



DOSSIER DE PRESSE

Plan d'investissement pour le logement

Les 20 mesures

Paris, le 21 mars 2013

Sommaire

I. Des mesures par ordonnance pour lever les freins à l'aboutissement de projets de logements page 4

▶ Faciliter les projets urbains et l'aménagement

Mesure n°1 : Raccourcir les délais de procédure des grosses opérations de construction de logementspage 5

Mesure n°2 : Créer un géo-portail de l'urbanisme accessible à touspage 7

Mesure n°3 : Assouplir le taux maximal de garantie d'emprunt pour les opérateurs d'aménagementpage 8

▶ Débloquer les projets de construction

Mesure n°4 : Lutter contre les recours malveillants et accélérer le traitement des contentieux en matière d'urbanismepage 9

Mesure n°5 : Faciliter la transformation de bureaux en logements et favoriser la densité en zone tenduepage 10

Mesure n°6 : Sécuriser les opérations en vente en l'état futur d'achèvementpage 11

Mesure n°7 : Faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment par une adaptation de la législationpage 12

▶ Développer le logement pour les classes moyennes

Mesure n°8 : Favoriser le développement du logement intermédiairepage 13

II. Des mesures de relance pour la construction de nouveaux projets page 14

▶ Mobiliser les acteurs

Mesure n°9 : Appliquer dès 2014 le taux réduit de TVA de 5 % aux opérations de construction de logements sociauxpage 15

Mesure n°10 : Conclure d'ici la fin du 1^{er} semestre un pacte avec le monde HLM visant à la production de 150 000 logements sociaux par anpage 16

Mesure n°11 : Mobiliser les financements exceptionnels d'Action Logement en faveur de la production de logements locatifs sociaux dès 2013page 18

▶ **Créer un choc d'offre foncier**

Mesure n°12 : Supprimer dès le 1^{er} janvier 2014
les incitations fiscales à la rétention de terrains constructiblespage 19

Mesure n°13 : Mettre en place une gouvernance efficace du plan
de mobilisation du foncier public en vue de sa mise en œuvre rapidepage 20

▶ **Simplifier les normes et les règles**

Mesure n°14 : Réduire les normes pour limiter les coûts de constructionpage 21

Mesure n°15 : Auto liquidation de la TVA dans le bâtimentpage 22

III. Le plan de rénovation énergétique :
une mesure écologique, sociale et économique page 23

▶ **Enclencher la décision**

Mesure n°16 : Mise en place de guichets uniquespage 25

Mesure n°17 : Des ambassadeurs de la rénovation
énergétique pour accompagner les ménages précaires les plus isoléspage 27

▶ **Financer la rénovation**

Mesure n°18 : Financer la rénovation énergétique des logements privéspage 28

Mesure n°19 : La rénovation énergétique des logements sociaux avec l'éco-PLS.....page 30

▶ **Développer la filière**

Mesure n°20 : Professionnaliser la filière
de rénovation énergétique pour maîtriser ses coûts et sa qualitépage 31

I. Des mesures par ordonnance pour lever les freins à l'aboutissement de projets de logements

Les concertations organisées dans le cadre de l'élaboration du projet de loi « urbanisme et logement », qui sera présenté en Conseil des ministres avant l'été, ont mis en évidence un certain nombre de freins à l'aboutissement des projets de construction de logements. **Des mesures techniques, susceptibles de lever ces obstacles et pouvant très rapidement être mises en œuvre, ont été collectivement identifiées.**

Le gouvernement va donc utiliser la voie des ordonnances, procédure adaptée à la situation d'urgence que connaît le secteur.

D'ici la fin du mois d'avril, le gouvernement va déposer au Parlement **un projet de loi d'habilitation** qui vaudra autorisation de légiférer une fois adopté. Assimilées à des règlements, les ordonnances entrent en vigueur dès leur publication. Elles ne prennent toutefois valeur législative qu'après avoir été ratifiées par le Parlement dans un délai fixé.

Ce texte contiendra :

- ▶ les motifs conduisant à l'utilisation des ordonnances ;
- ▶ le programme envisagé ;
- ▶ le délai d'habilitation, qui fixe les bornes de la période pendant laquelle le gouvernement va pouvoir édicter des ordonnances (en pratique, trois à six mois) ;
- ▶ le délai de ratification, qui définit la période au cours de laquelle devra intervenir le dépôt d'un projet de loi de ratification par le gouvernement auprès du Parlement.

FACILITER LES PROJETS URBAINS ET L'AMÉNAGEMENT

MESURE N°1

Raccourcir les délais de procédure des grosses opérations de construction de logements

Impact

Diviser par 3 les délais de procédure en moyenne

Les élus locaux et les opérateurs immobiliers déplorent la lourdeur des procédures. Cette approche très chronophage se traduit par des délais de plus en plus longs quand les procédures s'ajoutent les unes aux autres.

Elle impose de refaire, à plusieurs stades d'une même opération, des évaluations environnementales, des études d'impact ou des enquêtes publiques qui peuvent paraître redondantes.

La déclaration de projet est une voie d'évolution possible, qui permet de gagner du temps en coordonnant les législations, mutualisant les étapes qui peuvent l'être afin d'emporter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme qui doivent l'être pour permettre la réalisation d'un projet reconnu d'intérêt général.

Simplifier et renforcer l'outil déclaration de projet

Dans le domaine des procédures d'urbanisme, un outil, encore peu utilisé, doit être mis en avant, renforcé et modernisé pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction : la déclaration de projet aujourd'hui définie à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

L'émergence et la réalisation de projets d'aménagement, notamment en matière de logement, se heurtent très souvent au caractère figé des documents de planification.

La lourdeur des procédures, l'articulation complexe des documents d'urbanisme et la pluralité des acteurs sont autant de facteurs de ralentissement, voire de blocages, pour la mise en œuvre de projets présentant pourtant un intérêt général.

Afin de pallier ces difficultés et faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction, la **déclaration de projet va être simplifiée pour permettre :**

- ▶ d'**affirmer l'intérêt général d'une opération devant les citoyens**, gage d'acceptabilité du projet, **en améliorant en amont la concertation des citoyens et l'évaluation environnementale ;**
- ▶ de **mettre en compatibilité les documents d'urbanisme** (plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale) ;
- ▶ d'**adapter des normes supérieures.**

Cette procédure permet en effet de faciliter **les démarches des professionnels et des collectivités territoriales** et **d'accélérer les délais des opérations de construction** en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme. La rationalisation des procédures permet également de réduire leurs coûts.

