Présentation de la Stratégie logement du Gouvernement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

« Le logement ce n'est pas que le logement, le logement c'est la place qu'on a dans la société, c'est son enracinement, c'est la place qu'on a dans la vie. »

Emmanuel Macron, 31 janvier 2017

Notre politique du logement a été conçue pour les Françaises et les Français d'hier et beaucoup moins pour celles et ceux d'aujourd'hui.

Depuis plusieurs décennies, notre quotidien s'est transformé. Nous changeons d'emploi plus souvent. Le rapport au travail évolue. Nous vivons parfois au sein de familles recomposées. Les outils numériques ont intégré le cœur de nos journées et de nos échanges. L'aspiration à l'autonomie grandit et s'affirme dans la société.

La demande de logements, elle, n'a cessé d'augmenter. Cette hausse est particulièrement forte dans les centres-villes et les métropoles où elle contribue à creuser les inégalités et à complexifier la vie. La pénurie de logements éloigne de l'emploi les moins privilégiés d'entre nous et freine la mobilité sociale et géographique. Or, une politique de mobilité implique une politique du logement : libérer la construction, lever les freins, libérer le foncier et raccourcir les procédures sont autant d'objectifs à mettre en œuvre.

Toutefois, cette pression sur les logements touche inégalement le territoire. Certaines de nos villes moyennes sont confrontées à une offre qui ne trouve pas sa demande. Faute de logements adéquats, de services adaptés ou tout simplement d'emplois et de formations à proximité, de nombreux logements restent vacants et se dégradent.

Ces dysfonctionnements empêchent notre société de donner son plein potentiel. Notre politique du logement doit au contraire conduire à davantage de justice sociale en faveur des plus fragiles, être un moteur durable de l'économie locale comme nationale et un vecteur d'innovation au service de l'emploi. Nous avons besoin de logements qui soient en phase avec nos modes de vie contemporains : plus connectés, plus écologiques, plus modulables et mieux adaptés à la diversité de nos parcours.

Le ministère de la Cohésion des territoires s'est d'abord engagé dans une importante phase d'écoute et de concertation. D'une part, en rencontrant les acteurs du logement et de l'hébergement. D'autre part, en proposant une consultation en ligne qui a suscité plus de 800 réponses qui ont décrit ce qui ne fonctionne pas et ce qui pourrait être fait autrement.

À l'issue de cette consultation inédite, notre stratégie poursuit trois objectifs :

- construire plus, mieux et moins cher ;
- répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles ;
- améliorer le cadre de vie.

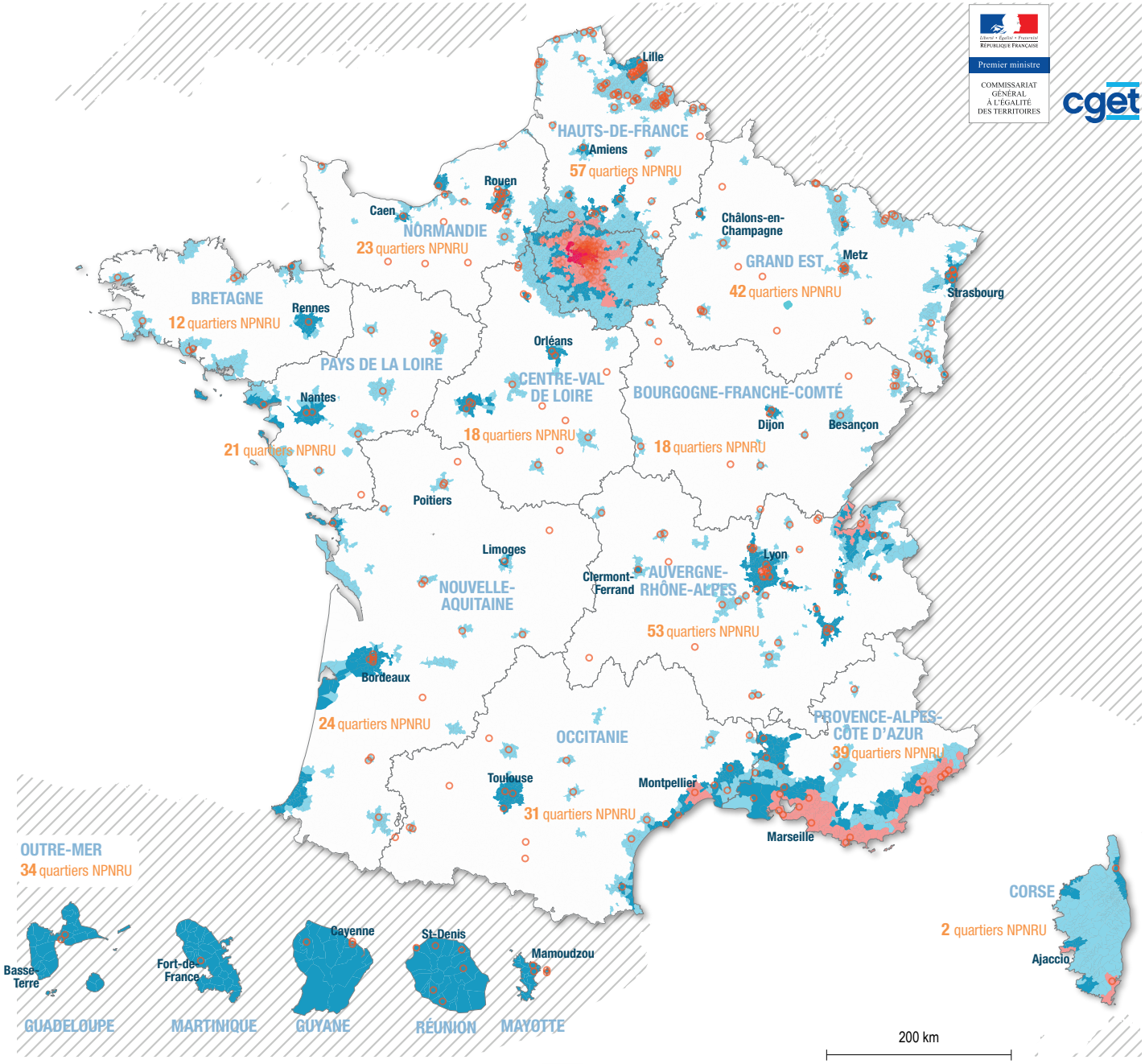
Redonner confiance, favoriser la mobilité, simplifier la vie ordinaire : ce sont autant d'impératifs pour lutter contre les fractures territoriales et contre le sentiment de relégation qui habite trop de Français. Et pour faire en sorte que personne, où qu'il se trouve sur le territoire, ne soit privé des chances de réussir et de s'épanouir.

Jacques Mézard

Ministre de la Cohésion des territoires

Julien Denormandie

Secrétaire d'État auprès du Ministre de la Cohésion des territoires



SOURCES DES DONNÉES : DHUP 2014, ANRU 2015, CGET 2017, IGN GÉO FLA 2015 • RÉALISATION : CGET-DST - CELLULE CARTO, PH, KH, 2017

INDICATEUR DE TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER

TENSION + / -

- Zone A bis
- Zone A
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C

"Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

Le zonage A / B / C s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographie, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix."

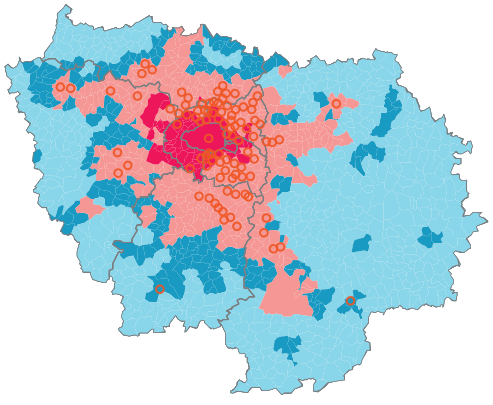
NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

○ Commune concernée par le NPNRU

XX quartiers NPNRU

Nombre de quartiers concernés par le NPNRU dans la région

ZOOM SUR L'ÎLE-DE-FRANCE
105 quartiers NPNRU



GRANDE CONSULTATION DES ACTEURS DU LOGEMENT : LES CHIFFRES CLÉS

Jacques Mézard et Julien Denormandie ont lancé une grande consultation auprès des acteurs du logement, de la construction et de l'aménagement pour identifier les bonnes idées de chacun et recueillir des propositions concrètes. Clôturée le 10 septembre, elle a produit plus de 1200 propositions

> *De nombreux logements sociaux sont occupés par des personnes dont la situation a fortement évolué depuis l'obtention du logement, limitant l'accès à ceux en ayant réellement besoin.*
>
> Ahmed, cadre dans un office public de l'habitat

> *Nous voyons dans les centres-villes et très proches périphéries de multiples terrains laissés à l'abandon ou des bâtiments inoccupés et délabrés. Il est urgent d'agir sur ces biens.*
>
> Sophie, chargée de mission dans la fonction publique territoriale

> *Il est obligatoire d'anticiper les tendances d'évolution des modes de vie afin de bien adapter l'offre à la demande.*
>
> Kevin, agent immobilier

> *Diminuer les coûts de construction des bâtiments afin de construire plus de logements pour les mêmes investissements.*
>
> Béatrice, cadre dans le BTP

> *Dans certaines agglomérations, jusqu'à 80 % des permis de construire font l'objet d'un recours. Le recours est un droit à préserver. Mais les délais de 3 ans demandés pour un jugement bloquent la création de logements, sociaux en particulier.*
>
> Christine, agent immobilier

Stratégie logement 3 piliers

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

Abattement fiscal sur les plus-values pour la vente de terrains en zones tendues afin d'accélérer la libération du foncier et de construire rapidement des logements

Zéro nouvelle norme technique dans la construction et simplification des réglementations existantes

Stop aux recours abusifs mieux encadrer les recours dans les contentieux d'urbanisme et renforcer les sanctions

Création d'un **bail numérique** pour simplifier les démarches et améliorer la connaissance des niveaux de loyers

Engager une **baisse des loyers** permettant de maîtriser les coûts de la politique du logement

Mais aussi :

- proposer **un dispositif d'intéressement financier à la construction** pour les collectivités
- **passer d'une logique de moyens à une logique de résultats** et simplifier les normes ...

