

Élections présidentielles et législatives : Le SNAL interpelle les candidats

7 propositions pour la future politique du logement

Comment éviter les surenchères foncières ? Comment mettre fin à la surchauffe des prix ? Comment renforcer l'efficacité sociale des aides ? Comment permettre à chacun de se loger librement en fonction de ses besoins et de ses ressources ? Comment offrir aux générations futures un cadre de vie attractif, sécurisé et pérenne ? Pour y répondre, les aménageurs du SNAL proposent aux candidats 7 mesures prioritaires.

L'économie du logement, il faut s'en réjouir, a retrouvé des couleurs. Volume de plus de 800 000 transactions dans l'ancien, reprise de la construction amorcée en 2015 confirmée en 2016 avec une progression annuelle des mises en chantier supérieure de 10%, les chiffres le confirment.

Mais, pour autant, il continue de manquer près d'un million de logements en France. La liste des demandeurs de logements sociaux ne cesse de s'allonger. La priorité donnée aux zones tendues et à la reconstruction de la ville sur la ville prive les territoires périurbains et ruraux de moyens pour redévelopper leur attractivité et accueillir de nouveaux habitants. Le secteur de la construction demeure dangereusement tributaire de la conjugaison des dispositifs d'aides ou d'incitations fiscales et des taux encore historiquement bas. Au total, les gouvernements passent, mais le constat sur les politiques du logement menées depuis plusieurs décennies reste le même : malgré des milliards d'euros engloutis chaque année, la crise du logement est toujours là.

« Pourtant des solutions existent pour que s'enclenche un cercle vertueux dont les premiers bénéficiaires seront les ménages. Produire du logement abordable, améliorer le cadre de vie des habitants, répondre aux attentes des collectivités ou accompagner les élus à satisfaire les ambitions de leurs territoires, c'est possible si la construction s'inscrit dans une démarche d'aménagement et s'appuie sur des acteurs de proximité qui connaissent les spécificités de leur territoire » explique Pascale Poirot, présidente du SNAL.

Et ajoute : **« C'est même primordial. Les opérations d'aménagement permettent de réaliser une offre plurielle, fondement de la mixité sociale et générationnelle, sans opposer le locatif à l'accession, le collectif à la maison individuelle, le privé au social. Elles consacrent le vivre ensemble depuis la création des espaces de rencontres et de convivialité jusqu'au financement des équipements publics. Elles répondent à la nécessité d'optimiser le foncier disponible, tout en satisfaisant à des exigences de qualité architecturale, paysagère et environnementale »**.

Mais cette dynamique ne peut s'enclencher sans une réelle volonté politique que pourrait embrasser un grand ministère de l'Aménagement, de l'Habitat et de l'Environnement. **« Il est urgent de remettre l'aménagement des territoires sur le devant de la scène pour soutenir de façon pérenne le secteur de la construction au moment même où la probabilité d'un retournement du marché ne peut être écartée. N'oublions pas que le logement, gros pourvoyeur d'emplois non délocalisables, est la pièce maîtresse de notre cohésion sociale. Il est temps d'agir car le refus de changer menace le vivre ensemble »** alerte Pascale Poirot.



Pascale Poirot
Présidente du SNAL

Élections présidentielles et législatives

7 propositions pour la future politique du logement

#Créer un choc d'offre foncière pour faire baisser les prix

*Serpent de mer des politiques du logement, « la libération du foncier », réclamée depuis des années par les experts et les professionnels du secteur, est le levier le plus efficace pour répondre à la crise du logement.
En ligne de mire : la réforme de la fiscalité.*

Proposition n°1 en luttant contre la rétention foncière

- Majorer progressivement la taxe foncière sur les propriétés non bâties
- Transférer la taxation des ventes de terrains (droits de mutation à titre onéreux / plus-values immobilières) sur la détention
- Réévaluer les valeurs locatives cadastrales des terrains à bâtir en les rapprochant des valeurs vénales
- Rendre obligatoire la majoration des valeurs locatives cadastrales dans certains secteurs

Proposition n°2 en réformant la fiscalité foncière

- Supprimer les taxes forfaitaires sur les terrains nus devenus constructibles (taxe forfaitaire facultative et taxe nationale issue de la Loi de Modernisation Agricole)
- Abandonner les droits de mutation sur les cessions de terrains constructibles
- Inverser l'abattement sur les plus-values des ventes de terrains à bâtir destinés à la construction
- Exonérer les propriétaires de plus-values immobilières lorsqu'ils vendent des terrains à un aménageur qui programme une opération avec des logements sociaux (sachant qu'un particulier qui vend un terrain à un bailleur ou un promoteur qui programme des logements sociaux, est déjà exonéré de plus-values immobilières)

Proposition n°3 en renforçant le soutien aux collectivités et aux maires bâtisseurs

- Créer un système de bonus/malus dans le calcul des dotations globales de fonctionnement des collectivités et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) pour récompenser les constructions neuves en secteur aménagé
- Augmenter les crédits au financement des documents d'urbanisme
- Instaurer un différé de remboursement des emprunts liés au financement de nouveaux équipements publics
- Créer une instance de conciliation au sein des Conseils Régionaux de l'Habitat de l'Hébergement (CRHH) pour accompagner les maires dans l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) afin qu'ils ne se sentent pas privés ou laissés à l'écart du développement de leur commune.

Élections présidentielles et législatives

7 propositions pour la future politique du logement

#Encourager la construction en secteur aménagé dans une démarche éco-responsable

C'est prouvé : les opérations d'ensemble sont plus économes en foncier, moins coûteuses et plus respectueuses de l'environnement et de la biodiversité. Pour donner de la cohérence à la planification urbaine, il faut enrichir la palette d'outils à disposition des collectivités, associer la profession à la définition des stratégies urbaines. En ligne de mire : redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement.

