

Objectifs 500 000

Rapport du groupe de travail 3

Proposer un logement adapté à chaque situation de vie



Remis à Mme Cécile DUFLOT,
ministre de l'Égalité des territoires et du Logement,
le 21 février 2014

Rapporteur général

Alain Garès, directeur général d'Europolia

Février 2014

Sommaire

1	Enjeux du thème d'étude et périmètre de travail.....	4
1.1	Composition et calendrier du groupe de travail.....	4
1.1.1	Composition du groupe de travail.....	4
1.1.2	Calendrier du groupe de travail	5
1.2	Enjeux associés au thème d'étude.....	6
1.3	Articulation avec les autres groupes de travail.....	10
1.4	Articulation avec les missions en cours	11
2	Rapport d'étude.....	12
2.1	Un besoin d'outils de connaissance fiables, sécurisés et partagés par l'ensemble des acteurs .	12
2.2	Complémentarité des niveaux local et national	14
2.3	Développer une offre de logement répondant à tous les besoins	16
2.4	Relancer l'accession.....	18
2.5	Le logement intermédiaire comme réponse au logement des classes moyennes et à la fluidification des parcours résidentiels	24
2.6	Répondre à l'évolution des situations de vie : le cas des logements évolutifs.....	27
3	Récapitulatif des préconisations du groupe de travail.....	34
3.1	Un besoin d'outils de connaissance fiables, sécurisés et partagés par l'ensemble des acteurs .	34
3.2	Complémentarité des niveaux local et national	34
3.3	Développer une offre de logement répondant à tous les besoins	34
3.4	Relancer l'accession.....	34
3.5	Le logement intermédiaire comme réponse au logement des classes moyennes et à la fluidification des parcours résidentiels	36
3.6	Répondre à l'évolution des situations de vie : le cas des logements évolutifs.....	36
4	Bibliographie	37
5	Lexique	38

1 Enjeux du thème d'étude et périmètre de travail

Le 7 novembre 2013, Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement, a installé « *Objectifs 500 000* », une démarche de concertation approfondie avec les acteurs du logement et de la construction, pour proposer en février 2014 un plan d'action partagé à mener par l'Etat et les professionnels pour construire et rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017, à un niveau de qualité élevé et à coûts maîtrisés.

Dans le cadre de cette démarche, elle a invité les acteurs, par courrier du 15 novembre 2013 à participer au groupe de travail « *Proposer un logement adapté à chaque situation de vie* ».

Face aux inégalités d'accès au logement constatées sur le territoire, il convient de permettre le développement d'une offre qualitative, abordable et correspondant à l'évolution des besoins de la population. Le rapport de ce groupe de travail s'inscrit pleinement dans cette démarche.

1.1 Composition et calendrier du groupe de travail

1.1.1 Composition du groupe de travail

Rapporteur général

- Le rapporteur général du groupe de travail est Alain GARES, Directeur Général d'Europolia

Participants au groupe de travail

- Fédération Française du Bâtiment (FFB)** : Bernard COLOOS, Hugues VANEL
- Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)** : Jean-Michel MANGEOT, Patrick MAZIERES, Christian de GOURNAY
- Union des Maisons Françaises (UMF)** : Patrick LELEU, Stéphane WITTENBERGER, Dominique DUPERRET, Christian DE BENAZE
- Union Sociale pour l'Habitat (USH)** : Pierre FRICK, Philippe HANNEQUIN, Dominique HOORENS, Vincent LOURIER
- Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)** : Ingrid BIGOT-FALCON, Jean-Jacques CHATELAIN, Sabine BASILI
- Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL)** : Philippe MARCHAL, Audrey DROUART
- Entreprises Publiques Locales (EPL)** : Marie-Anne BELIN, Olivier LEBLANC, Pierre de LA RONDE
- Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles (FFCMI)** : Serge SOT
- Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du Conseil, de l'Ingénierie et du Numérique (CINOV)** : Gérard PINOT, Philippe MONMARCHE
- Association des Maires de France (AMF)** : Marie-Claude SERRES-COMBOURIEU
- Assemblée des Communautés de France (AdCF)** : Claire DELPECH, Stéphane CARASSOU
- Association des Communautés Urbaines de France (ACUF)** : Martine CHANAL
- Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC)** : Pierre LAURENT, Marion-Anne MACE
- Fédération Bancaire Française (FBF)** : Marie-Anne REHEUL, Anne LUSTIG
- Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL)** : Sandrine PERREARD
- Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA)** : Nathalie ROBIN, Christine TARRAL
- Conseil Supérieur du Notariat (CSN)** : Thierry THOMAS
- OGIF** : Françoise COMTE RICUR, Corinne PIRLOT-FAGES
- Crédit Foncier de France (CFF)** : Nicole CHAVRIER
- Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA)** : Marie-Martine LISSARRAGUE, Vincent DEFOS DU RAU, Cristina CONRAD

Personnalités qualifiées

- **SEMAPHORES** : Joël KRIKORIAN
- **Fédération Nationale des Agences d'Urbanismes (FNAU)** : Jérôme GRANGE
- **Université Paris Dauphine** : Claire JUILLARD

1.1.2 Calendrier du groupe de travail

Le groupe de travail s'est réuni à 4 reprises entre le mois de novembre 2013 et le mois de janvier 2014 :

- Le 15 novembre 2013 :
 - Propos liminaires du rapporteur général, Alain Garès
 - Tour de table : recueil des attentes et observations générales des membres du groupe de travail
 - Débat autour de l'accession à la propriété : le thème de l'accession à la propriété ayant été évoqué de façon récurrente lors du tour de table, un premier échange est organisé sur ce point par le rapporteur général
 - Rappel des dates des prochaines réunions du groupe de travail
- Le 11 décembre 2013 :
 - Présentation du projet d'ordonnance relative au logement intermédiaire
 - Coordination des acteurs locaux pour analyser le besoin et la capacité à faire des territoires
 - Accession à la propriété : produits financiers innovants et expériences locales ayant favorisé l'accession
- Le 8 janvier 2014 :
 - Accession à la propriété : synthèse des contributions
 - Les logements évolutifs : intervention de Francis CARDETE (CARDETE HUET Architectes) et de Philippe GADELLE (Pragma)
 - Intervention de la FNASAT
- Le 22 janvier 2014 :
 - Outils de connaissance : Intervention de Pascal BERTEAUD, Directeur Général de l'IGN
 - Synthèse et échanges autour des propositions du groupe de travail
 - Identification des mesures présentées au comité stratégique du 29 janvier 2014

En outre, le groupe de travail a procédé aux auditions et rencontres suivantes :

- **8 janvier 2014** : Francis CARDETE, architecte
- **8 janvier 2014** : Philippe GADELLE, Pragma
- **8 janvier 2014** : Jérôme BURCKLEN, Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du voyage
- **22 janvier 2014** : Pascal BERTEAUD, Directeur Général de l'IGN
- **5 février** : Expérience locale des Hauts plateaux de Bègles : Lafarge (Arnaud COLSON, Directeur des Affaires Publiques et Environnement ; Alain BIRAULT, Directeur Prescription Systèmes Constructifs ; Alain GUILLEN, Affaires Publique) et la commune de Bègles (Jean-Etienne SURLEVE-BAZEILLE, adjoint à la planification de l'urbanisme de Bègles)

1.2 Enjeux associés au thème d'étude

Une offre et une demande en souffrance

L'ensemble des acteurs, professionnels et politiques, s'accorde pour reconnaître que certaines zones du territoire français doivent actuellement faire face à une pénurie importante de logements, dans une période où le nombre de projets de construction de logements diminue globalement, même dans les zones les plus peuplées et les plus dynamiques, qui concentrent les besoins en logement.

Pour comparaison le nombre de logements mis en chantier entre 2011 et 2013 a diminué de plus de 25%, passant de 420 000 à 303 000¹ par an.

Par ailleurs, les prix des logements sont de plus en plus élevés avec une augmentation de plus de 90% sur la période 2000-2011, et la demande en logements sociaux se fait de plus en plus forte avec près de 1,73 millions de personnes en attente d'un logement social en janvier 2014² (dont 550 000 déjà logées en logement social attendant un changement de logement).

Les objectifs annoncés par le président de la République de construction de 500 000 logements chaque année, dont 150 000 logements sociaux, confirment le souhait des pouvoirs publics de satisfaire la demande en augmentant l'offre de logements disponibles.

Les difficultés à accéder à un logement abordable de qualité que rencontre une part de plus en plus importante de ménages proviennent d'un déficit quantitatif de l'offre mais également d'une mauvaise adéquation entre l'offre et les besoins qui peut entraîner un blocage des parcours résidentiels.

Deux points semblent faire consensus comme étant particulièrement révélateurs de ce phénomène dans les zones tendues :

- le décalage entre le niveau des prix de l'immobilier et les ressources des ménages est devenu tel qu'une frange de la population se trouve aujourd'hui écartée du marché de l'accession et du locatif privé, sauf à accepter un logement dans des territoires de plus en plus éloignés des centres de vie urbaine ;
- l'écart entre le loyer des logements locatifs du secteur libre et celui des logements locatifs du parc social s'est creusé, bloquant la rotation des logements locatifs sociaux (le taux de mobilité dans le parc social, de l'ordre de 10%, étant quasiment deux fois moindre que dans le parc privé où il avoisine les 18%) et ce, au détriment des demandeurs.

Ainsi, pour permettre la fluidification des parcours résidentiels, il apparaît nécessaire de développer, dans les zones où cela se justifie, une offre de logements intermédiaires qui fait actuellement défaut. L'accession à la propriété peut également permettre de fluidifier les parcours résidentiels.

Par ailleurs, il semble indispensable d'encourager également une diversification qualitative de l'offre de logements : diversifier les typologies et les configurations des logements, les natures des constructions... De la maison individuelle isolée au logement collectif classique, toutes les formes intermédiaires doivent également être envisagées, de façon à répondre à tous les besoins tout en conservant le souci de minimiser l'étalement urbain. Dans cet esprit, le développement de logements évolutifs pourrait constituer une autre piste pour répondre aux besoins des ménages et à leurs évolutions en fonction des situations de vie.

Caractérisation de l'offre en logements

La connaissance des caractéristiques du parc de logements d'un territoire est une composante essentielle pour apprécier dans quelle mesure il est en capacité de répondre à la demande - latente ou exprimée - des ménages et pour déterminer les éventuelles mesures correctives à envisager, notamment en termes de production d'une offre nouvelle.

L'offre de logements est caractérisée par :

¹ Logements commencés, données Sitadel, Ministère du Logement

² Demandes de logements sociaux y compris mutations, données actualisées du SIG, Ministère du Logement, INSEE

- une majorité de résidences principales occupées par leur propriétaire qui représente 58,2% de l'ensemble des logements des ménages (parmi ces ménages, 38% sont propriétaires non accédants) ;
- un poids plus important des logements individuels (56,7%) par rapport aux logements collectifs ;
- une dominante de logements locatifs du parc privé par rapport à ceux du parc social avec 23,5% de l'ensemble des ménages en logement locatif du parc privé, contre 18,3% pour le locatif social, soit sur la totalité des ménages en location la répartition suivante : 56,2% des locataires en parc privé, et 43,8% dans le parc social.

Caractérisation de la demande en logements

Les ressources financières dont disposent les Français constituent une donnée dont la connaissance est cruciale pour ajuster les orientations en matière de politique du logement de manière à faire converger offre de logements et demande des populations.

Le déterminant économique n'est pas le seul à prendre en compte pour qualifier la demande en logement mais il est bien un critère fort d'appréciation de la capacité des ménages à être mobiles dans le cadre d'un parcours résidentiel et à accéder à différents segments des marchés du logement.

En 2010, le revenu imposable annuel des ménages est, en moyenne, de 42 500€ pour les propriétaires, de 25 700€ pour les locataires du privé et de 21 000€ pour les locataires du parc social.

La demande de logements émane de ménages dont la situation financière présente les caractéristiques suivantes :

- 80% de ces ménages ont un niveau de vie inférieur à 28 560€ par an ;
- en Île-de-France, d'après l'Enquête Nationale Logement 2006, la segmentation des ménages en fonction des plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2010 est la suivante : 62,3% de ménages modestes (plafonds logements sociaux des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI - et du Prêt Locatif à Usage Social - PLUS), 27,1% de ménages moyens (dont 15,7% plafonds PLS logement social intermédiaire), et seulement 10,6% de ménages aisés³ ;
- le taux d'effort, qui traduit le rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu, est décroissant avec la croissance des revenus et, à l'inverse, augmente plus vite que le revenu pour les bas revenus. En 2010, un ménage sur deux consacre plus de 18,5% de ses revenus à son habitation principale⁴. Le taux d'effort net médian est de 20,1% pour les locataires du secteur social, de 26,9% pour les locataires du secteur privé et de 27,2% pour les accédants à la propriété (il est souligné que si le taux d'effort des accédants à la propriété est plus important, il permet à ces ménages de se constituer un patrimoine). Ces moyennes cachent des disparités : ainsi, il convient de souligner qu'un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40% de ses revenus pour se loger (contre 6% dans le parc social). Enfin, sur 15 ans, l'augmentation la plus sensible du taux d'effort concerne les locataires du secteur privé et les ménages les plus modestes.

L'offre de logements ne répond pas à la diversité des besoins.

Une offre quantitativement insuffisante à des prix trop élevés

Plusieurs données attestent, ces dernières années, de l'existence d'une « crise du logement ». En effet, depuis le début de la décennie 2000, le fonctionnement des marchés immobiliers a fait ressortir dans plusieurs zones « tendues » une forte inflation des prix notamment liée à une insuffisance de l'offre de logements.