Un exemple concret

Prenons le cas d'un projet d'écoquartier, qui empièterait sur une zone déclarée inconstructible en raison de cavités souterraines. L'aménageur prévoit de combler la cavité afin de pouvoir réaliser son projet. Les procédures actuelles nécessitent que soient révisés le plan de prévention des risques (PPR), le plan local d'urbanisme (PLU), voire le schéma de cohérence territoriale (Scot) : il faut compter au moins un an et demi. Avec les dispositions qui seront prises par ordonnance, la déclaration de projet simplifiera les procédures (adaptation du PPR et du PLU) et divisera par trois les délais (6 mois).

FACILITER LES PROJETS URBAINS ET L'AMÉNAGEMENT

MESURE N°2

Créer un géo-portail de l'urbanisme accessible à tous

Impact

80 % des documents d'urbanisme numérisés accessibles à l'horizon 2017

La diffusion des documents d'urbanisme sous forme dématérialisée, règlements et annexes graphiques, auprès de nombreux utilisateurs, acteurs de l'urbanisme ou grand public, est aujourd'hui assurée par une très grande multiplicité d'acteurs et de démarches.

Différentes initiatives, communales, intercommunales, départementales ou régionales, se sont créées de manière disparate, en fonction des compétences disponibles dans les collectivités.

À l'instar d'autres pays européens, le gouvernement va donc mettre en place un géo-portail national de l'urbanisme centralisé, permettant l'accès aux documents d'urbanisme dématérialisés, à la manière d'un « guichet unique » sur Internet.

Pour une meilleure accessibilité des règles d'urbanisme

Le géo-portail national de l'urbanisme répond non seulement aux attentes des acteurs mais comporte aussi un **enjeu réglementaire de niveau européen**¹ imposant une standardisation des données pour faciliter leur partage, et un portail centralisé pour en faciliter la diffusion.

La mise à disposition en ligne des règlements d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique et de tout autre document relatif au droit de l'urbanisme opposable sur chaque parcelle du territoire est un instrument qui favorise l'égal accès de tout citoyen à une information de qualité et validée, notamment, par les collectivités et l'État.

Il appartient à l'État d'en être l'initiateur et le garant, car ce guichet unique d'informations sur l'urbanisme en France implique de fait une totale standardisation des données numérisées.

Outre l'amélioration de la connaissance des politiques publiques d'urbanisme, ce géo-portail est un vecteur de modernisation de l'administration.

¹ L'ordonnance du 21 octobre 2010 a transposé la directive européenne INSPIRE qui, pour favoriser la protection de l'environnement, impose aux autorités publiques (donc État, communes, EPCI), d'une part de publier sur Internet leurs données environnementales géographiques, d'autre part de les partager entre elle.

FACILITER LES PROJETS URBAINS ET L'AMÉNAGEMENT

MESURE N°3

Assouplir le taux maximal de garantie d'emprunt pour les opérateurs d'aménagement

La priorité du gouvernement de développer massivement l'offre de logement n'est envisageable que dans le respect des objectifs de la transition écologique. Au-delà des prescriptions, qui peuvent être renforcées en matière de performance énergétique du bâti, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de densité et de qualité de la forme urbaine, d'autres initiatives doivent être soutenues :

- ▶ **les initiatives privées** permettant par exemple la transformation des tissus urbains peu denses, notamment pavillonnaires qui peuvent jouer un rôle massif dans un contexte d'évolution de la ville sur elle-même ;
- ▶ **l'initiative publique** dans les opérations d'aménagement, et notamment les ZAC, qui est un moyen de porter des ambitions vertueuses sur de grandes portions de territoire et de contrôler leur mise en œuvre, par des opérateurs publics (EPA, SPLA, SEM) ou dans le cadre de concessions à des opérateurs privés agissant sous commande publique.

Aujourd'hui, ce type d'initiative se heurte à la défiance des prêteurs, alors même que l'aménagement engendre par nature un décalage entre les recettes et les dépenses, et donc un besoin massif de recourir à l'emprunt pour financer les acquisitions foncières et les travaux d'équipement et d'aménagement.

Il convient donc de mettre en place un accompagnement public ou parapublic permettant de **redonner une capacité de projection aux acteurs publics et privés chargés de conduire ces opérations** et, partant, les moyens d'atteindre l'objectif de 500 000 logements neufs par an assigné par le président de la République.

Deux mesures sont mises à l'étude

- ▶ **Permettre aux collectivités d'accorder aux aménageurs à qui elles ont concédé leurs opérations d'aménagement, des garanties d'emprunt allant jusqu'à 100 %** (au lieu des 80 % actuellement autorisés par le code général des collectivités territoriales).
- ▶ **Trouver les moyens de garantir le financement de l'aménagement pour faciliter l'accès au financement bancaire « classique ».**

DÉBLOQUER LES PROJETS DE CONSTRUCTION

MESURE N°4

Lutter contre les recours malveillants et accélérer le traitement des contentieux en matière d'urbanisme

Impact

Diviser par deux les délais de traitement des contentieux en matière d'urbanisme
Sanctionner financièrement **les recours abusifs**

C'est une demande forte des professionnels : il faut endiguer les recours malveillants introduits contre les permis de construire dans le but pour le requérant d'en monnayer le retrait. De tels recours contre des opérations de construction pénalisent gravement les promoteurs immobiliers, tant sur le délai d'achèvement des travaux que sur la pérennité du mode de financements.

L'une des pistes à l'étude consiste à **augmenter le seuil maximal de l'amende pour recours abusif pour créer un effet dissuasif et éviter les recours dilatoires** (relèvement de 3 000 à 10 000 € minimum). En effet, aujourd'hui, dans les cas où le juge reconnaît le recours comme abusif, l'amende qu'il peut infliger à l'auteur de ce recours est limitée à 3 000 €. En comparaison au préjudice financier subi par le titulaire d'une autorisation d'urbanisme pour un projet immobilier ou un projet éolien victime d'un recours abusif, on peut qualifier cette amende de dérisoire et de non dissuasive.

