

Accélération de la construction : les 7 propositions du réseau Procivis

La commission pour la relance durable de la construction de logements présidée par François Rebsamen travaille actuellement à la formulation de propositions visant à accélérer les mises en chantiers de logements neufs, sensiblement en baisse depuis au moins deux ans. Dans ce cadre, Procivis a consulté son réseau, fort de 48 SACICAP réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, pour formuler des propositions complémentaires. Ce travail de consultation, mené pendant 6 semaines, nous a permis d'aboutir à des propositions pragmatiques en vue d'alléger les contraintes chronophages dans le processus constructif, et de soutenir les maires dans leurs projets.

Fluidifier les procédures d'urbanisme

- **Mesure 1 : généraliser les PLH pour tous les territoires**

Les PLH qui conditionneraient l'accès aux avantages de la construction réglementée (voir infra.).

- **Mesure 2 : instaurer le PCP, permis de construire préalable ou pré-PC pour les programmes collectifs**

Dans la quasi-totalité des projets de construction neuve, la phase de consultations et d'échanges avec la collectivité aboutit à un projet conforme au droit des sols. La délivrance du permis de construire ne pose donc aucune difficulté, mais c'est seulement à partir de cette date que s'ouvrent les délais de recours qui freinent le démarrage des opérations de construction. Par ailleurs, les nombreux permis modificatifs viennent souvent modifier l'économie d'un projet. L'idée serait de rendre obligatoire la pratique des commissions d'urbanisme qui attribueraient un pré-PC en amont sur la base d'une esquisse, d'une surface de plancher et du coût global du dispositif constructif. Ces commissions saisiraient en amont les Architectes des Bâtiments de France. La date d'attribution de ce pré-PC ouvrirait les délais de recours et de toutes les autres procédures comme par exemple les « fouilles archéologiques ». En plus de resserrer les calendriers, la délivrance d'un tel permis préalable permettrait de purger les recours des habitants, les PCM devenant des permis d'amélioration qui ne pourraient plus remettre en cause le « droit au maintien de l'économie du projet » consacrée par la délivrance du pré-PC.

- **Mesure 3 : ouvrir la possibilité aux collectivités d'adapter la hauteur des projets**

Aujourd'hui les projets sont très souvent revus à la baisse, ce qui fait peser un risque sur l'économie du projet, alors qu'à l'inverse quand ils pourraient être revus à la hausse, c'est interdit. Nous proposons une liberté d'adaptation à plus ou moins 5% par rapport aux hauteurs définies dans les PLU.

Encourager les maires bâtisseurs

Les récentes réformes fiscales ont contribué à la baisse du rythme de délivrance des permis de construire dans les communes qui se trouvent privées d'une partie des ressources qu'elles consacraient au financement des équipements complémentaires. Le décret du 13 août 2021 a précisé les sommes qui seront attribuées



aux maires bâtisseurs en fonction des m² de plancher construits, de la densité, de leur situation au regard de la loi SRU et de la pénurie de logements abordables. En complément, nous proposons :

- **Mesure 4 : de bonifier la DSIL quand elle est attribuée pour des investissements directement rattachés à la construction de logements, y compris les projets de digitalisation des services instructeurs des permis de construire**
- **Mesure 5 : de pérenniser le fonds « friches » identifié dans le plan de relance pour accompagner la dépollution et les démolitions pendant au moins 5 à 10 ans**

Ces propositions d'adaptation des dotations de l'Etat ne remplacent pas une réforme fiscale nécessaire pour que les communes disposent à nouveau d'une recette dynamique, à rechercher du côté de l'octroi d'une part de TVA par exemple (voir infra.).

Simplifier la construction réglementée (soumis à un régime fiscal particulier)

Les dépenses fiscales sont actuellement concentrées la production neuve qui, en plus d'être souvent déconnectée des besoins locaux, produit des effets pervers à long terme (dégradation de copropriétés dans lesquelles les propriétaires ne se sont jamais investis).

- **Mesure 6 : supprimer le zonage ABC et faire descendre à l'échelle départementale la répartition d'un contingent de logements neufs en construction réglementée d'une part, sans oublier d'orienter massivement les aides fiscales en direction du logement existant d'autre part**

Sur la durée du PLH, un nombre de logements en « construction réglementée » donnant droit à des avantages fiscaux pour les bailleurs serait attribué dans chaque département, en fonction des ambitions affichées dans les PLU et du rythme de lancement des projets.

Ces logements en construction réglementée pourraient bénéficier de l'un des deux dispositifs suivants :

- Soit une défiscalisation type « PINEL » assortie d'une fixation des plafonds de loyers de sortie à 10% sous les prix de marché LOCAUX seulement dans le cas où il existe une demande forte de logements sociaux et un taux de vacance nul.
- Soit le transfert d'une part de TVA (5,5%) à la commune, dès lors qu'elle construit un ensemble de logements collectifs (dont les caractéristiques de volume, hauteur et densité seraient définies en la loi de finances), et ce quels que soient les types de logements construits (social, en accession sociale, en accession libre). **Cette solution a le mérite d'encourager le maire bâtisseur en lui offrant des ressources proportionnelles aux efforts engagés.**

- **Mesure 7 : ouvrir le bénéfice du dispositif PINEL aux opérations de maisons individuelles groupées**

Cela concernerait les projets de 4 unités sur des surfaces moyennes de terrain inférieures à 300 m² favorisant ainsi les formes urbaines et les objectifs de densification dans tous les types de tissus urbains.

Enfin, on ne peut faire l'impasse sur les logements existants en secteur urbain, notamment en centre-ville. Il faut progressivement réorienter le soutien de l'Etat sur l'achat-rénovation dans l'ancien (DENORMANDIE). Pour que le dispositif prenne de l'ampleur, reste à imaginer un mécanisme simple et avantageux en cas d'achats-rénovations d'immeubles en vue de la cession (individuelle ou en bloc) notamment à des bailleurs sociaux (transformation du logement social de fait en parc social classique).