Entre 2000 et 2010, les prix des logements anciens ont augmenté de 116 % en moyenne nationale (+128 % en Île-de-France et +111 % en province, dont respectivement +149 et +130% pour les appartements⁵). Sur la même période, les prix des logements neufs se sont accrus de 54% pour les maisons et 76 % pour les appartements⁶.

Les prix des loyers d'habitation ont progressé depuis 1984 à un rythme annuel moyen de 3,4%, c'est-à-dire au même rythme que le revenu disponible mais deux fois plus vite que l'évolution des prix à la consommation.

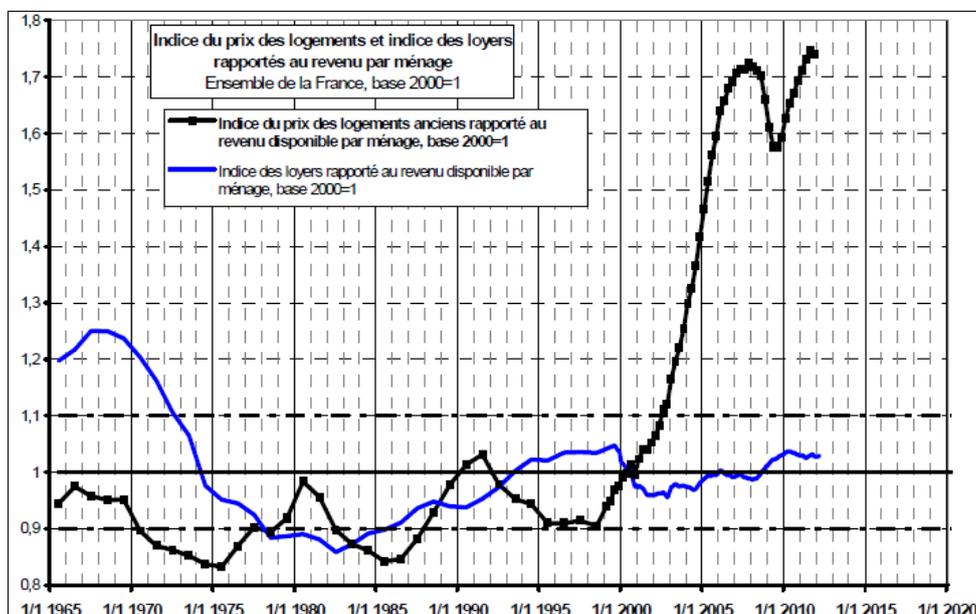
³ D'après l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île-de-France, « Note rapide n°530 », décembre 2010

⁴ Source : INSEE Première n°1395 – mars 2012

⁵ Source : INSEE

⁶ Source : ECLN

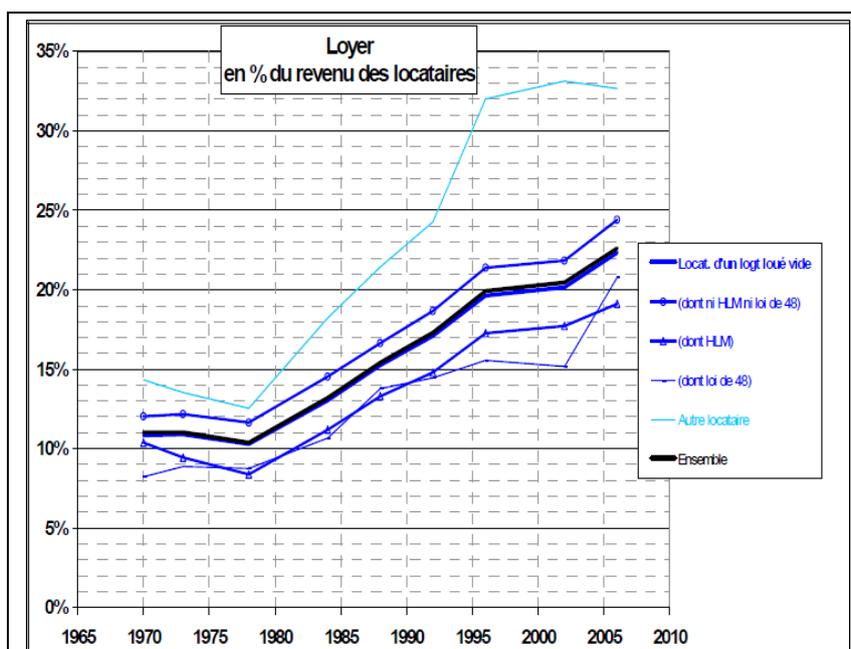
Le graphique ci-après compare l'évolution du revenu disponible de l'ensemble des ménages (propriétaires et locataires) avec celle des prix et des loyers. **Ce graphique met ainsi en évidence que l'augmentation du prix des logements rapporté au revenu disponible suit une courbe à très forte croissance à partir des années 2000.** En comparaison, l'évolution des loyers rapportés au revenu disponible semble très modérée (mais ce revenu disponible concerne l'ensemble des ménages : propriétaires et locataires).



Source : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) d'après INSEE, bases notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés

Le graphique ci-dessous montre l'évolution des loyers en pourcentage du revenu des locataires. Il est alors constaté que le loyer moyen a doublé par rapport au revenu moyen des seuls locataires entre 1970 et 2006⁷.

⁷ Source : CGEDD, d'après les enquêtes nationales logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement

Cette inflation concerne également les prix de la construction qui se sont accrus en France de 51 % entre 2000 et 2011, soit un niveau très supérieur à la moyenne européenne.

Corrélativement, le taux d'effort des ménages en matière de logement s'est élevé (cf. supra partie 1-2). **Il convient de souligner que ce taux d'effort augmente significativement pour les revenus les plus faibles.** L'inégalité dans l'accès au logement se double en effet assez logiquement d'une inégalité dans le taux d'effort des ménages pour se loger. Pour exemple, le taux d'effort médian des locataires du parc privé appartenant au plus bas quartile de niveau de vie s'établissait en 2010 à 33,6%, contre 18,8% pour ceux qui appartiennent au plus haut quartile.

Un découplage s'est ainsi progressivement affirmé entre, d'une part, les prix des biens que les ménages prétendraient acquérir ou louer dans les territoires pourvus d'une centralité et, d'autre part, les budgets que ces ménages peuvent consentir pour se loger.

Cette conjoncture perdure du fait notamment d'un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans certaines zones du territoire. Celui-ci s'explique entre autres par la diminution continue de la taille moyenne des ménages et par une croissance démographique située parmi les plus fortes d'Europe. En France, en moyenne entre 1999 et 2010, il se crée ainsi chaque année 310 000 ménages. Parallèlement, la production de logements, après une année 2006 historique (478 000 logements mis en chantier), a subi l'effet de la crise avec une forte chute en 2009 (310 000 logements), une légère reprise en 2010 (358 000 logements) confirmée en 2011 (362 000 logements)⁸ puis un nouveau tassement l'année suivante. L'offre reste donc inférieure à la demande et nécessite d'être renforcée.

Un nombre de logements sociaux insuffisant

Le déficit très important de production de logements locatifs sociaux (LLS) constaté au début des années 2000 a conduit à la mise en œuvre de moyens importants et d'obligations nouvelles pour les collectivités afin de relancer et conforter cette production.

Malgré ces efforts, le parc locatif social ne permet toujours pas de répondre à une demande très importante, compte tenu du niveau de saturation du parc locatif social existant (taux d'occupation de 96,77 %, le solde correspondant en moyenne à une vacance technique nécessaire à son exploitation), de la chute du taux de rotation et de sa répartition géographique. Il convient également de relever qu'au-delà des aspects quantitatifs, le parc social semble insuffisamment adapté dans certaines zones, notamment en termes de typologie de logements.

⁸ Source : Sit@del

Sur les 1,73 millions de demandeurs (source fichier « n° unique de la demande »), 1,18 millions correspondent à une demande externe de ménages qui éprouvent des difficultés à se loger dans le parc privé, et qui, quand ils y parviennent, le font dans des conditions d'hygiène et de sécurité souvent insatisfaisantes. Les 550 000 autres demandeurs sont en attente d'un autre logement que le logement social déjà occupé.

Certaines zones sont plus fortement marquées que d'autres par des déséquilibres importants entre l'offre et la demande. C'est le cas dans les régions les plus tendues que sont l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur qui représentent à elles deux 32% du parc en nombre de logements et 37% des demandeurs. La production de logements sociaux doit être orientée en priorité vers les territoires où l'accès au logement est le plus difficile du fait d'un niveau très élevé des loyers du parc privé et où les indicateurs de tension de marché attestent de l'urgence des besoins. Elle doit également être maintenue dans les zones rurales ou semi rurales afin d'assurer une offre de logement social pour les ménages qui rencontrent des difficultés pour se loger, quel que soit l'endroit où ils habitent. Cette offre peut notamment être constituée de logements existants qui sont le cas échéant rénovés. Ces opérations doivent être l'occasion de reconquérir et de revitaliser les centres-bourgs, ainsi que de lutter contre l'habitat indigne tout en rénovant thermiquement les logements et en les adaptant au vieillissement de la population.

Dans le cadre de la programmation en logements locatifs sociaux 2014, les Préfets de région ont fait remonter leurs demandes en programmation pour 2014 à l'issue de concertation menées localement avec les acteurs locaux de l'habitat, conformément aux instructions que la Ministre leur avait adressées en vue de la mise en œuvre du Pacte conclu entre l'Etat et le mouvement HLM le 8 juillet 2013. Les objectifs régionaux notifiés aux territoires pour 2014 s'appuient donc sur ces remontées pour prendre en compte et répondre au mieux aux besoins exprimés par les territoires.

De plus, à compter de 2014, la programmation en logements locatifs sociaux s'abstrait du zonage A/B/C. En effet, lors de la concertation liée à la révision de ce zonage, de nombreux acteurs locaux ont remis en cause l'articulation entre ce zonage et la programmation LLS : les besoins en LLS obéissant à des logiques différentes, ils doivent être appréciés selon d'autres critères. L'analyse des coûts réels des opérations de construction neuve observés sur les 4 dernières années, sur laquelle s'appuie désormais la programmation des aides à la pierre, permet de définir de nouvelles zones de programmation issues du zonage en aires urbaines 2010 de l'INSEE, au sein desquelles les coûts des opérations observés en m² de surface utile sont homogènes.

1.3 Articulation avec les autres groupes de travail

→ **Articulation avec le groupe de travail n°2 : « Mobiliser le foncier privé des secteurs à urbaniser »**

Le groupe de travail n°2 de la démarche objectifs 500 000 avait pour objectif de mener une réflexion sur la mobilisation du foncier privé des secteurs à urbaniser. Dans ce cadre, il a travaillé sur les thèmes suivants :

- Accompagner la production de terrains aménagés ou à viabiliser ;
- Optimiser l'utilisation des terrains disponibles par le recyclage du foncier dans les projets de construction ou d'aménagement ;
- Contribuer au développement d'une offre de logement intermédiaire par la dissociation du foncier et du bâti ;
- Analyser les leviers fiscaux disponibles ou potentiels.

Ces réflexions rejoignent les réflexions du groupe de travail n°3 sur les prix des logements : en effet, le foncier, en tant que premier maillon de la chaîne de construction du logement, doit participer, par la modération de son prix de vente, à atteindre ces objectifs.

→ **Articulation avec le groupe de travail n°4 : « innovation »**

L'innovation constitue la principale piste de réduction des coûts de construction, qui représentent un des postes principaux dans le coût de revient du logement. La réduction du coût reste un point primordial pour développer une offre de logement qui réponde à tous les besoins (notamment logement intermédiaire).

1.4 Articulation avec les missions en cours

Les travaux du groupe de travail sont à articuler avec la mission conduite en 2013 par François Delarue, responsable opérationnel de l'évaluation de la territorialisation des politiques du logement dans le cadre de la modernisation de l'action publique.

En particulier, les propositions suivantes du rapport élaboré par François Delarue sont en lien avec le périmètre du groupe de travail :

- Aligner les paramètres du PTZ+ sur l'ensemble du territoire et compléter l'aide par des primes de l'État et des collectivités territoriales. Les collectivités territoriales abonderaient donc cette aide, et ce dans le cadre des délégations de compétences, sur la base d'une politique d'accession assumée grâce au programme local de l'habitat.
- Concernant l'investissement locatif, adopter un système de contractualisation avec les délégataires des aides à la pierre pour davantage cibler les zones éligibles.
- Pour les territoires en crise, ré-ouvrir le PTZ dans l'ancien en contrepartie de mesures anti-périurbanisation dans les documents d'urbanisme.

Par décision du CIMAP en date du 18 décembre 2013, une évaluation des politiques du logement notamment sous l'angle économique est prévue pour 2014. Cette évaluation devra chercher dans ses propositions à conjuguer économies et efficacité des politiques du logement. Si le calendrier de cette mission ne permet pas d'alimenter les travaux du groupe de travail, à l'inverse les travaux du groupe pourront utilement nourrir les premières réflexions de cette évaluation.

2 Rapport d'étude

2.1 Un besoin d'outils de connaissance fiables, sécurisés et partagés par l'ensemble des acteurs

Les travaux du groupe de travail ont fait émerger la nécessité d'approfondir la connaissance sur la construction de logements et plus généralement sur l'occupation des sols, notamment afin de mieux piloter la réalisation de l'objectif de construction de 500 000 logements. Il apparaît en particulier nécessaire de fiabiliser les outils de connaissance, d'élargir l'accès aux bases de données existantes au plus grand nombre d'acteurs conformément à la démarche « open data » engagée par le Gouvernement et de promouvoir l'automatisation de la récupération et de la mise à jour de ces données.