Il faut par ailleurs que les recours parfaitement légitimes contre les permis de construire, qui permettraient la réalisation de logements, soient jugés plus vite qu'aujourd'hui. L'objectif est de **réduire par deux le délai de traitement de ces recours** devant la justice administrative.

Un groupe de travail présidé par Daniel Labetoulle, ancien président de section au Conseil d'État et composé de membres du Conseil d'État, de la chancellerie ainsi que du directeur des affaires juridiques et du directeur de l'habitat de l'urbanisme et des paysages, est chargé d'expertiser le sujet. Les conclusions de ces travaux sont attendues d'ici la fin du mois d'avril et pourront être transcrites par voie d'ordonnances.

DÉBLOQUER LES PROJETS DE CONSTRUCTION

MESURE N°5

Faciliter la transformation de bureaux en logements
et favoriser la densité en zone tendue

Impact

Plus de 2,5 millions de m² de bureaux vacants en Île-de-France,
alors qu'on manque de logements

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

Pour faciliter la construction de logements là où sont les besoins tout en luttant contre l'étalement urbain, il faut **créer les conditions favorables à l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières disponibles pour la construction de logements, quitte à autoriser des dérogations aux règles du PLU afin de pouvoir :**

- ▶ Réduire les obligations de réalisation de places de stationnement à la charge des constructeurs de logements, dès lors que le projet est situé à proximité d'une station de transport collectif ;
- ▶ Favoriser les alignements de faîtage entre bâtiments mitoyens ;
- ▶ Faciliter la réalisation des opérations de surélévation d'immeubles de logements en Ile-de-France ;
- ▶ Transformer les bureaux en logements : plus de 2,5 millions de m² de bureaux sont vacants en Île-de-France, dont 500 000 m² le sont depuis 4 ans et plus.

Le projet de loi « logement et urbanisme », qui sera présenté en Conseil des ministres en juin, comportera un certain nombre de dispositions structurelles, qui poursuivront cette modernisation des documents d'urbanisme en favorisant la densité plutôt que l'étalement urbain. Sont ainsi à l'étude des dispositions facilitant la densification du tissu pavillonnaire ou l'idée de rendre caducs les anciens POS dans un délai de 3 à 5 ans s'ils ne sont pas remplacés par des PLU, idéalement intercommunaux.

DÉBLOQUER LES PROJETS DE CONSTRUCTION

MESURE N°6

Sécuriser les opérations en vente en l'état futur d'achèvement

Suppression de la garantie intrinsèque

Dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la garantie intrinsèque d'achèvement, accordée par le promoteur, ne protège pas suffisamment les acquéreurs.

En effet, en cas de défaillance financière du promoteur, les accédants à la propriété se retrouvent propriétaires d'un chantier inachevé, pour lequel bien souvent ils ont versé plus de fonds que le niveau de réalisation du projet. Des familles se retrouvent ainsi propriétaires d'un début de construction sans avoir les moyens d'en financer l'achèvement.

Cette garantie intrinsèque va être supprimée. Elle sera remplacée par l'obligation pour le promoteur, **pour toutes les opérations de VEFA dans le domaine de l'habitat, de fournir une garantie financière**, qui devra, en cas de défaillance du vendeur, apporter les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette disposition permettra de **sécuriser les opérations de vente en l'état futur d'achèvement, en protégeant les acquéreurs des préjudices financiers importants** engendrés par l'inachèvement de l'immeuble du fait de la défaillance financière du vendeur. Cette disposition, contribuera à **restaurer un meilleur climat de confiance entre les candidats à l'accession d'un logement neuf et les professionnels de ce secteur.**

Création d'un contrat de « vente en l'état futur de parachèvement »

La création de ce nouveau contrat de « vente en l'état futur de parachèvement » a pour but de **permettre la vente sur plan d'appartements « prêts à aménager » situés au sein d'immeubles neufs.**

Les acquéreurs disposeront de logements clos, couverts avec l'arrivée de tous les fluides. Ils auront la possibilité de concevoir et de réaliser l'aménagement intérieur de leur logement (pose des cloisons, revêtement de sol et des murs, installation de la salle de bains, etc.).

DÉBLOQUER LES PROJETS DE CONSTRUCTION

MESURE N°7

Faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment par une adaptation de la législation

Impact

500 M€ de crédits de trésorerie dégagés depuis janvier 2013

Le secteur du bâtiment connaît aujourd'hui des conditions de trésorerie particulièrement difficiles. Outre la conjoncture dégradée, cette situation trouve son explication dans une évolution dissymétrique des délais de paiement : depuis la loi de modernisation de l'économie qui a écourté leurs règlements fournisseurs, les entreprises du secteur n'ont pu en échange bénéficier d'une baisse de leurs délais clients. Cela contribue à accentuer les tensions de trésorerie.

Pour faire face à ces difficultés, **les entreprises du secteur du bâtiment sont d'abord pleinement éligibles aux dispositifs de soutien à la trésorerie mis en place par la Banque publique d'investissement depuis le début de l'année 2013, en particulier les 500 M€ de crédits de trésorerie dégagés depuis le 3 janvier, et le dispositif de préfinancement du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE).**

Plus structurellement, à la suite de la concertation engagée par la ministre de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme avec l'ensemble de la profession, le gouvernement proposera rapidement des modifications législatives et réglementaires des règles relatives aux délais de paiement dans le secteur.

Les mesures

Dans le cadre des marchés publics, **le cahier des clauses administratives générales relatives aux marchés de travaux publics sera modifié** pour réduire les délais de production du décompte général après réception des travaux.

Pour les marchés de travaux privés, les textes seront également adaptés, notamment pour prévoir que le délai d'intervention du maître d'œuvre ou d'un autre prestataire dont l'intervention conditionne le paiement des sommes dues soit désormais inclus dans le délai de paiement pour les acomptes mensuels et assurer que les maîtres d'ouvrage devront payer chaque mois les travaux exécutés par les entrepreneurs sur la base des demandes de paiement mensuel qu'ils présentent.