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN

Création d'un **bail mobilité** pour un logement adapté à la formation et la vie professionnelle

Construction de 80 000 logements pour les jeunes actifs et les étudiants et apporter une solution de garantie à l'ensemble des étudiants locataires sans conditions de ressources et pour tous les logements

Plus de mobilité dans le parc social pour des logements adaptés à chacun en évitant la suroccupation et la sous-occupation, en préservant les droits de chacun

Orienter en priorité vers le logement les personnes en hébergement d'urgence

Mais aussi :

- faciliter la **colocation**
- **évaluer l'encadrement des loyers** durant sa mise en œuvre...

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

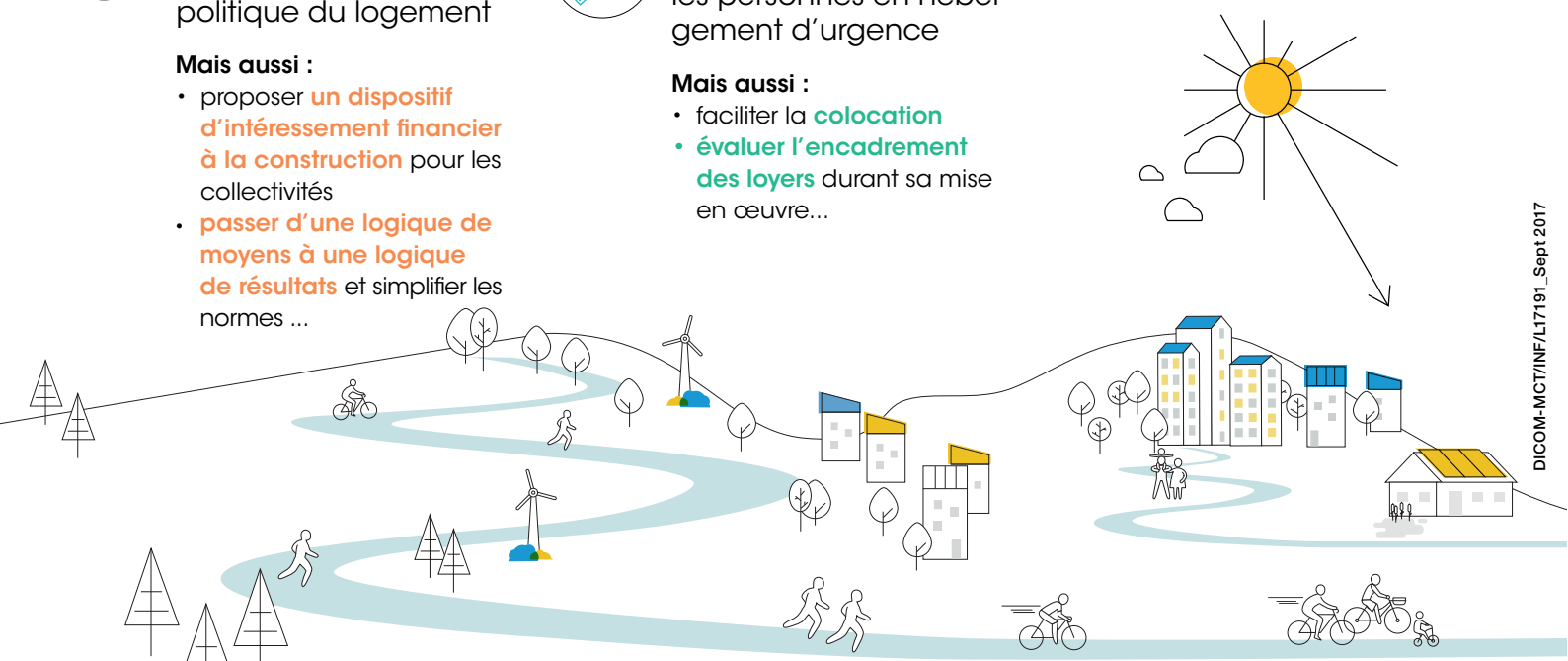
Doublement du programme de renouvellement urbain de 5 à 10 milliards d'euros

Nouvelle contractualisation avec les villes moyennes et les centres-bourgs pour dynamiser les territoires

Connecter tout le territoire et généraliser les logements connectés des territoires haut débit en 2020 et très haut débit en 2022 pour développer les services numériques dans les logements

Mais aussi :

- rénover les logements pour **éradiquer les bâtiments énergivores et mal isolés**
- préparer rapidement l'**accueil des Jeux olympiques et paralympiques en 2024** ...



DICOM-MCT/INF/L17191_Sept 2017

SOMMAIRE

POUR LES PARTICULIERS –12–

POUR LES LOCATAIRES

Dans le parc privé –13

- Faciliter l'accès au logement par la création d'un bail mobilité spécifique de 1 à 10 mois sans dépôt de garantie
- Faciliter la colocation
- Évaluer l'encadrement des loyers durant sa mise en œuvre
- Créer un bail numérique pour simplifier les démarches et améliorer la connaissance des loyers
- Sanctionner effectivement les annonces immobilières trompeuses

Dans le parc social et intermédiaire –15

- Adapter le logement aux besoins des ménages
- Accroître la production de logements très sociaux

Je suis étudiant –17

- Construire 80 000 logements pour les jeunes et les étudiants grâce à la mobilisation de l'État, d'Action logement et des bailleurs sociaux
- Offrir une garantie à l'ensemble des étudiants locataires sans condition de ressources et pour tous les types de logements.
- Encourager l'habitat intergénérationnel

POUR LES ACQUÉRANTS

Développer l'accès à la propriété –19

- Accompagner les occupants des logements HLM qui le souhaitent vers l'accession à la propriété
- Prolonger le prêt à taux zéro et le dispositif Pinel

POUR LES PROPRIÉTAIRES

D'un terrain à bâtir –21

- Inciter à vendre par la création d'un abattement fiscal sur les plus-values de la vente d'un bien dans les zones tendues

D'un logement à louer –22

- Renforcer la relation de confiance entre le bailleur et le locataire à la mise en location de son bien
- Renforcer la relation de confiance entre le bailleur et les locataires fragiles

D'un logement à rénover –23

- Rénover les logements pour éradiquer les bâtiments énergivores et mal isolés

POUR TOUS LES FRANÇAIS

Des logements connectés –24

- Faciliter et accélérer le déploiement des réseaux numériques en 2020

Améliorer le cadre de vie dans les quartiers –25

- Doubler le programme national de renouvellement urbain de 5 à 10 milliards d'euros

Rénover les centres des villes moyennes –26

- Accélérer la rénovation et la mise aux normes du parc de logements dans les centres des villes moyennes

POUR CEUX QUI ONT BESOIN D'UN TOIT EN URGENCE

Priorité au logement ! –27

- Mettre en œuvre le «Logement d'abord !» avec un plan quinquennal, partenarial et coopératif avec les acteurs du secteur du logement et de l'hébergement

POUR LES ACTEURS DU LOGEMENT – 28 –

POUR UNE POLITIQUE DES LOYERS ET DES AIDES AU LOGEMENT PLUS ÉQUILIBRÉES

Conduire une réforme structurelle sur deux ans – 29

- Réformer les aides au logement
- Proposer aux allocataires des aides adaptées à leurs besoins du moment

POUR LES CONSTRUCTEURS ET LES COLLECTIVITÉS

Libérer les terrains à bâtir – 31

- Proposer un dispositif d'intéressement financier à la construction pour les collectivités
- Faciliter la cession des terrains publics aux collectivités pour y réaliser leurs projets
- Mettre les projets au cœur de la stratégie de cession du foncier public
- Encourager la construction de logements intermédiaires

Stopper l'inflation normative et simplifier les normes – 33

- Passer d'une logique de moyens à une logique de résultats et simplifier les normes
- Zéro nouvelle norme technique pendant le quinquennat

Stop aux recours abusifs – 35

- Mieux encadrer les recours dans les contentieux d'urbanisme et accroître les sanctions contre les recours abusifs
- Prolonger la procédure de conception-réalisation en zone tendue pour 3 ans

Construction 2.0 – 37

- Généraliser la conception numérique à l'horizon 2022
- Dématérialiser les demandes d'autorisation d'urbanisme

POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Accélérer la production de logement social – 38

- Favoriser l'acquisition de logements par les locataires du parc social

POUR LA VILLE DE DEMAIN

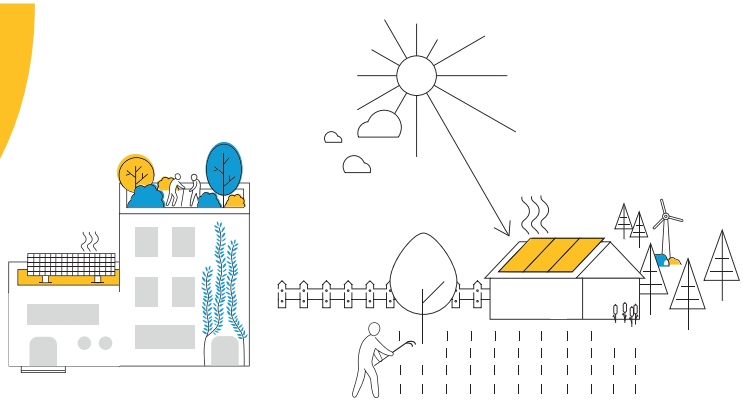
Mettre en place des dispositifs innovants pour réinventer la ville – 39

- Contractualiser des projets de partenariat État-collectivités au plus près des territoires pour accompagner la réalisation des grandes opérations d'urbanisme
- Préparer rapidement l'accueil des Jeux olympiques et paralympiques en 2024

STRATÉGIE LOGEMENT

POUR LES PARTICULIERS

Pour les particuliers



POUR LES LOCATAIRES

dans le parc privé

Faciliter l'accès au logement

Ce qui bloque

Les baux peuvent être sources d'erreurs et donc de différends, voire de contentieux. La complexité des démarches peut dissuader la mise en location et inciter certains propriétaires à retirer leur bien du marché.

Autre constat, ces cinq dernières années, 500 000 personnes en recherche d'emploi auraient renoncé à un poste, car le déménagement engendré par la mutation professionnelle aurait occasionné une hausse de leurs dépenses en logement.