2.1.1 Fiabiliser les outils de connaissance existants sur la construction de logements et l'occupation des sols

Les chiffres de la base de données Sit@del2 distinguent construction neuve (bâtiment totalement nouveau) et construction sur existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante comme des transformations de locaux en logements ou la construction de logement attenant à un bâtiment existant). Les chiffres portent sur le nombre total de logements répartis en logements ordinaires (logements individuels purs ou groupés, logements collectifs) et logements en résidence (pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.), ces derniers se caractérisant par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte. Les foyers et les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement.

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales des territoires et par les communes instructrices.

Les informations relatives aux autorisations dites données « en date de prise en compte » sont transmises par les services instructeurs ; leur remontée intervient dans les six mois après le prononcé. Les déclarations de mises en chantier dites données « en date réelle » sont transmises à l'initiative des pétitionnaires ; leur remontée intervient dans les dix-huit mois après l'ouverture de chantier.

Etant donné ce délai de remontée des informations, seules les données en « date de prise en compte » sont disponibles pour les années récentes, c'est-à-dire à la date à laquelle l'événement (autorisation, ouverture de chantier, etc.) est enregistré dans la base de données Sit@del2. Les données actuellement publiées tous les mois et portant sur l'activité du mois précédent ne reflètent donc pas la réalité de la construction du mois en question. Ces informations, certes disponibles rapidement, ne permettent donc pas aujourd'hui d'assurer un suivi conjoncturel fiable de l'activité du secteur de la construction et manque donc de fiabilité.

Les données dites en « dates réelles » sont connues avec un long délai entre la réalité qu'elles reflètent et le moment à partir duquel cette réalité peut être traduite en chiffres. Ainsi, seuls les chiffres pour les années antérieures sont estimés en "date réelle".

Par ailleurs, étant donné que les déclarations de mises en chantier sont renseignées dans la base de données à l'initiative du pétitionnaire et donc non obligatoires, les mises en chantier de logements publiées en date réelle à partir de Sit@del2 diffèrent du niveau réel de mises en chantier sur le territoire.

L'ensemble de ces éléments montre que le suivi du secteur de la construction pourrait être optimisé.

→ Proposition :

- engager un travail de fiabilisation des informations publiées à partir de la base de données Sit@del2 en lien avec le Commissariat Général au Développement Durable, afin d'améliorer le suivi conjoncturel de la construction grâce à des données de meilleure qualité et de pouvoir exploiter des données qualitatives complémentaires

2.1.2 Élargir l'accès aux bases de données existantes au plus grand nombre d'acteurs conformément à la démarche « open data »

Conformément à la démarche « open data », le groupe de travail souligne qu'un meilleur partage des informations relatives au marché immobilier ainsi que leur mise en commun à travers un système collaboratif pourraient bénéficier à l'ensemble des acteurs du secteur. Les bases de données dont l'accès pourrait être élargi concernent à la fois l'administration, les collectivités et les professionnels du secteur.

En effet, de grandes avancées pourraient être obtenues en organisant le partage de données entre les différents acteurs publics voire privés : financeurs, bailleurs sociaux, etc. Un tel partage permettrait de décrire de manière cohérente les actions menées sur l'ensemble du territoire et améliorerait leur visibilité au niveau national. Ces données pourraient être complétées par le recours à des dispositifs collaboratifs, où les différents acteurs et les usagers seraient mis à contribution pour compléter les bases de données.

A titre d'exemple, le géoportail de l'urbanisme créé par l'ordonnance relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique du 19 décembre 2013 deviendra, à compter de 2020, la plateforme légale de publication et de consultation des documents d'urbanisme et des Servitudes d'utilité publique (SUP). L'objectif est de faciliter l'accès de tous à l'information sur les documents d'urbanisme.

Dans un autre domaine, Demande de Valeurs Foncières (DVF) est un service proposé par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) qui permet d'obtenir les informations concernant les ventes immobilières et foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années. Pour chaque vente enregistrée sont délivrées, sous forme de données brutes permettant des retraitements informatiques et à partir des informations transmises par le notariat :

- la nature du bien (maison, appartement, dépendances, non-bâti, local industriel ou commercial), son adresse et sa superficie ;
- ses références cadastrales ;
- la date et le prix de la transaction ;
- ses références de publication au fichier immobilier.

La base est actualisée deux fois l'an (en avril et octobre). Issue des Conservations des hypothèques, elle est donc exhaustive, toute vente sur le territoire devant faire l'objet d'une publicité foncière.

Suite aux dispositions de la loi portant « Engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006 qui vise à accroître la transparence des marchés fonciers et immobiliers, l'administration fiscale est tenue de transmettre la base DVF gratuitement et à leur demande aux entités suivantes : les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, les établissements publics fonciers d'État, les établissements publics fonciers locaux et les établissements publics locaux d'aménagement. Cette obligation de transmission ne porte que sur le périmètre de leur territoire géographique de compétence respectif.

Or il apparaît qu'en pratique seules quelques collectivités territoriales et certains établissements publics fonciers d'État disposent aujourd'hui de ses données sur leur territoire. Il conviendrait donc d'améliorer la mise à disposition de ces données. Une extension au grand public et aux professionnels de l'immobilier – encadrée de façon à garantir la confidentialité nécessaire - serait également opportune pour mieux diffuser l'information sur le niveau des prix de marché et éviter certaines surévaluations de prix dans le neuf ou l'ancien.

→ Proposition :

- dans le respect de la nécessaire confidentialité, partager plus largement l'ensemble des données du secteur de la construction et de l'immobilier, afin de créer un espace collaboratif ouvert à tous

2.1.3 Capitaliser sur les outils de cartographie numérique pour suivre l'évolution de l'urbanisation et la prévoir

Comme pour toute politique volontariste il est indispensable, pour atteindre l'objectif de 500 000 logements sans pour autant sacrifier les objectifs de développement durable, de se donner les moyens de connaître la situation de départ et d'en suivre les évolutions, tant sur le plan quantitatif qu'en termes de localisation des logements. En effet, cet objectif, en apparence global, repose en réalité sur une

multitude de micros objectifs localisés qu'il convient de suivre avec précision. C'est en particulier vrai pour la consommation de terres agricoles, qui se fait de façon progressive, le plus souvent quelques dizaines d'ares par quelques dizaines d'ares, mais aussi pour ce qui concerne le lien logement/emploi ou bien les questions de services urbains. Pour cela, il faut pouvoir disposer de référentiels territorialisés précis et d'outils de suivi et d'interprétation.

Un référentiel d'occupation du sol en cours de constitution

Les référentiels de description à grande échelle permettent de superposer l'ensemble de ces informations et donc d'avoir un suivi fin des modifications, bâtiment par bâtiment, réseau par réseau. Pour cela, la BD Topo de l'IGN, disponible gratuitement pour tous les acteurs publics, recense tous les objets (donc le bâti) présents sur le territoire avec une mise à jour tous les 3 à 4 ans.

Afin d'assurer un suivi des évolutions, il convient, à partir de ce socle, de bâtir un référentiel d'occupation du sol classifiant à grande échelle la couverture et l'usage du sol, qui permette un suivi tous les 3 à 4 ans voire plus souvent. Ce référentiel est en cours d'élaboration à l'échelle nationale, à travers une nomenclature partagée, compatible et emboîtée ainsi qu'un cadre commun de processus de production allant de l'observation à l'interprétation. Le processus de production est d'ores et déjà engagé dans les régions Midi-Pyrénées, Aquitaine et Auvergne, en partenariat avec les régions concernées.

Des données de socle à géo-localiser

Au-delà du suivi physique de la construction des logements et de la consommation de l'espace qui en découle, il est nécessaire de croiser ces données avec des données réglementaires, sociales, économiques ou humaines, par exemple fournies par l'INSEE. A cet égard, les possibilités offertes par la grande échelle (les données sont superposables) et le géocodage (toute donnée ayant un identifiant de type adresse peut être positionnée) permettent à n'importe quel utilisateur de suivre en ligne la superposition des différentes données. Il est ainsi possible de bâtir un véritable service numérique de description des territoires, en valorisant l'ensemble des données détenues par les acteurs publics, par exemple en transformant les obligations de publications (permis de construire, etc.) en obligation de publication numérique, ainsi que cela est en cours pour les PLU et les SCoT (cf. projet géoportail de l'urbanisme).

Des services prédictifs à bâtir

L'ensemble de ces apports permettrait de disposer d'une description numérique fine sur le territoire des différents éléments qui composent la politique du logement, et de développer les outils de traitement permettant analyse de situation, simulation et analyse prédictive. De tels outils sont par exemple développés dans le cadre de projets de recherche pour prédire l'évolution économique des territoires (Sim DD, etc.), ou de l'urbanisation en fonction des PLU (ePLU, etc.).

→ Propositions :

- Mettre au point avec l'IGN un outil cartographique appuyé sur une base de données permettant de suivre l'évolution de l'occupation des sols et notamment de l'urbanisation (logements, activités, espaces publics, etc.), en termes à la fois quantitatifs et qualitatifs

2.2 Complémentarité des niveaux local et national

De nombreux territoires, et notamment ceux qui font l'objet d'une pression urbaine, se sont outillés pour analyser leurs besoins et pour y répondre. Les outils mis en place relèvent soit de documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT, Programme Local de l'Habitat - PLH, Plan Local d'Urbanisme - PLU), soit de ressources en ingénierie (agences d'urbanismes, établissements publics fonciers, services des collectivités, sociétés d'aménagement). Ainsi, les politiques nationales – et notamment la politique du logement – peuvent être relayées par les collectivités territoriales au travers de leurs outils, et en l'occurrence de ceux qui sont centrés sur les questions d'habitat.

Le groupe de travail souligne que les collectivités territoriales disposent des outils pour agir et que, lorsqu'elles le font, les résultats sont au rendez-vous. Plusieurs exemples sont cités, et notamment celui

de Rennes, qui a développé une politique active depuis de nombreuses années, avec des résultats probants à la fois en termes qualitatifs et quantitatifs. Il est souligné que Rennes a toujours développé une politique foncière volontariste et animé des partenariats d'acteurs autour de ces sujets. Il semble donc indispensable de réaffirmer l'importance d'une implication locale forte pour atteindre les objectifs nationaux : en ce sens, le développement des PLU intercommunaux, qui intègrent le PLH, est une condition nécessaire non seulement pour que l'objectif des 500 000 logements soit atteint, mais aussi pour qu'il le soit dans de bonnes conditions de développement urbain (limitation de l'étalement urbain, optimisation des ressources de transports en commun, rapprochement de l'habitat et des services...). Le groupe a également évoqué la perspective de transférer l'attribution des permis de construire au niveau intercommunal, qui irait dans le sens d'une meilleure efficacité à la fois en termes de production de logements et de qualité urbaine.

❖ **Rôle des villes de petite taille dans le maillage du territoire en logement**

Certains membres du groupe de travail (GT) considèrent que les villes de petite taille (entre 5 000 et 10 000 habitants) sont défavorisées en termes de développement du logement neuf, notamment car non éligibles au dispositif d'investissement locatif intermédiaire et moins favorisés en termes d'aide à l'accession à la propriété. Pour autant, ces villes, situées en zone B2 ou C du zonage relatif aux aides à l'investissement locatif privé, peuvent constituer des pôles de centralité ou d'appui résidentiels secondaires. Ainsi, ces zones B2 ou C, dites « non tendues » peuvent constituer des territoires à forts enjeux, au même titre que les zones dites « tendues ». A ce titre, il apparaît que le zonage A/B/C prend insuffisamment en compte cette dimension d'aménagement du territoire, telle qu'elle peut être définie dans les documents de planification locaux.

Quelques données de référence pour identifier les enjeux à l'œuvre :

- 80% des ménages ont un revenu disponible inférieur à 28 560 €
- la zone C représente 70 % de la superficie du territoire, et rassemble près de 40 % de la population

Par ailleurs, selon certains membres du groupe de travail, dans les zones C et B2 le taux d'effort des ménages est aussi important que dans les autres zones plus chères, car les revenus moyens de la population y sont plus bas. Ainsi un renforcement des aides dans ces zones permettrait à un plus grand nombre de ménages de devenir solvables pour accéder à la propriété.

D'après les données disponibles sur le PTZ+ et grâce à l'Observatoire du financement du logement, il apparaît que, globalement, effectivement le taux d'effort n'est que très légèrement supérieur dans les zones tendues. Il peut néanmoins être souligné que, à taille de ménage identique, les logements acquis en zones B2 et C sont plus grands qu'en zone tendue.

→ **Propositions :**

- adapter les zonages applicables en matière de logement (zonage A/B/C relatif aux aides à l'investissement locatif privé et à l'accession, et zonage relatif au financement du logement social) via les CRH afin de refléter le plus justement la réalité de chaque territoire. Il faudra veiller toutefois à ce que ce zonage ne soit pas trop complexe car il pourrait se révéler trop difficile à mettre en œuvre notamment en ce qui concerne les dispositifs d'aides associés.
- s'appuyer davantage sur les politiques locales, notamment les documents d'urbanisme et de programmation locaux (PLH et Plan Local d'Urbanisme Inter communal - PLUi), afin de permettre l'orientation et la modulation des aides publiques, tout en encadrant nationalement la souplesse locale.

❖ **Place de la maison individuelle en zone non tendue**

Aujourd'hui, selon plusieurs membres du groupe de travail, le meilleur rapport prix-surface resterait la maison individuelle pour loger des ménages avec personnes à charge, produit qui, de plus, répondrait en majorité aux attentes des ménages. Ainsi, les zones C et B2 représentent des territoires importants à prendre en compte pour répondre à cette attente.