DÉVELOPPER LE LOGEMENT POUR LES CLASSES MOYENNES

MESURE N°8

Favoriser le développement du logement intermédiaire

Impact

Lancer rapidement la réalisation de **10 000 logements « intermédiaires »**

Contrairement au logement locatif social, qui fait l'objet d'un encadrement législatif et réglementaire, le logement intermédiaire ne bénéficie pas aujourd'hui réellement d'un statut spécifique le distinguant du logement locatif « libre ».

Cet état de fait explique la quasi inexistence d'un parc intermédiaire, alors même que le développement d'un parc locatif aux loyers situés entre ceux du parc social et le marché constitue un réel besoin, notamment en zones tendues (c'est d'ailleurs pour répondre à ce besoin que le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif créé en loi de finances pour 2013 est centré sur l'intermédiaire).

C'est pourquoi un statut du logement locatif intermédiaire va être défini (respect d'un plafond de loyer de niveau intermédiaire, ainsi que de plafonds de ressources du locataire), afin qu'il puisse être prescrit par les collectivités.

Ce type de logement pourrait être limité aux zones où le développement d'un parc locatif intermédiaire est prioritaire, c'est-à-dire les zones tendues, où il existe un écart important entre les loyers pratiqués dans le parc social et les loyers de marché. Il serait réservé aux logements neufs, afin d'encourager à la construction.

Afin d'enclencher cette mobilisation pour le logement intermédiaire, la Caisse des dépôts, au travers de sa filiale, la Société nationale immobilière, lancera cette année la construction de 10 000 logements intermédiaires.

II. Des mesures de relance pour la construction de nouveaux projets

Les Français rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger : 3,6 millions de personnes souffrent du mal logement, 1,7 millions de ménages attendent l'attribution d'un logement social. Les causes en sont multiples : pénurie de l'offre, obsolescence du parc ancien, montée de la précarité énergétique et surtout hausse des dépenses de logement pour les ménages les plus modestes. Les besoins imposent la construction de 500 000 logements neufs par an, dont 150 000 logements sociaux.

Parallèlement, le secteur est durement impacté par les difficultés économiques. La construction de logements poursuit, début 2013, le ralentissement observé au cours de l'année dernière. **En 2012, les ventes au détail de logements neufs ont baissé de 18 % par rapport à l'année 2011, et les mises en chantier, de 20 %.** Moins de 347 000 logements auront été commencés en 2012, soit une baisse de 18 % par rapport à 2011. Les perspectives d'impact sur l'emploi sont inquiétantes. Pour 2013, la Fédération française du bâtiment (FFB) prévoit **40 000 pertes d'emplois** et une baisse du chiffre d'affaires de 3 % pour le secteur de la construction.

Le secteur du logement représente également un important gisement d'emplois, tant directs (construction, rénovation, transaction, gestion) qu'indirects (équipement des logements, services qu'ils nécessitent, développement de la ville). Ce gisement est d'autant plus précieux qu'il concerne des emplois non délocalisables et qui s'adressent pour une grande part à un public peu qualifié.

Investir dans le logement, c'est donc, non seulement, contribuer à un meilleur cadre de vie pour nos concitoyens, lui-même source d'épanouissement et de création de richesses, mais c'est également, créer les emplois dont notre pays à besoin, favoriser l'émergence des nouvelles technologies de construction et de rénovation dont le monde aura besoin pour répondre au défi écologique.

Afin d'inverser cette tendance, le gouvernement a décidé de lancer un plan de relance de la construction, car inverser la courbe du chômage passera aussi par l'inversion de la courbe des mises en chantier et de l'activité dans le bâtiment.

MOBILISER LES ACTEURS

MESURE N°9

Appliquer dès 2014 le taux réduit de TVA de 5 %
au logement social

Impact

Construction de 22 500 logements sociaux en plus ceux prévus en 2014

Pour financer la mise en œuvre du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, la loi de finances rectificative 2012 a porté de 7 à 10 %, à partir du 1^{er} janvier 2014, le taux intermédiaire de TVA applicable notamment au secteur du logement social.

Il est décidé d'appliquer dès le 1^{er} janvier 2014 le taux réduit de TVA de 5 % pour la construction neuve ainsi que tous les travaux de rénovation de logements sociaux.

Le taux réduit de TVA, une aide essentielle à la construction de logements sociaux

Avec l'exonération d'impôt sur les sociétés des bailleurs sociaux (dépendance fiscale d'un milliard d'euros), le taux de TVA réduit en faveur du logement social constitue une part importante de l'aide de l'État à la production de logement social. De surcroît, il s'agit d'une aide ciblée proportionnelle au montants des investissements réalisés, et dès lors plus importante en zone tendue, là où sont les besoins.

S'agissant de la construction, un point de TVA supplémentaire représente en moyenne un coût de 1 200 € par logement social neuf réalisé. **Abaisser le taux de TVA de 5 points permettra donc aux bailleurs sociaux d'économiser 6 000 € de fonds propres par logement neuf réalisé.**

Une mesure pour atteindre l'objectif de production de 150 000 logements sociaux par an

En permettant aux bailleurs sociaux d'économiser des fonds propres et de les réemployer sur de nouvelles opérations, la baisse de la TVA sur la construction contribuera à la **réalisation de 22 500 logements sociaux supplémentaires.**

Pour la construction, le manque à gagner pour les finances publiques, par rapport à une situation dans laquelle le taux de TVA aurait été porté à 10 %, représente **400 M€**. Le financement de cette mesure sera assuré afin de préserver le rendement net de la modulation des taux de TVA prévue par la loi de finances rectificative pour 2012.

Mise en œuvre 
Projet de loi de finances 2014

MOBILISER LES ACTEURS

MESURE N°10

Conclure d'ici la fin du 1^{er} semestre un pacte avec le monde HLM visant à la production de 150 000 logements sociaux par an

Impacts

La construction va passer de **100 000 à 150 000** logements sociaux par an
D'ici à 2017, cette augmentation de la production représente **plusieurs dizaines de milliers d'emplois**

Afin d'assurer annuellement la production de 150 000 logements sociaux et la rénovation énergétique de 120 000 logements sociaux, l'État et l'union sociale pour l'habitat (USH) s'engage à conclure un pacte.

