

CADOL

*Actualités*

*Stratégie logement*



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2788H17AL

PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire



Présentation  
de la Stratégie  
logement  
du **Gouvernement**



# Stratégie logement

# 3 piliers

**CONSTRUIRE PLUS, MIEUX  
ET MOINS CHER**

**RÉPONDRE AUX BESOINS  
DE CHACUN**

**AMÉLIORER LE CADRE  
DE VIE**

**20 mesures à destination des particuliers**

**15 mesures pour les acteurs du logement**



### Liste des mesures :

- Mobiliser le foncier urbanisable, grâce à des mesures fiscales incitatives
- Lancer de grandes opérations d'urbanisme de façon concertée et partenariale avec les
- collectivités locales et les opérateurs privés : les projets partenariaux d'aménagement
- Prolonger les dispositifs Pinel et PTZ en les recentrant
- Accélérer la vente HLM
- Simplifier et faciliter l'acte de construire
- Réduire les incertitudes liées aux recours.

# Stratégie logement – Axe 1

## Mobiliser le foncier urbanisable



### Constat :

- Sur les dix dernières années, la hausse des prix du foncier est allée plus vite que la hausse des prix de la construction : + 71% contre + 24%.
- Pour un logement collectif neuf dans le privé, la part du foncier représente entre 15 et 30% du coût total du logement. Le coût du foncier représente 14 à 25% du coût de revient d'une opération de logements sociaux

### Mesures :

- **pour les personnes physiques** : Abattement exceptionnel sur 3 ans, en zones urbaines tendues (Abis A B1), cumulable avec l'abattement pour durée de détention, sur les cessions de terrains à bâtir sous réserve de construction, et d'immeubles bâtis sous condition de densification. Taux de l'abattement différencié selon la nature des logements construits : 100 % pour du logement social, 85 % pour du logement intermédiaire, 70 % pour du logement libre ;
- **pour les entreprises** : Prorogation du taux réduit de 19 % pour les cessions de bureaux, locaux commerciaux ou industriels en vue de la transformation en logement ; extension aux cessions de terrains à bâtir en vue de la construction de logements.
- **pour les collectivités** : Un dispositif d'intéressement financier des collectivités locales à la construction sera élaboré dans le cadre du groupe de travail sur la réforme de la taxe d'habitation issu de la Conférence nationale des territoires



### Constat :

Aujourd'hui, plus des trois quarts des logements sont réalisés en production diffuse, à l'îlot ou à la parcelle.

Or, les grandes opérations d'aménagement, au-delà de contribuer fortement au développement de l'offre de logements, concourent à la fabrication d'une ville agréable pour les habitants et répondant aux enjeux de la transition énergétique. De plus, elles contribuent à optimiser les moyens financiers mobilisés.

### Mesures :

Sur les territoires prioritaires, tels que les métropoles les plus tendues, où l'offre ne répond pas à la demande mais également dans des villes moyennes où des secteurs nécessitent une reconversion, un **Projet Partenarial d'Aménagement** sera conclu afin de :

- définir **un projet de territoire** comprenant des objectifs de production de logements ;
- **créer ou mobiliser les opérateurs** pour la conduite de grandes opérations d'aménagement ;
- **mobiliser des financements de l'État**, des collectivités et des partenaires privés ;
- **Le cas échéant (à l'étude) déroger aux réglementations de « droit commun »** afin d'accélérer et simplifier la mise en œuvre des opérations

# Stratégie logement – Axe 1

## Prolonger les dispositifs Pinel et PTZ



### Constat :

Le dispositif de prêt à taux zéro et le dispositif Pinel doivent s'arrêter au 31 décembre 2017.

### Mesures :

Les dispositifs fiscaux du PTZ et du Pinel, en faveur de l'accession à la propriété et à l'investissement locatif, seront prolongés au-delà du 31 décembre 2017 pour 4 ans et recentrés.

- **le dispositif Pinel sera recentré** sur les zones Abis, A et B1 de 2018 à 2021 ;
- **le prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf** ciblera les zones Abis, A et B1, avec une souplesse de transition sur la zone B2 durant l'année 2018. [Evolution intervenue le 6/10/2017, le PTZ dans le neuf serait reconduite en zones B2 et C pour 2 ans \(2018-2019\) ;](#)
- et pour soutenir la revitalisation des secteurs détendus, notamment les villes moyennes, le **PTZ pour l'achat d'un logement ancien** sera recadré sur les zones B2 et C.