Ce rapport qualité – prix ne s'explique pas seulement par le fait que le foncier est bien moins cher en zone rurale mais aussi par le coût de construction qui peut être moins élevé qu'en collectif pour la typologie de la maison individuelle en elle-même. Il convient donc de rechercher des modes d'implantation de maisons individuelles qui, en mobilisant des parcelles plus petites dans le cadre

d'opérations d'aménagement bien conçues, permettent de limiter l'impact du coût du foncier tout en bénéficiant d'une meilleure qualité urbaine. Par ailleurs, dans le cadre d'une approche globale, il convient de souligner l'existence de coûts indissociables au fonctionnement d'une maison individuelle qui alourdissent la facture globale des ménages : transport, le cas échéant le chauffage, etc.

Certains membres du groupe de travail précisent qu'il convient de mettre fin à l'idée préconçue selon laquelle la maison individuelle serait nécessairement synonyme d'émiettement urbain : en effet, le développement d'opérations d'aménagement organisées d'initiative publique ou privée permet, de produire rapidement une offre substantielle de logements y compris en zone non tendue, tout en respectant des densités supérieures à 50 logements à l'hectare

→ **Proposition :**

- Répondre à la demande de logements y compris dans les zones non tendues, tout en rationalisant la consommation foncière en incitant les collectivités, les aménageurs, les constructeurs et les promoteurs à développer des programmes d'opérations organisées (ex : écoquartier, ...), qui contribuent efficacement à lutter contre l'étalement urbain, et en incitant les ménages à s'inscrire dans le cadre de ces opérations.

2.3 Développer une offre de logement répondant à tous les besoins

Développer une **offre de logement diversifiée** afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population et notamment à l'évolution des situations de vie et des besoins des ménages afin de faciliter les parcours résidentiels (location / accession, appartement / maison individuelle / logements-foyers ou résidences services, logement social / intermédiaire / libre, logement évolutif, taille et typologie des logements).

En effet, les évolutions sociétales et l'allongement de la durée de vie engendrent une multiplication de phases différentes de la vie auxquelles correspondent différents types de besoins en matière de logement. La notion de parcours résidentiel implique le développement d'une offre de logement diversifiée et proposant un équilibre entre les différents types de produits existants.

❖ **Point de débat au sein du groupe de travail : éventuel lien de causalité entre accession et libération du parc social**

La question de l'impact de l'accession des ménages sortants du parc social sur la mobilité dans le parc social a été discutée au sein du groupe de travail. Il y a un certain consensus pour dire qu'un phénomène de « libération » des logements locatifs sociaux a bien pu être constaté au sein des sites de rénovation urbaine. Cette demande a plutôt concerné les couches moyennes des occupants du parc social.

Plus largement, la question de l'impact de l'accession en général sur la mobilité au sein du parc social a été également discutée. Sur ce point, il y a eu divergence au sein du groupe de travail, certains soutenant qu'il y a forcément un lien puisque ces deux phénomènes sont deux maillons d'une même chaîne, et d'autres donnant des exemples pour illustrer les cas où il n'y a aucun impact :

- Les ménages du parc social de villes moyennes souhaitant acquérir un logement individuel libèreront un logement locatif social, mais qui pourra rester vacant le cas échéant à cause d'un marché locatif qui serait très peu tendu dans certaines de ces zones.
- De même, les jeunes ménages dé-cohabitant du foyer familial ne libèrent aucun logement puisque les parents y restent.
- En zones non tendues, les accédants à la propriété peuvent correspondre notamment à des dé-cohabitations de jeunes ménages résidant localement, soit à un rapprochement géographique de personnes retraitées.
- En zone de marché tendu, les logements locatifs sociaux se libèrent difficilement, y compris lorsque les surloyers sont importants, étant donné la différence des loyers avec ceux du secteur privé. Seule l'accession offre une possibilité de sortie du parc. En fonction des arbitrages des ménages imposés par le coût du foncier et du logement lui-même, le choix de l'habitat individuel dans le cadre de l'accession à la propriété peut impliquer dans certains cas des coûts de fonctionnement quotidien accrus (déplacements coûteux et perte de temps, isolement, moindre offre de services et équipements).

❖ Point de débat concernant la place de la maison individuelle dans le parcours résidentiel

De manière générale, l'habitat en maison individuelle a tendance à être présenté comme une étape importante du parcours résidentiel. Or, cette forme d'habitat peut ne correspondre qu'à une phase de la vie. C'est, par exemple, la présence d'enfants qui peut motiver ce souhait de jardin et de propriété, même si ceux-ci, en raison du prix ou de l'existence du foncier, sont plus excentrés.

Lorsque la taille du ménage se réduit, par exemple en cas de séparation ou de décohabitation des jeunes, ou en cas de vieillissement, certains ménages souhaitent revenir en zone plus urbaine pour se rapprocher du marché de l'emploi, des équipements et des services.

Cette alternative est parfois difficilement réalisable en raison d'une éventuelle dépréciation du patrimoine individuel, du coût plus élevé de l'immobilier en ville et de la pénurie des logements à louer ou acheter dans les centres.

Le vieillissement de la population est notamment un phénomène à prendre au compte. En effet, les français âgés de 75 ans et plus verront leur nombre doubler d'ici 2060. Le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans pourrait quadrupler d'ici 2050, passant de 1,4 millions à 4,8 millions. Assurer le maintien à domicile en périphérie lointaine et dans les territoires ruraux, sera complexe. Le logement éloigné des services, transports et de la famille deviendra alors générateur d'exclusion et (ou) de déperissement des patrimoines.

De plus, il est précisé que l'accession en maison individuelle ne correspond pas toujours à une envie mais à une nécessité. En effet, derrière la propension des ménages à accéder à la propriété en maison individuelle, il y a un effet de parc et un effet prix. L'accession est aujourd'hui corrélée à la fois au type de logement (individuel) et à la localisation (périurbain). Il convient de traiter la question de l'accession en lien avec les autres statuts d'occupation et les autres typologies de logement que la maison individuelle.

Il peut donc être considéré que le bout de la chaîne du parcours résidentiel n'est pas nécessairement la maison individuelle mais peut aussi être l'appartement « accessible » en zone urbaine.

→ Proposition :

- Il faut donc – au regard des besoins en logement de tout type de ménages (familles, population vieillissante, mais également des besoins de ménages isolés et de jeunes ménages décohabitants) - souligner l'enjeu d'une offre de logements abordables et de taille adaptée en zone urbanisée qu'il est important de développer tant en location qu'en accession.

❖ Point de débat concernant les opérations mixtes

La question des opérations mixtes a été rapidement évoquée par le groupe de travail et, sur ce thème, certains membres ont fait des propositions qui n'ont pas fait l'objet d'un consensus.

Ainsi, il a été souligné que le financement de la construction de logements aidés implique dans la quasi-totalité des cas une péréquation sur le foncier entre logements aidés et logements en accession libre, pour permettre l'équilibre financier de l'opération d'ensemble. Dans cette logique, certains membres du groupe de travail soulignent que l'approche par quotas de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation n'est pas adaptée. De la même manière, le taux réduit de TVA devrait porter selon eux sur le développement tant du logement social que du logement intermédiaire, qu'il soit destiné à de l'accession ou de la location.

Par ailleurs, la question est posée, par certains participants, de savoir s'il serait possible qu'un PLH déroge aux pourcentages nationaux de mixité sociale. Certains membres s'interrogent sur l'échelle pertinente d'appréciation de ces pourcentages et proposent de raisonner au niveau de l'intercommunalité pour l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Ces mêmes membres évoquent l'idée de considérer que les logements intermédiaires (qui sont aussi sous conditions de ressources) comptent pour 1/3 dans le quota SRU.

Il est rappelé que l'article 55 de la loi SRU a été récemment modifié pour augmenter de 20 à 25% le quota de logements locatifs sociaux.

→ Propositions :

- encourager la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle à travers les documents d'urbanisme et à travers les opérations d'aménagement d'initiative publique ou privée
- un taux de fiscalité réduit devrait également être institué pour développer le logement intermédiaire, en accession comme en locatif. (cf. partie 2.5. sur le logement intermédiaire)

2.4 Relancer l'accession

Un consensus émerge au sein du groupe pour constater qu'il existe un blocage (« panne ») de l'accession à la propriété. Cette « panne » est considérée comme déterminante à la fois dans la baisse quantitative de la production de logements, et dans les blocages du parcours résidentiel constatés à plusieurs niveaux (sortie du locatif, social ou privé ; blocage de la « secundo-accession » par carence de la primo-accession). L'accession, et essentiellement, bien sûr, la primo-accession est également considérée comme une alternative à l'essoufflement perçu pour l'investissement locatif, qui ne retrouvera pas, de l'avis du groupe, les niveaux de production qu'il a pu connaître.

Pour toutes ces raisons, la relance de l'accession – encadrée naturellement par un certain nombre de conditions – est la principale mesure-phare identifiée par le groupe.

Plusieurs types d'actions et outils ont été évoqués en ce sens.

2.4.1 Inciter les promoteurs à produire des logements diversifiés

Le manque de diversité de l'offre de logement est l'un des freins qui limitent la démarche d'accession : il faut proposer aux ménages des types de logements qui répondent à leurs attentes, non seulement au niveau financier, mais aussi en termes de taille, disposition, localisation, etc. La production des années précédentes, largement dominée par l'investissement locatif à but de défiscalisation, a entraîné une certaine uniformisation des produits, dont il faut maintenant s'affranchir pour retrouver une adéquation entre l'offre de logements et la demande d'accession.

Il convient notamment, à cet effet, de s'appuyer sur les opérateurs d'aménagement public ou privé (pour des opérations de taille significative) pour développer une offre de logement variée dans le cadre de leurs opérations. Les opérations d'aménagement, intégrées dans le cadre des PLH le cas échéant, doivent contribuer non seulement à produire du foncier à des prix raisonnables et dans de bonnes conditions de qualité urbaine, mais aussi à produire tout l'éventail des logements correspondant aux différentes demandes. Elles peuvent permettre de démontrer dans le respect d'une pluralité de maîtres d'ouvrages, comme l'ont montré de nombreux exemples, que de nouvelles formes d'habitat sont possibles et répondent à la fois à une véritable demande et aux exigences d'un développement urbain durable (maisons individuelles « denses », logements évolutifs, opérations innovantes à coûts maîtrisés, etc.).

2.4.2 Développer les outils financiers adaptés

2.4.2.1 Redynamiser le Prêt à Taux Zéro (PTZ+)

Le PTZ+ constitue un des dispositifs de financement phare dans une démarche de relance de l'accession à la propriété. A contrario, bien que le plan d'épargne-logement (PEL) permette la constitution d'un apport personnel et témoigne de la capacité d'épargne régulière du ménage, le groupe s'accorde pour minimiser son impact direct sur l'accession à la propriété, du moins tant que les niveaux des taux d'intérêts restent bas.

Certains membres du groupe de travail constatent une augmentation des refus de prêts par les banques pour cause d'insuffisance d'apport personnel. En effet, la clientèle ciblée par l'accession aidée à la propriété ne dispose pas toujours d'un apport personnel, et la plupart des établissements de crédit

refuseraient de prêter à des ménages sans apport personnel. Or le PTZ+ permet d'augmenter et d'amortir plus rapidement le capital emprunté, ce qui permet de contrebalancer le faible montant de l'apport personnel. Le différé de remboursement de 14 ans que permet le PTZ+ pour les bénéficiaires situés dans la première tranche du barème conduit notamment à solvabiliser significativement cette clientèle.

Le groupe de travail considère que le différé de remboursement est le levier des plus significatifs du PTZ+.

Le renforcement du PTZ+ serait donc de nature à faciliter l'accession à la propriété et il constituerait un catalyseur pour la relance du secteur et la fluidité du parcours résidentiel.

Il est rappelé qu'un logement construit génère environ 30 000 euros de TVA. Une relance du secteur permettrait ainsi à moyen terme des rentrées fiscales substantielles et la préservation des emplois de la filière.

Plusieurs propositions sont ainsi formulées par les membres du groupe de travail pour redynamiser le PTZ+.

→ Propositions :

- Selon les membres du groupe de travail, l'aide octroyée avec le PTZ+ pourrait être renforcée sur les 3 premières tranches minima du barème. Il est notamment proposé d'élargir le différé de remboursement en ce qui concerne les tranches 1 et 2, et d'introduire ce même différé pour la tranche 3. D'autres options sont néanmoins possibles pour améliorer la solvabilisation de l'emprunteur (augmentation du montant ou de la durée du prêt).
- Une autre proposition visant à favoriser le parcours résidentiel consiste à relever significativement les plafonds de ressources, notamment en zones B2 et C, où ils sont actuellement inférieurs aux plafonds du logement social.
- Afin de tenir compte de l'entrée en vigueur de la Réglementation Thermique (RT) 2012 qui a pu conduire à un renchérissement du coût des logements, il est proposé de rehausser temporairement les quotités et les montants plafonds d'opération de l'ordre de 10% en zones B2 et C.
- Enfin, afin d'encourager les locataires du parc locatif social à accéder à la propriété et ainsi à libérer des places dans le parc HLM, le groupe de travail propose de bonifier le PTZ+ pour les acquéreurs sortants du parc social.