25 %
des ménages sont locataires d'un bailleur privé

7 millions
de logements dans le secteur privé

96 %
des bailleurs dans le parc privé sont des particuliers

40 %
des entreprises concernées par les difficultés de logement de leurs salariés

Nos engagements

Faciliter l'accès au logement par la création d'un bail mobilité spécifique de 1 à 10 mois sans dépôt de garantie

** Il s'agit d'un contrat de location d'une durée d'un à dix mois non renouvelable, en particulier pour les personnes en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage. Il sera sans dépôt de garantie.*

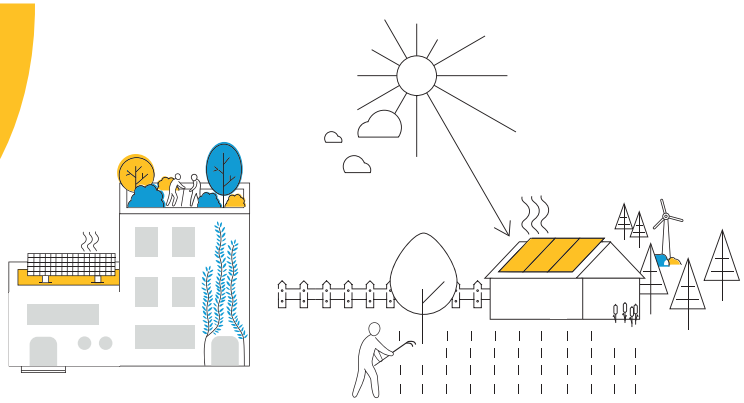
Visale est un système de caution locative simple gratuit pour le bailleur et le locataire, dématérialisé, financé en partenariat par Action logement et l'État. Cette caution locative garantira les impayés et la remise en état des lieux pour le nouveau bail mobilité.

Avant

Les personnes en stage ou en mobilité professionnelle peinaient à trouver un logement sur des durées courtes et devaient avancer des dépôts de garantie égaux à deux mois de loyer.

Après

Le bail mobilité offre un cadre nouveau adapté, sécurisé pour le bailleur comme pour le locataire. La garantie locative Visale vient couvrir gratuitement, pour le bailleur et le locataire, le risque d'impayés et de remise en état des lieux, sans dépôt de garantie.



Pour les particuliers

Faciliter la colocation

** Dans le cadre du bail mobilité, qui est plus court que le bail classique, est introduite une clause de non-solidarité entre locataires en cas de colocation.*

Avant

La colocation est un mode de vie en plein essor, notamment pour les étudiants ou les jeunes actifs, mais les bailleurs restent réticents pour des questions de solidarité entre locataires en situation d'impayés.

Après

Les personnes éligibles au bail mobilité pouvant bénéficier de Visale, le bailleur et les colocataires seront garantis en cas d'impayés, ce qui facilitera la colocation.

Évaluer l'encadrement des loyers durant sa mise en œuvre

** S'agissant d'un dispositif très récent, les données actuelles ne permettent pas d'évaluer correctement sa mise en œuvre et ses effets. Le Gouvernement procèdera à une évaluation afin de décider de son éventuelle prolongation.*

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

** Simple et pratique, le bail numérique sera rempli en ligne avec des dispositions d'autocontrôle pour sécuriser son contenu. Cela facilitera la connaissance des niveaux de loyers pour mieux se situer par rapport au marché locatif et permettra de mieux contrôler les dispositifs de maîtrise des loyers prévus par la loi.*

Avant

Le bail papier reste un acte fastidieux avec de nombreuses pièces jointes. Il est parfois imprécis et source de contentieux.

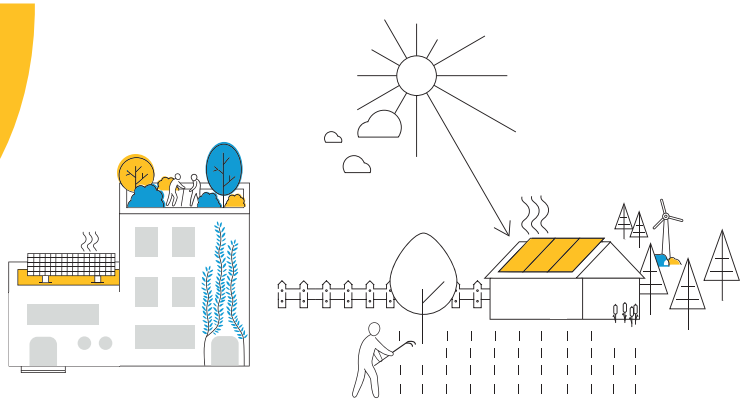
Après

Le bail numérique sera encouragé et conforme aux exigences légales pour sécuriser bailleur et locataire. Il permettra la signature électronique. La capitalisation des données permettra de renforcer la connaissance des loyers.

Sanctionner effectivement les annonces immobilières trompeuses

** Protéger le locataire en luttant contre les pratiques trompeuses de certaines petites annonces immobilières où figure la mention « APL déduite » en application de l'arrêté du 10.01.2017 et de l'article L. 121-2 du code de la consommation.*

Pour les particuliers



POUR LES LOCATAIRES

dans le parc social et intermédiaire

Plus de logements sociaux et intermédiaires pour ceux qui en ont besoin

Ce qui bloque

Aujourd'hui en France, il existe 4,5 millions de logements locatifs sociaux. Mais chaque année seulement 9,7 % de ce parc social est mis en location. Deux raisons à ce faible taux de rotation.

Le parc locatif à loyer intermédiaire (loyers situés entre ceux du parc social et ceux du parc privé classique) reste trop peu développé. Pour de nombreux locataires du parc social dont le revenu s'est amélioré, le parc privé classique reste encore inaccessible et trop cher.

La situation des occupants de logements sociaux n'est jamais réexaminée au regard des besoins réels induits par la composition du ménage.

Avec 80 % de Français éligibles au logement social, le système est engorgé et la mobilité insuffisante pour offrir un logement à tous les citoyens qui en ont besoin.

Enfin la construction de logements très sociaux est insuffisante (manque de logements en PLAI).

2 à 8 ans

délai d'attente moyen en Île-de-France avant d'avoir accès à un logement très social

1,9 million

de demandes de logement social en 2015

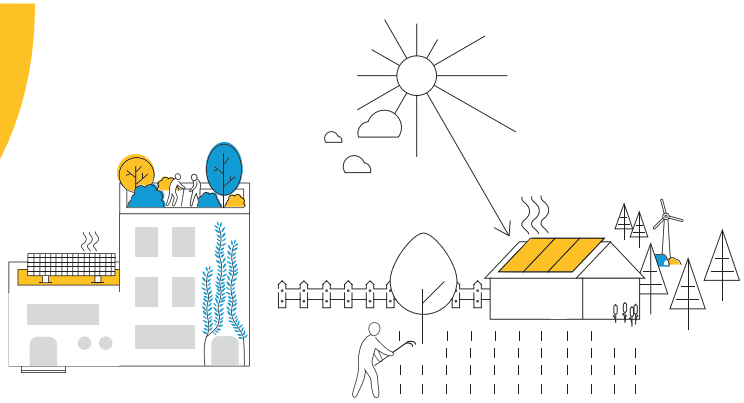
9,7 %

taux de mobilité dans le logement social en 2015

7 265

logements intermédiaires institutionnels agréés en 2016

Pour les particuliers



Nos engagements

Adapter le logement aux besoins des ménages

** Améliorer la mobilité dans le parc social sans précariser son occupation en instituant un ré-examen périodique tous les 6 ans si une autre proposition dans le parc peut être faite.*

Le réexamen périodique de la situation des ménages par la commission d'attribution permettra d'évaluer si le logement est toujours adapté en fonction de l'évolution de la composition familiale et de l'occupation du logement.

Il s'agira de proposer à chacun un logement répondant à ses besoins au sein du parc social et de lutter contre la suroccupation et la sous-occupation.

Avant

La situation des ménages dans le parc social n'était jamais réexaminée. Lors des évolutions familiales, les situations de sous-occupation et de suroccupation n'étaient pas prises en compte.

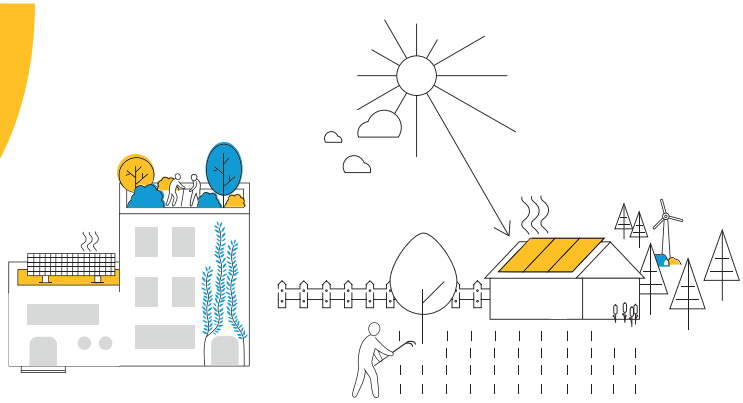
Après

Leur situation et leurs besoins seront réexaminés tous les 6 ans afin que soit proposé à une famille qui s'agrandit un logement plus grand, et à un ménage dont les enfants décohabitent un logement plus petit. Ce réexamen permettra une optimisation de l'occupation du parc social en maintenant le droit des ménages à rester dans le parc social. Rien ne sera fait sans leur accord.

Accroître la production de logements très sociaux

** Financer 40 000 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) par an.*

Pour les particuliers



POUR LES LOCATAIRES

je suis étudiant

Créer une offre de logement abordable pour tous les jeunes

Ce qui bloque

Les jeunes sont les premiers frappés par la crise du logement. Pour bien des étudiants, le logement est la plus importante des dépenses. Se loger représente 48 % du budget d'un étudiant au niveau national.

Le manque de logements étudiants et de places dans le parc social contraint de nombreux jeunes à se loger dans le parc privé où les prix ont connu une forte hausse depuis 10 ans.

Certains jeunes ne parviennent pas à se loger parce qu'ils n'ont pas le réseau ou les soutiens à même de leur fournir une caution.

