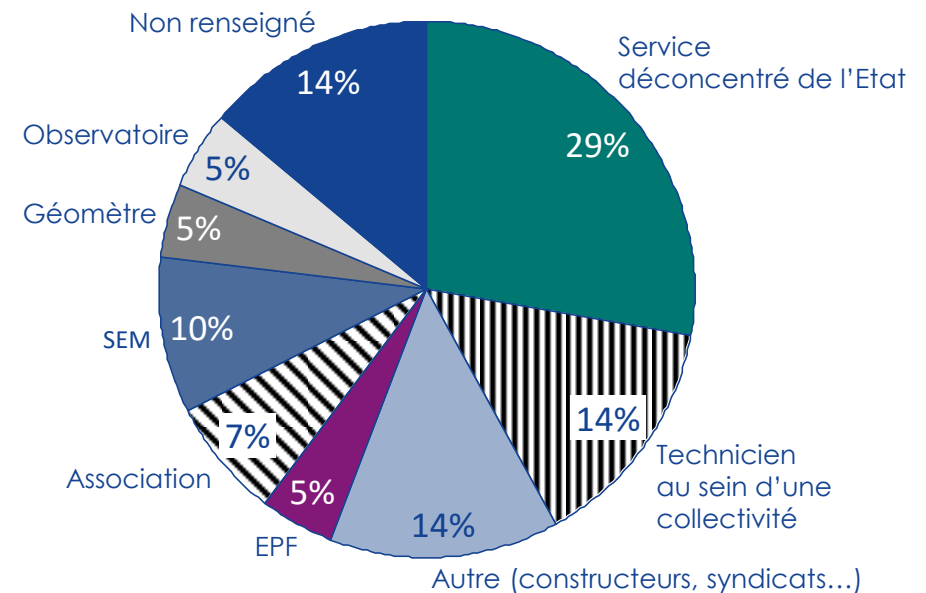
Provenance

- 21 répondants :
 - 6 situés en Pays de la Loire
 - 13 situés en Provence Alpes Côte D'azur
 - 2 non renseignés



Fonction

- Une large variété de fonctions représentées
- Néanmoins, l'absence d'acteurs importants (promoteurs, bureaux d'étude)



1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

a. **Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier**

- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

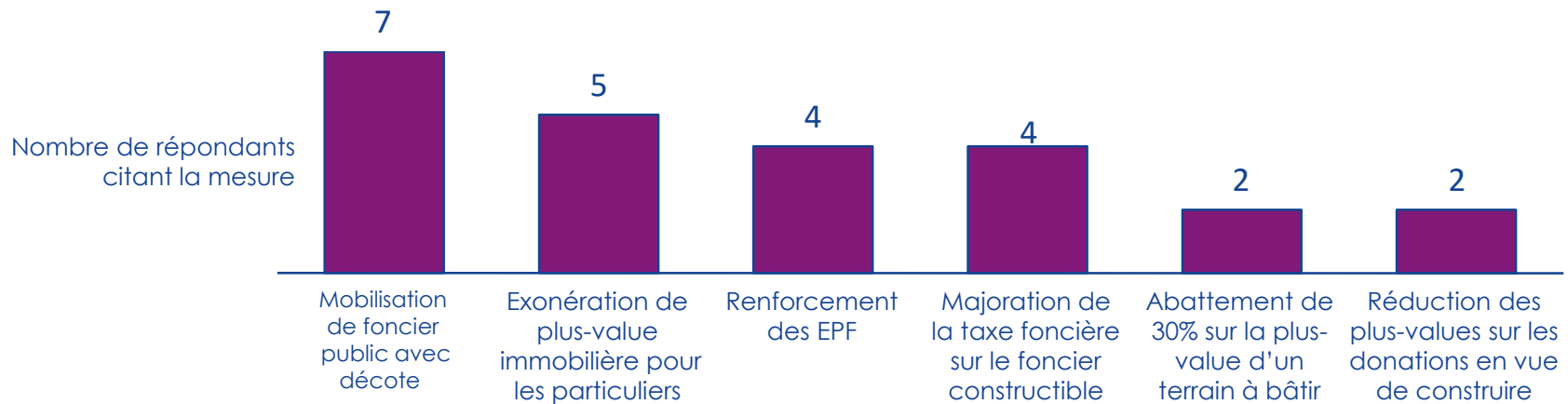
- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier (1/7)

De nombreux dispositifs sont considérés comme utiles et efficaces par les répondants (17 réponses) :

- Dispositifs considérés comme les plus efficaces :



- Autres dispositifs cités comme utiles et efficaces (cités chacun par un répondant) :

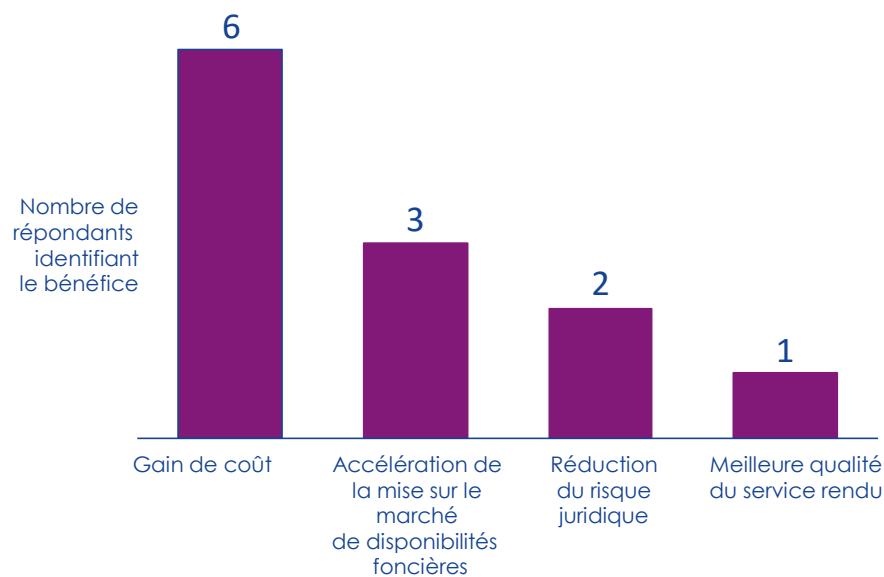
- « Documents d'urbanisme et de programmation du logement »
- « Passage de plan d'occupation des sols (POS) vers plan local d'urbanisme (PLU) »
- « Servitudes de mixité sociale dans les PLU »
- « TVA à 10% et prix du foncier abordable pour les primo-méritants »
- « Taxation Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) »
- « Loi de mobilisation pour le logement (droit de préemption renforcé) »
- « Prêts Caisse des Dépôts sur 60 ans »
- « Réforme des applications du droit des sols (ADS) »