Le rapporteur général souligne que ces propositions doivent pouvoir être réalisées à « enveloppe » constante. La dépense générationnelle nette du PTZ+ est en effet bornée à 820 M€, en application de l'article 244 quater V du code général des impôts. Une étude d'impact est réalisée chaque fin d'année afin de démontrer que ce plafond ne sera pas dépassé. L'estimation figurant dans l'étude d'impact est sensible à deux grandes hypothèses, en partie seulement prévisibles : le volume total de la production et le niveau des taux d'intérêt.

L'étude d'impact réalisée fin 2013 pour la production 2014 du PTZ+ s'appuie sur l'hypothèse d'une production de 52 000 PTZ+, soit un niveau supérieur au nombre de PTZ+ qui devaient être émis en 2013 (autour de 45 000 PTZ+⁹), en raison de la faible production constatée début 2013 qui s'explique notamment par l'entrée en vigueur de la condition de performance énergétique et par la forte production de la fin 2012 (phénomène d'appel d'air). La courbe de taux d'intérêt retenue pour la simulation est la même que celle retenue lors de l'étude d'impact de fin 2012, dans un contexte où les taux d'intérêt interbancaires (utilisés comme taux de référence) étaient à un niveau plus faible.

PTZ+ et RT 2012 : un enjeu de fiabilisation du respect de la RT 2012 hors Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) ou de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Un zoom particulier est réalisé sur la problématique de désolvabilisation liée au non respect de la RT 2012 dans le cadre de la réalisation de constructions hors Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) ou de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Il est ainsi proposé de tirer les

⁹ Estimation au 31 janvier 2013

premiers enseignements d'un an d'application de la RT 2012 dans le neuf et de la condition de performance énergétique en PTZ+.

Il est souligné que, contrairement au CCMI ou à la VEFA, contrats par lesquels le constructeur ou le promoteur est responsable de l'absence d'atteinte du résultat, le maître d'ouvrage accédant se trouve dans une situation plus compliquée et préjudiciable en cas de contrats d'entreprise. En effet, si la RT 2012 n'est pas respectée, dans le cas d'un financement en PTZ+ de l'opération, l'emprunteur devra rembourser le PTZ+ ou verra requalifier celui-ci en prêt onéreux. Il est par conséquent proposé de fiabiliser le respect de la RT 2012 dans le cadre de ces opérations.

→ **Proposition :**

- Hors CCMI ou VEFA, fiabiliser le dépôt du permis de construire en amenant la preuve du recours préalable à un bureau d'études thermiques, inciter aux bonnes pratiques en cours de construction (par exemple test intermédiaire d'étanchéité à l'air), mettre en place des modalités simplifiées de mise en cause a minima de la responsabilité du ou des professionnels par le maître d'ouvrage en cas de financement par un PTZ+

2.4.2.2 Réorienter le PTZ+ en fonction des objectifs de développement durable des territoires

Dans cette optique, deux **propositions**, à articuler le cas échéant, ont été exprimées par le groupe de travail.

- **Moduler le PTZ+ en fonction de l'intégration urbaine et de la compacité de l'habitat réalisé.** Cette mesure est essentielle pour éviter que le PTZ+ ne contribue à un étalement urbain non maîtrisé, et le groupe est unanime à considérer qu'il est souhaitable d'accompagner un renforcement du PTZ+ par une réorientation en ce sens. Toutefois, sa mise en œuvre est à étudier sur le plan technique. Il conviendra notamment de déterminer des critères suffisamment fiables, objectifs et simples d'utilisation par les banques (*cf.* le contre-exemple de l'éco-PTZ où les banques ont eu des difficultés dans la distribution de ce prêt en raison de sa complexité).
- **Bonifier le PTZ+ dans le cas d'une aide des collectivités territoriales (encouragement des aides locales et renforcement de la politique territoriale).** Le NPTZ (prédécesseur du PTZ+) avait bénéficié entre 2007 et 2010 d'une mesure introduite par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) de majoration du montant du prêt ainsi que d'une amélioration des conditions de remboursement dans le cas où l'acquisition ou la construction d'un logement neuf était accompagnée d'une aide émanant d'une collectivité locale. Si cette majoration n'a concerné qu'un faible volume d'opérations au lancement de cette mesure, le plan de relance (avec le doublement du prêt pour les opérations dans le neuf) a largement contribué à la promotion et 19 455 NPTZ ont bénéficié de la majoration ENL en 2010, pour 286 256 NPTZ émis (y compris pour des logements anciens) en France métropolitaine cette même année.

Cette mesure aurait pour objectif d'inciter les collectivités territoriales à accompagner une politique nationale d'aide à l'accession à la propriété.

2.4.2.3 Promouvoir le Prêt Social Location Accession (PSLA)

La location-accession est une forme de contrat par lequel un ménage peut devenir acquéreur du logement qu'il a occupé dans un premier temps comme locataire-accédant. Ce dispositif permet au ménage de constituer un apport personnel, tout en testant sa capacité de remboursement.

Un dispositif de financement spécifique, qui repose sur une catégorie de prêt conventionné accordé à un opérateur qui assume la réalisation du logement et son portage pendant la période de location, et apporte les garanties, le prêt social de location-accession (PSLA), destiné aux ménages disposant de ressources modestes, a permis une relance de la location-accession. Il prévoit le bénéfice d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 15 ans) et de garanties de rachat et de relogement.

Les membres du groupe de travail proposent de soutenir le développement de ce dispositif, notamment par le biais de trois **propositions**.

- **Promouvoir le PSLA, outil peu connu, auprès du grand public**

Il s'agirait de communiquer sur les avantages de ce dispositif auprès du public susceptible d'être concerné.

- **Allonger les phases locatives, en facilitant le financement de la levée d'option**

Les organismes de logement social considèrent qu'aujourd'hui – compte tenu des incertitudes liées notamment au devenir du PTZ+ - les ménages qui mobilisent le PSLA sont des ménages constituant le haut de la cible du PSLA. Ainsi, ces ménages n'ont pas besoin d'utiliser réellement la phase locative pour tester leur solvabilité ou pour constituer un apport personnel et lèvent très rapidement l'option.

Il conviendrait également de toucher une clientèle aux revenus plus modestes, qui mettra réellement à profit la phase locative pour se constituer un apport personnel.

Pour y parvenir, il est proposé que la sécurisation des conditions de financement de la levée d'option dès l'entrée dans les lieux soit recherchée, en particulier par :

- la mobilisation des financements acquéreurs dès le contrat de location-accession (PTZ+, prêt employeur), ce qui permettra d'avoir l'assurance de leur disponibilité au moment de la levée d'option ;
- la facilitation, lors de la levée d'option, du transfert aux accédants des prêts souscrits par les opérateurs, comme la réglementation le prévoit.

Les banques soulignent que l'établissement prêteur ne pourra s'engager sur un taux fixe sans avoir de visibilité sur la date de levée d'option qui devra obligatoirement intervenir à bref délai pour des raisons de risque de taux. Il devra également nécessairement vérifier la solvabilité du locataire-accédant au moment de la levée d'option. De plus, le transfert du prêt sur fonds d'épargne nécessite le respect de conditions spécifiques tenant aux garanties requises pour tout prêt adossé au fonds d'épargne, ce qui explique certaines difficultés d'application et en tout état de cause un examen de chaque situation au cas par cas puisqu'il s'agit de transférer un prêt consenti à un institutionnel à un particulier.

- **Faciliter le refinancement du PSLA en cas d'échec de commercialisation**

Dans certains cas, la commercialisation des opérations PSLA peut connaître des échecs : soit les contrats de location-accession ne sont pas signés, soit le locataire-accédant n'est pas en mesure de lever l'option d'achat. Depuis 2011, la réglementation s'est assouplie pour prendre en compte ces situations : le logement PSLA peut être conventionné sous niveau de loyer PLS (et le prêt PSLA ainsi que les avantages fiscaux conservés). Il ne s'agit toutefois pas d'un refinancement sous forme de PLS, ou d'un agrément Prêt Locatif Social (PLS), mais d'un maintien du PSLA sous condition de location dans les conditions du PLS. En effet, les conditions portant sur les ressources du locataire et sur le loyer sont relativement proches entre ces deux dispositifs.

Cependant, les organismes de logement social proposent une évolution de la réglementation qui permette à un organisme Hlm de mobiliser un financement PLUS ou PLAI lorsqu'il rachète à un autre organisme Hlm un logement précédemment financé en PSLA. Il s'agirait donc dans ce cas, d'octroyer un

nouveau financement à l'opération en lieu et place du financement par le prêt PSLA. Ce refinancement s'inscrirait donc dans l'enveloppe globale de financement des opérations PLUS et PLAI au niveau national, au détriment du financement d'opérations de construction de logements sociaux. De plus, ce refinancement sous forme de PLAI ou de PLUS s'avèrerait relativement complexe à mettre en œuvre (nécessité de passer de nouvelles conventions, nécessité de procéder au remboursement du premier emprunt bancaire pour en souscrire un nouveau auprès de la CDC).

Une autre solution, alternative, serait d'autoriser le transfert du prêt PSLA de l'opérateur initial à l'organisme Hlm rachetant le logement inoccupé, ce que ne permet pas la réglementation à ce jour.

2.4.2.4 Sécuriser l'accèsion à la propriété en :

- **sécurisant les opérations d'accèsion dans l'ancien avec travaux notamment dans le cadre de restructuration ou du réinvestissement de centre bourgs.** Cette proposition serait susceptible de soutenir la revitalisation des centre-bourgs, parfois délaissés au profit de la construction en zone péri-urbaine.
- confirmant le rôle de premier filet de sécurité que **constitue l'aide personnelle au logement pour l'accèsion pour favoriser l'accèsion à la propriété** des ménages modestes et son maintien dans le logement en cas de baisse de revenus en cours d'opération ou de hausse des charges ;
- **renforçant le dispositif du Fond de Garantie de l'Accèsion Sociale (FGAS)** par un élargissement du public cible et des conditions de déclenchement de la garantie.

Pour mémoire, les principes de fonctionnement du FGAS obéissent à une logique de réduction du coût du risque tout en évitant de déresponsabiliser les établissements de crédit dans la gestion de leur risque. Il en découle trois modalités de prise en charge de l'indemnisation en fonction du niveau de sinistralité :

- tant que la sinistralité n'atteint pas le taux de sinistralité de référence, constituant le seuil de malus, les sinistres sont pris en charge pour moitié par l'Etat et pour moitié par les établissements de crédit affiliés ;
- dans la plage de sinistralité dépassant le taux de sinistralité de référence comprise entre ce seuil et un plafond de malus (zone de malus), la charge des sinistres incombe en totalité à l'établissement de crédit ;
- l'Etat intervient en garantie ultime pour chaque génération au-delà du plafond de malus sus-indiqué (cas du risque "systémique").

Plusieurs mesures sont proposées pour renforcer ce dispositif :

- **Alignement des plafonds de ressources du Prêt Accèsion Sociale (PAS) et PTZ+** pour faciliter les passerelles entre logement locatif social et logement en accèsion sociale

Nbre de pers / Prêt	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers en PTZ+2013	36 000 €	26 000 €	20 000 €	18 500 €
1 pers en PAS 2013	25 500 €	21 500 €	20 000 €	18 500 €
Proposition 1 pers en PTZ+ et PAS	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 200 €

Afin de pouvoir sécuriser les ménages se situant au-dessus des plafonds HLM dans leur projet d'accèsion à la propriété, il est proposé d'harmoniser les plafonds en zone A et B1 entre PTZ+ et PAS, ainsi que de relever les plafonds en zones B2 et C.

- **Augmentation la proportion de prise en charge des sinistres par l'Etat :** pour inciter au financement sécurisé de l'accèsion, il est proposé de limiter la prise en charge du risque pour les établissements de crédit en augmentant la participation de l'Etat aux pertes à hauteur de 80% (contre 50% aujourd'hui). L'augmentation de ce seuil est susceptible de permettre aux banques d'assouplir leurs conditions d'octroi de crédits immobiliers pour les ménages modestes.

- **Favoriser la vente volontaire sans attendre la formation de l'impayé lorsque l'accédant ne s'estime plus en capacité de poursuivre son projet.**

La définition très large du sinistre indemnisable permet au FGAS d'intervenir non seulement dans les cas classiques de contentieux débouchant sur une vente, mais également en amont des phases contentieuses pour l'emprunteur de bonne foi qui se trouve, pour une raison particulière (chômage, divorce, maladie...), dans l'impossibilité de faire face à ses échéances. Il pourrait toutefois être de l'intérêt tant de l'accédant en difficulté, que de l'Etat et du prêteur, de favoriser une solution de vente volontaire même à perte, en période de baisse de marché, sans attendre la formation d'impayé pour intervenir, lorsque l'accédant ne s'estime plus en mesure de poursuivre son projet d'accession. Ce dispositif pourrait s'accompagner de la recherche de partenariats avec des organismes HLM ou des CIL pour proposer des garanties de rachat aux accédants modestes.

Le recours à la garantie de l'Etat via le FGAS implique un coût à la fois réduit et étalé dans le temps car il suit la sinistralité garantie, jusqu'à présent très faible en accession sociale. De plus, le renforcement du FGAS pourrait susciter une augmentation du nombre de prêts hypothécairement garantis, en baisse sévère actuellement et depuis ces dernières années au profit du cautionnement (28% de garanties hypothécaires en 2010 contre 42% en 2005). Ces hypothèques supplémentaires pourraient produire des ressources fiscales supplémentaires.

2.4.2.5 Expertiser le développement de solutions de financement bancaire alternatives

Afin de relancer l'accession sans mobiliser nécessairement des ressources publiques additionnelles, des modes de financement bancaire innovants renforçant la solvabilisation des ménages pourraient être étudiés. Il est ainsi proposé d'expertiser la création d'un prêt à double indexation avec prise en charge du risque de longévité par l'Etat.