Enfin, le cadre rigide des baux locatifs actuels n'est plus en phase avec les exigences de mobilité professionnelle : stage, contrat à durée déterminée, apprentissage, etc.

plus de 2,5 millions
étudiants en France en 2015

170 000
logements étudiants disponibles à la rentrée 2016

5 %
des étudiants logés dans le parc social

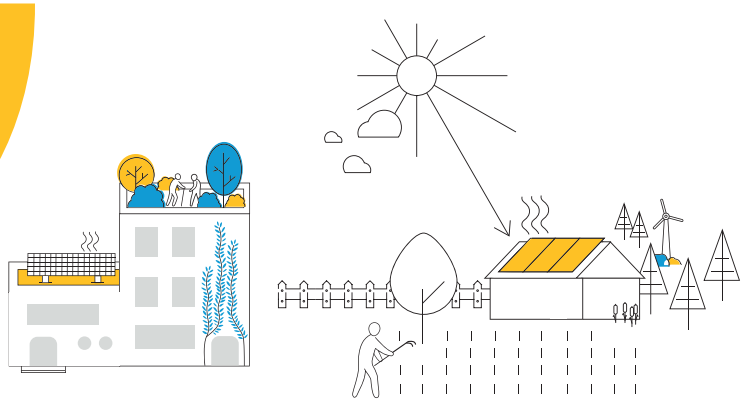
48 % du budget des étudiants
est consacré à leur logement

Nos engagements

Construire 80 000 logements pour les jeunes et les étudiants grâce à la mobilisation de l'État et d'Action logement et des bailleurs sociaux

** Conformément aux engagements présidentiels, 60 000 logements étudiants seront construits dans le quinquennat et 20 000 logements à destination des jeunes actifs.*

Pour les particuliers



Avant

40 000 logements sociaux étudiants ont été construits sous le précédent quinquennat et 10 000 logements pour les jeunes actifs.

Après

Ce quinquennat produira 50 % de logements étudiants en plus et deux fois plus de logements pour les jeunes actifs.

Offrir une garantie à l'ensemble des étudiants locataires sans condition de ressources, pour tous les types logements

** Visale est un système de caution locative simple, gratuit et dématérialisé financé en partenariat par Action logement. La nouvelle version de Visale offrira aux étudiants une caution locative gratuite sans distinction de statut de l'étudiant ni de statut du logement.*

Avant

Les accès aux cautions locatives de l'État ou d'Action logement étaient rendus complexes par la multitude de critères d'éligibilité et d'exclusion qu'ils présentaient.

Après

Désormais, un étudiant sans revenus voulant louer un logement aura accès à la garantie locative via le dispositif gratuit Visale.

Encourager l'habitat intergénérationnel

** Développer 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.*

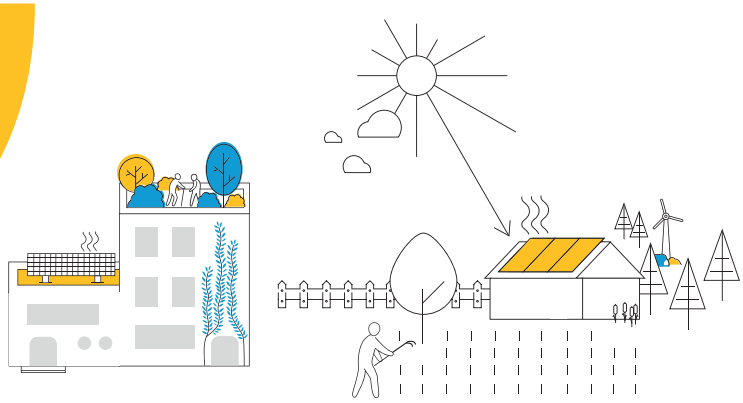
Avant

Une personne âgée se retrouvait dans un logement grand et sous-occupé tandis que les jeunes peinaient à trouver un logement.

Après

Une personne âgée pourra plus facilement louer une chambre de son logement à un étudiant, ce qui facilitera l'accès au logement de jeunes, renforcera les solidarités et développera un nouveau vivre ensemble.

Pour les particuliers



POUR LES ACQUÉRANTS

Développer l'accès à la propriété en rendant plus efficaces les dispositifs fiscaux et en augmentant la vente de HLM

Ce qui bloque

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété de grande ampleur. De même, le dispositif Pinel a permis de financer la production de logements locatifs.

Cependant, ces dispositifs sont insuffisamment ciblés vers des territoires en fonction de leur spécificité.

20 %
des PTZ neufs sont émis dans les zones les plus tendues

26 %
des investissements défiscalisés sont réalisés dans les zones les plus tendues

0,2 %
des logements sociaux sont vendus à leurs occupants

Nos engagements

Accompagner les occupants des logements HLM qui le souhaitent vers l'accession à la propriété

** Le dispositif d'accession des logements HLM à leurs occupants sera amplifié par la création d'un outil dédié à cela, uniquement orienté vers l'accession par les occupants.*

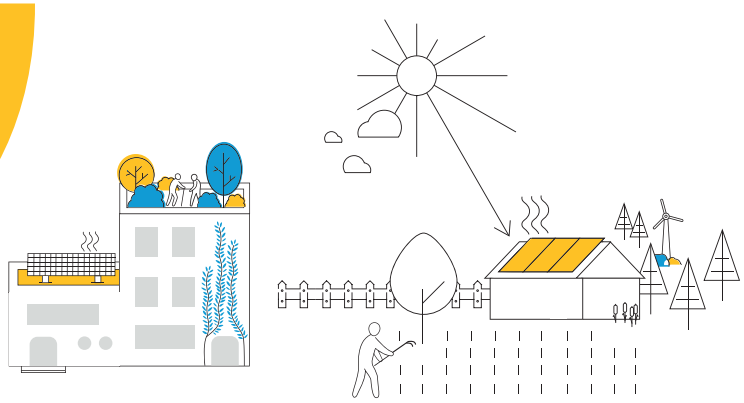
Avant

Chaque organisme HLM conduisait des campagnes de vente à l'occupant dans des proportions très modestes (10 000 logements par an, soit à peine 0,2 % du parc).
Les organismes HLM devaient produire eux-mêmes l'ingénierie sociale et financière (repérer les ménages intéressés, assurer la gestion en copropriété des immeubles ciblés, etc.).

Après

L'accession des locataires à la propriété sera facilitée. L'achat/vente sera sécurisé grâce à une structure dédiée.
Cette structure visera à simplifier et multiplier le nombre de ventes à l'occupant à moyen terme, portant le nombre de ventes à 40 000 logements par an. Le financement de la construction du logement social sera ainsi conforté.

Pour les particuliers



Prolonger le prêt à taux zéro et le dispositif Pinel

** Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêts, accordé sous conditions de ressources pour compléter un prêt principal et aider les ménages à acheter leur première résidence principale. Le dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer sous conditions de loyer plafonné. Il était prévu de mettre un terme à ces deux dispositifs fin 2017.*

Les deux dispositifs seront prolongés pour 4 ans (jusqu'au 31/12/2021) et mieux ciblés pour construire plus vite en zone tendue et soutenir la revitalisation dans les zones détendues :
- le dispositif Pinel sera recentré sur les zones A, Abis et B1 sur 4 ans ;
- le prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf ciblera les zones A, Abis et B1 sur la même période, et dans les zones B2 et C, le PTZ sera reconduit pour deux ans et couvrira 20% du montant d'un achat immobilier ;
- et pour soutenir la revitalisation des secteurs détendus, notamment les villes moyennes, le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à rénover sera recadré sur les zones B2 et C pour une durée de quatre ans.

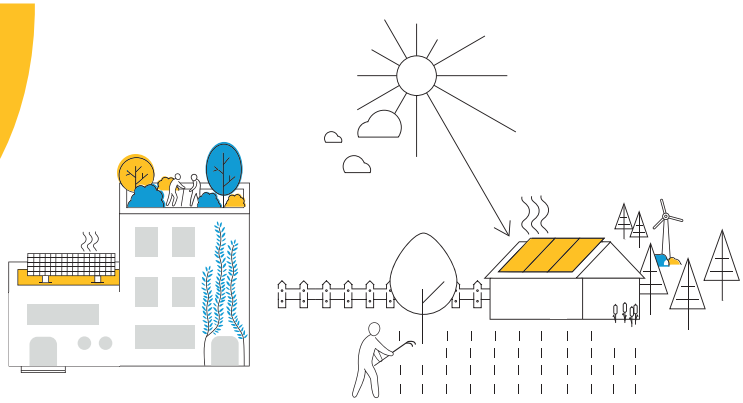
Avant

Le dispositif de prêt à taux zéro et le dispositif Pinel doivent s'arrêter au 31 décembre 2017. Pourtant, les besoins en construction comme en rénovation de logements sont toujours prégnants.

Après

Les dispositifs PTZ et Pinel seront reconduits et leur objet sera ciblé selon la tension sur l'offre de logements dans les différents territoires.

Pour les particuliers



POUR LES PROPRIÉTAIRES

d'un terrain à bâtir

Libérer le foncier pour construire des logements

Ce qui bloque

Aujourd'hui, la règlementation favorise la rétention de terrains par des dispositifs fiscaux non incitatifs.

Sur les dix dernières années, la hausse du prix du foncier est allée plus vite que la hausse des prix de la construction.

Le prix du foncier a ainsi augmenté de 71 % et le prix de construction d'une maison a augmenté de 24 %.

71 %

hausse du prix du foncier sur ces dix dernières années

24 %

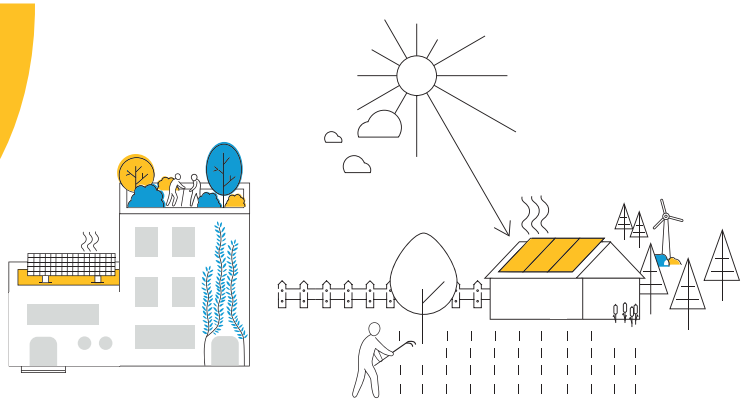
hausse du prix de construction d'une maison sur la même période

Nos engagements

Inciter à vendre les terrains par la création d'un abattement fiscal sur les plus-values de la vente d'un bien foncier dans les zones tendues

** Pour les particuliers, dans les zones tendues, un abattement exceptionnel sera appliqué sur les plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir ou de terrains bâtis, en cas de promesse de vente conclue avant fin 2020 en vue de la construction de logements neufs. Cet abattement sera de 100 % pour les cessions réalisées en vue de construire du logement social, de 85 % pour les cessions en vue de réaliser du logement intermédiaire, et de 70 % en vue de réaliser du logement libre, sous condition de densification.*
Pour les entreprises, le taux réduit d'imposition de 19 % sur les plus-values résultant de la cession de locaux professionnels en vue de leur transformation en logements sera prorogé et étendu.
Ce taux réduit sera étendu aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir en vue de la construction de logements, en cas de promesse de vente conclue avant fin 2020.