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier (2/7)

Zoom 1 : Mobilisation de foncier public avec décote (mesure citée par 7 répondants)

Bénéfices identifiés



Effets contre-productifs

- Pas d'effets contre-productifs identifiés

Piste d'amélioration proposée :

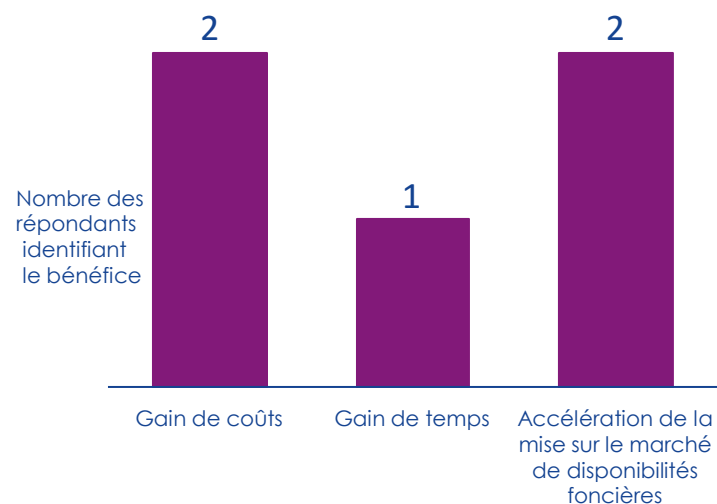
- « Accélérer la vente du foncier de l'Etat au profit des bailleurs en incluant des conditions suspensives (obtention du permis de construire, obtention de financements,...) sur la vente »

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier (3/7)

Zoom 2 : Exonération de plus-value immobilière pour les particuliers (mesure citée par 5 répondants)

Bénéfices identifiés



Effets contre-productifs

- Pas d'effets contre-productifs identifiés

Pistes d'amélioration proposées :

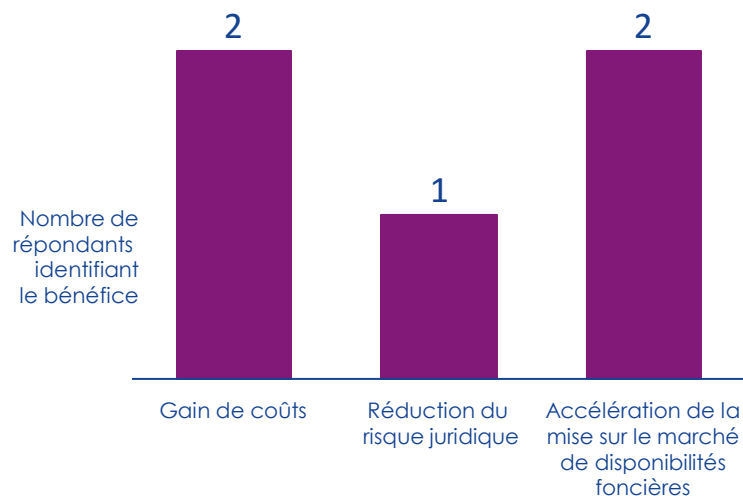
- « Mettre en place des incitations à vendre un terrain rendu constructible dans les 3 années qui suivent »
- « Réorienter l'exonération totale d'imposition sur les plus-values quand on vend à un bailleur social en passant du critère du statut d'OPHLM au critère de la finalité de l'opération » (mesure citée dans un entretien)
- « Mettre en place l'exonération de plus-value immobilière (PVI) sans attendre une déclaration d'utilité publique »
- « Abaisser le seuil de détention d'un bien de 22 ans à 15 ans pour l'exonération » (citée dans un entretien)

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier (4/7)

Zoom 3 : Majoration de la taxe foncière sur le foncier constructible non bâti (mesure citée par 4 répondants)

Bénéfices identifiés



Effets contre-productifs

- Plusieurs effets négatifs dus à cette mesure de soutien à la libération de foncier pour construire des logements sans réflexion urbanistique, selon certains acteurs (cités dans un entretien) :
 - Tendance à l'étalement urbain
 - Manque de pertinence du type de logements produits
- « Choc d'offre favorisant d'importants lotissements » : une libération massive de foncier qui fait baisser les prix et engendre la construction de lotissements favorisant l'étalement urbain

Piste d'amélioration proposée :

- « Augmenter la majoration pour accroître l'impact de la mesure »

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier (5/7)

Zoom 4 : Renforcement des EPF (mesure citée par 4 répondants)

Bénéfices identifiés

- Fluidité accrue dans la coordination des acteurs de la filière (cité par 3 répondants)
- Gain de temps (cité par 2 répondants)
- Accélération de la mise sur le marché de disponibilités foncières (cité par 2 répondants)
- Gain de coûts (cité par un répondant)
- Réduction du risque juridique (cité par un répondant)