### Constat :

- Les cessions de logements HLM représentent aujourd'hui moins de 0,2 % du parc social.
- Au-delà de son intérêt pour favoriser l'accèsion à la propriété, la vente d'un logement ancien peut ainsi permettre de financer jusqu'à trois à quatre logements neufs.

### Mesures :

Spécialiser, dans le cadre du partenariat avec Action Logement, un opérateur dans la vente HLM pour accompagner les organismes de logements sociaux dans leurs démarches de vente.

Ce dispositif présente deux avantages majeurs : il permet de doter en fonds propres les bailleurs prêts à vendre leur patrimoine et de les exonérer de la complexité liée à la mise en vente.



### Constat :

- La France est un des pays où il est le plus cher de construire en Europe et les prix de construction en France ont augmenté de + 7,6 % depuis 2007.
- Sur le quinquennat précédent, les différentes normes législatives et réglementaires nouvelles s'appliquant au bâtiment ont généré plus de 19 milliards d'euros de dépenses nouvelles pour les entreprises, les particuliers, l'État et les collectivités.
- La procédure de conception-réalisation permet de réduire les délais de construction de 8 à 10 mois et de baisser le coût de l'ordre de 5 à 8 %.

### Mesures :

- **Zéro nouvelle norme** = pause normative, hors sécurité ou mise en oeuvre de mesures adoptées ou annoncées ;
- **Passer d'une logique de moyens à une logique de résultats** ;
- **Simplifier et adapter le stock de normes**, en responsabilité avec le conseil supérieur de la construction, pour créer la confiance en donnant de la visibilité aux acteurs.
- Prolonger pour 3 ans la dérogation permettant de recourir à la procédure de conception-réalisation.

# Stratégie logement – Axe 1

## Réduire les incertitudes liées aux recours



### Constat :

- En 2016, plus de 13 000 dossiers concernant le contentieux en matière d'urbanisme ont été enregistrés dans les différentes chambres d'instruction.
- Selon un sondage mené mi-juin 2016 par la FPI, ce sont 28 000 logements qui sont actuellement bloqués par des recours, le plus souvent abusifs.

### Mesures :

Il a été confié à Madame Maugue, Conseillère d'État, le pilotage d'un groupe de travail chargé de formuler pour novembre 2017 de nouvelles propositions réglementaires et législatives visant à :

- réduire la durée des procédures ;
- rendre plus facile le prononcé de dommages et intérêts ;
- renforcer très significativement les sanctions applicables en cas de recours abusif.



### Liste des mesures :

- Plan logement d'abord
- Baisser les loyers
- Favoriser la mobilité dans le parc social
- Développer l'offre à destination des jeunes
- Étendre le dispositif de caution locative « Visale »
- Développer le parc locatif intermédiaire
- Créer un bail mobilité
- Relations entre bailleurs et locataires



### Logement d'abord

#### Constat :

- Les places d'hébergement sont passées de 82 000 places en 2012 à 122 000 places en 2017 ;
- Entre 2000 et 2014, les personnes au seuil de pauvreté sont passées de 1,6 à 2,3 millions.

#### Mesures :

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile (création de 40 000 places en intermédiation locative et de 10 000 places supplémentaires en pension de famille en 5 ans) ;
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité des personnes défavorisées ;
- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement avec la mise en place de plateformes territoriales d'accompagnement ;
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord (15 territoires volontaires pour une mise en œuvre accélérée dès 2018)



### Baisse des loyers

#### Constat :

- La France consacre plus de 40 Md€ à la politique du logement, soit de 2% de sa richesse intérieure, un niveau très important par rapport à la plupart de ses voisins européens.
- Les aides publiques au secteur se répartissent à parts presque égales entre aides personnelles (18 Md€ en 2016) et aides principalement dirigées vers la construction

#### Mesures :

- Réduire le montant des aides personnelles dans le parc social tout en préservant le pouvoir d'achat des allocataires par une baisse des loyers. Aucun bénéficiaire des aides au logement ne verra sa situation se dégrader.
- Les organisme de logement social bénéficieront d'avantages économiques : maintien du taux du livret A à son niveau actuel pendant deux ans, et par un allongement de la maturité de certains prêts du fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations. Un dispositif de péréquation entre bailleurs sera créé afin qu'aucun bailleur ne soit pénalisé.
- Prise en compte des revenus des allocataires de façon plus contemporaine (année N au lieu d'année N-2 comme actuellement) à partir de 2019.



## Développer l'offre à destination des jeunes

### Constat :

- Se loger représente 48 % du budget d'un étudiant au niveau national.
- Aujourd'hui en matière de production de logements à destination des jeunes, on compte :
  - 40.000 logements étudiants produits sur 5 ans ;
  - 10.000 logements jeunes actifs et travailleurs sur 5 ans.