Pour les particuliers



POUR LES PROPRIÉTAIRES

d'un logement à louer

Rassurer les propriétaires et rendre compétitifs les dossiers de demande de logement sans caution locative solidaire

Ce qui bloque

Les cautions locatives comme CLE et Visale manquent de lisibilité et de notoriété, entraînant une préférence des propriétaires pour les cautions locatives solidaires. Les dossiers de demande de logement présentés sans caution solidaire sont donc moins compétitifs.

moins de 8 000

garanties Visale délivrées en 2016

Nos engagements

Renforcer la relation de confiance entre le bailleur et le locataire à la mise en location de son bien

** Visale est un système de caution, simple et gratuit. Il sera désormais accessible à tous les jeunes et aux publics fragiles (jeunes en formation professionnelle, locataires de moins de 30 ans et étudiants).*

Avant

Les propriétaires préfèrent la caution solidaire, car elle fonctionne de la même façon pour tous les logements et tous les locataires.

Après

1/L'élargissement des publics et des loyers éligibles rend l'utilisation de Visale, caution entièrement dématérialisée, beaucoup plus facile.

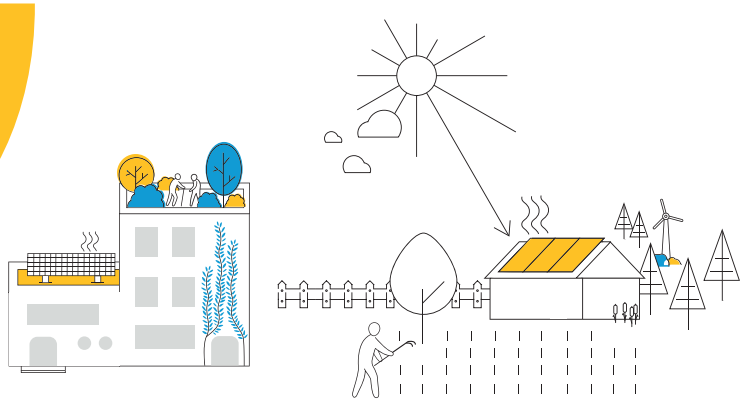
2/Les publics sont étendus.

3/ L'extension de la remise en état à hauteur de 400 € de travaux par m² permet de signer un bail mobilité sans dépôt de garantie et en toute confiance.

Renforcer la relation de confiance entre le bailleur et les locataires fragiles

** L'État favorisera l'intermédiation locative en zone tendue, en apportant une aide financière aux associations qui gèrent des appartements en location.*

Pour les particuliers



POUR LES PROPRIÉTAIRES

d'un logement à rénover

Lutter prioritairement contre la précarité énergétique

Ce qui bloque

En 2015, les ménages français ont consacré en moyenne 140 euros par mois à leurs besoins énergétiques pour le logement, soit environ 5 % de leurs dépenses.

7 millions
de logements mal isolés

2,8 millions
de ménages en situation de précarité énergétique

1 Français sur 6
a froid

Nos engagements

Rénover les logements pour éradiquer les bâtiments énergivores et mal isolés pour réduire la facture de chauffage

** Conformément au Plan climat, le Gouvernement se fixe pour objectif la disparition des bâtiments énergivores et mal isolés en 10 ans.*

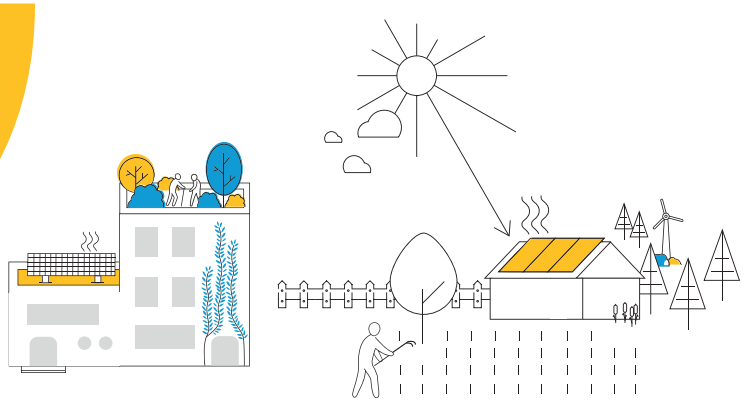
Avant

La facture énergétique pèse sur le pouvoir d'achat des Français les plus fragiles. Une hausse du prix de l'énergie renforcerait cette situation de précarité énergétique.

Après

Les logements les plus énergivores du parc social seront rénovés sur 5 ans. Pour le parc privé, l'appui à la rénovation énergétique sera renforcé pour viser 150 000 rénovations par an de passoires thermiques occupées par des ménages en précarité énergétique.

Pour les particuliers



POUR TOUS LES FRANÇAIS

Des logements connectés avec un accès au très haut débit

Ce qui bloque

Aujourd'hui en France, les déploiements des réseaux et l'installation d'équipements mobiles sont soumis à des procédures administratives longues et parfois complexes qui retardent l'arrivée de services pourtant essentiels pour les administrés.

Le développement des services numériques dans les logements est émergent mais doit être accéléré pour accompagner la domotique, le monitoring du logement et de nouveaux services à l'habitant.

6 mois
gain prévu pour le déploiement des équipements mobile

18 à 24 mois
délai actuel nécessaire à l'installation d'une antenne mobile en France

Nos engagements

Faciliter et accélérer le déploiement des réseaux numériques en 2020

** Le Gouvernement allège et simplifie les procédures administratives pour tenir les objectifs de couverture ambitieux fixés pour 2020 : bon débit pour tous (> à 8Mbit/s descendant) et couverture mobile généralisée du territoire.*

Objectif : toutes les habitations raccordables en très haut débit en 2022 et une couverture mobile de qualité partout dès 2020.

Avant

Le déploiement du numérique sur le territoire est freiné par des mesures complexes.

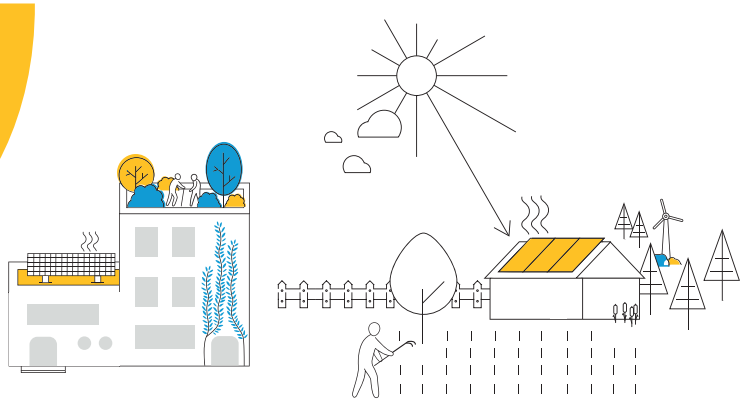
Si les logements connectés émergent peu à peu, ils restent encore peu développés.

Après

Les procédures administratives sont simplifiées, ce qui permet une accélération de la couverture numérique de l'ensemble des foyers. Par exemple, les autorisations administratives nécessaires pour l'installation d'équipements mobiles sont allégées et les délais raccourcis de plusieurs mois.

Le développement des logements connectés sera une source de services renouvelés à l'habitant (pilotage de l'énergie, etc).

Pour les particuliers



POUR TOUS LES FRANÇAIS

Améliorer le cadre de vie dans les quartiers

Ce qui bloque

Malgré les efforts engagés ces dernières décennies, certains quartiers demeurent confrontés à des inégalités profondes et persistantes.

Initié en 2014, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) fournit un cadre nouveau d'action pour la politique de la ville qu'il est urgent d'amplifier pour faire face aux besoins des habitants.

3 millions
de Français concernés par le NPNRU

450
quartiers concernés par le NPNRU

de 5 à 10 milliards
d'euros pour le NPNRU dont 1 milliard apporté par l'État

Nos engagements

Doubler le programme national de renouvellement urbain de 5 à 10 milliards d'euros

** Le nouveau programme national de renouvellement urbain s'attache à ouvrir le quartier sur la ville et à construire des logements à taille humaine. Ces investissements s'étaleront jusqu'en 2030 et produiront 450 000 emplois directs et indirects qui bénéficieront en partie aux habitants grâce à des clauses d'insertion obligatoires. L'État s'engage à hauteur d'un milliard d'euros aux côtés d'Action logement et des bailleurs sociaux pour amplifier la dynamique avec l'objectif de porter à 10 milliards d'euros le financement du programme. Le premier programme de renouvellement urbain a montré que pour 1 euro de financement ANRU, c'est 4 euros d'investissements supplémentaires générés.*

Avant

Depuis 10 ans, les programmes de rénovation urbaine mobilisent acteurs publics et privés, élus, services de l'Etat, partenaires sociaux, organismes HLM, habitants.

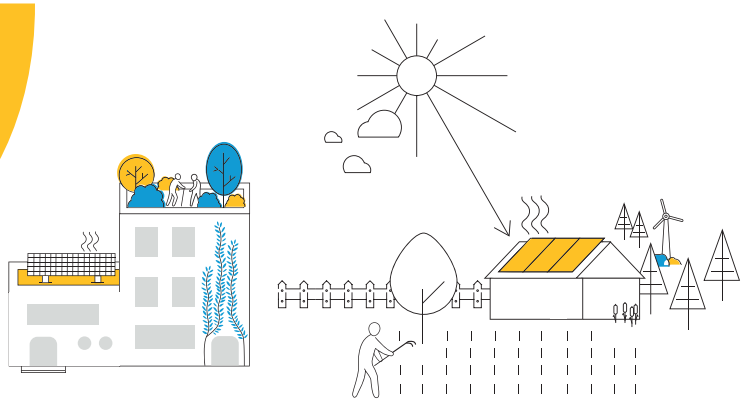
Le financement actuel du NPNRU de 5 milliards ne permet pas de répondre à la hauteur des enjeux de transformation des 450 quartiers identifiés.