Proposition n°4 **en garantissant une mobilisation optimale du foncier privé**

- Créer un Conseil National de l'Aménagement et du Cadre de Vie, instance représentative et consultative des professionnels de l'aménagement et du cadre de vie qui, aux côtés du Conseil National de la Construction et du Conseil National de l'Habitat, permettrait de développer une approche globale de la production de logements en France en intégrant la dimension urbaine des projets
- Étalonner les méthodes d'évaluation foncière réalisées par la Direction de l'Immobilier de l'État
- Articuler efficacement les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) afin que les objectifs des premiers soient bien transposés dans les seconds
- Réaliser une analyse de l'offre foncière lors de l'élaboration du PLH transposable aux zonages et aux règlements des PLU et des PLUi
- Évaluer les besoins en logements, notamment sociaux, à l'échelle des EPCI
- Adapter le pourcentage de logements sociaux exigé par les lois SRU et ALUR en fonction des besoins identifiés sur les territoires concernés
- Simplifier l'ouverture à l'urbanisation de toutes les zones 2AU, sans recourir à la révision des PLU
- Intégrer un diagnostic de faisabilité opérationnelle réalisé par un aménageur agréé lors de l'élaboration des documents d'urbanisme pour mobiliser le foncier à un prix compatible avec l'équilibre financier des opérations
- Lutter contre l'étalement urbain par la mise en place d'un taux de TVA intermédiaire (10%) pour les opérations d'aménagement qui favorisent la densification de l'habitat et garantissent une gestion cohérente du foncier
- Simplifier et accélérer les procédures pour mobiliser les fonciers sans maître ou issus d'indivisions conflictuelles

Proposition n°5 **en créant un choc de simplification et des procédures pour accélérer les sorties d'opérations**

- Alléger les contraintes juridiques qui pèsent sur le permis d'aménager afin de relancer l'aménagement opérationnel, notamment en zone urbanisée (ventes par anticipation, garanties bancaires d'achèvement, délivrance des permis de construire...)
- Réformer le Projet Urbain Partenarial (PUP) dédié au financement des équipements publics et mettre en place une réelle procédure opérationnelle d'aménagement permettant à la fois, par convention, de définir un programme d'aménagement et de permettre le financement des équipements publics induits
- Mettre en place un permis d'aménager multi-sites pour favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble dans les centres-bourgs même si les fonciers ne sont pas contigus

Élections présidentielles et législatives

7 propositions pour la future politique du logement

#Favoriser la diversité des parcours résidentiels pour fluidifier le marché

*Les ménages consacrent en moyenne 30 % de leur budget au logement. Leur taux d'effort est homogène sur l'ensemble du territoire. Pourquoi justifier des aides au logement là où les « tensions » du marché sont jugées les plus élevées et priver de cet avantage les populations en zones périurbaine et rurale qui en ont tout autant besoin. Tout financement public et tout dispositif d'aides devraient cibler l'ensemble de leurs bénéficiaires légitimes.
En ligne de mire : une politique plus équitable.*

Proposition n°6 en fléchant les logements sociaux sur les plus démunis

- Aligner les aides sur un barème unique de ressources des ménages
- Redéfinir le logement social en fonction des ressources des ménages qui y habitent. Un logement ne doit pas être considéré comme social du fait de son mode de financement ou du statut de l'opérateur qui le réalise, mais en fonction du niveau de ressources de ceux qui pourront l'habiter
- Intégrer les dispositifs d'accession Prêt à Taux Zéro (PTZ) et Prêt Social Location-Accession (PSLA) dans la définition du logement « aidé » et les quotas de logements sociaux
- Supprimer les surloyers et instaurer un contrôle régulier des revenus des ménages pour inciter ceux qui le peuvent financièrement à rejoindre le parc privé, en locatif ou en accession

Proposition n°7 en encourageant l'investissement immobilier

- Baisser les droits de mutation pour ne pas freiner la mobilité géographique susceptible d'aggraver le chômage
- L'efficacité du PTZ, qui permet d'aider les primo-accédants à sécuriser leur apport personnel, n'est plus à démontrer. Pour aller plus loin, son extension à tous les accédants, assortie d'une prime à la primo-accession en secteur aménagé, pourrait être envisagée
- Instaurer un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts réservé au financement de la résidence principale des retraités

Le SNAL, seule organisation professionnelle dédiée exclusivement à l'aménagement, regroupe 300 entreprises, majoritairement privées, réparties au sein de 14 chambres régionales. Il accompagne la profession à satisfaire une mission d'intérêt général par l'exercice d'un devoir de conseil à l'égard des élus pour participer de manière opérationnelle à l'aménagement du territoire ; préserver l'harmonie, conjurer le déclin et développer l'attractivité des territoires ; répondre à l'hétérogénéité des besoins en logement par un ensemble de solutions diversifiées. Garant du professionnalisme et des compétences de ses adhérents, le SNAL c'est, au quotidien : un centre d'expertise sur les évolutions législatives, administratives, économiques et sociales de la profession ; un service de formation continue au plus près des problématiques des territoires ; un laboratoire dédié à l'innovation des techniques et à l'évolution des savoir-faire dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement ; un partenaire des élus locaux, des parlementaires et des pouvoirs publics.

SNAL - Syndicat national des aménageurs lotisseurs

5, rue de Vienne - 75008 Paris – www.snal.fr - 01 44 20 09 10 - contact@snal.fr



Contacts presse

Annabel Corlay
Sophie Gommé

@ annabel@sogocom.fr
@ sophie@sogocom.fr

☎ 04 50 45 69 15
☎ 07 70 11 71 14