Ce pacte visera à **inscrire de façon cohérente face aux objectifs ambitieux fixés, les moyens que l'État et les organismes de logement social se donnent pour les atteindre**. Il indiquera en particulier les modalités selon lesquelles les bailleurs sociaux mutualiseront leurs moyens financiers afin d'atteindre les objectifs de production de 150 000 logements sociaux par an.

Volet patrimonial

- ▶ Faire en sorte que la production de logements neufs soit conforme aux engagements du président de la République ;
- ▶ Répondre au défi de la transition écologique, notamment par la rénovation énergétique des logements ;
- ▶ Définir un mécanisme de mutualisation des fonds propres des bailleurs sociaux.

Volet social

- ▶ Favoriser la transparence des attributions
- ▶ Développer des offres pour des populations spécifiques

Volet pilotage

- ▶ Améliorer la coopération entre organismes ;
- ▶ Renégocier certains objectifs des conventions d'utilité sociale (en particulier les objectifs de production de logements sociaux et de rénovation thermique) ;
- ▶ Mettre en place un suivi régulier de la mise en œuvre des engagements du pacte.

Conférence territoriale du logement social

Afin de veiller à la mise en œuvre du pacte, sera organisée dans chaque région, sous l'égide du préfet, une conférence territoriale qui réunira l'ensemble des partenaires du logement social : les représentants de l'État, de la Région, des collectivités délégataires des aides à la pierre, et des conseils généraux, le délégué territorial d'Action Logement, le représentant de la CDC et les associations régionales des organismes HLM.

Mise en œuvre



Signature d'une convention globale État-bailleurs sociaux : **fin du 1^{er} semestre 2013**

Réunion des conférences territoriales des financeurs : **2^e trimestre 2013**

MOBILISER LES ACTEURS

MESURE N° 11

Mobiliser les financements exceptionnels d'Action Logement en faveur de la production de logements locatifs sociaux dès 2013

Impact

1,5 Md€ pour le financement du logement locatif social

Par lettre d'engagement mutuel signée le 12 novembre 2012, l'État et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) ont convenu d'un effort sans précédent d'Action logement en faveur du financement du logement locatif social : Action logement octroiera chaque année, sur la période 2013-2015, des aides d'un **montant de 1,5 Md€, représentant 950 M€ d'équivalent-subvention** soit un quasi doublement par rapport à 2012.

La délivrance de ces aides sera rendue possible par l'octroi, par la Caisse des dépôts et consignations, d'un prêt sur fonds d'épargne à l'UESL, à hauteur d'1 Md€ chaque année pendant ces trois ans, prévu par la lettre d'engagement mutuel.

Cette aide exceptionnelle d'Action logement, en complément des aides de l'État et des collectivités territoriales, permettra d'assurer l'équilibre économique du financement des 150 000 logements locatifs sociaux programmés pour 2013.

En contrepartie de cette mobilisation exceptionnelle, l'État s'est engagé de son côté à assurer la soutenabilité du modèle économique et financier d'Action Logement.

L'accord sera mis en œuvre dès le mois d'avril 2013.

Mise en œuvre



Lettre d'engagement État-Action logement

Mise en œuvre de l'accord : **avril 2013**

CRÉER UN CHOC D'OFFRE FONCIER

MESURE N°12

Supprimer dès le 1^{er} janvier 2014 les incitations fiscales à la rétention de terrains constructibles

Une relance de la construction de logements passe par une mobilisation accrue de l'ensemble des fonciers disponibles. Pour accélérer cette mobilisation, la fiscalité applicable aux terrains à bâtir va être réformée, pour inciter les propriétaires à les mettre en vente.

Le régime d'imposition des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir actuellement en vigueur prévoit des abattements progressifs pour durée de détention jusqu'à totalement exonérer les plus-values au-delà de 30 ans.. Le dispositif incite donc très fortement à la détention sur une longue durée pour bénéficier des abattements.

Afin de lutter efficacement contre la **rétention foncière**, il est donc proposé de **supprimer tout avantage pour durée de détention des terrains constructibles**.

Afin de créer un choc d'offre, la mesure s'appliquerait à toutes les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2014 (les plus-values sur des cessions résultant de promesses de vente enregistrées jusqu'au 31 décembre 2013 conserveraient le bénéfice du régime actuel d'abattement).

L'objectif est bien d'encourager les personnes propriétaires de terrains constructibles depuis de nombreuses années à bénéficier, en cas de vente intervenant avant cette date, du dispositif actuel qui leur ouvre droit à un abattement significatif (voire à une exonération) sur leur plus-value.

Mise en œuvre 
Projet de loi de finances 2014

CRÉER UN CHOC D'OFFRE FONCIER

MESURE N°13

Mettre en place une gouvernance efficace du plan de mobilisation du foncier public en vue de sa mise en œuvre rapide

Conformément à l'engagement du Président de la République, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social vient favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement, en permettant une cession de ces terrains avec une décote pouvant conduire à leur gratuité au profit d'opérations de logement social.

L'un des effets du dispositif consiste à **augmenter la capacité de financement du logement social par les organismes constructeurs en s'appuyant sur la valeur économique du foncier public.**

La décote consentie sur le prix de cession, au profit du logement social, permet de réduire le coût de revient des opérations réalisées sur foncier public. Les organismes constructeurs mobilisent alors moins de moyens financiers sur chacune de ces opérations, et dégagent la capacité d'en financer davantage.

Le décret d'application concernant le mécanisme de décote pour les terrains de l'État est examiné par le Conseil d'État dans la perspective de sa publication avant le 15 avril. Un décret fixant la liste des établissements publics concernés par le dispositif de la décote ainsi que des décrets en Conseil d'État doivent adapter les modalités d'application à leur situation. Ils seront pris avant le 15 mai.

La Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) assurera le suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement, et notamment que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est mise au service de cette mobilisation, dans la perspective d'élaborer un rapport annuel qui sera fourni au Parlement.

Mise en œuvre 

Publication des décrets : **avril 2013 – mai 2013**

Signature des premières cessions : **premier semestre 2013**

SIMPLIFIER LES NORMES ET LES RÈGLES

MESURE N°14

Réduire les normes pour limiter les coûts de construction

Instaurer un moratoire des normes de construction

Instaurer un **moratoire de 2 ans** sur l'instauration de nouvelles normes techniques va permettre de donner aux acteurs la stabilité juridique dont ils ont besoin pour construire plus vite.

Seront considérés comme dérogatoires à ce moratoire les décisions visant à simplifier les normes existantes et la transposition de directives européennes.

Réviser les normes existantes

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

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

Réduire les coûts de production

Dans la continuité de l'étude en cours sur les gisements d'économie sur les coûts de construction, un appel à projet permettra aux producteurs de logements de **proposer des pistes d'adaptation des exigences réglementaires dans le but de construire à moindre coût**. Les pistes d'adaptation proposées pourront se traduire par :

- ▶ le **passage d'une logique de moyens à une logique de performance**, grâce notamment à des solutions innovantes, pour les réglementations rédigées avec des objectifs de moyens;
- ▶ des modèles **d'organisation novateurs**, tels que la mise en place d'une concertation de tous les acteurs inspirée de l'urbanisme de projet afin de répondre à un objectif commun, dans le cadre d'un contrat de projet global.

Mise en œuvre 

Moratoire effectif dès le 21 mars 2013
Révision des normes

SIMPLIFIER LES NORMES ET LES RÈGLES

MESURE N°15

Auto liquidation de la TVA dans le bâtiment

Aujourd'hui, dans le secteur du bâtiment, un certain nombre d'entreprises malhonnêtes, dont les sièges sont souvent à l'étranger, font une concurrence déloyale aux autres entreprises du secteur.

Ces entreprises pratiquent des prix hors taxe particulièrement bas car elles gardent pour elles-mêmes la TVA qu'elles facturent à leur donneur d'ordre, au lieu de la reverser au Trésor public. Elles conservent en réalité pour elles-mêmes le prix TTC, ce qui leur permet de « casser » le prix hors taxe, par rapport à leurs concurrents.

Outre la concurrence déloyale qui en résulte, ces pratiques engendrent un manque à gagner de plusieurs dizaines de millions d'euros pour l'État, chaque année.

Le recours au mécanisme d'auto liquidation

Comme le droit communautaire le permet, pour mettre fin à ces pratiques, le gouvernement va donc instaurer l'« auto liquidation de la TVA » pour les travaux immobiliers (de construction, de réparation, de nettoyage, d'entretien, de transformation et de démolition) réalisés par une entreprise sous-traitante au profit de son donneur d'ordre.

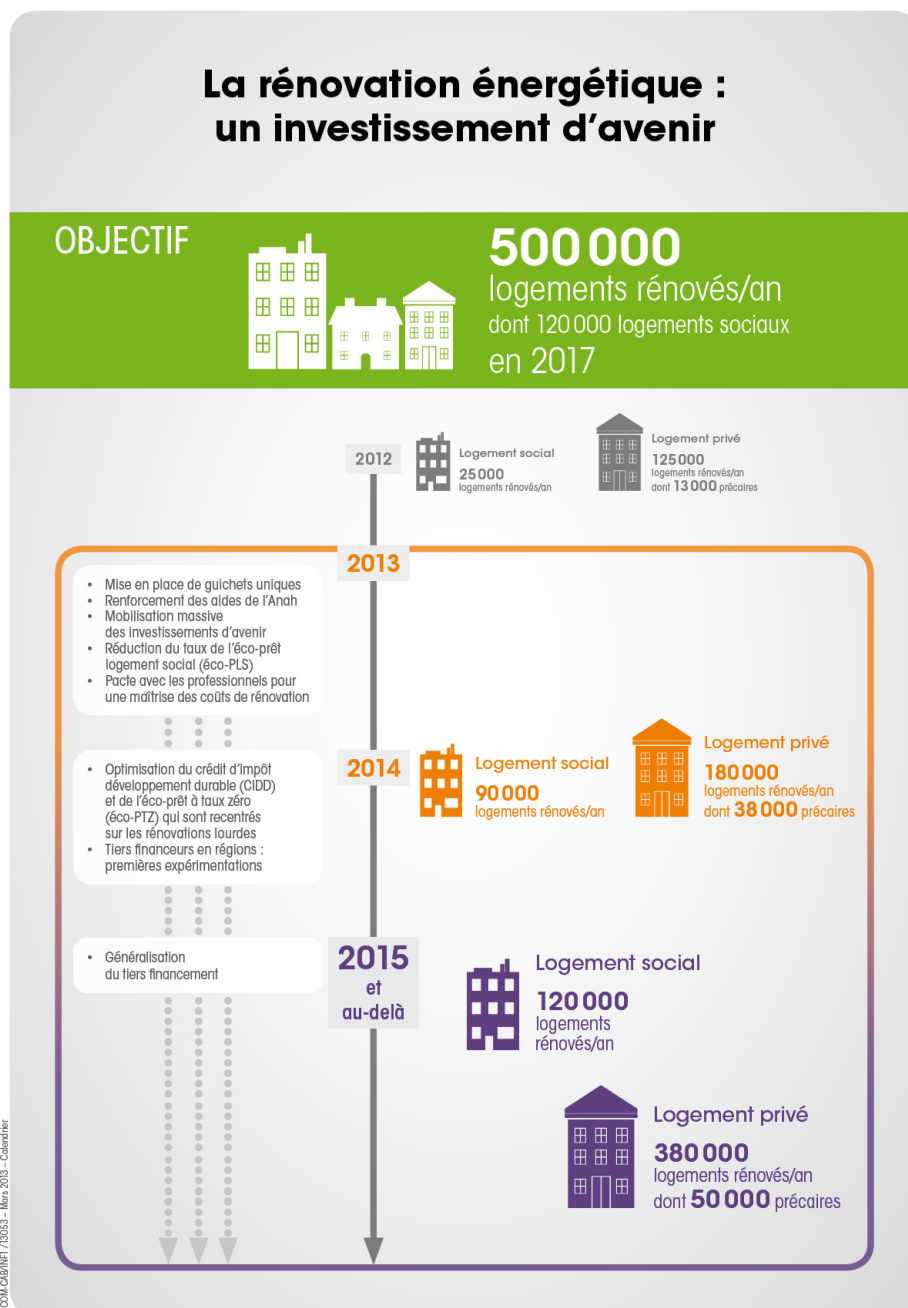
Concrètement, cela signifie que **le sous-traitant ne sera plus autorisé à facturer de la TVA à son donneur d'ordre**. C'est ce dernier qui, sur sa propre déclaration de TVA, mentionnera la TVA due au titre des travaux qu'il a consommés. Cela empêchera les sous-traitants indécents de détourner à leur profit la TVA facturée.

Cette évolution du droit, qui fait encore l'objet de concertations avec les professionnels, sera inscrite dans le projet de loi de finances pour 2014.

Mise en œuvre 
Projet de loi de finances 2014

III. Le plan de rénovation énergétique : une mesure écologique, sociale, économique

Le plan de rénovation énergétique élaboré conjointement par Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, et Delphine Batho, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, met en œuvre l'engagement du président de la République de rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017, afin d'atteindre une diminution de 38 % des consommations d'énergie à horizon 2020.



L'ambition est triple :

▶ **écologique : réduire les consommations pour lutter contre le dérèglement climatique.**

La lutte contre le dérèglement climatique est un impératif. Des engagements ont été pris :

- au niveau mondial à l'horizon 2050, dans le cadre du protocole de Kyoto : diminution par 4 des émissions de gaz à effet de serre ;
- au niveau européen à l'horizon 2020, par le biais des 3 fois 20 du paquet « énergie climat » : 20 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre, 20 % d'économie d'énergie et 20 % de renouvelables dans la consommation totale d'énergie.

Le Grenelle de l'environnement a enfin fixé les objectifs pour le secteur du bâtiment : 38 % de réduction des consommations d'énergie et 50 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020. Le défi est immense.

Rattraper le retard, atteindre les objectifs

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

▶ **sociale : lutter contre la précarité énergétique et réduire les charges qui pèsent sur les ménages.**

Si la facture énergétique des ménages représente aujourd'hui en moyenne 9 % de leur budget, dont près de 5 % pour leur résidence, les situations individuelles sont parfois critiques. En outre, l'augmentation prévisible du coût de l'énergie ne fera qu'augmenter le nombre de ménages en difficulté pour se chauffer. Ainsi, il est nécessaire d'améliorer le niveau et la qualité de vie de millions de ménages par une réduction du montant de leur facture d'énergie, en particulier pour plus de trois millions de foyers en situation de précarité énergétique.

▶ **économique : permettre la structuration de toute la filière de rénovation énergétique, intensive en emplois non délocalisables.**

On évalue la création ou le maintien **de 75 000 emplois directs et indirects** concernés pour la rénovation des 500 000 logements.

Ce plan de rénovation énergétique des logements s'articule autour de trois axes complémentaires : enclencher la décision de rénovation énergétique, financer les travaux et développer la filière.

ENCLENCHER LA DÉCISION

MESURE N°16

Mise en place de guichets uniques

Impacts

1 service public de proximité au service de la rénovation énergétique

1 numéro national unique

1 site Internet dédié

Afin d'orienter les propriétaires souhaitant réaliser des rénovations énergétiques, le gouvernement va mettre en place, d'ici à l'été 2013, un service téléphonique unique au niveau national. En fonction de la situation de l'appelant, celui-ci sera orienté vers **le guichet unique de son territoire, véritable service public de proximité au service de la rénovation énergétique.**

Premier interlocuteur du particulier sur son territoire, ce guichet unique regroupera les propositions de l'ensemble des acteurs institutionnels de la rénovation énergétique, les informations relatives aux solutions de financements mobilisables, aux solutions techniques, aux professionnels capables de réaliser les travaux. Il observera également les pratiques mises en œuvres sur le territoire, tant au niveau des prix que des types de travaux les plus fréquents et de leur efficacité.

Un numéro vert unique

Tout propriétaire appelant le numéro vert unique indiquera son lieu de résidence et quelques caractéristiques afin d'être orienté vers le guichet unique de proximité correspondant à sa situation.

Un site dédié

Ce site fournira, en s'appuyant sur les guides déjà publiés par l'Anah ou l'Ademe, des informations harmonisées concernant le choix des travaux, les aides disponibles au niveau national (Habiter mieux, FART, CIDD, subvention complémentaire), les modes de financement (éco-PTZ, tiers financeur) et renverra vers le bon interlocuteur au niveau local en fonction des situations.

Mobilisation des collectivités locales

Lors de la conférence environnementale, le Premier ministre a salué les actions mises en place par les territoires, à travers les régions, les villes ou les départements et précisé qu'il était fondamental de repérer et s'appuyer sur cette intelligence locale.

Plusieurs collectivités locales, de tout niveau (région, département, intercommunalité, commune), ont déjà lancé des démarches pro-actives et innovantes ayant pour objectif de déclencher un grand nombre de rénovations énergétiques, notamment dans le cadre d'un Agenda 21, d'un Plan climat énergie territorial (PCET), d'un Schéma régional climat air énergie (SRCAE) ou de programmes locaux de l'habitat (PLH).

Afin de **repérer et promouvoir les démarches initiées par les collectivités visant à déclencher des travaux de rénovation énergétique dans les logements du parc privé, un appel à projet sera lancé en 2013.**

Mise en œuvre 

Été 2013 guichet unique

2013 appel à projets

« accompagnement de la rénovation énergétique des logements privés »

ENCLENCHER LA DÉCISION

MESURE N°17

Des ambassadeurs de la rénovation énergétique pour accompagner les ménages précaires les plus isolés

Impacts

1 000 ambassadeurs de la rénovation énergétique recrutés et formés d'ici à **2015**

1 convention cadre « emplois d'avenir »

1 service public de proximité au service de la rénovation énergétique

Le dispositif du guichet unique sera complété par la mise en place d'ambassadeurs de la rénovation énergétique recrutés via le dispositif des emplois d'avenir, par les collectivités locales ou associations en partenariat avec l'Anah.

Ils auront pour mission de **mener une démarche proactive de détection et d'identification des ménages précaires les plus isolés**. Déployés sur tout le territoire, ils pourront s'appuyer sur l'ensemble des acteurs du secteur (Adil, CCAS, associations, etc.) pour diffuser l'information.

Ce réseau de jeunes ambassadeurs de la rénovation énergétique devrait permettre aux ménages concernés d'avoir plus facilement accès aux aides et aux programmes de rénovation existants.

Mise en œuvre

20 février 2013 signature de la convention Etat-Anah « emplois d'avenir »

2013 recrutement et formation des premiers « ambassadeurs »

FINANCER LA RÉNOVATION

MESURE N°18

Financer la rénovation énergétique des logements privés

Impacts

des aides dédiés aux précaires énergétiques en 2013-2014, en plus du CIDD et de l'éco-PTZ
une subvention de 1 350€ aux ménages des classes moyennes en 2014

Optimiser les outils existants : CIDD et éco-PTZ

Le crédit d'impôts développement durable (CIDD) et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) sont aujourd'hui les deux principaux outils incitatifs à la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans le parc privé. Leur enveloppe globale sera maintenue constante.

CIDD et éco-PTZ seront optimisés pour favoriser les rénovations efficaces (travaux et équipements).

Ainsi, **dans le secteur du logement privé (hors ménages modestes), 140 000 rénovations lourdes seront mises en œuvre en 2014.**

Augmenter les aides de l'Anah et les subventions du FART

Les taux d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le programme Habiter mieux de l'Anah évoluent à la hausse pour lutter contre la précarité énergétique : prise en compte des propriétaires occupants avec des ressources majorées (26 000€ pour un couple en province), des propriétaires bailleurs et des copropriétés dégradées.

Une subvention complémentaire de 3 000 € sera apportée aux ménages les plus modestes à la place de la subvention complémentaire initiale de 1 600 € (prime FART), et celle-ci sera majorée par les collectivités qui sont engagées dans la rénovation énergétique, soit plus de la moitié des territoires. Les aides complémentaires des associations pourront aboutir à un reste à charge nul pour les ménages les plus modestes.

Le financement initial des précaires est pérennisé sur le quinquennat. **38 000 logements en situation de précarité énergétique seront rénovés en 2014.**

Une prime exceptionnelle pour les classes moyennes

Pour les ménages dont les revenus annuels n'excèdent pas 35 000 € (pour un couple), **une subvention de 1 350 € sera attribuée. Cette subvention sera disponible pendant 2 ans.**

Mise en place du tiers financeur

Le tiers financement est en cours de construction dans certaines régions françaises (Ile-de-France, Nord Pas-de-Calais et Picardie).

Ce dispositif permet de lever la contrainte de liquidité des ménages qui souhaitent engager des travaux de rénovations thermiques et de prendre le relais d'une partie des subventions publiques. Ainsi son déploiement en France permettrait d'aider à répondre aux objectifs de rénovation énergétique du parc de bâtiments.

Le tiers financement sera mis en œuvre progressivement en s'appuyant sur la mission confiée à la Caisse des dépôts et consignations par les ministres Cécile Duflot et Delphine Batho pour structurer le schéma général de financement. Un mécanisme nouveau dans le cadre de la directive efficacité énergétique ou d'un programme spécifique dans le cadre de la troisième période des Certificats d'économie d'énergie, le soutien de la Banque européenne d'investissement, et les initiatives régionales existantes seront mobilisés.

Mise en œuvre

Modification des règles de l'Anah : **mars 2013**

Optimisation des CIDD et éco-PTZ : **projet de loi de finances 2014**

Tiers financeur : **premières expérimentations dès 2014**

FINANCER LA RÉNOVATION

MESURE N°19

La rénovation énergétique des logements sociaux avec l'éco-PLS

Impacts

Passer de 25 000 rénovations en 2012 à **90 000 en 2014**

1 115 € d'équivalent subvention par logement

La Caisse des dépôts et consignations prête depuis 2009 aux bailleurs sociaux jusqu'à 16 000 € par logement à taux bonifié pour la rénovation énergétique de leurs logements les plus énergivores.

Après une première période intense en rénovations, une deuxième aux conditions financières moins favorables n'a pas permis d'atteindre l'objectif de 70 000 logements par an.

Le plan de rénovation énergétique des logements ambitionne d'atteindre un rythme annuel de rénovation de **120 000 logements sociaux par an en 2017**.

Il faut **multiplier par 4 le rythme de rénovation actuelle** ; pour cela, les moyens mis en place sont :

- ▶ assouplir les critères d'éligibilité **des logements de la classe D** ;
- ▶ mettre en place **une bonification accrue** sur le taux de l'éco-PLF, en fixant ce taux à 1 %.

	Rythme mensuel visé	Objectif annuel
À partir de 2013	10 000 logts	120 000 logts

Mise en œuvre 
printemps 2013

DÉVELOPPER LA FILIÈRE

MESURE N°20

Professionaliser la filière de rénovation énergétique pour maîtriser ses coûts et sa qualité

Impacts

75 000 emplois directs et indirects maintenus ou créés

Des coûts de rénovation **maîtrisés**

Cinq mesures vont venir professionnaliser la filière de rénovation énergétique

- ▶ **Poursuivre la formation continue des artisans (FEEBAT) et étudier l'ouverture à d'autres professions** : pour garantir un résultat performant à la rénovation, la formation en grand nombre des professionnels de la filière est indispensable. Les outils de mesure de la performance seront développés et enseignés.
- ▶ **Inciter à la montée en qualification des artisans** : la certification « reconnu Grenelle de l'environnement » sera, à terme, indispensable pour bénéficier des aides (éco-conditionnalité).
- ▶ **Assister les banques dans l'instruction des éco-PTZ** : le faible nombre d'éco-PTZ distribué s'explique en partie par l'incapacité des banques à instruire le volet technique du dossier de financement ; un tiers instructeur technique aura donc pour mission de les accompagner.
- ▶ **Accompagner les professionnels pour maîtriser leurs coûts** : l'augmentation massive du nombre de rénovations annuelles soutenue par ce plan doit permettre aux artisans d'acquérir une expérience favorable à la diminution de leurs coûts, et aux fournisseurs de bénéficier d'économies d'échelles réduisant leurs prix, dans une logique de pack travaux. Une concertation interministérielle approfondie et systématique autour des enjeux d'avenir va être mise en place avec les organisations professionnelles de la filière bâtiment.
- ▶ **Fiabiliser et moderniser le diagnostic de performance énergétique.**

Mise en œuvre

27 mars 2013 installation du groupe interministériel d'accompagnement du bâtiment

Avril 2013 Signature de la convention FEEBAT

Fin mai pacte avec les professionnels pour la maîtrise des coûts de rénovation