Après

Le retour de l'État dans le financement du NPNRU concrétisé de façon pérenne dès 2018, aux côtés d'Action logement et des bailleurs.

Être à la hauteur des enjeux de rénovation avec un financement renforcé pour des projets globaux transformant le logement, les équipements publics et l'aménagement des quartiers.

Pour les particuliers



POUR TOUS LES FRANÇAIS

Rénover les centres des villes moyennes

Ce qui bloque

Dans les centres des villes moyennes, une inadaptation de l'offre de logements peut provoquer de la vacance et favorise le développement de l'habitat indigne.

Nos engagements

Accélérer la rénovation et la mise aux normes du parc de logements dans les centres des villes moyennes

** Action logement mobilisera des moyens exceptionnels dans un programme spécifique en faveur de la construction, de la réhabilitation et de la mise aux normes de logements dans les villes moyennes.*

La Caisse des dépôts et consignations mobilisera une enveloppe spécifique pour financer des prestations d'ingénierie, investir en fonds propres dans des projets immobiliers, accorder des prêts pour accompagner les établissements publics fonciers et les collectivités sur les opérations foncières.

Avant

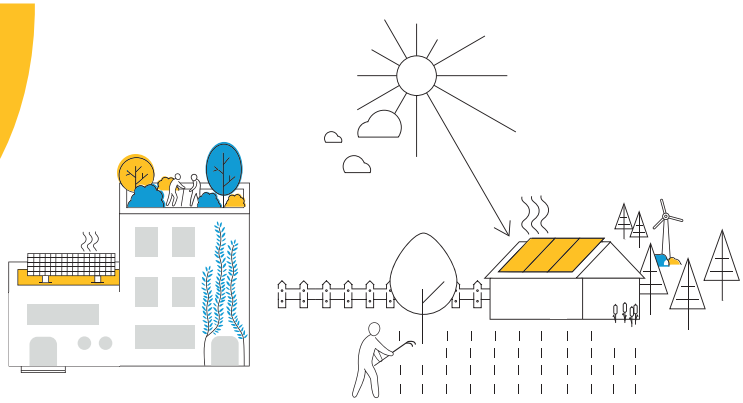
Dans certaines villes moyennes, le taux de vacance de logements anciens dégradés ou insalubres augmente en centre-ville.

Après

L'offre de logements rénovés correspondra davantage aux attentes de la population (jeunes ménages, personnes âgées…) et confortera le projet global de chaque ville signataire d'un contrat de redynamisation avec l'État.

La nouvelle Agence nationale de la cohésion des territoires sera notamment mobilisée sur cet objectif.

Pour les particuliers



POUR CEUX QUI ONT BESOIN D'UN TOIT EN URGENCE

Priorité au logement !

Ce qui bloque

En cinq ans, 40 000 places d'hébergement d'urgence ont été créées et pourtant la situation des sans-abri et mal-logés demeure critique.
Le nombre de personnes ayant recours au 115 augmente avec l'apparition de nouveaux publics, les familles et les jeunes.
Au final, l'hébergement d'urgence peut être amélioré en mettant en place des réponses structurelles et une politique d'accès au logement de long terme.
Nous produirons davantage de logements sociaux et très sociaux afin de faciliter le passage de l'hébergement d'urgence à l'hébergement pérenne pour les publics les plus fragiles

142 000
sans domicile fixe en 2012

125 000
places d'hébergement d'urgence

8,7 millions
de Français vivent sous le seuil de pauvreté
(1 008 €/mois pour une personne seule)

+ 172 % de nuitées hôtelières
en hébergement d'urgence entre 2000 et 2015

Nos engagements

Mettre en œuvre le « Logement d'abord ! » avec un plan quinquennal, partenarial et coopératif avec les acteurs du secteur du logement et de l'hébergement

** Le logement d'abord repose sur une accélération de la production de logements sociaux et très sociaux (plus de 10 000 pensions de famille et porter l'objectif de PLAI à 40 000 par an) et une mobilisation du parc privé (40 000 intermédiations locatives).*
Il repose sur un accompagnement des ménages vers le logement avec la mise en place de plateformes territoriales d'accompagnement regroupant collectivités et opérateurs pour un suivi renforcé et global.
15 territoires volontaires pour une mise en œuvre accélérée dès 2018.

Avant

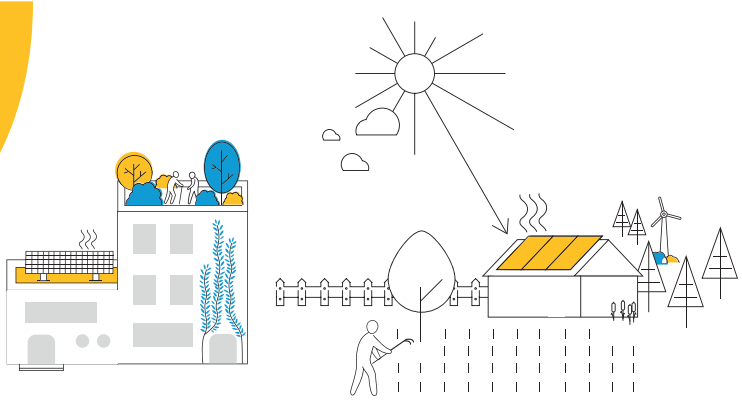
Un hébergement d'urgence saturé, des temps d'attente très longs pour l'accès au logement, un manque de coordination entre les acteurs et une exclusion sociale des personnes sans domicile.

Après

La priorité sera donnée au logement et la fluidification des dispositifs d'urgence, un accompagnement plus performant et adapté aux besoins, et une réduction réelle du nombre de sans-abri.

POUR LES ACTEURS DU LOGEMENT

Pour les acteurs du logement



POUR UNE POLITIQUE DES LOYERS ET DES AIDES AU LOGEMENT PLUS EQUILIBRÉES

Conduire une réforme structurelle sur deux ans

Ce qui bloque

Malgré l'augmentation sensible des aides au logement au cours des dernières années, le poids de la dépense de logement dans les ressources des foyers ne cesse d'augmenter. Une réforme structurelle est indispensable.

18 milliards d'euros

montant des aides au logement en 2016

Réformer les aides au logement

** Il s'agit d'améliorer les conditions de financement des bailleurs sociaux à travers le livret A et d'un allongement de leur dette pour baisser les loyers dans le parc social, et réduire les aides au logement sans perte de pouvoir d'achat pour les allocataires.*

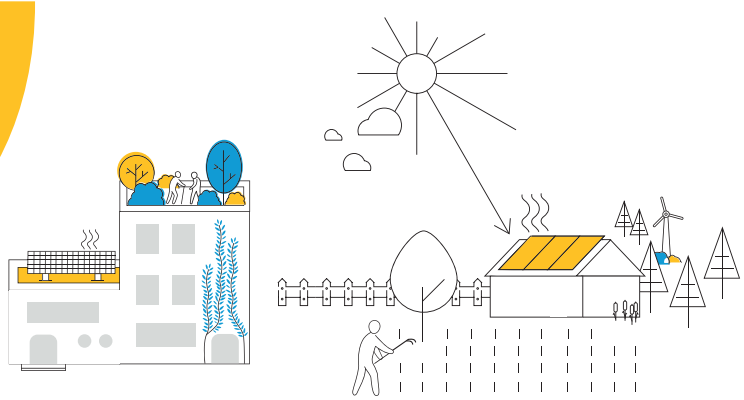
Avant

Des aides au logement compensent des loyers parfois trop élevés dans le parc social.

Après

Dès 2018, le Gouvernement proposera une réforme des aides au logement, qui comprendra une baisse des loyers dans le parc social au bénéfice des locataires bénéficiaires des aides au logement. Cette baisse des loyers permettra en parallèle de réduire la dépense consacrée aux APL sans perte pour les locataires.

Pour les acteurs du logement



Proposer aux allocataires des aides adaptées à leurs besoins du moment

** Il s'agit de mieux tenir compte de la situation réelle des allocataires des aides au logement en utilisant leurs ressources les plus récentes pour calculer leurs droits, rééquilibrer les écarts d'aides entre revenus du travail et revenus issus de la solidarité, et moderniser la gestion des aides au logement.*

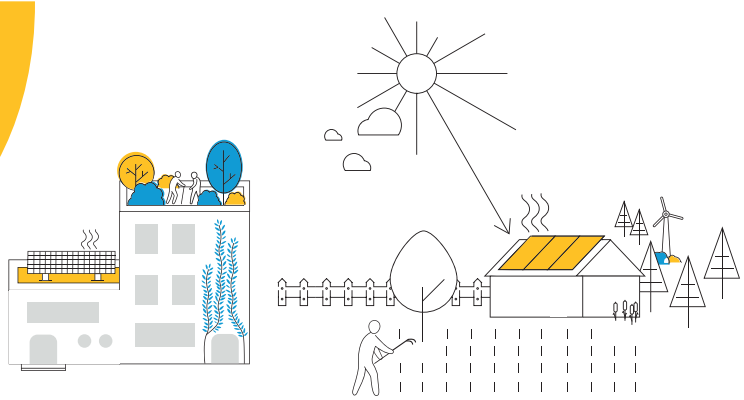
Avant

Les aides au logement sont calculées sur la base des revenus n-2. Ce décalage est un frein à la mobilité des Français et ne permet pas de tenir compte de la situation réelle des allocataires. Des mécanismes complexes d'abattement visent à tenir compte de changements de situations : ils sont inadaptés et génèrent des indus.

Après

La réforme des aides au logement prévoit, dès 2019, l'utilisation des ressources les plus récentes pour calculer les droits des allocataires. Nous utiliserons la déclaration sociale nominative, qui est un fichier de transmission unique et automatique de données sociales, pour proposer aux allocataires des aides adaptées à leurs besoins du moment, et non d'il y a deux ans.

Pour les acteurs du logement



POUR LES CONSTRUCTEURS ET LES COLLECTIVITÉS

Libérer les terrains à bâtir

Ce qui bloque

Le prix des terrains est un des freins majeurs à l'aménagement et à la construction en zones tendues, non pas à cause de la rareté, mais en raison du prix du terrain.