### Mesures :

- Financer 60.000 logements étudiants sur le quinquennat ;
- Financer 20.000 logements pour jeunes actifs sur le quinquennat ;
- Encourager l'habitat intergénérationnel : exonérer d'impôt sur le revenu les loyers perçus par un propriétaire qui souhaite sous-louer une pièce, meublée ou non, à un étudiant.



## Étendre le dispositif de caution locative « Visale »

### Constat :

- VISALE et CLE sont respectivement des dispositifs à destination des public jeunes et en lien avec l'emploi et à destination des étudiants. Les règles d'éligibilité complexes à ces deux dispositifs les rendent méconnus des bailleurs et sous-utilisés.

### Mesures :

- Ouvrir VISALE à l'ensemble des étudiants sans condition de ressource et dans tous les parcs de logement : social et privé ;
- Renforcer la Garantie VISALE appliquée au bail mobilité en y ajoutant une garantie de remise en état des lieux ;
- Mettre le dispositif CLE en extinction.



### Créer un bail mobilité

#### Constat :

- 500 000 personnes en recherche d'emploi (sur cinq ans) auraient renoncé à un poste car le déménagement engendré par la mutation professionnelle aurait occasionné une hausse de leurs dépenses en logement.

#### Mesures :

- Créer légalement un **nouveau type de bail**, complémentaire au bail de la loi de 1989, et adapté à la mobilité professionnelle dont les principales caractéristiques sont :
  - Durée : 1 à 10 mois
  - Sans dépôt de garantie mais avec caution
  - Éligible aux personnes en contrat de formation, période d'essai, stage professionnel, en recherche d'emploi suite à perte d'emploi
  - Bail non renouvelable pour éviter toute précarisation par des baux successifs.
  - La durée du bail convenue à l'origine est à régler si départ anticipé.
  - Les locataires en mobilité professionnelle seront éligibles au dispositif de garantie locative VISALE
- Il est également proposé d'adosser ce type de bail à une clause de non solidarité entre les colocataires



## Créer un bail numérique

### Constat :

- 40% des occupants de résidence principale sont locataires : les contrats de bail sont parfois mal remplis, incomplets et donc source de différends, voire de contentieux.

### Mesures :

Créer un bail numérique pour simplifier les démarches et améliorer la connaissance des loyers.

Ce bail permettra de :

- connaître le marché locatif et partager la donnée ;
- sécuriser la relation bailleur-locataire car tous deux se réfèrent à un modèle de bail en ligne agréé par l'État et le remplissage de tous les champs les garantira de la légalité du bail.

Une expérimentation sera lancée dès le début d'année 2018 avec des collectivités volontaires et agences immobilières.

# Stratégie logement – Axe 3

## Améliorer le cadre de vie, accélérer les transitions énergétiques et numériques



### Liste des mesures :

- Doubler les moyens de l'ANRU
- Revitaliser les villes moyennes et les centres bourgs dans le cadre de nouvelles contractualisations
- Connecter tout le territoire et généraliser les logements connectés
- Digitalisation de l'ensemble des procédures et données du secteur du foncier, de l'urbanisme, de la construction, de la gestion locative et de la transaction immobilière
- Lutter contre la précarité énergétique

# Stratégie logement – Axe 3

## Améliorer le cadre de vie, accélérer les transitions énergétiques et numériques



### Doubler les moyens de l'ANRU

#### Constat :

- Un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été lancé en 2014 pour poursuivre cette ambition sur 450 quartiers (200 quartiers de priorité nationale et 250 quartiers de priorité régionale). Il était doté à son lancement de 5 milliards d'euros.

#### Mesures

Augmenter l'ambition du nouveau programme de renouvellement urbain :

- en doublant les moyens du NPNRU (passer de 5 à 10 milliards d'équivalent subvention) ;
- en fixant la participation de l'Etat à un milliard d'euros.

# Stratégie logement – Axe 3

## Améliorer le cadre de vie, accélérer les transitions énergétiques et numériques



### Digitalisation

#### Constat :

- Le retard pris par le secteur du logement, de l'urbanisme et du foncier dans le numérique est facteur de coût et de délais dans les procédures administratives et nuit à la valorisation collective des données.

#### Mesures

- Soutenir et viser la généralisation de la construction BIM en 2022 ;
- Expérimenter la dématérialisation des procédures d'urbanisme avec des territoires pilotes ;
- Digitaliser les données foncières en open data ;
- Partager les données notariales en open data ;