Il s'agirait d'un prêt à taux variable non capé dont les mensualités de remboursement sont indexées sur l'inflation. Si les taux d'intérêt augmentent ou si l'inflation diminue, la durée du prêt est allongée pour permettre le remboursement de la totalité du capital. Afin de sécuriser cet allongement de la durée du prêt serait limité à seulement 2 ans, l'Etat prenant à sa charge le capital qui ne serait éventuellement pas remboursé à cette date.

Du fait de l'augmentation des mensualités au rythme de l'inflation, les mensualités remboursées en fin de prêt seraient sensiblement plus élevées que les mensualités initiales. Ce prêt permettrait donc d'augmenter sensiblement la capacité d'emprunt de l'emprunteur puisqu'il lui permet de maintenir un taux d'effort constant sur toute la durée du prêt (à supposer une stabilité de son pouvoir d'achat réel, c'est-à-dire des ressources progressant comme l'inflation). D'après une étude¹⁰, pour un coût public réduit, ce dispositif permettrait d'améliorer significativement la capacité d'achat des primo-accédants.

Une telle proposition pose néanmoins de nombreuses questions, notamment au regard de sa compatibilité avec les 12 engagements des banques, en 2008, sur les prêts à taux révisibles finançant la résidence principale des particuliers. Une expertise complémentaire s'avère indispensable pour mesurer les atouts et inconvénients de cette proposition. Les risques pour l'accédant, l'établissement de crédit et l'Etat nécessitent notamment d'être analysés avec précision. Le groupe de travail confirme l'intérêt d'expertiser cette proposition, sans se prononcer sur le fond à ce stade.

¹⁰ FFB

2.4.3 Faciliter l'action des entreprises en faveur de l'accèsion à la propriété de leurs candidats salariés en mobilité géographique

Action Logement, mouvement paritaire qui gère les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), a pour objet de financer des actions en faveur du logement des salariés. Au-delà du prélèvement obligatoire de 0,45% sur la masse salariale (pour les entreprises d'au moins 20 salariés), les entreprises peuvent contribuer volontairement à ce mouvement.

Il est proposé que, en addition du schéma de la PEEC, les actions directes des entreprises en faveur du logement de leurs salariés soient facilitées. A cette fin, certaines taxations pourraient ne pas s'appliquer à ces « avantages en nature » (fiscalité et contributions sociales pesant sur les actions des entreprises en faveur du logement des salariés hors système PEEC).

2.4.4 Accéder autrement pour abaisser le coût de l'opération : recourir à la dissociation du foncier et du bâti

- Le recours à un bail à construction (utilisé en Pass-Foncier) permettant l'acquisition différée du terrain porté à un coût symbolique par un acteur à déterminer (organisme collecteur d'Action Logement, collectivité territoriale ou autre entité), constitue une solution pour abaisser le coût de l'opération dans la période initiale la plus délicate à solvabiliser. Toutefois, ce type de mécanisme est relativement coûteux puisqu'il suppose le « portage » du foncier à un coût relativement limité et à très long terme pour l'opérateur.
- Le recours à un Bail Réel Immobilier (BRI) permettrait d'abaisser le coût par mise à disposition de très longue durée du terrain contre une redevance minorée notamment à des fins de logement intermédiaire. Ce nouveau bail est en cours d'élaboration dans le cadre de l'ordonnance relative au logement intermédiaire.

2.4.5 Autres exemples d'initiatives locales ayant favorisé l'accèsion à la propriété

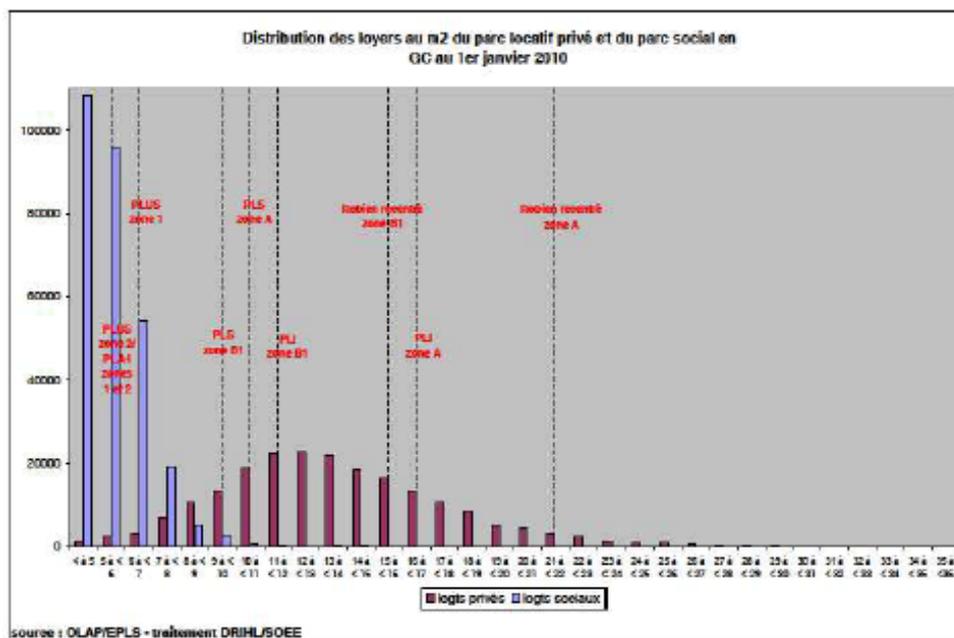
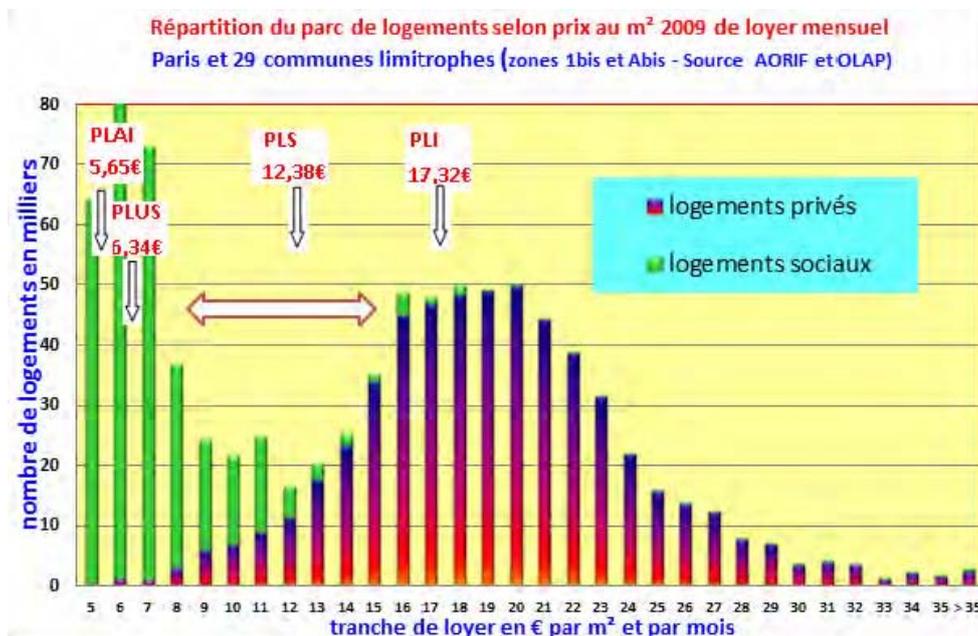
- **Habitat participatif** : dispositif par lequel un groupe d'habitants décide d'assurer la conception et la maîtrise d'ouvrage ou la co-maîtrise d'ouvrage d'un ensemble immobilier comportant des espaces collectifs, en accessions individuelles, en propriété collective ou en locatif ;
- **Péréquation des projets** (Hautes-Alpes) : l'autorisation d'une opération privée au prix du marché (5 000€/m²) a permis de construire des maisons en PSLA sur un terrain privé situé à côté grâce à un système de péréquation – UMF ;
- **Chèque premier logement** (Marseille) (subvention conjointe de la Ville de Marseille et des banques partenaires du dispositif pour alléger, pendant les dix premières années, les mensualités de remboursement du prêt immobilier contracté par le primo accédant) ;
- **Service Public d'Efficacité Energétique** (Picardie) : création d'une régie de tiers financement pour permettre la rénovation de logement pour des foyers à revenus modestes. Ce prêt est remboursé sous forme de redevance (20 ans) attachée au logement et non au foyer.
- **Abondement du PTZ+** : subvention abondant le PTZ pour l'achat d'un logement « abordable » dans un programme labellisé par la collectivité (exemple du Grand Lyon, « Plan 3A »)

2.5 Le logement intermédiaire comme réponse au logement des classes moyennes et à la fluidification des parcours résidentiels

Un certain nombre de remarques et de questions sur le logement intermédiaire ont été soulevées par le groupe de travail suite à la présentation du projet d'ordonnance relative au logement intermédiaire. Les

membres du groupe de travail regrettent que les délais de production de l'ordonnance et le cadre de l'habilitation à légiférer ne permettent pas de prendre en compte un certains nombres de leurs remarques. La nécessité de développer un logement intermédiaire, « marche » entre le parc social et le logement privé libre, découle du constat de l'écart important entre les loyers pratiqués dans ces deux parcs, dans les zones tendues du territoire, et de la quasi inexistence de parc locatif à loyers « intermédiaires ».

Les graphiques suivants présentent ces écarts et ce « manque », en zone A bis, et en grande couronne :



La notion de logement intermédiaire peut varier en fonction des territoires

- Pour certains membres du groupe de travail, le logement intermédiaire ne se situe pas forcément entre le PLS et le marché. Dans cette perspective, le calibrage des plafonds de loyers devrait donc tenir compte des spécificités des territoires pour garantir la rentabilité des opérations et ainsi l'émergence d'un segment intermédiaire. Deux constats nourrissent cette réflexion :
 - en zone tendue où il y a de la place et un vrai besoin entre le marché et le PLS, le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ne fonctionne pas

- dans les zones moins tendues, l'espace où l'offre manque se situe davantage entre le PLUS et le PLS qu'entre le PLS et le marché (car le PLS est proche des prix du marché). Dans de telles situations, il conviendrait de réviser les règles du PLS afin de mieux le situer entre le PLUS et le marché

Une demande de mise en cohérence des zonages et des dispositifs

L'habilitation à légiférer introduit pour le logement intermédiaire un nouveau zonage (différent de celui du périmètre de la TVA à 10% introduit en loi de finances au profit des investisseurs personnes morales) et pose ainsi la question de la lisibilité et de la cohérence des dispositifs. Ceci étant, la loi de finances rectificative 2013 et le PLF 2014 prévoient que le logement intermédiaire soit réalisé dans les zones A et B1.

S'il est assez compréhensible et prévisible que le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les particuliers et le dispositif de TVA à taux réduit et d'exonération de TFPB pour les investisseurs institutionnels seront des outils sur lesquels le logement intermédiaire s'appuiera, le groupe de travail s'interroge sur la place du PLI.

La stabilité des plafonds de loyers est nécessaire

Des interrogations émergent également concernant une éventuelle articulation entre les futurs plafonds de loyers du logement intermédiaire et l'encadrement des loyers prévu par le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové :

- Les plafonds de loyers du logement intermédiaire seront-ils intégrés dans le calcul des loyers médians (à partir desquels sont fixés les dispositifs d'encadrement des loyers du marché « libre ») ? Dans l'affirmative, l'encadrement des loyers du marché ne risque-t-il pas au fur et à mesure de tirer l'ensemble des plafonds à la baisse (et donc de remettre en cause l'équilibre des opérations) ? Comment, dans ce cadre, tabler sur une moyenne de référence du marché libre stable ?
- Sur quelle base sera fixé le loyer d'un logement qui basculera dans le marché libre à la fin de la période d'engagement (loyer médian ou plafond de loyer du logement intermédiaire) ?

Il est précisé que les opérateurs ont besoin de connaître rapidement les plafonds de loyers afin d'engager des opérations qui aboutiront d'ici 2 à 3 ans. En effet, le manque de visibilité et de stabilité sur les plafonds de loyers et de ressources engendre une certaine frilosité et un attentisme des acteurs tels que les assurances ou les investisseurs privés.

La plus value des filiales HLM est questionnée

Le cadre réglementaire actuel autorisant déjà les Organismes HLM (OHLM) à dédier 10% de leur parc au logement intermédiaire (et donc défiscalisé), quel sera, demain, l'intérêt pour un OHLM de créer une filiale dédiée au logement intermédiaire alors que cette filiale sera soumise à une fiscalité classique ?

L'étanchéité des fonds doit être précisée

D'où proviendront les fonds propres des filiales s'ils ne peuvent provenir de leurs affectations ou de leurs collectes? Les ressources provenant de la vente du patrimoine des OHLM peuvent-elles être affectées aux fonds propres de la filiale ?

Au fur et à mesure que des opérations se feront, il pourra y avoir des apports extérieurs au bailleur social : l'OHLM sera obligé de faire des apports en capital pour maintenir ses 50% de parts dans la filiale.

→ Propositions :

- Veiller à la lisibilité et à la stabilité des mesures
- Veiller à la cohérence des différents zonages, garantir la cohérence des dispositifs et travailler à leur simplicité et plus largement à la cohérence entre les différents textes législatifs
- Veiller à positionner le logement intermédiaire de manière différente suivant les territoires

Le groupe de travail souligne donc la nécessité de garantir la cohérence des dispositifs et de travailler à leur simplicité (tant sur la question des zonages que sur la multiplicité des dispositifs). Il souligne également le besoin de lisibilité et de stabilité de toute mesure liée à une rentabilité d'investissement et la nécessité de pouvoir anticiper une éventuelle évolution des règles.