30 à 40 %
poids moyen du foncier dans le bilan d'une opération d'aménagement

71 %
hausse du prix du foncier sur les 10 dernières années

Nos engagements

Proposer un dispositif d'intéressement financier à la construction pour les collectivités qui s'engagent à construire

** Les collectivités seront intéressées financièrement à la construction de logements sur leur territoire. Un dispositif sera élaboré dans le cadre du groupe de travail sur la réforme de la taxe d'habitation issu de la Conférence nationale des territoires.*

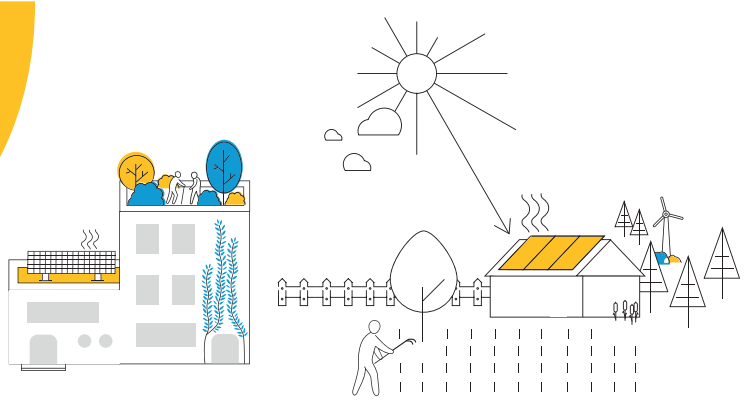
Faciliter la cession des terrains publics aux collectivités pour y réaliser leurs projets

** Il s'agit pour l'État de faciliter la cession des terrains dans des conditions prenant en compte la nécessité de réaliser rapidement des projets.*

Mettre les projets au cœur de la stratégie de cession du foncier public

** La direction de l'immobilier de l'État est chargée de superviser la gestion du patrimoine immobilier de l'État et veillera avec le ministère chargé du logement à la réalisation de cet objectif.*

Pour les acteurs du logement



Encourager la construction de logements intermédiaires

** Dans les communes qui disposent de plus de 30 % de logements sociaux, la construction de logements intermédiaires sera facilitée en allégeant les contraintes.*

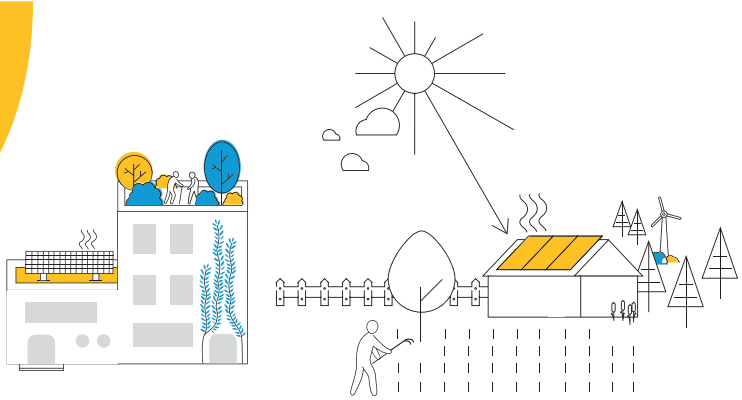
Avant

Chaque construction de 3 logements intermédiaires doit donner lieu à la construction de 1 logement social, exception faite des communes ayant déjà 50 % de logements locatifs sociaux.

Après

Dans le cadre du projet de loi logement, l'évolution de ce seuil sera étudié.

Pour les acteurs du logement



POUR LES CONSTRUCTEURS

Stopper l'inflation normative et simplifier les normes

Ce qui bloque

La France manque de logements et pourtant nous multiplions les normes et les procédures.

La France est un des pays d'Europe où les prix de la construction sont les plus élevés. Ils ont augmenté de 7,6 % depuis 2007, alors qu'ils sont restés stables dans le reste de l'Europe.

Aujourd'hui, la règlementation dans le bâtiment repose sur une logique de prescriptions de moyens qui sclérosent l'innovation. Pourtant, les TPE et PME innovent et leurs solutions ne sont pas assez exploitées pour le bâtiment.

60

nouveaux décrets entre 2012 et 2017

2 600

nombre de pages du Code de la construction et de l'habitation

Nos engagements

Passer d'une logique de moyens à une logique de résultats et simplifier résolument les normes

** L'État ne doit plus dire aux professionnels tout ce qu'ils doivent faire, mais fixer des objectifs à atteindre et faire confiance à ceux qui construisent.*

Simplifier les normes et procédures existantes pour faire baisser les coûts de la construction, par exemple les normes sismiques lorsque qu'elles sont trop sévères dans des zones à faible risque.

Avant

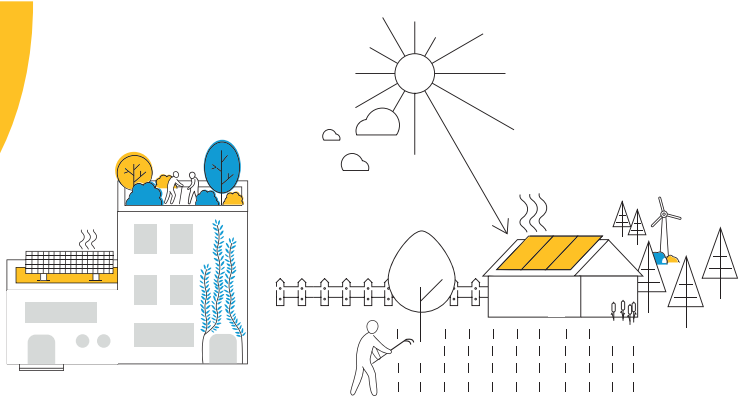
Trop de réglementations sont rédigées sous forme de prescription de moyens : diamètre des câbles, débit d'air d'extraction, épaisseur d'isolant thermique, etc. Autant de complexités alors qu'un objectif peut être atteint de plusieurs manières.

Après

Toutes les règles de construction seront rédigées sous forme d'objectifs de résultats. Cela allègera le Code de la construction et permettra de stimuler l'innovation. Le niveau de résultat ne sera pas imposé.

Le Conseil supérieur de la construction, qui réunit tous les professionnels de la filière, sera mandaté pour recenser les normes à simplifier et l'administration fera régulièrement un point d'étape.

Pour les acteurs du logement



Zéro nouvelle norme technique pendant le quinquennat

** L'excès de norme est un frein à la construction et à l'innovation. Mises à part les normes de sécurité et engagements déjà pris ou votés, le Gouvernement ne créera aucune nouvelle norme technique d'origine législative ou règlementaire.*

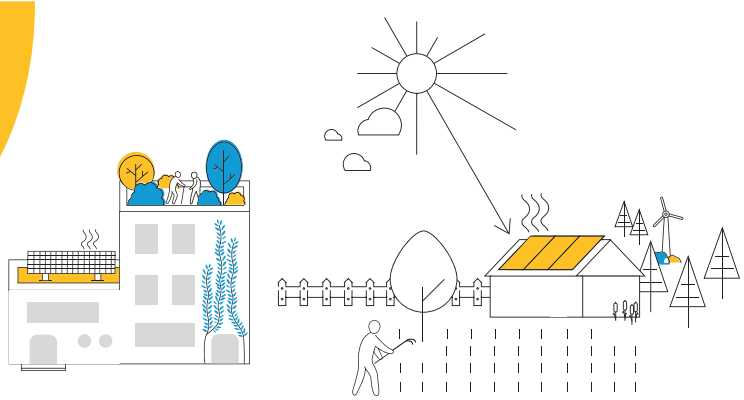
Avant

Durant le quinquennat passé, près de 60 décrets supplémentaires ont été pris pour réglementer davantage le secteur de la construction. L'empilement normatif s'est poursuivi avec quelques légères simplifications.

Après

Le Gouvernement s'engage à geler toute nouvelle production normative technique dans la construction durant le quinquennat : zéro norme nouvelle. Les questions de sécurité seront toutefois exemptées. Cela donnera de la visibilité aux professionnels.

Pour les acteurs du logement



POUR LES CONSTRUCTEURS

Stop aux recours abusifs

Ce qui bloque

Actuellement en France, un recours devant le tribunal administratif dure en moyenne de dix-huit à vingt-quatre mois, auxquels peut être ajoutée éventuellement la durée d'un appel et d'un pourvoi en cassation.

En droit de l'urbanisme, le recours contre une autorisation de construire bloque la situation : les notaires hésitent à finaliser la vente et les banques à débloquer les financements. Pendant ce temps, le projet est bloqué, remettant à plus tard la livraison des logements.

11 000
contentieux en urbanisme et aménagement en 2015

6 000
recours contre les permis de construire en 2015

2 ans
délai moyen de traitement du contentieux en 1re instance

30 000
logements bloqués aujourd'hui par des recours

Nos engagements

Mieux encadrer les recours dans les contentieux d'urbanisme et accroître les sanctions contre les recours abusifs

** Afin de limiter l'incertitude liée aux contentieux en matière d'urbanisme, il convient de renforcer la lutte contre les recours abusifs notamment dans les zones tendues et de rechercher un encadrement des délais de jugement en s'appuyant sur les recommandations des juristes et des professionnels de la construction et du logement.*

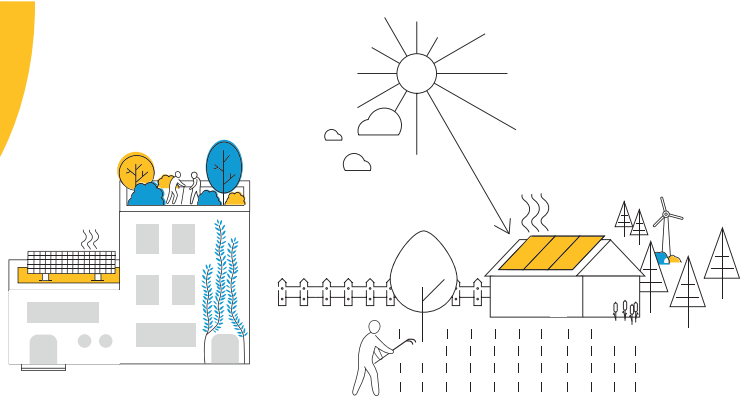
Avant

Malgré quelques évolutions récentes, les recours contre les permis de construire freinent significativement la construction de logements. Selon la Fédération de la promotion immobilière, près de 30 000 logements sont ainsi bloqués.

Après

Les moyens de lutte contre les recours abusifs seront renforcés et des mesures nouvelles seront prises pour maîtriser la durée des procédures, notamment en limitant la possibilité de déposer sans fin de nouveaux moyens de recours.