Effets contre-productifs

- Pas d'effets contre-productifs identifiés

Piste d'amélioration proposée :

- Pas de piste proposée

Zoom 5 : Abattement de 30% sur la plus-value d'un terrain à bâtir (mesure citée par 2 répondants)

Bénéfices identifiés

- Accélération de la mise sur le marché de disponibilités foncières (cité par deux répondants)

Effets contre-productifs

- Instabilité du barème, qui entraîne une rétention de foncier par les propriétaires
- Trois autres effets ont été cités lors d'un entretien :
 - Etalement urbain lié à la libération de foncier
 - « Embouteillage » dans les signatures à cause de l'effet d'aubaine
 - Hausse des prix dans certaines communes lié à l'achat massif de lots

Piste d'amélioration proposée :

- Faire preuve de plus de pédagogie pour expliquer le fonctionnement du dispositif

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier (6/7)

Zoom 6 : Réduction des plus-values sur les donations en vue de construire (cité par deux répondants)

Bénéfices identifiés

- Accélération de la mise sur le marché de disponibilités foncières (cité par 2 répondants)

Effets contre-productifs

- Pas d'effets contre-productifs identifiés

Piste d'amélioration proposée :

- Pas de piste proposée

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier (7/7)

Effets contre-productifs constatés liés à d'autres mesures existantes :

Dispositif Pinel



Dispositif encourageant « la mobilisation de foncier au détriment du logement locatif social » : cette mesure engendrerait une concurrence accrue pour l'accès au foncier entre le privé locatif et le locatif social

Propositions de renforcement de mesures existantes :

- « Pour les bailleurs, recourir à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) afin de pouvoir préempter ou de faire préempter les communes »

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme**
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

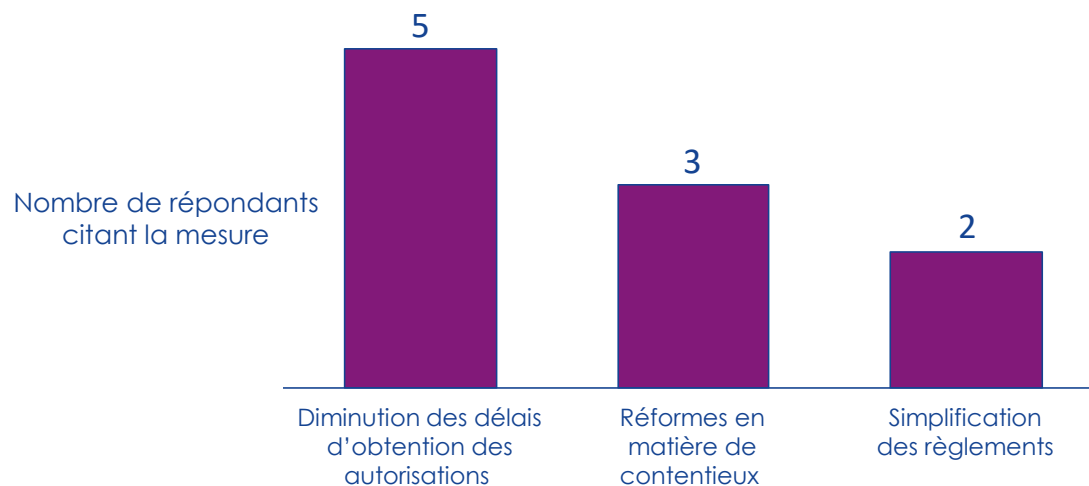
- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme (1/4)

Dispositifs considérés comme utiles et efficaces par les répondants (11 réponses)

- Trois principaux dispositifs considérés comme les plus efficaces :

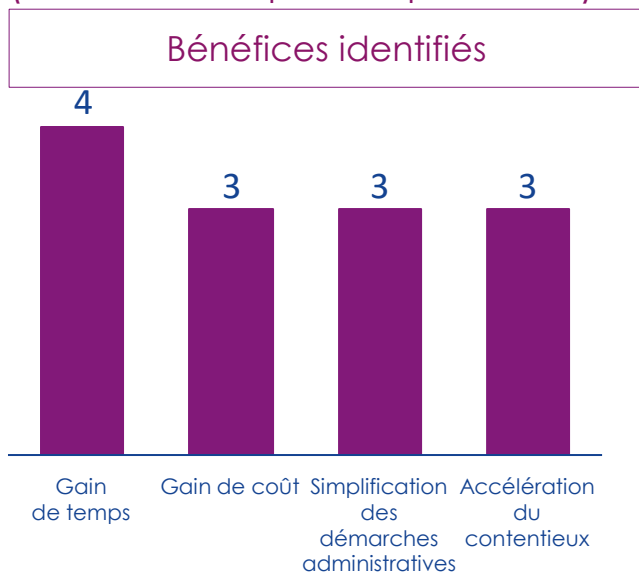


- **Autres dispositifs considérés comme utiles et efficaces** (cité par un répondant) :
 - Procédure intégrée pour le logement (PIL)
 - Allègement des normes de stationnement
 - Bonus de constructibilité

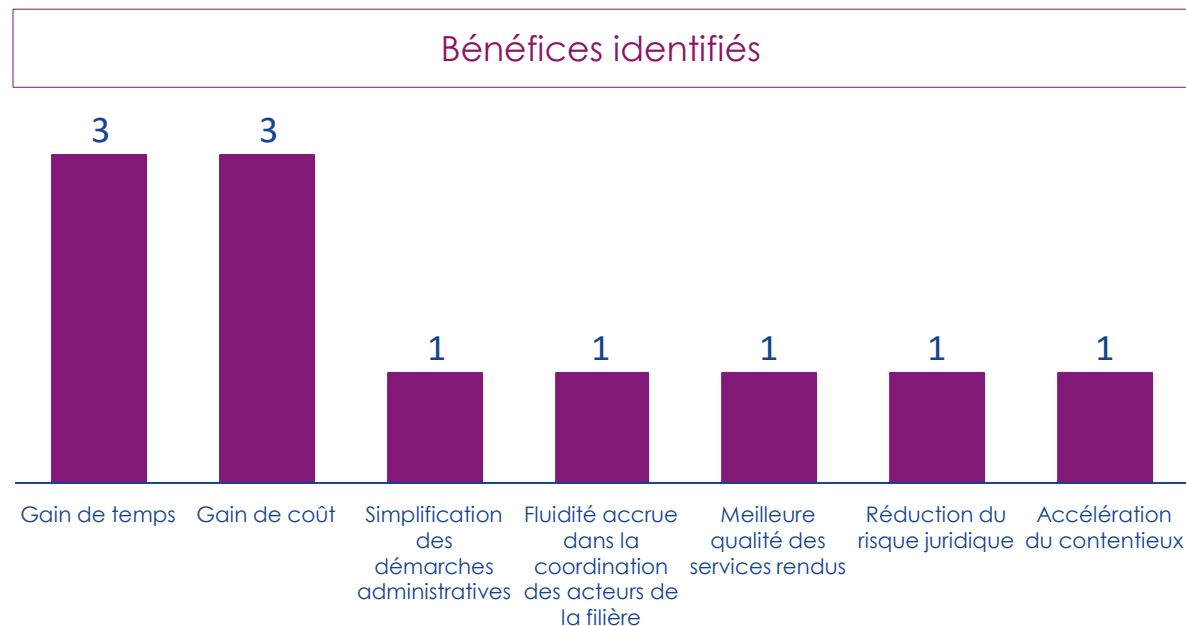
Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme (2/4)

Zoom 1 : Diminution des délais d'obtention des autorisations (mesure citée par 5 répondants)



Zoom 2 : Réformes en matière de contentieux (mesure citée par 3 répondants)



Piste d'amélioration proposée :

- « Accélérer le jugement des recours »

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme (3/4)

Zoom 3 : Simplification des règlements* (mesure citée par 2 répondants)

Bénéfices identifiés

- Gain de temps
- Simplification des démarches administratives
- Réduction du risque juridique
- Accélération du contentieux
- Accélération de la mise sur le marché de disponibilités foncières

**La mesure couverte par cette dénomination n'est pas claire à ce stade ; il conviendra de l'explicitier ultérieurement à travers des entretiens avec les répondants*

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme (4/4)

Effets contre-productifs constatés liés à d'autres mesures existantes ou d'autres faits :

- « Demandes perpétuelles d'études d'impact, qui allongent les procédures et surchargent les services »
- « Demandes de défrichage qui rajoutent du travail inutile à tous et engendrent des délais supplémentaires, alors qu'elles sont systématiquement acceptées pour une maison »
- « Réforme permanente du code de l'urbanisme, qui provoque des incertitudes juridiques sur les autorisations d'urbanisme » - Instabilité juridique
- « Manque de coordination entre les services instructeurs, qui entraîne des interprétations divergentes du code de l'urbanisme »

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production**
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction/production (1/2)

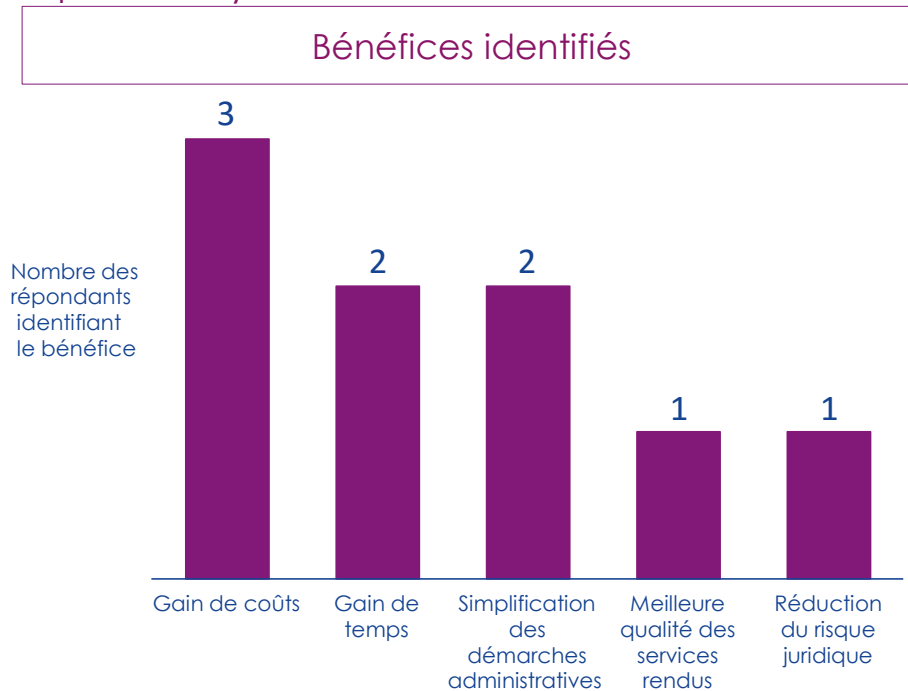
Mesures considérées comme utiles et efficaces par les répondants (7 réponses)

- **Mesure considérée comme la plus efficace :**
 - Simplification des normes et règles de sécurité et d'accessibilité (citée par 4 répondants)
- **Autres mesures considérées comme utiles et efficaces (citées chacun par un répondant) :**
 - Aide aux maires bâtisseurs
 - Réglementation thermique 2012 : prolongation de la période transitoire pour les logements collectifs

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction/production (2/2)

Zoom 1 : Simplification des normes et règles de sécurité et d'accessibilité (mesure citée par 4 répondants)



Effets contre-productifs

- « Mesures de précaution en zone inondable à aléa faible : la justification demande du travail supplémentaire »

Autres mesures engendrant des effets contre-productifs

- Prescriptions ABF en centre ancien
- Nouvelles normes et réglementations (ex : accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, parasismique), qui entraînent un « surcoût évident d'environ 7% »

Autres pistes d'amélioration proposées :

- « Alléger la réglementation sur l'adaptation de tous logements aux personnes handicapées »
- « Supprimer les contradictions entre les documents techniques unifiés (DTU) »

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. **Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues**

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues (1/3)

Mesures considérées comme utiles et efficaces par les répondants (7 réponses)

- **Mesures considérées comme les plus efficaces :**
 - Loi Pinel* (citée par 5 répondants)
 - Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur 25 ans (citée par 3 répondants)
- **Autres mesures considérées comme utiles et efficaces** (citées par un répondant) :
 - Appels à projets prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) adaptés
 - « Eco-prêt à taux zéro » (abaissement du taux de l'éco-prêt pour financer la réhabilitation des logements sociaux)
 - « Exonération de plus value » (exonération totale d'imposition sur les plus-values quand la vente est réalisée pour un bailleur social)
 - Subventions spécifiques des EPCI en zones tendues

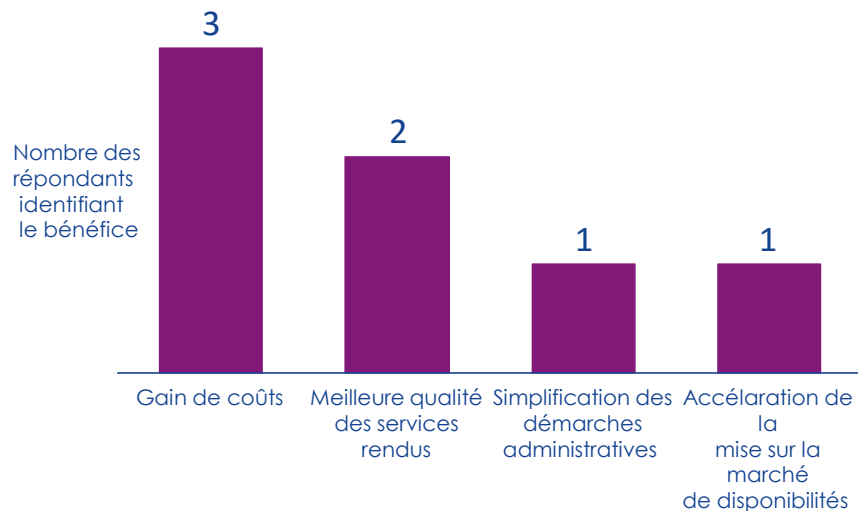
**L'identification du dispositif Pinel dans cette thématique est surprenante. Il conviendra de comprendre cette position à travers des entretiens avec les répondants*

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues (2/3)

Zoom 1 : Loi Pinel (mesure citée par 5 répondants)

Bénéfices identifiés



Effets contre-productifs

- « Montée des prix »
- « Mise en difficulté de la production de LLS »
- « Corrélation entre les loyers des zones 1, 2 et 3 et le zonage a, b et c » (*commentaire à expliciter au cours d'un entretien avec le répondant*)

Zoom 2 : Exonération de TFPB (mesure citée par 3 répondants)

Bénéfices identifiés

- Gain de temps (identifié par 2 répondants)
- Gain de coûts
- Simplification des démarches administratives
- Fluidité accrue dans la coordination des acteurs de la filière
- Meilleure qualité des services rendus

Effets contre-productifs

- Accroissement de la concurrence à l'échelle nationale entre zones éligibles
- Accroissement de la concurrence entre produits : PLS-PLI très concurrencé par l'accès à la propriété et par le logement social (cité dans deux entretiens)

Piste d'amélioration proposée :

- Limiter l'exonération de TFPB au logement social, en excluant le prêt locatif social et le prêt locatif intermédiaire (PLS-PLI) (cité dans un entretien)

Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues (3/3)

Autres effets contre-productifs constatés :

- « Surreprésentation du PLS dans certaines programmations locales, déconnectée par rapport aux revenus réels des ménages »
- « PLS parfois plus cher que l'offre privée défiscalisée » (cité dans un entretien)
- « Pourcentage de logement social dans les petites et moyennes opérations (Loi ALUR) », qui entraîne le « blocage ou l'abandon d'opérations »

Propositions de renforcement de mesures existantes :

- « Renforcer la communication et la pédagogie auprès des collectivités pour promouvoir le logement social et accompagner les éventuels changements de pratiques »
- « Mettre à disposition des prêts longs termes type Gaïa pour les EPF pour construire des logements sociaux »
- « Aider d'avantage les propriétaires bailleurs à conventionner et prendre en compte les subventions à l'amélioration du parc privé social dans les dépenses déductibles au titre du SRU »
- « Redéfinir le zonage 2 et 3 de loyer (prix du foncier élevé dans les communes des BDR classées en zone 3) »
- « Augmenter le délai de trois ans pour les EPCI sur l'exonération lors de la vente de foncier à un organisme social »

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. **Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement**
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Rappel des objectifs et du contenu de la mesure :

- Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014, la PIL a été créée dans le cadre du plan de relance de la construction de logements, pour tenter de contrer l'inflation des prix. Elle est prévue à l'article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme et issue de l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013.
- Son objectif est de **lever les obstacles administratifs susceptibles de freiner ou d'empêcher la réalisation de projets d'aménagement** ou de construction de logements, grâce à plusieurs leviers :
 - Diviser par deux les délais nécessaires à ces projets en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme
 - Faciliter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et favoriser l'adaptation des documents de rang supérieur
 - Associer tous les acteurs de la construction de logements à des moments clés du processus : une méthode de travail en mode « projets » favorable à leur concrétisation
- Cette mesure est applicable aux projets à caractère d'intérêt général, comportant principalement des logements et concourant, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat et à la mixité fonctionnelle.

- **Une procédure peu connue** parmi les 14 répondants :
 - Une majorité de répondants qui ne la connaît pas (62%)
 - Parmi les personnes connaissant la mesure, 50% l'ont connue par diffusion en interne à leur organisation et 51% en ont pris connaissance par un exercice de veille
- **Une procédure peu utilisée sur le terrain :**
 - **Aucun répondant n'a eu l'occasion de l'utiliser** ou d'en bénéficier depuis sa mise en œuvre
 - Les raisons avancées, d'après les 3 répondants qui les ont précisées, sont les suivantes :
 - ➔ Un manque de retour d'expérience à ce jour
 - ➔ Une inadaptation de la mesure aux « petits projets » (2 répondants)
 - ➔ Une difficulté à avoir le positionnement adapté pour défendre la vision de long terme pour les services de l'Etat
- **Deux axes d'amélioration proposés :**
 - « Réouvrir le permis de construire valant division parcellaire », pour faciliter les opérations complexes sur un même terrain par plusieurs opérateurs
 - « Favoriser la diffusion des retours d'expérience »

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1- Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. **Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme**
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Rappel des objectifs et du contenu de la mesure :

- Issue du décret n°2015- 836 du 9 juillet 2015, cette mesure met en œuvre les propositions présentées par le préfet Jean-Pierre Duport dans son rapport de mars 2015, afin de pouvoir garantir la délivrance des permis de construire en moins de 5 mois
- Le décret prévoit un **délai d'instruction de 4 mois au plus** pour :
 - Un permis de construire ou d'aménager portant sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques
 - Une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées
- Le décret **réduit à un maximum de cinq mois** les délais applicables, entre autres cas de figure :
 - Aux autorisations ou avis relatifs aux immeubles de grande hauteur
 - Aux autorisations ou avis relatifs aux établissements recevant du public
 - A l'examen de projets de construction au sein des réserves naturelles nationales
- Il diminue aussi les délais de la procédure de diagnostic d'archéologie préventive dont font l'objet certains dossiers de permis
- Dans le cadre du plan de relance de la construction, ce décret complète le **décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014, qui prolonge la validité des permis de construire de deux à trois ans**

Mesures phares

Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme (2/2)

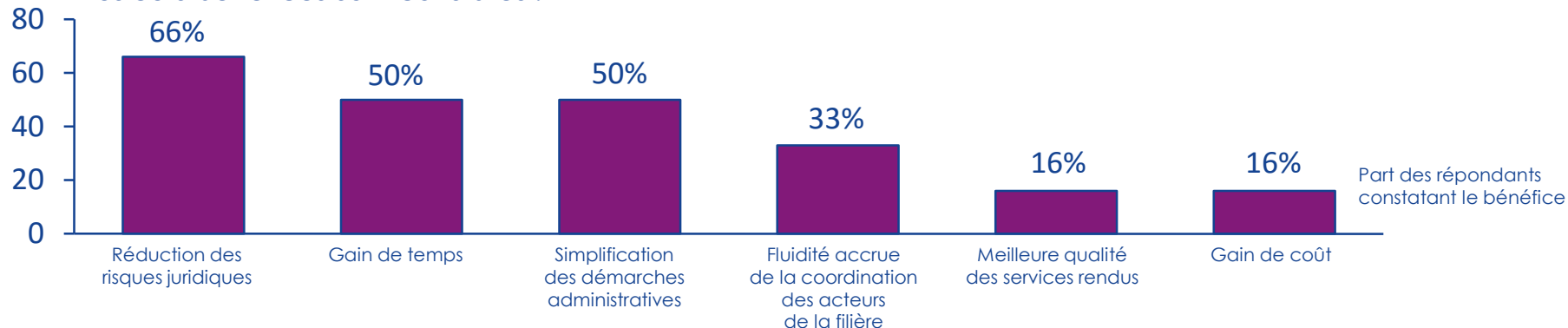
- **Une très bonne connaissance de la mesure** parmi les 14 répondants :

- **93% la connaissent**
- Parmi les personnes qui connaissent la mesure, une majorité (70%) l'a connue par une veille sur les textes réglementaires, et 51% par une diffusion en interne

- **Un bon taux d'utilisation** de la mesure :

- **50% des répondants qui connaissent la mesure ont eu l'occasion de l'utiliser ou d'en bénéficier**

Plusieurs bénéfices sont constatés :



- **Raisons invoquées parmi les 6 répondants n'ayant pas eu l'occasion de l'utiliser ou d'en bénéficier :**
 - ➔ Pas de compétence pour l'utiliser (3 répondants)
 - ➔ Pas de besoin

- **Pistes d'amélioration proposées :**

- « Atténuer le « zèle » des services instructeurs »
- « Réduire les délais de recours »

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1- Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. **Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme**
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Mesures phares

Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme (1/3)

Rappel des objectifs et du contenu de la mesure :

- **L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme s'inscrit dans le plan d'investissement pour le logement** visant à faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et à accélérer la construction de logements
- Elle a pour objectif de **lutter efficacement contre les recours manifestement malveillants et à réduire les délais de traitement des litiges dans le domaine de l'urbanisme**. En effet, de nombreux recours sont déposés contre des permis de construire, dans le seul but d'obtenir compensation financière contre leur retrait
- **L'ordonnance introduit des modifications dans les conditions et le jugement des recours :**
 - Elle encadre dans le temps et dans l'espace les droits de recours : il n'est par exemple plus possible de déposer un recours à Marseille contre un projet situé à Brest, sous le prétexte d'un déménagement prochain
 - Elle redéfinit l'intérêt à agir
 - Elle permet au bénéficiaire du permis de construire de recevoir des dommages et intérêts en cas de condamnation de la personne ayant déposé le recours malveillant
 - Elle encadre le régime des transactions pour mettre fin au chantage éventuel
 - Elle permet la régularisation du permis en cours de procédure
 - Elle prévoit d'expérimenter une compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs

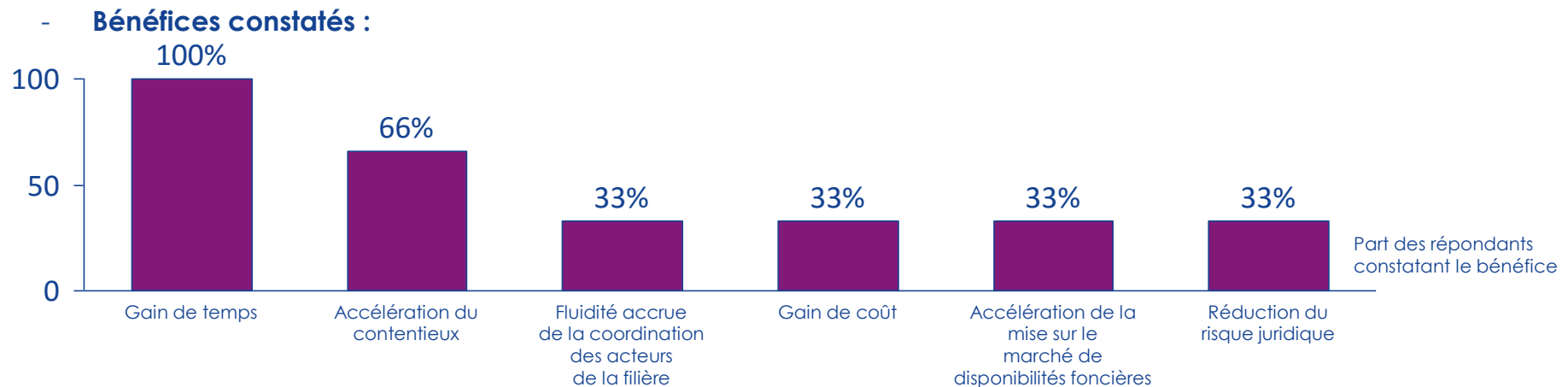
Mesures phares

Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme (2/3)

- **Une très bonne connaissance de la mesure** parmi les 15 répondants :
 - **86% la connaissent**, via la veille sur les textes réglementaire (61%) et la diffusion en interne aux organisations (53%)

- **Un taux d'utilisation moyen, mais des bénéfices plébiscités :**

- Environ **30%** des répondants qui connaissent la mesure ont eu l'occasion de l'utiliser ou d'en bénéficier



- **Raisons invoquées parmi les 6 répondants n'ayant pas eu l'occasion d'utiliser la mesure :**
 - ➔ Pas de compétence pour l'utiliser (3 répondants)
 - ➔ Pas de besoin (3 répondants)

Mesures phares

Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme (3/3)

- **Pistes d'amélioration proposées :**

- « Communiquer auprès du grand public sur le dispositif » (2 répondants)
- « Mettre en place des sanctions dissuasives contre les recours abusifs »
- « Limiter les recours irrecevables en créant un rescrit juridictionnel (référé) » (mesure citée dans un entretien)
- « Créer une chambre dédiée aux recours sur les permis de construire au sein du tribunal administratif » (mesure citée dans un entretien)

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1- Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. **Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif**
- e. Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine

Rappel des objectifs et du contenu de la mesure :

- Le dispositif Pinel a pour objectif de relancer la construction de logement neuf, avec le soutien des contribuables, grâce au renforcement du dispositif d'investissement locatif Duflot
- Le fonctionnement du dispositif est semblable à celui des lois précédentes (Loi Duflot, Loi Scellier, Loi Robien...), il consiste à accorder des avantages fiscaux aux contribuables en échange de leur investissement dans le parc immobilier locatif neuf. Les particuliers qui se portent acquéreurs d'un ou plusieurs biens dans des zones éligibles à la Loi Pinel peuvent déduire une partie de cet investissement de leurs impôts, s'ils respectent certaines conditions :
 - Faire l'acquisition d'un bien neuf ou en état futur d'achèvement
 - Faire l'acquisition d'un bien dans une zone éligible : A Bis, A, B1 et certaines communes de la zone B2
 - Mettre en location le bien acquis pour une période déterminée (6, 9 ou 12 ans)
- Par rapport au dispositif Duflot, le dispositif Pinel introduit certaines modifications :
 - Durée de mise en location au choix sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans
 - Réduction d'impôt proportionnelle à la durée de mise en location : 12% du montant de l'achat pour une location sur 6 ans, 18% sur 9 ans et 21% sur 12 ans
 - Possibilité de louer à ses ascendants et à ses descendants, dans la mesure où ils ne dépassent pas des plafonds de revenus et où ils n'appartiennent pas au foyer fiscal du propriétaire

Mesures phares

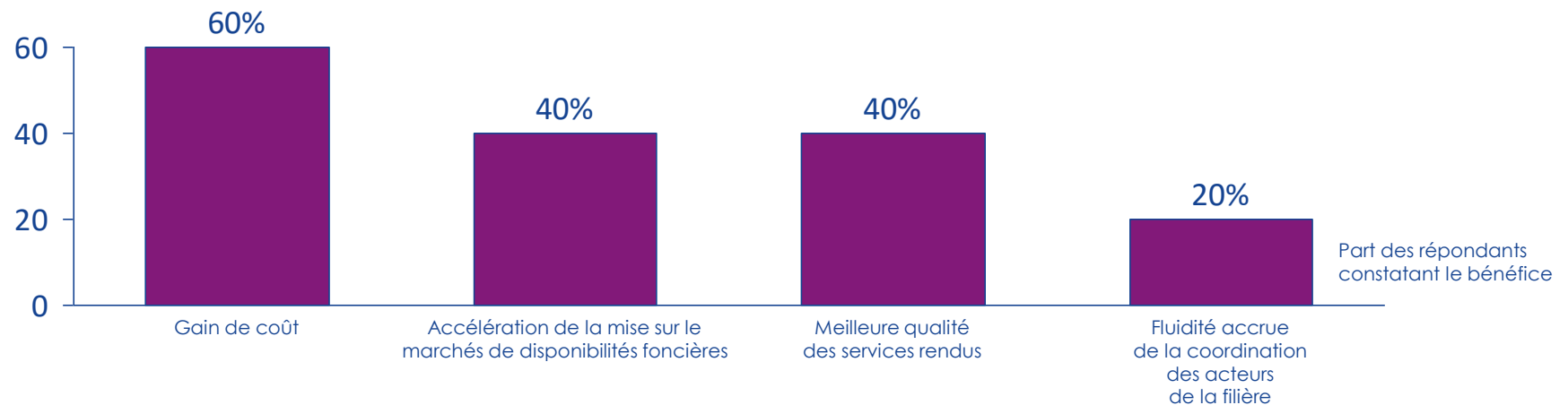
Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif (2/3)

- **Une mesure parfaitement connue des acteurs :**

- **100% des répondants la connaissent** (14 répondants)
- Parmi eux, 50% l'ont connue par la diffusion au sein de leur organisme et 71% par la veille réglementaire

- **Un recours à la mesure moyennement fréquent :**

- Environ 1/3 des répondants qui connaissent la mesure ont eu l'occasion de l'utiliser ou d'en bénéficier
- **Bénéfices constatés :**



- **Raisons invoquées parmi les 7 répondants n'ayant pas eu l'occasion de l'utiliser ou d'en bénéficier :**

- ➔ Répondant non concerné par la mesure
- ➔ Pas de besoin (pas de programme prévoyant des logements à destination d'investisseurs)

- **Effets contre-productifs observés :**

- Hausse des prix du foncier en zone non tendue (cité par 3 répondants et dans 3 entretiens)
- Dispositif qui bénéficie surtout aux promoteurs, créant un déséquilibre dans les dispositifs incitatifs auprès des différents publics, en contradiction avec l'objectif de politique publique d'accès au logement pour tous

- **Pistes d'amélioration proposées :**

- « Trouver un moyen de lutter contre la concurrence entre promoteur Pinel et bailleurs sur le foncier » / « Créer un Pinel "social" avec une garantie de loyer » (cité par 2 répondants)
- « Diffuser une meilleure information sur les logements concernés par ce dispositif »
- « Rendre le dispositif plus incitatif pour les maisons individuelles »
- « Objectiver l'utilisation de ce dispositif par l'analyse des données fiscales, l'objectif étant également de localiser l'investissement locatif sur les territoires » (cité dans un entretien et par un répondant)

1. Rappel de la méthodologie

2. Profil des répondants

3. Analyse des réponses

1) Retour d'expérience sur les mesures existantes par grandes thématiques

- a. Dispositifs de soutien à la mobilisation du foncier
- b. Mesures de simplification de la réglementation en matière d'urbanisme
- c. Mesures de simplification de la réglementation en matière de construction / production
- d. Dispositifs de soutien à la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires en zones très tendues

2) Retour d'expérience sur les mesures phares

- a. Mesure 1 - Création de la procédure intégrée pour le logement
- b. Mesure 2 - Réduction des délais pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
- c. Mesure 3 - Réduction des délais de traitement des contentieux et lutte contre les recours malveillants dans le domaine de l'urbanisme
- d. Mesure 4 - Dispositif fiscal Pinel de soutien à l'investissement locatif
- e. **Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine**

Cette mesure recouvre deux textes :

- **Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement** : Son objectif est de lever les difficultés rencontrées par certains projets de densification, dans les zones tendues. Elle permet à l'autorité chargée de délivrer le permis de construire de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives au volume, au gabarit, et à la densité des constructions concernant :
 - l'alignement de hauteur sur les constructions mitoyennes
 - la surélévation d'immeuble
 - les transformations de bureaux en logements
 - l'obligation d'aires de stationnement pour les logements dès lors que le projet est situé à proximité des transports collectifs
- **Décret du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets de construction de logements**
 - Allègement des quotas d'aires de stationnement lors de construction de résidences universitaires et d'établissements d'hébergement des personnes âgées
 - Construction de logements : introduction d'une possibilité de déroger aux règles de retrait du PLU fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives
 - Précision des conditions dans lesquelles le pétitionnaire expose et justifie sa demande de recours aux dérogations aux règles du PLU, en zone tendue

Mesures phares

Mesure 5 - Facilitation de la production de logements en zone urbaine (2/2)

- **Une grande majorité de répondants a connaissance de la mesure :**
 - Parmi les 15 répondants, 80% affirment la connaître
 - Cette connaissance est presque **autant basée sur la diffusion en interne** que sur la connaissance des textes (60% contre 66%)
- **Une utilisation peu courante :**
 - **Moins de 30% des répondants**, soit trois personnes*, ont eu l'occasion de l'utiliser ou d'en bénéficier
 - Ils identifient essentiellement les bénéfices suivants :
 - ➔ Un gain de coût
 - ➔ Un gain de temps
 - ➔ Une accélération de mise sur le marché des disponibilités foncières
 - ➔ Une simplification des démarches administratives
 - La plupart des répondants n'ont pas la compétence pour utiliser le dispositif ; un répondant évoque aussi la « frilosité des élus » face à ces mesures et un autre la « complexité » du dispositif
- **Pistes d'amélioration proposées :**
 - « Faire de la pédagogie autour des mesures »
 - Simplifier les mesures : « Règlementation thermique 2012 : appliquer la même règle pour tout type de logement (collectif et individuel) »