2.6 Répondre à l'évolution des situations de vie : le cas des logements évolutifs

Nombre de situations familiales peuvent conduire à un déménagement ou une location d'appoint : agrandissement de la famille, grand parent isolé cherchant à se rapprocher de ses enfants, accueil d'une jeune fille au pair, couple créant sa société et voulant disposer d'un bureau indépendant pour recevoir des clients, étudiant logeant au domicile familial tout en voulant conserver une certaine indépendance. Depuis plusieurs années, les acteurs de la construction s'intéressent à ces mouvements et mettent à contribution les architectes pour imaginer des logements évolutifs et personnalisables en fonction des occupants et des périodes de la vie. Certains opérateurs ont d'ores et déjà des projets bien aboutis et des opérations en cours de commercialisation qu'il conviendrait d'analyser.

Un bilan des expériences en cours sur les logements évolutifs pourra être réalisé en vue de leur développement à plus grande échelle.

En termes de sémantique, le groupe de travail souligne la différence entre des logements dits évolutifs (évolution pour correspondre à des besoins et/ou usage différents) et des logements adaptables (adaptation au vieillissement de l'occupant).

❖ Les logements évolutifs : exemple de l'habitat modulable

○ *Les Villas Vanille – Montpellier (2005)*

Les « Villas Vanille » (livrées en 2005) se situent dans la ZAC Malbosc au Nord-Ouest de Montpellier. Composées de 17 villas de 4 à 5 pièces, les « Villas Vanille » représentent une véritable nouveauté dans l'approche environnementale de la construction.

L'idée initiale du projet n'était pas spécifiquement l'évolutivité de la maison, mais la volonté de produire une grande maison sur un terrain contraint en termes de surface (maisons d'une centaine de m² sur des terrains qui faisaient 100-150m²). Lors de la mise sur le marché, 3 maisons différentes avaient été imaginées :

- les villas de 130 m²
- les villas de 140m²
- et les villas de 110m²

Il s'est avéré que les plus grandes villas se sont mal vendues pour des raisons de prix et il a donc été décidé de produire des maisons plus petites mais présentant des options d'extensions ultérieures (en hauteur)

Les « Villas Vanille » présentent ainsi une flexibilité les rendant adaptables à différents besoins. Les architectes Gilles Cusy et Michel Maraval ont réfléchi au concept d'habitat évolutif afin de rendre les espaces intérieurs modulables au gré des besoins.

Ainsi, l'extension future de chaque maison est prévue dès l'origine du projet avec une possibilité d'ajouter un module préfabriqué à l'étage. Par ailleurs, la division des maisons en deux logements a aussi été anticipée grâce à la double desserte de chaque villa.

Principes clés du programme :

- Un agrandissement du logement nécessitant un dépôt de PC
- Une ou deux pièces en plus dans un module bois en toiture
- Des plans et une évaluation des évolutions possibles remis à l'acte



- L'ensemble des dispositions techniques anticipées

Enseignement

- L'essentiel est d'avoir une constructibilité suffisante (en ZAC, prévision de SP) et de bien anticiper les différentes évolutions possibles du projet.



Source - « Urbanisme opérationnel et engagement durable », bonnes pratiques et références, Ministère de l'écologie et du logement, 2008

○ Les « Hauts Plateaux » - Lotissement vertical - Lafarge (2014)

La ville de Bègles, le groupe Lafarge, le bailleur social Domofrance et l'Architecte Christophe Hutin ont entrepris de développer une vision nouvelle du modèle pavillonnaire en zone urbanisée tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux que soulèvent les problématiques de l'étalement urbain et du transport. Le projet des Hauts Plateaux s'inscrit pleinement dans le renouveau urbain de Bègles (en lisière de l'éco quartier Bègles Terre Sud) et offre une nouvelle idée de ville durable et solidaire.



Copyright Christophe Hutin Architecture

Situé à Bègles Terre Sud, le projet en accession sociale les Hauts Plateaux offre la possibilité d'imaginer une nouvelle forme d'habitat urbain, plus libre, plus flexible, plus évolutif, plus économique : le concept permet au futur accédant de concevoir librement son espace à vivre en proposant l'aménagement de

plateaux comprenant environ 100m² de surface habitable, 50m² de jardin et 50m² de surface intermédiaire utilisable à terme pour l'extension du bâti ou du jardin. Orientée plein sud, la résidence de 3 étages est composée de 20 logements modulables en accession, du T2 au T5. La clientèle visée est constituée de jeunes couples avec enfants, primo-accédants. Les appartements seront commercialisés au prix de 2 600€/m², avec des logements « prêts à habiter ».



Copyright Christophe Hutin Architecture

Ce projet implique la mise en œuvre d'un système constructif très performant permettant la création de véritables jardins suspendus (béton supportant 30 à 60 cm de terre végétale). Les matériaux utilisés apportent par ailleurs des propriétés d'isolation thermique. Les coûts de construction des logements s'élève à 1425€/m² (dont environ 300€ de coût de structure).

La première phase de ce projet de « lotissement vertical » propose d'ores et déjà des logements « prêt à habiter ». Cependant, l'ambition de ce modèle étant aussi de prouver sa répliquabilité, la seconde phase du projet aura vocation à ne proposer qu'un volume à l'achat, volume que le propriétaire pourra librement aménager.

Il est souligné que, du fait de son caractère innovant, ce type d'habitat pourrait nécessiter l'adaptation des documents d'urbanisme et du concept « d'immeuble ».

L'Allemagne et le Japon font figure de précurseurs en la matière puisque ces pays ont lancé ce type d'habitation dès le début des années 90 :



Ökohaus de Frei Otto, Berlin, IBA de 1987



Next21, Osaka, 1993

❖ Construction de logements sur le même modèle que les bureaux

L'agence Cardete-Huet n'est pas initialement spécialisée dans le résidentiel, mais a répondu à un appel à projet, lancé en 2007, qui avait vocation à produire des logements à coût abordable dans la ZAC Andromède, à côté de Toulouse. L'objectif était d'arriver à une réduction des coûts (2350€/m² en RT 2005, soit 20% au dessous du prix du marché) grâce à une innovation dans le procédé constructif. L'agence s'est inspirée de sa pratique en matière de bâtiments de bureaux pour proposer un logement évolutif à moindre coût.

Le projet repose sur une organisation de logements en plateaux qui peuvent être modulables à l'image des bureaux et cloisonnés au fur et à mesure de l'évolution de la famille.

Les principes du concept :

- **S'adapter à la famille contemporaine** : des espaces généreux en « plan libre » avec une hauteur de plafond de 2.70m, bénéficiant d'équipement et de confort supérieur à la normale, conçus pour permettre différents scénarios de cloisonnement/décloisonnement au fil des besoins des occupants
- **Libérer la contrainte** : la flexibilité n'étant pas une exigence habituellement intégrée aux programmes de logements, elle s'avère cependant indispensable pour s'adapter aux mutations de styles de vie, comme réponse au problème posé par l'accession à la propriété de structures familiales évolutives, de la monoparentalité... à la recomposition.
- **Expérimenter une idée** : le système constructif retenu, poteaux/ poutres associé à une façade tramée et ouverte sur la totalité de la périphérie du bâtiment, offre la plus grande liberté dans l'aménagement des espaces (fenêtre panoramique). Un éventail de dispositions, comme des faux plafonds intégrant éclairage, chauffage, réseau de rafraichissement d'air..., permet aussi un large gain dans les délais de réalisation (estimé à 20%).
- **Allier innovation et challenge économique** : fluidité des espaces, prédominance de la lumière naturelle, efficacité des techniques avec une expérimentation sur la passivité des façades, l'écriture architecturale est animée par des valeurs d'usage et de confort, poursuivie par le challenge économique.



Le programme a été commercialisé très rapidement, et les retours, qui portent maintenant sur plusieurs années d'utilisation, sont favorables.

Les membres du groupe de travail saluent l'innovation portée par ce projet, tout en interrogeant l'esthétique peu habituelle de ce dernier.

L'exemple de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garoussal (autres exemple de logement évolutif) :



Description du programme :

- Programme de logements en ZAC, dans la périphérie toulousaine.
- Immeuble de 40 logements collectifs R+3
- Coût par m² : 1 355 €uros H.T. - Valeur décembre 2013 – parkings et extérieurs, honoraires compris

Principes constructifs :

- Flexibilité des fonctions
- Espace de transition évolutif

Conclusion du groupe de travail :

Lorsque les conditions sont réunies (cf. contextes d'émergence des projets présentés supra), il semble que les professionnels aient la capacité de produire des logements dits évolutifs. Il semblerait donc que la question de la démultiplication de ce type d'initiative ne relève pas de questions techniques mais d'une volonté affichée de vouloir voir se développer ce type de logements.

❖ Les logements « abordables » : le cas des appartements accessoires en Amérique du Nord

Nombreuses sont les situations de vie (déménagement, parent isolé cherchant à se rapprocher de ses enfants, accueil d'une jeune fille au pair, location d'appoint etc.) qui invitent à poser la question de l'adaptabilité du logement. Parallèlement, le gouvernement est actuellement en train de définir par ordonnance la catégorie de logement « intermédiaire ». Au croisement de ces deux préoccupations, les politiques sur les appartements accessoires (logement indépendant construit à l'intérieur ou à l'extérieur d'une maison individuelle) en Amérique du Nord pourraient être analysées de façon à dégager rapidement des pistes opérationnelles pour le cas français pour le développement à plus grande échelle de ce type de dispositifs : ils fournissent un élément d'adaptabilité des logements en milieu périurbain et rural et sont vus comme un dispositif d'habitat inter générationnel, permettant à des personnes âgées de "vieillir sur place" et comme contribuant à la production de logements dits « abordables ».

L'exemple américain : accessory apartment policies ou produire du logement abordable dans le parc privé

En Amérique du Nord, les appartements accessoires, fréquemment désignés par le terme générique *accessory dwelling unit* (unité de logement accessoire), sont étudiés **en tant que forme de logement particulièrement adaptée aux transformations actuelles des suburbs. Les politiques locales sur les appartements accessoires reposent plus précisément sur la possibilité de créer une «seconde unité» (secondary unit) dans toutes les maisons individuelles** dites «détachées» (detached single-family houses) de certaines municipalités suburbaines. Cette unité est entendue comme un logement autonome, séparé du logement principal et possédant une cuisine et une salle de bains propres, ainsi qu'une entrée indépendante de l'entrée principale. Ce nouveau logement peut être

situé dans la construction principale, à l'étage ou en sous-sol¹¹, au-dessus d'un garage attenant, ou encore dans un bâtiment supplémentaire édifié sur le même terrain.

L'objectif est non seulement d'offrir de nouveaux logements locatifs à loyers modérés, tout en garantissant un revenu supplémentaire au propriétaire occupant, mais aussi de contribuer à une utilisation optimale des infrastructures et des réseaux existants, tout en augmentant la densité résidentielle de quartiers dont la population diminue et/ou vieillit. En Ontario, au Canada, en raison de leur qualité généralement inférieure aux autres types de logement, les appartements accessoires sont considérés par le gouvernement provincial comme des logements «abordables¹²» (sachant que la catégorie de logement «abordable» inclut les logements sociaux subventionnés, mais aussi des logements du marché privé), c'est-à-dire des logements présumés accessibles aux ménages à faibles revenus. Les situations donnant lieu à la location d'un appartement accessoire sont variées: personnes âgées louant une partie de leur maison à un étudiant en échange de services à la personne; parents offrant à leurs enfants un logement autonome; ménages ayant des difficultés à rembourser un prêt immobilier louant un appartement à un autre ménage modeste, etc.

Les points de vigilance des dispositifs d'appartements accessoires tels que pratiqués en Amérique du Nord

Au Canada, en Ontario, l'un des objectifs majeurs du dispositif des appartements accessoires est de développer l'offre de logements abordables par la densification du tissu existant, ce qui permet de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain tout en permettant aux propriétaires de maisons individuelles de se constituer un revenu supplémentaire. **Toutefois, de nombreuses questions se posent sur ce dispositif. D'une part, le caractère «abordable» de l'appartement accessoire ne fait l'objet d'aucun contrôle de la part de la puissance publique. D'autre part, la création de logements par la politique des appartements accessoires dépend exclusivement de l'initiative d'acteurs privés.** Ce dispositif repose ainsi sur une conception plutôt libérale de la construction de logements, car c'est au marché qu'est dévolue la production de logements abordables, là où l'Etat provincial intervient de moins en moins pour en produire. A terme, en Ontario, alors que la production d'appartements accessoires dépend du marché, le risque est de voir cette forme de logement remplacer la production de logements sociaux.

Dès lors, si les différentes filières de la densification douce (notamment division parcellaire et construction d'appartements accessoires) peuvent constituer un complément substantiel aux filières traditionnelles de production de logements sans investissement public, ces filières restent bien un complément dans la mesure où elles ne peuvent remplacer d'autres systèmes de production de logement qui font appel au financement public ou qui sont, a minima, encadrés par la puissance publique, notamment pour les plus démunis. En effet, il restera toujours un segment de la population qui ne pourra pas acquérir un pavillon, ni même se loger dans des appartements accessoires dont les loyers ne sont pas plafonnés. A ce titre, l'expérience ontarienne interpelle. En effet, sa stratégie de production de logements abordables s'est presque exclusivement orientée vers cette solution.

Créer un dispositif d'appartements accessoires adapté au contexte français

Dans le cadre de l'instauration d'une catégorie de logement dite «intermédiaire», la création d'un dispositif d'appartements accessoires français pourrait être une des déclinaisons possibles de cette catégorie pour la production de logements abordables dans les tissus pavillonnaires (que ce soit dans les pôles urbains, dans les couronnes périurbaines voire dans les espaces ruraux dans le cadre de stratégies de revitalisation des centres bourgs). On peut par exemple imaginer de créer un dispositif d'aide à la construction d'appartements accessoires qui soit régi comme une nouvelle forme particulière de logement intermédiaire, en complément des filières de production traditionnelles. La puissance publique pourrait en outre aider financièrement (via des subventions ou des crédits d'impôts) les propriétaires initiateurs pour la construction de ces appartements accessoires. Parallèlement, ces logements pourraient être éventuellement encadrés par des plafonds de loyer supérieurs à ceux qui sont pratiqués dans les différents types de logements sociaux existants.

Il conviendrait, en revanche, que les tissus pavillonnaires concernés soient bien desservis en transports en commun, non seulement pour des questions d'efficacité de la densification par rapport à la réduction

¹¹ Il conviendra d'expertiser quelles idées pourraient être transposées en France à l'aune des critères qualifiant un logement décent.

¹² En Ontario, la catégorie de logement «abordable» inclut les logements sociaux subventionnés, mais aussi des logements du marché privé.

des déplacements motorisés mais aussi pour que ces logements intermédiaires soient accessibles aux ménages non motorisés.

→ **Propositions :**

- Elaborer un dispositif de partage des bonnes pratiques (françaises ou étrangères) afin de permettre leur démultiplication : à partir de l'expérience des logements accessoires en Amérique du Nord et des expériences de logements évolutifs notamment en France, dégager des pistes opérationnelles pour développer plus grande échelle ce type de logement en France
- Rendre légalement possible la réalisation de travaux « modificatifs acquéreurs » permettant de délivrer un logement non conforme à la réglementation, sous réserve de modifications ultérieures explicitement prévues dès l'origine.

❖ **L'adaptabilité des logements au vieillissement de la population**

La question de l'adaptabilité des logements doit être abordée aussi bien par la technique que par l'usage. Cette complémentarité permet outre une vision globale, des échanges entre professionnels débouchant sur des approches novatrices.

C'est pourquoi, il est proposé de travailler sur une notion d'usage et plus particulièrement de confort d'usage qui vise à prendre en compte l'ensemble des comforts d'usage dès l'origine d'un projet de construction ou d'aménagement ou en réhabilitation, afin de se situer dans une démarche de "prévention", et non simplement de « réparation ».

→ **Proposition :**

- → Elaborer un guide de bonnes pratiques relatives à l'adaptabilité du logement au vieillissement

3 Récapitulatif des préconisations du groupe de travail

3.1 Un besoin d'outils de connaissance fiables, sécurisés et partagés par l'ensemble des acteurs

Préconisations

1. mettre au point avec l'IGN un outil cartographique appuyé sur une base de données permettant de suivre l'évolution de l'urbanisation (logements, activités, espaces publics, etc.), en termes à la fois quantitatifs et qualitatifs
2. engager un travail de fiabilisation des informations publiées à partir de la base de données Sit@del2 en lien avec le Commissariat Général au Développement Durable, afin d'améliorer le suivi conjoncturel de la construction grâce à des données de meilleure qualité et de pouvoir exploiter des données qualitatives complémentaires
3. partager plus largement l'ensemble des données du secteur de la construction et de l'immobilier, afin de créer un espace collaboratif ouvert à tous

3.2 Complémentarité des niveaux local et national

Préconisations

4. adapter les zonages applicables en matière de logement (zonage A/B/C relatif aux aides à l'investissement locatif privé et à l'accession, et zonage relatif au financement du logement social) via les CRH afin de refléter le plus justement la réalité de chaque territoire. Il faudra veiller toutefois à ce que ce zonage ne soit pas trop complexe car il pourrait se révéler trop difficile à mettre en œuvre notamment en ce qui concerne les dispositifs d'aides associés.
5. s'appuyer davantage sur les politiques locales, notamment les documents d'urbanisme et de programmation locaux (PLH et Plan Local d'Urbanisme Inter communal - PLUi), afin de permettre l'orientation et la modulation des aides publiques, tout en encadrant nationalement la souplesse locale.
6. répondre à la demande de logements y compris dans les zones non tendues, tout en rationalisant la consommation foncière en incitant les collectivités, les aménageurs, les constructeurs et les promoteurs à développer des programmes d'opérations organisées (ex : écoquartier, ...), qui contribuent efficacement à lutter contre l'étalement urbain, et en incitant les ménages à s'inscrire dans le cadre de ces opérations.

3.3 Développer une offre de logement répondant à tous les besoins

Préconisations

7. Il faut donc – au regard des besoins en logement de tout type de ménages (familles, population vieillissante, mais également des besoins de ménages isolés et de jeunes ménages décohabitants) - souligner l'enjeu d'une offre de logements abordables et de taille adaptée en zone urbanisée qu'il est important de développer tant en location qu'en accession.
8. encourager la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle à travers les documents d'urbanisme et à travers les opérations d'aménagement d'initiative publique ou privée
9. un taux de fiscalité réduit devrait également être institué pour développer le logement intermédiaire, en accession comme en locatif. (cf. partie 2.5. sur le logement intermédiaire)

3.4 Relancer l'accession

Préconisations

10. Inciter les promoteurs à produire des logements diversifiés, notamment dans les opérations d'aménagement d'initiative publique ou privée.

11. Redynamiser le PTZ+

- Selon les membres du groupe de travail, l'aide octroyée avec le PTZ+ pourrait être renforcée sur les 3 premières tranches à minima du barème. Il est notamment proposé d'élargir le différé de remboursement en ce qui concerne les tranches 1 et 2, et d'introduire ce même différé pour la tranche 3. D'autres options sont néanmoins possibles pour améliorer la solvabilisation de l'emprunteur (augmentation du montant ou de la durée du prêt).
- Une autre proposition visant à favoriser le parcours résidentiel consiste à relever significativement les plafonds de ressources, notamment en zones B2 et C, où ils sont actuellement inférieurs aux plafonds du logement social.
- Afin de tenir compte de l'entrée en vigueur de la Réglementation Thermique (RT) 2012 qui a pu conduire à un renchérissement du coût des logements, il est proposé de rehausser temporairement les quotités et les montants plafonds d'opération de l'ordre de 10% en zones B2 et C.
- Enfin, afin d'encourager les locataires du parc locatif social à accéder à la propriété et ainsi à libérer des places dans le parc HLM, le groupe de travail propose de bonifier le PTZ+ pour les acquéreurs sortants du parc social.

12. Hors CCMI ou VEFA, fiabiliser le dépôt du permis de construire en amenant la preuve du recours préalable à un bureau d'études thermiques, inciter aux bonnes pratiques en cours de construction (par exemple test intermédiaire d'étanchéité à l'air), mettre en place des modalités simplifiées de mise en cause à minima de la responsabilité du ou des professionnels par le maître d'ouvrage en cas de financement par un PTZ+

13. Réorienter le PTZ+ en fonction des objectifs de développement durable des territoires

- Moduler le PTZ+ en fonction de l'intégration urbaine et de la compacité de l'habitat réalisé.
- Bonifier le PTZ+ dans le cas d'une aide des collectivités territoriales (encouragement des aides locales et renforcement de la politique territoriale).

14. Promouvoir le PSLA

- Promouvoir le PSLA, outil peu connu, auprès du grand public
- Allonger les phases locatives, en facilitant le financement de la levée d'option
- Faciliter le refinancement du PSLA en cas d'échec de commercialisation

15. Sécuriser l'accession en :

- Sécurisant les opérations d'accession dans l'ancien avec travaux notamment dans le cadre de restructuration ou du réinvestissement de centre bourgs
- Confirmant le rôle de premier filet de sécurité que constitue l'aide personnelle au logement pour l'accession pour favoriser l'accession à la propriété et le maintien dans le logement en cas de baisse de revenus en cours d'accession
- Renforçant le dispositif du Fond de Garantie de l'Accession Sociale
 - Alignement des plafonds de ressources du Prêt Accession Sociale (PAS) et PTZ+ pour faciliter les passerelles entre logement locatif social et logement en accession sociale
 - Augmentation la proportion de prise en charge des sinistres par l'Etat :
 - Favoriser la vente volontaire sans attendre la formation de l'impayé lorsque l'accédant ne s'estime plus en capacité de poursuivre son projet.

16. Expertiser le développement de solutions de financement bancaire alternatives

17. Faciliter l'action des entreprises en faveur de l'accession à la propriété de leurs candidats salariés en mobilité géographique

18. Recourir à la dissociation du foncier et du bâti

3.5 Le logement intermédiaire comme réponse au logement des classes moyennes et à la fluidification des parcours résidentiels

Préconisations

19. Veiller à la lisibilité et à la stabilité des mesures
20. Veiller à la cohérence des différents zonages, garantir la cohérence des dispositifs et travailler à leur simplicité et plus largement à la cohérence entre les différents textes législatifs
21. Veiller à positionner le logement intermédiaire de manière différente suivant les territoires

Le groupe de travail souligne donc la nécessité de garantir la cohérence des dispositifs et de travailler à leur simplicité (tant sur la question des zonages que sur la multiplicité des dispositifs). Il souligne également le besoin de lisibilité et de stabilité de toute mesure liée à une rentabilité d'investissement et la nécessité de pouvoir anticiper une éventuelle évolution des règles.

3.6 Répondre à l'évolution des situations de vie : le cas des logements évolutifs

Préconisations

Lorsque les conditions sont réunies (cf. contextes d'émergence des projets présentés supra), il semble que les professionnels aient la capacité de produire des logements dits évolutifs. Il semblerait donc que la question de la démultiplication de ce type d'initiative ne relève pas de questions techniques mais d'une volonté affichée de vouloir voir se développer ce type de logements.

22. Elaborer un dispositif de partage des bonnes pratiques (françaises ou étrangères) afin de permettre leur démultiplication : à partir de l'expérience des logements accessoires en Amérique du Nord et des expériences de logements évolutifs notamment en France, dégager des pistes opérationnelles pour développer plus grande échelle ce type de logement en France
23. Rendre légalement possible la réalisation de travaux « modificatifs acquéreurs » permettant de délivrer un logement non conforme à la réglementation, sous réserve de modifications ultérieures explicitement prévues dès l'origine.
24. Elaborer un guide de bonnes pratiques relatives à l'adaptabilité du logement au vieillissement

4 Bibliographie

- Revue « Diagonal » n°189, dossier « Agir sur l'offre de logements », Octobre 2013
- « 10 Mesures en faveur de l'économie du logement et de l'égalité des territoires », PLF 2013
- « Aide à l'accès au logement », PLF 2013, Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, Commission des affaires économiques, AN-FIN-AAL, 2013
- « Les aides financières au logement », DHUP, Septembre 2013
- « Politique du logement : et les investisseurs institutionnels ? », Terra Nova / Pôle Logement, Mai 2013
- « L'accès au logement : une exigence citoyenne, un choix politique », Terra Nova / Denis BURCKEL, 2012
- « Logement abordable : un souffle d'optimisme ? », ADEF, Décembre 2012
- « Vers un repositionnement des logements PLS familiaux sur le marché du logement en IDF », Synthèse de l'OLS n°27, Janvier 2012
- « Le logement social pour qui ? », CAS, Questions sociales / Note d'analyse n°230, Juillet 2011
- « La relance du logement en faveur des ménages à revenus moyens », rapports et avis présentés par Marie-Anne BELIN, Décembre 2011
- « Le PLU pour favoriser le logement social », Cahiers de l'USH MOA, Septembre 2009
- « Urbanisme opérationnel et engagement durable », bonnes pratiques et références, Ministère de l'écologie et du logement, 2008
- « Loger les classes moyennes : la demande, l'offre et l'équilibre des marchés du logement », CAE, Mistral J. et Plagnol V., 2008

5 Lexique

ACUF	Association des Communautés Urbaines de France
AdCF	Assemblée des Communautés de France
AMF	Association des Maires de France
BRI	Bail Réel Immobilier
CAPEB	Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CCMI	Contrat de Construction de Maison Individuelle
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CFF	Crédit Foncier de France
CGEDD	Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CINOV	Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du Conseil, de l'Ingénierie et du Numérique
CNOA	Conseil National de l'Ordre des Architectes
CRH	Comité Régional de l'Habitat
CSN	Conseil Supérieur du Notariat
EPL	Entreprises Publiques Locales
FBF	Fédération Bancaire Française
FFB	Fédération Française du Bâtiment
FFCMI	Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles
FFSA	Fédération Française des Sociétés d'Assurance
FGAS	Fond de Garantie de l'Accession Sociale
FNAU	Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme
FNSCHLM	Fédération Nationale des Sociétés Coopératives des HLM
FPI	Fédération des Promoteurs Immobiliers
HLM	Habitation à Loyer Modéré
IGN	Institut National de l'Information Géographique et Forestière
LLS	Logements Locatifs Sociaux
OHLM	Organismes HLM
PAS	Prêt Accession Sociale
PC	Permis de Construire
PLAI	Prêts Locatifs Aidés d'Intégration
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Inter communal

PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PSLA	Prêt Social Location Accession
PTZ+	Prêt à Taux Zéro
RT	Réglementation Thermique
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SHON	Surface Hors-Œuvre Nette
SNAL	Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement
UESL	Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
UMF	Union des Maisons Françaises
USH	Union Sociale pour l'Habitat
VEFA	Vente en Etat Futur d'Achèvement
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