Pour les acteurs du logement



Prolonger la procédure de conception-réalisation en zone tendue pour 3 ans

** Cette procédure permet de réduire les délais de construction de 8 à 10 mois et de baisser le coût de l'ordre de 5 à 8 %.*

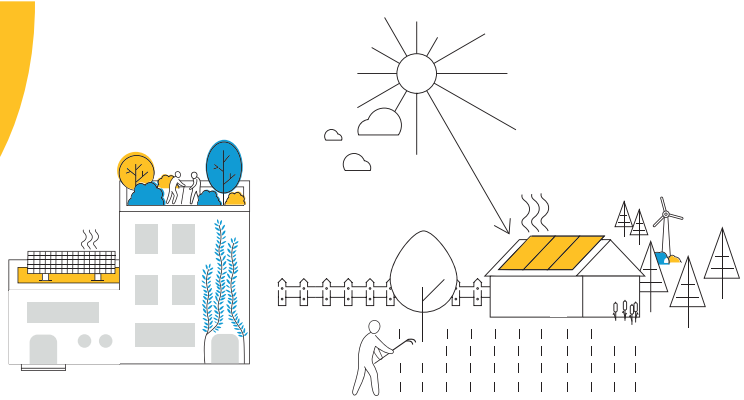
Avant

Un bailleur social doit aujourd'hui construire une opération de logements en distinguant les phases de conception, puis de réalisation : trop de délais, trop de coûts supplémentaires.

Après

Les constructions de logement social se réalisent plus rapidement en globalisant les étapes : 6 à 10 mois de réduction de délais. Après un bilan, cette mesure pourra être généralisée le cas échéant au bout de 3 ans.

Pour les acteurs du logement



POUR LES CONSTRUCTEURS ET LES COLLECTIVITÉS

Construction 2.0

Ce qui bloque

Si certaines expériences existent en termes de numérisation de documents d'urbanisme ou encore de conception numérique du bâtiment, le secteur du logement, du foncier et de l'urbanisme souffre d'un retard dans la numérisation, la dématérialisation des procédures et la gestion de données.

5 %
gain estimé sur le coût des projets de construction neuve grâce à la maquette numérique

11 %
des professionnels utilisent la conception numérique

Nos engagements

Généraliser la conception numérique du bâtiment à l'horizon 2022

** La conception numérique du bâtiment permet de réduire les délais et les coûts de construction en permettant de meilleurs échanges entre les acteurs en amont du chantier.*
Objectif : généraliser la conception numérique du bâtiment avant la fin du quinquennat.

Avant

L'acte de bâtir est complexe de par la multiplicité des acteurs et la nécessité de bien coordonner les corps d'état sur le chantier.

Après

Toute construction neuve sera conçue de façon numérique. Cela nécessitera un effort de formation, de développement d'outils et de mobilisation de la filière avec une attention spécifique pour les artisans. Au final, il s'agit de construire moins cher, plus rapidement et d'opérer des économies de maintenance.

Dématérialiser les demandes d'autorisation d'urbanisme

** La dématérialisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme sera facteur de réduction des délais et de fiabilisation des documents transmis.*

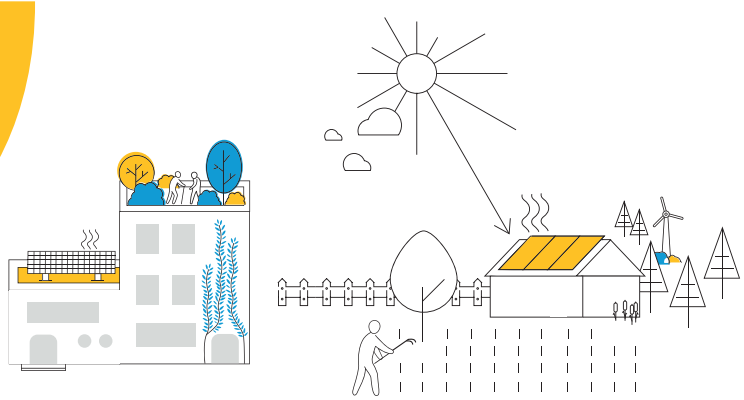
Avant

Les dossiers de demande de permis de construire sont volumineux. Leur examen est fastidieux et rallonge les délais pour l'usager.

Après

La dématérialisation de la procédure permettra de sécuriser le contenu du dossier, de raccourcir tous les délais : ce sera un véritable gain pour l'usager. Une expérimentation sera menée en ce sens avec des territoires pilotes.

Pour les acteurs du logement



POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Accélérer la production de logement social

Ce qui bloque

L'offre de logements sociaux est insuffisante pour répondre à la demande. Alors que la situation est urgente, les délais de mises en chantier sont trop longs.

130 000
logements sociaux financés en 2016

1,8 million
demandes de logement social en 2016

Nos engagements

Favoriser l'acquisition de logements par les locataires du parc social

** La vente HLM à l'occupant est un dispositif auquel les organismes de logements sociaux ont trop peu recours aujourd'hui (10 000 ventes par an). Or, la vente d'un logement social génère en moyenne suffisamment de fonds propres pour en construire trois autres. Nous doublerons les ventes dès 2018 avec à terme un objectif de 40 000 par an grâce à la création d'une structure HLM dédiée. Elle sera chargée de racheter en bloc des immeubles de logements sociaux aux organismes HLM. Elle conduira elle-même la vente aux occupants et les gestions complexes liées à l'entrée en copropriété de ces bâtiments dès le premier appartement cédé à l'occupant.*

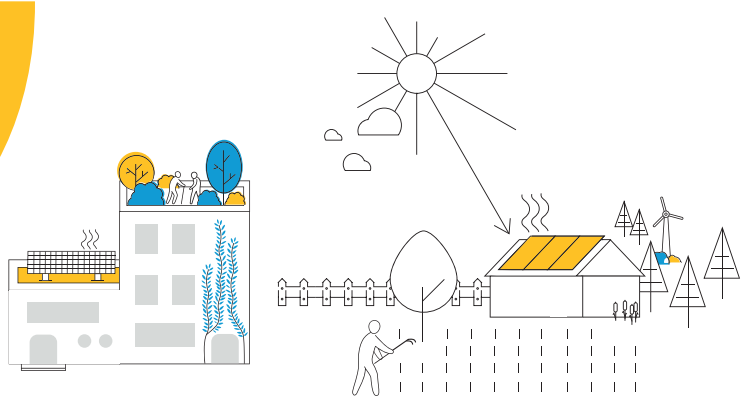
Avant

10 000 logements par an cédés à l'occupant, conduisant à la construction de 30 000 nouveaux logements sociaux.

Après

À terme, 30 000 logements de plus seront cédés à l'occupant chaque année, pour atteindre 40 000, permettant l'évolution des parcours résidentiels et la construction de 90 000 logements sociaux nouveaux.

Pour les acteurs du logement



POUR LA VILLE DE DEMAIN

Mettre en place des dispositifs innovants pour réinventer la ville

Ce qui bloque

En raison de leur complexité, les grandes opérations d'urbanisme ne peuvent prendre forme sans une unité d'action entre les différents acteurs publics et privés.

Aujourd'hui, les modalités d'accompagnement de l'État sont peu ou mal ciblées tandis que l'augmentation des obligations règlementaires et la diminution des capacités d'investissement les ont rendues très difficiles.

15

grandes opérations d'urbanisme en cours en France

5 000 à 6 000

logements produits chaque année par ces grandes opérations

75 %

des logements en Île-de-France sont réalisés en production diffuse, c'est-à-dire à l'îlot ou à la parcelle

Nos engagements

Contractualiser des projets de partenariat État – collectivités au plus près des territoires pour accompagner la réalisation des grandes opérations d'urbanisme

** Il s'agit d'un nouveau dispositif partenarial territorialisé. Un contrat sera conclu afin de :*
- définir un projet de territoire comprenant des objectifs de production de logements et de qualité urbaine ;
- créer ou mobiliser les opérateurs pour conduire des opérations d'aménagement ;
- engager des financements de l'État, des collectivités et des partenaires privés ;
- mobiliser la Caisse des dépôts et les financements privés sur des projets d'aménagement ;
- déroger aux règlementations de droit commun.

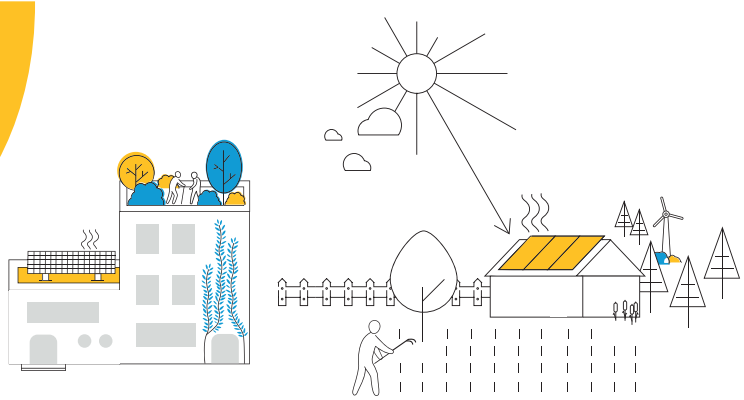
Avant

L'urbanisme de projet passait obligatoirement par une impulsion et une gouvernance locale ou par une opération d'intérêt national (OIN) pilotée par l'État.

Après

Désormais le projet partenarial d'aménagement (PPA) permettra un pilotage, une conception et un partage partenarial entre l'État et les collectivités territoriales. Une contractualisation autour des projets sera menée avec les porteurs de projet.

Pour les acteurs du logement



Préparer rapidement l'accueil des Jeux olympiques et paralympiques en 2024

** La préparation de l'accueil des Jeux de 2024 verra des procédures administratives adaptées, accélérées et intégrées pour raccourcir les délais et renforcer la sécurité juridique.*

Avant

Les diverses procédures d'installation, de construction d'équipements doivent répondre à de multiples législations (urbanisme, patrimoine, environnement, etc.) et de multiples guichets, facteurs d'incertitude et de délais.

Après

Toutes les procédures administratives nécessaires à la construction des équipements seront fusionnées au maximum par la constitution d'un guichet unique de pilotage et de simplification.

Ministère de la Cohésion des territoires

Hôtel de Castries
72 rue de Varenne
75007 Paris

Tél. 01 44 49 85 65

www.cohesion-territoires.gouv.fr

Suivez-nous sur

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES