



LOGEMENT DES SALARIÉS : CONSTRUIRE DAVANTAGE, PLUS VITE ET PLUS MIXTE

Prise de position

Présentée par Dominique MOCQUAX,

au nom de la Commission Commerce

et de la Commission du Développement économique régional

et adoptée à l'Assemblée générale du 7 décembre 2017



LOGEMENT DES SALARIÉS : CONSTRUIRE DAVANTAGE, PLUS VITE ET PLUS MIXTE

Prise de position

Présentée par Dominique Mocquax,

au nom de la Commission commerce

et de la Commission du développement économique régional

et adoptée à l'Assemblée générale du 7 décembre 2017

**Avec la collaboration de Dominique Moreno, Franck Fénéon et
Samuel Cucherousset**

**Direction générale adjointe chargée de la Vie institutionnelle et
des Etudes**

Sommaire

CHAPITRE 1 - FACILITER LA CONSTRUCTION	5
1.1 Accélérer les procédures intégrées	5
1.2 Généraliser un rescrit d'urbanisme avec permis intégrateur	6
1.3 Maîtriser les risques contentieux	7
1.4 Rationaliser les processus de préemption	8
1.5 Réaliser un recensement exhaustif du foncier mobilisable et en accélérer la cession	9
1.6 Prendre en compte l'intégration des nouvelles technologies en matière d'environnement et de communication dans les bâtiments.	10
CHAPITRE 2 - DONNER UNE VRAIE PLACE AU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE	12
2.1 Étendre au logement intermédiaire, le dispositif expérimental du « permis de faire »	12
2.2 Intégrer le logement intermédiaire dans le quota de logements sociaux	12
2.3 Étendre le dispositif de décote foncière aux projets de réalisation de logements intermédiaires, dispositifs actuellement prévus au titre du logement social	13
2.4 Recourir aux bonus de constructibilité	14
CHAPITRE 3 - PROMOUVOIR LA MIXITÉ	16
3.1 Elaborer des « Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) logement »	16
3.2 Favoriser l'ouverture à l'urbanisation de zones de projet (AU2).	17
3.3 Constituer des emplacements réservés ou des réserves foncières en faveur d'opérations de mixité sociale ou fonctionnelle	17
3.4 Étendre aux locaux d'activités l'abattement prévu sur les plus-values liées à la vente de terrain privé pour du logement	18
3.5 Renforcer la voie contractuelle	18
3.6 Favoriser la transformation de bureaux en logements	20
3.7 Sécuriser les opérations- de promotion sur sites pollués	20
Analyse des principaux engagements de la Stratégie logement du Gouvernement au regard des propositions de la CCI Paris Île-de-France	22
Personnes auditionnées	24
Références bibliographiques	24

Introduction

Le logement est un facteur clé d'attractivité vis-à-vis des salariés et des entreprises. Il est une composante de l'écosystème dont celles-ci ont besoin pour se développer, au côté, entre autres, des ressources humaines, des transports, de l'immobilier d'entreprise.

Or, l'Île-de-France connaît une grave crise du logement qui entrave le développement économique : la durée des trajets domicile-travail s'allonge¹, 38 % des salariés éprouvent des difficultés à se loger à proximité de leur lieu de travail et cela génère turn-over, stress et retards qui nuisent à la qualité de vie au travail et pénalisent la fidélisation des salariés. Par ailleurs, 45 % des dirigeants attendent du projet Grand Paris une amélioration de l'habitat².

Cependant, la construction de logements en Île-de-France connaît un fort rebond depuis deux ans après un début des années 2010 très peu dynamique. En 2016, 75 000 logements ont été mis en chantier en Île-de-France, soit davantage que l'objectif de 70 000 unités de la loi relative au Grand Paris. Mais le retard accumulé reste élevé, ce qui pèse sur les possibilités de choix résidentiels offertes aux ménages et continue à nourrir des niveaux de prix élevés, à l'achat comme à la location. Les fédérations professionnelles impliquées dans le Grand Paris estiment qu'un objectif de construction de 90 000 logements par an en Île-de-France est à la fois souhaitable, et réalisable par les professionnels, à condition que les dispositions, notamment réglementaires, soient remplies³.

Au-delà de la résorption quantitative du déficit de logements, les acteurs économiques franciliens appellent à la mise en œuvre d'une réelle stratégie organisant une répartition équilibrée de la construction de logements sur le territoire régional en prenant en compte les besoins des salariés des entreprises. Il s'agit, de manière fine, d'assurer un développement économique durable par une mixité réussie aux échelles locale, intercommunale, métropolitaine

¹ La durée du trajet moyen pour se rendre sur son lieu de travail augmente depuis 40 ans : 31 min en 1976, 36 min en 1991, 37 minutes en 2001 et 41 minutes en 2010.

² Enquête Médiamétrie pour la CCIP, 2013.

³ CCI Paris Île-de-France. 2016. Baromètre du Grand Paris des entreprises n°2.

et régionale entre, d'une part, les différents types de logements (social, intermédiaire, privé), et, d'autre part, les fonctions urbaines (habitat, commerce & services, industrie & logistique).

Beaucoup d'outils existent au niveau national et à l'échelle locale pour soutenir la construction de logements et agir sur leur répartition sur le territoire. Pour les acteurs économiques, à l'heure actuelle, les principaux enjeux portent sur l'optimisation des dispositifs existants, l'accélération et la simplification des procédures, et enfin la levée des obstacles économiques à la construction. De ce point de vue, le projet de Stratégie logement du Gouvernement répond globalement aux attentes des entreprises, par les trois piliers sur lesquels il est fondé : (1) Construire plus, mieux, et moins cher ; (2) Répondre aux besoins de chacun ; (3) Améliorer le cadre de vie.

La CCI Paris Île-de-France est très impliquée sur la question de l'habitat, sous les angles du logement des salariés, notamment en zone tendue, et de l'effet d'entraînement du secteur de la construction sur l'emploi et l'activité économique. Elle a produit de nombreux travaux d'analyses et de propositions pour résoudre la crise du logement, en particulier dans le cadre du projet de Grand Paris⁴. Au regard des besoins des entreprises exprimés par l'intermédiaire de ses 298 membres-élus, les fédérations professionnelles partenaires⁵, les auditions et les remontées de terrains issues d'enquêtes, **la Chambre propose des actions dans trois domaines clés :**

- 1. Faciliter la construction**
- 2. Donner une vraie place au logement intermédiaire**
- 3. Promouvoir la mixité.**

⁴ CCI Paris Île-de-France. 2011. *Des logements pour les salariés en Île-de-France : un impératif de compétitivité pour la Métropole.*

CCI Paris Île-de-France. 2012. *La réussite économique du Grand Paris : les quatre priorités des entreprises.*

CCI Paris Île-de-France. 2017. *Renforcer la performance du droit de l'urbanisme en faveur du développement économique.*

⁵ En particulier celles impliquées dans le *Baromètre du Grand Paris des entreprises.*

1.1 Accélérer les procédures intégrées

Face à la complexité du droit de l'urbanisme allongeant notablement le temps de « sortie » des opérations, le législateur s'est engagé dans un mouvement privilégiant les procédures dites « intégrées », consistant à rassembler plusieurs procédures en une seule.

Simplifier la procédure intégrée pour le logement (PIL)

Compte tenu de la période de pénurie, c'est bien évidemment le logement qui a été au centre des expérimentations avec l'avènement de la PIL⁶. Lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la **mise en compatibilité de différents documents d'urbanisme**, celle-ci peut être réalisée dans le cadre d'une procédure intégrée. L'opération en bénéficiant doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines. Elle peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé. Le décret d'application n°2015-218 du 25 février 2015⁷, explicité dans une instruction du gouvernement du 18 mars 2015⁸, organise le processus d'instruction : dès engagement de la procédure de PIL, transmission à l'autorité compétente en matière de **permis de construire** des pièces requises à ce titre pour permettre une **instruction synchronisée** :

- la PIL est décidée soit par l'Etat ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction, sachant que l'autorité qui engage la PIL n'est pas forcément le maître d'ouvrage de l'opération ;
- la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (organisation de l'examen conjoint par les personnes publiques associées, enquête publique) relève de l'exécutif de la personne ayant engagé la PIL ;
- l'autorité menant la PIL transmet les pièces nécessaires à l'instruction du permis de construire ou d'aménager à l'autorité compétente en matière d'autorisation si le projet est suffisamment précis à cette date ;
- le délai d'instruction du permis est d'un mois à compter de la date où la décision de mise en compatibilité du dernier des documents d'urbanisme en cause devient exécutoire⁹. **Ainsi, l'instruction du permis est réalisée en temps masqué tout au long de la PIL.**

Sur ce modèle, une **procédure intégrée** a été instaurée pour **l'immobilier d'entreprise (PIE)**¹⁰ visant les opérations de création ou d'extension de locaux d'activités économiques présentant un caractère d'intérêt général en raison de leur intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale, apprécié selon le caractère stratégique de l'activité, sa valeur ajoutée, la création ou de la préservation d'emplois ou le développement

⁶ C. urb. art. L 300-6-1, I.

⁷ C. urb. art. R 300-15.

⁸ BO Ecologie n°2015/6 du 10 avril 2015.

⁹ C. urb. art. R 423-21 et R 423-32-1.

¹⁰ C. urb. art. L 300-6-1, I bis.

du territoire. **Elle constitue un bon complément à la PIL en cas d'opérations multifonctionnelles.**

Cependant, ces procédures ne sont pas encore pleinement opérationnelles. Même si l'instruction du permis de construire se fait parallèlement, l'adaptation de l'ensemble des documents d'urbanisme concernés prend du temps surtout s'ils sont nombreux et si un schéma régional, tel le SDRIF, est dans la boucle des modifications. Dans ces conditions, en cas de procédure intégrée (PIL ou PIE), des allègements procéduraux pourraient être envisagés.

Propositions de la CCI Paris Île-de-France

- Organiser une seule enquête publique pour l'ensemble des documents à rendre compatibles, sous l'égide du préfet ; ne prévoir qu'une simple mise à disposition du public lorsque les adaptations sont mineures ;
- Enfermer le processus de mise en compatibilité dans un délai maximum de six mois.

1.2 Généraliser un rescrit d'urbanisme avec permis intégrateur

On rappellera qu'entre le début de la conception d'un projet et le montage du dossier de permis de construire, il s'écoule parfois des années. Envisagé au regard de telle réglementation nationale et locale, ce même projet se verra autorisé sous l'empire de règles nouvelles qui contraindront sans doute son auteur à le modifier, quitte à en renchérir le coût.

Il serait donc judicieux de créer, à l'instar du droit fiscal, un rescrit qui garantisse une

stabilité du droit de l'urbanisme applicable à une opération. Il existe certes le certificat d'urbanisme qui renseigne sur les dispositions concernant un terrain ou un projet plus détaillé¹¹ et « gèle » les règles applicables pendant 18 mois si une autorisation est déposée dans ce délai mais cela reste insuffisant et très succinct.

Une première tentative d'introduction du rescrit en urbanisme est venue d'une ordonnance n°2014-356 du 20 mars 2014 et de son décret d'application n°2014-358 du même jour instaurant un certificat de projet, et ce à titre expérimental pendant trois ans et dans un nombre limité de régions, puis l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017¹² l'a définitivement généralisé à l'ensemble du territoire. Le principe est le suivant : le certificat de projet indique les régimes, décisions et procédures relevant de l'autorité compétente. Il comporte également le rappel des délais réglementaires d'instruction mais l'avantage est de permettre de mettre au point entre l'administration et le porteur de projet un calendrier d'instruction négocié. Certes, les indications y figurant ne peuvent être invoquées à l'appui d'un recours contre l'autorisation environnementale ultérieure mais elles engagent la responsabilité de l'administration en cas d'inexactitude ou de non-respect du calendrier entraînant un préjudice pour son bénéficiaire.

Cependant, ce certificat ne concerne que les autorisations de l'Etat et l'autorisation environnementale unique. Or, une telle démarche serait particulièrement opportune pour les programmes de logements et d'activités économiques.

¹¹ C. urb. art. L 410-1 : respectivement, certificat général et certificat opérationnel.

¹² Relative à l'autorisation environnementale unique.

Propositions de la CCI Paris Île-de-France

- Généraliser le certificat de projet aux actes des collectivités territoriales, quelle que soit la nature du projet ;
- Permettre de négocier les délais d'instruction des différentes procédures d'autorisations requises, regroupées ensuite au sein d'un permis de construire intégrateur.

1.3 Maîtriser les risques contentieux

Le Gouvernement s'engage à mieux encadrer les recours dans les contentieux d'urbanisme et à accroître les sanctions contre les recours abusifs. Pour renforcer encore l'efficacité des mesures envisagées, la Chambre propose deux mesures complémentaires.

Deux types de contentieux sont prégnants : devant le juge administratif au titre de la contestation des autorisations de construire, devant le juge judiciaire au titre de la sanction de la méconnaissance des règles d'urbanisme et de l'action en démolition.

Lutter contre les recours abusifs devant les juridictions administratives

Si le droit au recours est parfaitement légitime, son abus peut avoir des conséquences fâcheuses pour des projets de construction utiles à l'intérêt général. Une ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013 a permis d'indemniser les « victimes » de tels recours et de freiner des pratiques douteuses de désistement « monnayé » avec une obligation de déclaration de telles transactions auprès de l'Administration fiscale.

Dans son rapport d'information du 23 juin 2016, le Sénat¹³ a particulièrement insisté sur la nécessité d'aller plus loin, ce que partage la CCI Paris Île-de-France préoccupée de la sécurité juridique des porteurs de projet. Il s'agit, d'une part, d'accélérer l'instance et, d'autre part, de faciliter les processus d'indemnisation.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Généraliser, sans limitation géographique ou dans le temps¹⁴, le traitement en premier et dernier ressort par les tribunaux administratifs des recours dirigés contre les permis de construire un bâtiment à usage principal d'habitation¹⁵ (modifier l'article R 811-1-1 du Code de justice administrative en ce sens) ;
- Supprimer dans l'article L 600-7 du Code de l'urbanisme le caractère « excessif » du préjudice pour obtenir réparation des conséquences d'un recours abusif.

Protéger le constructeur contre des excès du contentieux répressif et des actions en démolition

Aux termes de l'article L 480-13 du Code de l'urbanisme issu de la loi sur le logement n°2006-872 du 13 juillet 2006, le propriétaire ne pouvait être condamné à la démolition pour infraction aux règles d'urbanisme que si le permis avait été invalidé par le juge

¹³ Rapport n°720 des Sénateurs François Calvet et Marc Daunis au nom du groupe de travail sur la simplification du droit de l'urbanisme, de la construction et des sols, 23 juin 2016.

¹⁴ Actuellement le dispositif est limité géographiquement aux zones tendues et dans le temps jusqu'au 01/12/2018.

¹⁵ CJA, art. R 811-1-1. Pour l'instant, ces dispositions ne sont applicables que jusqu'au 1^{er} décembre 2018 et que dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est particulièrement forte.

administratif. Malgré ce garde-fou, le constructeur respectueux de son permis mais dont l'illégalité avait eu pour conséquence la violation d'une règle d'urbanisme s'exposait à une action en démolition, subissant ainsi les conséquences d'un permis irrégulièrement délivré par l'Administration.

Face à une situation aussi inéquitable, le rapport Labetoulle du 25 avril 2013, « Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre », avait préconisé de limiter l'action en démolition. Partant du double constat que la menace qu'un recours contre un permis suspend « de fait » l'opération immobilière et que le risque de démolition s'en suit paralyse toute intervention des banques ou des notaires, il était proposé de modifier l'article L 480-13 pour réserver l'action en démolition en cas de conformité à un permis de construire que si celui-ci avait été préalablement annulé par la juridiction administrative et que si le projet se trouvait dans une zone de protection particulière. Ce fut chose faite avec la loi Macron du 6 août 2015. Toutefois, la liste des zones objet d'une protection spéciale justifiant le recours à la démolition est si étendue (14 au total) que le principe du caractère exceptionnel de la démolition est vidé de sa substance.

Propositions de la CCI Paris Île-de-France

- Réduire la liste légale des cas dans les lesquels la démolition peut être prononcée par le juge judiciaire en cas de respect par le constructeur de son permis de construire ;
- Limiter ainsi la démolition aux zones de protection des lois Montagne et littoral, les sites Natura 2000, les parcs nationaux, les zones inconstructibles des plans de prévention des risques, le juge pouvant toutefois, en dehors de ces zones, ordonner la démolition au regard de la

gravité de l'infraction et de l'impossibilité de régularisation.

1.4 Rationaliser les processus de préemption

Habilitant une collectivité publique ou son délégataire à se substituer lors d'une cession immobilière à l'acquéreur pressenti, la préemption est une limitation au droit de propriété souvent « mal vécue » par les propriétaires vendeurs. La liberté d'aliéner son bien est pourtant attachée à ce droit fondamental reconnu par la Constitution. C'est pourquoi le législateur encadre tout particulièrement son exercice dans des objectifs d'intérêt général précis comme la politique du logement ou l'organisation des activités économiques¹⁶ et dans des délais stricts, que ce droit soit appliqué ponctuellement lors d'une transaction spécifique ou au titre de la mise en réserve de terrains pour six ans dans le cadre d'une zone d'aménagement différé¹⁷.

L'utilité de ce processus est incontestable pour faciliter la maîtrise foncière et réaliser des opérations d'aménagement et de mixité mais des précautions méritent d'être prises pour pallier les risques contentieux, fréquents en la matière¹⁸.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Exercer le droit de préemption en faveur du logement seulement s'il est sûr que l'acquéreur pressenti réalise une opération

¹⁶ C. urb. art. L 210-1.

¹⁷ C. urb. art. L 212-1 et s.

¹⁸ Selon le rapport du Conseil d'Etat, « Le droit de préemption », publié à la Documentation française en 2008, si à peine 1 % des transactions donnent lieu à préemption, 40 % des décisions sont annulées par le juge.

autre que du logement ou de la mixité fonctionnelle ;

- En cas de préemption, privilégier la négociation sur le prix avant toute saisine hâtive du juge de l'expropriation¹⁹.

1.5 Réaliser un recensement exhaustif du foncier mobilisable et en accélérer la cession

La Stratégie logement du Gouvernement prévoit de faciliter la cession des terrains publics aux collectivités pour y réaliser des projets, notamment de logement. Pour la CCI Paris Île-de-France, cela implique de mener, en priorité, un recensement des parcelles de terrains publics effectivement mobilisables, quel qu'en soit le détenteur, de manière à construire une vision claire du potentiel foncier disponible²⁰

Conformément à la loi du 18 janvier 2013, le Préfet de région actualise annuellement la liste des terrains de l'État et de certains établissements publics (RATP, SNCF) mobilisables en faveur du logement. Cette liste n'inclut pas le foncier des collectivités.

Les terrains recensés à ce jour sont très divers par leur taille, de 135 m² à plus de 70 ha, par leur occupation – tantôt bâti, tantôt nus – et par leur situation dans du tissu urbain dense, comme à Paris, ou dans des zones péri-urbaines ou rurales²¹.

L'inscription d'un terrain dans ces listes donne de la visibilité sur les disponibilités. Elle a aussi un impact sur l'équilibre économique futur de

¹⁹ En effet, en cas de désaccord entre le vendeur et la collectivité sur le prix, celle-ci peut saisir le juge de l'expropriation qui fixera par jugement le prix de cession du bien préempté selon des conditions définies par le Code de l'urbanisme (art. L 213-4).

²⁰ Cour des comptes. 2014. Rapport annuel.

²¹ CNAUF. 2017. La mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement - 3^e rapport – Année 2016.

l'opération car si une collectivité territoriale (ou un EPA, un EPF, un bailleur social) se porte acquéreur de l'un de ces terrains avec un programme comportant essentiellement des logements, dont des logements sociaux, l'État ou l'établissement public vendeur sera automatiquement favorable au principe d'une décote.

Le dispositif de mobilisation du foncier public au service du logement fonctionne, mais ne contribue que très marginalement à l'atteinte de l'objectif de construction de 70 000 nouveaux logements par an en Île-de-France. Ainsi, au cours de l'année 2016, 13 sites (couvrant 14 hectares) ont été cédés par l'Etat et ses établissements publics en Île-de-France, qui permettront la construction de près de 2 000 logements dont 800 sociaux.

Ces transactions représentent moins de 5 % du stock théorique enregistré, notamment car tous les terrains ne sont pas immédiatement cessibles. Fin 2016, la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) recense 105 terrains inscrits sur la liste du foncier mobilisable en Île-de-France. Ils représentent une surface de près de 300 hectares, dont 245 situés en zone tendue.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Elargir le champ du foncier public mobilisable aux collectivités sur le modèle de la Région Île-de-France qui a lancé un programme d'optimisation du foncier disponible sur les emprises de ses lycées ;
- Intensifier la cession du foncier mobilisable.

1.6 Prendre en compte l'intégration des nouvelles technologies en matière d'environnement et de communication dans les bâtiments.

Le secteur de la construction de logement subit une double révolution technologique qui permet de concevoir des bâtiments à la fois plus économes sur le plan énergétique et plus connectés en termes de services offerts aux résidents. Cela est une opportunité pour réduire la consommation d'énergie, car le secteur du bâtiment représente 44 % de l'énergie consommée en France²², et améliorer la qualité de vie des habitants.

Les ménages qui possèdent leur logement en propre, ou dans une moindre mesure dans le cadre d'une copropriété, peuvent choisir de s'équiper comme ils le souhaitent. Mais dans les autres cas, pour que ces technologies soient largement déployées et exploitées à la hauteur de leur potentiel, il importe que leur mise en place soit intéressante, au plan financier, à la fois pour le bailleur et les locataires.

Il est essentiel de pouvoir estimer de manière précise les gains potentiels afin de pouvoir répartir le bénéfice de manière équilibrée entre les deux parties. Des outils ont été conçus dans ce domaine pour l'immobilier commercial et de bureau. Depuis le 13 juillet 2013, tous les baux des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces, qu'ils soient conclus, renouvelés ou en cours, ont pour obligation légale d'insérer dans leur bail une annexe environnementale, plus couramment appelé le bail vert²³.

Le bail vert prévoit que le propriétaire et le locataire de l'immeuble se communiquent

mutuellement les caractéristiques des équipements et systèmes de leur bâtiment, ainsi que leurs consommations d'énergie, d'eau et la quantité de déchets générés. Cette nouvelle réglementation offre donc au preneur et au bailleur une occasion d'objectiver la performance énergétique et environnementale de leurs locaux et d'engager un plan d'actions visant à l'améliorer et d'en répartir les coûts et bénéfices. Le niveau de performance à atteindre n'est pas défini par la loi, mais dans le cadre d'un équilibre coûts-bénéfice déterminé par le bailleur et le preneur. Pour le premier, c'est l'opportunité de valoriser son immeuble par rapport à des édifices moins vertueux énergétiquement. Le second peut, lui, espérer payer moins de charges s'il respecte les consommations prévues. La transférabilité d'un tel dispositif au domaine du logement doit être étudiée.

Enfin, concernant le développement des logements connectés, la CCI Paris Île-de-France approuve la volonté du Gouvernement de faciliter et accélérer le déploiement des réseaux numériques d'ici 2022. Elle appelle à ne pas différencier, au sein d'un même territoire, les bâtiments de logement des locaux d'activités en termes de calendrier de couverture.

En complément, et pour permettre une réelle montée en puissance dans le développement des bâtiments collectifs, la Chambre appelle à adapter la répartition des charges récupérables entre locataire et propriétaire aux besoins liés à ces nouvelles technologies, de manière à permettre aux deux parties d'en partager les frais de fonctionnement.

Ce partage des frais de fonctionnement des nouvelles technologies intégrées aux bâtiments (télésurveillance...) relève du décret n°87-713 du 26 août 1987 [...] ²⁴ qui définit de

²² Source : ADEME.

²³ selon la Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010.

²⁴ Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

manière fine les charges récupérables par le bailleur, mais il ne prévoit pas de nouveaux cas de figure liés à l'évolution des technologies. Cela constitue un frein majeur au développement de ces nouveaux services.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Initier une réflexion sur la simplification de l'évaluation et du partage des bénéfices liés à l'amélioration de la qualité environnementale du logement entre propriétaire et locataire. Cette réflexion peut intégrer les possibilités contractuelles ou liés à des pratiques à intégrer dans le cahier des charges de la profession ;
- Adapter le décret n°87-713 du 26 août 1987 [...] fixant la liste des charges récupérables pour y intégrer des possibilités d'expérimentation quant au partage des coûts des nouveaux services entre locataires et propriétaires (vidéosurveillance...).

tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

2.1 Étendre au logement intermédiaire, le dispositif expérimental du « permis de faire »

La Loi sur le patrimoine du 7 juillet 2016 (art. 88) a instauré pour une durée de 7 ans une expérimentation qui permet à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements et aux organismes de logements sociaux de déroger pour la réalisation de tels logements et d'équipements publics aux règles de construction si y sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents à ces règles. Le régime de ce « permis de faire » est fixé par le décret n°2017-1044 du 10 mai 2017, sous réserve du respect des règles de sécurité ; l'autorisation de déroger est prise par les ministres chargés respectivement de l'architecture et de la construction dans un délai de 6 mois (le silence valant acceptation) avec contrôle tout au long de l'expérimentation d'un tiers indépendant ayant conventionné par lesdits ministères.

Toutefois, ce système ne vise pour l'instant que le logement social.

Propositions de la CCI Paris Île-de-France

- Ajouter dans l'article 88 de la loi du 7 juillet 2016, la référence au logement intermédiaire, pour le rendre éligible à l'expérimentation du « permis de faire » ;
- Mettre en pointe la région Île-de-France dans cette expérimentation.

2.2 Intégrer le logement intermédiaire dans le quota de logements sociaux

Entre les loyers avantageux du parc social (7-12 €/m²/mois)²⁵, accessible sous conditions de ressources, et le loyer moyen privé en zone très dense (25 €/m²/mois à Paris)²⁶, la moitié des ménages franciliens serait concernée par le logement intermédiaire, capable de s'acquitter d'un loyer mensuel compris entre les loyers de type social et ceux du parc privé (cf. carte et tableau ci-après).

En 2011, les logements intermédiaires disponibles en Île-de-France ne couvraient que 28 % des besoins des 454 000 ménages locataires à revenus moyens²⁷. En 2017, il manquerait 350 000 logements intermédiaires, sur un parc total de plus de 5 millions de logements existants²⁸. Cela représente d'ici à 2030, plus de 20 000 nouveaux logements intermédiaires à construire chaque année pour répondre à la demande.

Dans cette logique, la création du statut de logement intermédiaire en 2014 est une avancée qu'attendaient les salariés (et les entreprises qui les emploient) pour se loger dans de meilleures conditions en zone tendue²⁹. Ce nouveau dispositif permet des loyers inférieurs de 15 à 20 % par rapport au

²⁵ 90 % des loyers du parc locatif social en zone dense sont inférieurs à 10 €/m² (DRIEA – RPLS 2013, traitement AORIF).

²⁶ En zone dense, le loyer moyen « emménagé en 2014 » dans le privé oscille entre 18 €/m² en Petite couronne et 24 €/m² à Paris (OLAP, juillet 2015).

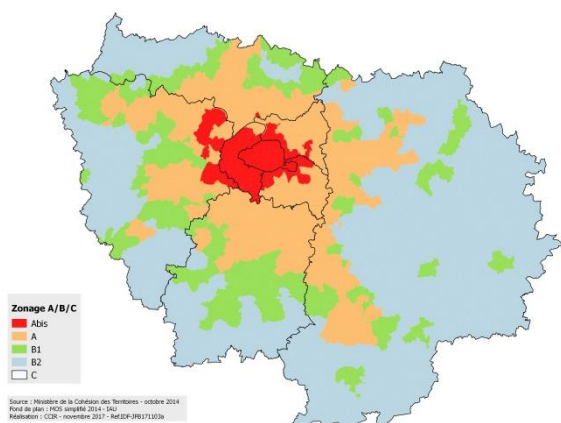
²⁷ « Les logements sociaux intermédiaires ». Groupe Bailleurs de l'Observatoire du logement social. IAU Île-de-France. 2011.

²⁸ DRIHL. 2017. Les conditions de logement en Île-de-France.

²⁹ CCIP. 2012. Présidentielle 2012, proposition 12 concernant le logement intermédiaire ».

marché privé et constitue un cadre financier favorisant la production pour les filiales d'organismes HLM, investisseurs institutionnels et particuliers.

Niveau de loyer maximal en fonction du type de logement en euros/m²/mois



	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	16,83	12,5	10,07	8,75	8,75
Loyer "social"	11,77	9,06	7,8	7,49	6,95
Loyer "très social"	9,16	7,05	6,07	5,82	5,4

Source : DRIHL

En 2015, première année du dispositif Logement Locatif Intermédiaire (LLI), 3 000 LLI ont été agréés en Île-de-France (en plus des 30 000 logements sociaux). Le rythme de production poursuit sa montée en charge avec près de 3 500 LLI agréés en 2016, mais reste loin de couvrir les besoins. Par ailleurs, dans la mesure où les opérations de logement sont de plus en plus fréquemment réalisées sur du foncier recyclé en zone dense à des prix de plus en plus élevés, le logement intermédiaire soutient l'effort de construction. En proposant des loyers accessibles aux ménages mais une rentabilité accrue pour les investisseurs, il donne de la souplesse dans la répartition des types de logements prévus par les opérations,

au-delà de l'alternative classique entre le logement social à prix de sortie très contraint et logement privé libre. Il facilite ainsi le bouclage des budgets d'opération de construction. Il reste cependant à optimiser la gestion au quotidien de la mixité à l'immeuble entre logement social et intermédiaire.

Enfin, la fiscalité appliquée au logement intermédiaire peut constituer un frein à son développement massif avec le soutien des collectivités territoriales. En effet, ce type de logement, comme le logement social, est exonéré de taxe foncière pendant 20 ans.

Propositions de la CCI Paris Île-de-France

- Intégrer le logement intermédiaire avec un ratio de 0,5 dans le quota de 25 % de logements sociaux, en augmentant le pourcentage global, par une modification de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitat ;
- Alléger l'obligation de construction d'un logement social pour trois logements intermédiaires dans les communes disposant déjà d'une part importante de logements sociaux ;
- Intégrer dans le champ de la négociation contractuelle entre la collectivité et le promoteur, la durée pendant laquelle le propriétaire d'un logement « intermédiaire » est exonéré de taxe foncière.

2.3 Étendre le dispositif de décote foncière aux projets de réalisation de logements intermédiaires, dispositifs actuellement prévus au titre du logement social

La loi du 18 janvier 2013³⁰ en faveur du logement permet aux intercommunalités et

³⁰ C. urb. art. L 240-1 et s. et CGPPP, art. L 3211-7.

aux communes titulaires du droit de préemption urbain de bénéficier d'un droit de priorité d'acquisition en cas de cession par l'Etat d'immeubles ou de droits sociaux. Ce droit de priorité est assorti d'une décote sur le prix de vente susceptible d'atteindre **100 % pour la part destinée à des logements sociaux.**

Puis, la loi Macron du 6 août 2015 traite du cas des communes non carencées en logement social : une décote est possible dans le cadre d'un programme de construction de logements sociaux pour la part de programme visant la réalisation des équipements publics destinés en tout ou partie à leurs occupants. La loi sur le statut de Paris et l'aménagement métropolitain du 28 février 2017³¹ ajoute que l'État peut procéder à des cessions à titre onéreux à des sociétés du secteur public de portefeuilles de terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé qui lui sont devenus inutiles, cela afin de réaliser des programmes de logements. Un droit de priorité est alors créé au profit de ces sociétés sur tout projet de cession d'actifs immobiliers d'une superficie supérieure à 5 000 m² appartenant donc à l'État et destinés à produire majoritairement du logement social. L'exercice de ce droit suppose que le titulaire du droit de priorité visé au code de l'urbanisme ou son délégataire, n'ait pas fait connaître son intention de se rendre acquéreur.

Le dispositif de décote paraît porter ces fruits. Une. Le rapport annuel de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)³², remis le 7 janvier 2015, fait état, au 31 décembre 2014, de 11

cessions réalisées par l'État avec ce dispositif. Les décotes ont variées entre 26 % et 84 %. 8 cessions sur les 11 sont allées jusqu'à + 50 %. Le montant total des décotes est de 26,9 millions d'euros pour 24,8 millions de recettes de cessions. Par ailleurs, 110 terrains publics prioritaires ont été identifiés. L'accélération s'est poursuivie en 2016 selon le rapport de la même Commission³³ : 36 terrains ont été ainsi vendus pour la réalisation de 1 473 logements sociaux ; pour l'ensemble des cessions, le montant total des décotes dépasse les 50 millions d'euros au profit du logement social, soit une moyenne de 45 % de la valeur vénale des cessions. Par ailleurs, en 2016, pour la première fois, ce taux a atteint 100 % et deux terrains ont été cédés à titre gratuit. Les préfets ont recensés 270 terrains cessibles, soit 620 hectares ainsi disponibles.

Propositions de la CCI Paris Île-de-France

- Faire bénéficier le logement intermédiaire d'une décote pouvant aller jusqu'à 100 % en l'ajoutant dans les articles L 3211-7 et L 3211-7-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;
- Etendre ce dispositif aux activités économiques d'intérêt majeur ou liées au logement social ou intermédiaire.

2.4 Recourir aux bonus de constructibilité

Le PLU peut déterminer³⁴ des secteurs en zone urbaine dans lesquels sont autorisés des dépassements de 20 % maximum de chacune des règles de gabarit ou de hauteur, en vue de l'agrandissement ou la construction de bâtiment d'habitation, ce bonus pouvant

³¹ CGPPP, art. L 3211-7-1.

³² Composée de parlementaires, de représentants de l'État, des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier et du logement social, de professionnels de l'aménagement, d'organisations de défense de l'environnement ou de celles dédiées à l'insertion et de personnalités qualifiées, elle supervise la mise en œuvre de l'ensemble de ce dispositif.

³³ JCP A 2017, no 7, act. 142.

³⁴ C. urb. art. L 151-28.

atteindre 50 % pour les logements locatifs sociaux. Puis, la loi sur le patrimoine n°2016-925 du 7 juillet 2016 a ajouté que peuvent bénéficier d'une dérogation supplémentaire aux règles d'emprise au sol ou de hauteur, les projets ayant déjà bénéficié de ce bonus et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité, de l'innovation ou de la création architecturales (dans la limite de 5 % et après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture), ce qui est favorable aux quartiers anciens.

La loi Macron du 6 août 2015³⁵ a transposé ce dispositif au logement intermédiaire : dans des secteurs préalablement définis dans son règlement, le PLU peut instaurer une majoration maximum par secteur de 30 % du volume constructible résultant des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol. Mais en pratique, cette faculté reste peu utilisée.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Sensibiliser les auteurs des PLU à délimiter des secteurs d'application des bonus de constructibilité, en particulier au titre du logement intermédiaire ;
- Insérer une telle incitation dans les « porter à connaissance³⁶ » émis par les préfets et dans les avis des CCI en insistant sur l'enjeu en termes de mobilité des salariés et de réduction du temps de trajet domicile/travail.

³⁵ C. urb. art. L 151-28, 4°.

³⁶ Document synthétisant les observations des services de l'Etat associés à la procédure.

3.1 Elaborer des « Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) logement »

Le décret du 28 décembre 2015, applicable depuis le 1^{er} janvier 2016, permet aux collectivités compétentes de disposer une large palette de mesures susceptibles d'être insérées « à la carte » selon les besoins propres à chaque territoire³⁷. Or, toutes ne sont pas encore utilisées de façon optimale alors qu'elles auraient un impact très positif sur la réalisation de logements et le développement économique en général. Certaines d'entre elles méritent d'être particulièrement mises en exergue. En tant que personnes publiques associées à l'établissement des PLU, les CCI peuvent avoir un rôle actif d'incitation.

Grande nouveauté de la réforme, ces orientations d'aménagement et de programmation³⁸ consacrent la dynamique de l'urbanisme de projet, fortement soutenue par la CCI Paris Île-de-France. Il s'agit, au sein des zones urbaines ou à urbaniser du PLU, par quartier ou secteur géographique, d'identifier un projet d'aménagement ou de restructuration et de le rendre possible en termes de droit de l'urbanisme en garantissant sa cohérence au regard de lignes directrices relatives à la qualité de l'insertion environnementale, urbaine et paysagère, la **mixité fonctionnelle et sociale**, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en stationnement, la desserte par les transports en commun et par les voies et réseaux. Ces OAP comportent un

³⁷ Pour une utilisation optimale, voir aussi : Guide de modernisation du contenu du PLU, Ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017.

³⁸ C. urb. art. L 151-14, L 151-15 et R 151-8.

schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Elles doivent toutefois être suffisamment étayées pour permettre le contrôle des projets lors de l'autorisation de construire, en traitant *a minima* les items suivants :

- hauteurs moyennes du bâti et principes d'implantation des constructions le long des voies et des emprises publiques ;
- densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques de la zone ;
- **typologies de logement à privilégier ;**
- **mixité fonctionnelle ;**
- implantation des espaces libres avec leur rôle environnemental et leur nature ;
- conditions de stationnement et objectifs de création en fonction de l'offre publique disponible ;
- modalités d'accessibilité par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- organisation et nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes...) ;
- équipements et desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Mettre à profit ces OAP pour construire des programmes de logements mixtes, en particulier en promouvant le logement intermédiaire ;
- Garantir la construction concomitante d'activités économiques en découlant comme des offres commerciales adaptées ;
- Favoriser la conception d'OAP sur des quartiers anciens pour rénover des

bâtiments abritant des logements (souvent en étages) et des activités économiques comme le commerce (en rez-de-chaussée) ou restaurer des locaux vacants afin de les remettre sur le marché.

3.2 Favoriser l'ouverture à l'urbanisation de zones de projet (AU2).

La loi biodiversité n°2016-1087 du 8 août 2016 a réintroduit une disposition de la loi ALUR (non incluse par erreur dans l'ordonnance de recodification du livre 1 du code du 23 septembre 2015) préjudiciable à la réalisation de projets de construction. L'article L 153-31, 4° du Code de l'urbanisme dispose que seule la procédure de révision du PLU peut être utilisée en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser non constructible car non équipée (dite AU2) qui dans les 9 ans de sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet de d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Même si d'autres procédures que la révision peuvent être utilisées si elles correspondent à des cas spécifiques : mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général, déclaration de projet, DUP, procédures intégrées pour le logement ou l'immobilier d'entreprise³⁹, il n'en demeure pas moins que le recours aux procédures les plus lourdes d'adaptation des PLU est susceptible de freiner le développement de projets de logement ou mixtes.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Abroger le 4° de l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme imposant une procédure de révision pour ouvrir à l'urbanisation des zones de projet.

3.3 Constituer des emplacements réservés ou des réserves foncières en faveur d'opérations de mixité sociale ou fonctionnelle

Le Code de l'urbanisme permet aux collectivités territoriales de :

- de délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, des emplacements réservés⁴⁰ en vue de la réalisation, dans un objectif de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- de constituer des réserves foncières⁴¹ en vue d'actions ou d'opérations d'aménagement dédiées notamment à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, au renouvellement urbain ou au maintien, à l'accueil ou à l'extension d'activités économiques.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Inciter les collectivités à mettre en place une telle politique de « potentiel foncier » mobilisable à court, moyen ou long terme pour des projets de mixité sociale ou fonctionnelle ;

³⁹ Rep. min. Meunier n°88463 : JOAN 1^{er} nov. 2016, p. 9182.

⁴⁰ C. urb. art. L 151-41, 4°.

⁴¹ C. urb. art. L 221-1 et s. et L 300-1.

- Limiter ainsi la spéculation sur le prix des terrains et permettre la réalisation d'opération de mixité à des coûts raisonnables.

3.4 Etendre aux locaux d'activités l'abattement prévu sur les plus-values liées à la vente de terrain privé pour du logement

La CCI Paris Île-de-France approuve l'engagement du Gouvernement de mettre en place un abattement fiscal sur la plus-value liée à la vente d'un bien foncier dans les zones tendues en vue d'y construire du logement. Cependant, cette mesure ne doit pas avoir un impact négatif indirect sur l'activité économique. En effet, la production de logement est nécessaire notamment en zone tendue, mais le foncier économique ou destiné à accueillir de l'activité ne doit pas être une variable d'ajustement :

- Les locaux d'activité subissent une double concurrence de la part du logement mais aussi des locaux tertiaires et commerciaux ;
- Il faut préserver au cœur de la zone dense de l'espace destiné aux activités industrielles et artisanales, qui ont besoin de pouvoir accéder aisément au marché et au bassin de main d'œuvre métropolitain⁴². De même, des emplacements doivent être réservés aux fonctions clés pour le fonctionnement de la métropole : dépôts de bus, centre de tri et de recyclage.... C'est ce que confirme le travail en cours d'évaluation

⁴² CCI Paris Île-de-France. 2015. Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ? Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique.

prospective des besoins en foncier des entreprises industrielles à horizon 2030⁴³.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Veiller à la préservation des emprises économiques dans les PLU ;
- Etendre l'abattement prévu sur les plus-values liées à la vente de terrain privé en zone tendue pour y construire du logement à la construction de locaux d'activité / de programmes mixtes pour inciter à la programmation de quartiers mêlant habitat et activités.

3.5 Renforcer la voie contractuelle

L'urbanisme contractuel monte en puissance : des projets portés par un consensus d'acteurs publics et privés sont plus « appropriables » que des textes unilatéraux « venus d'en haut » imposés par mode législatif ou réglementaire.

Soutenir la création d'un projet partenarial d'aménagement (PPA)

Un des engagements de la Stratégie logement vise à créer un nouvel outil conventionnel entre l'Etat, les collectivités territoriales et les opérateurs, l'Etat contractualisant avec des collectivités volontaires en définissant des objectifs et des outils à mobiliser en vue de leur mutualisation. La collectivité contractante bénéficierait alors d'un accompagnement financier via la Caisse des dépôts et consignations ou des acteurs privés. Un aménageur dédié (une société d'économie mixte par exemple) pourra assurer le portage de l'opération.

⁴³ CCI Paris Île-de-France. Étude à paraître.

Un tel dispositif est à soutenir car particulièrement adéquat pour des opérations de mixité sociale ou fonctionnelle. Un lien avec les OAP du PLU pourrait être établi.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Inscrire le projet partenarial d'aménagement dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLU afin de garantir sa mise en œuvre ;
- Utiliser, si nécessaire, les dispositifs de mise en réserve du foncier disponible.

Maintenir le projet urbain partenarial (PUP) comme outil de financement

Introduit dans le Code de l'urbanisme par une loi n°2009-323 du 25 mars 2009 sur demande insistante des professionnels, le projet urbain partenarial (PUP) est un outil de préfinancement des équipements publics liés à une opération d'aménagement ou de construction, qui prend pour fondement un projet d'initiative privée, émanant d'un aménageur ou d'un constructeur⁴⁴. Il s'agit d'un outil souple, partenarial et conventionnel, la loi laissant une marge de manœuvre importante aux parties. L'avantage majeur est le préfinancement des équipements effectué par l'initiateur privé et non par la personne publique ; de plus, pendant la durée du PUP, la taxe d'aménagement ne s'applique pas envers l'entreprise privée.

Apparu à l'origine comme un moyen de financement, la loi ALUR y a inséré le « mode projet » mais avec prudence certes, afin d'éviter tout reproche au regard des règles de mise en concurrence et de conserver à la

collectivité la liberté d'appréciation quant à la suite à donner à l'initiative privée :

- pour favoriser une approche globalisée de l'aménagement, la collectivité peut définir un périmètre de PUP immédiat puis un périmètre plus large (sur 15 ans maximum) en vue de futurs PUP ;
- surtout, avant même la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la collectivité compétente que leur projet soit étudié et que soit organisé un débat au sein de son organe délibérant, demande à laquelle elle est libre de faire droit. Le dossier de l'opérateur privé doit comporter le périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition de ce projet et la liste des équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Là encore, la complémentarité avec le futur PPA ou l'OAP est un atout.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Sensibiliser les collectivités territoriales à l'intérêt du projet urbain partenarial pour mettre en œuvre une OAP de mixité sociale ou fonctionnelle ;
- Attirer leur attention sur l'étude préalable et détaillée du pré-dossier de permis de construire et sur l'exonération de la taxe d'aménagement.

⁴⁴ C.urb. art. L 332-11-3 et 4.

3.6 Favoriser la transformation de bureaux en logements

L'Île-de-France compte plus de 3 millions de m² de bureaux vacants (sur un parc de plus de 52 millions de m²)⁴⁵, dont ¼ depuis plus de 4 ans. Par ailleurs, les Franciliens rencontrent des difficultés à se loger dues à un manque de logements adaptés à leurs besoins, notamment en zone dense. Pour mettre fin à ce paradoxe, il apparaît pertinent de soutenir la transformation de bureaux en logements. La CCI Paris Île-de-France⁴⁶, Paris Île-de-France capitale économique⁴⁷ et les professionnels de l'immobilier⁴⁸ appellent à favoriser ce type de démarches.

Pour le moment, ces transformations se limitent à des cas très précis, quasi-exclusivement localisés à Paris. Elles contribuent peu à l'atteinte des objectifs ambitieux de construction de logements pour les années à venir, alors même que le gisement potentiel est estimé à 15 000 logements⁴⁹. En moyenne entre 1990 et 2010, 53 000 m² de bureaux ont été autorisés à la transformation à Paris, ce qui permet une production annuelle de 300 à 400 logements.

Pour les cas où l'opération est pertinente, grâce notamment à une localisation adaptée à la transformation en logements, le frein principal réside dans l'équilibre économique de l'opération qui doit intégrer, en sus du coût de l'acquisition initiale des locaux, un coût technique de la transformation en moyenne compris entre 2 000 et 2 500 euros par m²

(pour une transformation lourde dans Paris)⁵⁰. Cela peut être équivalent voire supérieur au coût des travaux de construction neuve. Il importe donc de desserrer les contraintes administratives sur ce type d'opération pour en alléger le coût via une simplification des procédures, un soutien fiscal et davantage de souplesse dans les modifications et extension autorisées qui permettent d'équilibrer l'opération.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Faciliter le changement de destination de bureaux en habitation, en le soumettant à déclaration préalable, y compris en cas de travaux sur le gros œuvre, plutôt qu'à permis de construire, en modifiant l'article R 421-14 c du Code de l'urbanisme, afin de simplifier le formalisme et de réduire les délais d'instruction qui découragent souvent ces opérations ;
- Aménager le quota de logements sociaux pour favoriser l'équilibre économique de l'opération (cf. notre proposition 2.2 sur l'intégration du logement intermédiaire dans le quota de logements sociaux) ;
- Étendre le dispositif Pinel à ce type d'opérations, dans les mêmes conditions que pour les logements neufs.
- Appliquer de plein droit un dépassement jusqu'à 50 % des règles de densité (COS, gabarit, hauteur des constructions), de manière dérogatoire par rapport au PLU.

3.7 Sécuriser les opérations de promotion sur sites pollués

L'article 173 de la loi ALUR prévoit que l'État élabore des Secteurs d'information sur les sols (SIS) répertoriant les « terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie,

⁴⁵ JLL. 2016. Panorama du marché des bureaux en Île-de-France.

⁴⁶ CCI Paris Île-de-France. 2011. Des logements pour les salariés : un impératif de compétitivité pour la métropole.

⁴⁷ Paris Île-de-France Capitale Economique. 2017. *Groupe de travail sur la transformation de bureaux en logements*.

⁴⁸ ORIE. 2014. La transformation de bureaux en logements.

⁴⁹ Source : ORIE.

⁵⁰ Source ORIE.

notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution » (article L125-6 du code de l'environnement). Cet article crée également, afin de faciliter la reconversion des friches industrielles, le dispositif Tiers demandeur qui permet qu'un tiers, tel qu'un aménageur par exemple, remplisse les obligations de réhabilitation portée par l'ancien exploitant du site au titre du code de l'environnement.

Cependant, de nombreuses opérations de promotion immobilière sont mises en péril avec le renchérissement du coût de dépollution. Il convient de sécuriser le compte-à-rebours des opérations afin que l'utilisateur final n'en subisse les conséquences.

Recommandations de la CCI Paris Île-de-France

- Inscrire systématiquement des clauses spécifiques dans l'avant-contrat avant la réalisation de l'audit environnemental (comme une clause suspensive de l'absence de découverte de pollution) ;
- Inscrire des clauses dans l'acte de vente pour sécuriser le risque de surcoût de dépollution et organiser le partage des surcoûts entre acheteur et vendeur, de type révision de prix ou retour à meilleure fortune si les frais de dépollution avaient été surestimés.

Analyse des principaux engagements de la Stratégie logement du Gouvernement au regard des propositions de la CCI Paris Île-de-France

Engagements	Avis de la CCI Paris Île-de-France
Faciliter l'accès au logement par la création d'un bail mobilité spécifique de 1 à 10 mois sans dépôt de garantie	Favorable. Apporte de la fluidité nécessaire au bon fonctionnement du marché du travail.
Construire 80 000 logements pour les jeunes et les étudiants grâce à la mobilisation de l'Etat et d'Action logement et des bailleurs sociaux	Favorable. Voir Action 1.5 (recenser le foncier mobilisable, condition de réussite de cet engagement).
Accompagner les occupants des logements HLM vers l'accession à la propriété	Favorable. Voir Action 3.4 (identifier le parc réellement cessible et les mesures d'accompagnement à mettre en œuvre pour les nouveaux propriétaires).
Prolonger le prêt à taux zéro et le dispositif Pinel en zone tendue	Favorable, soutient le développement de l'offre de logements en zone tendue.
Inciter à vendre les terrains par la création d'un abattement fiscal sur les plus-values de la vente d'un bien foncier dans les zones tendues pour construire du logement	Favorable. Voir Action 3.5 (étendre cet abattement aux projets mixtes incluant de l'activité).
Rénover les logements pour éradiquer les bâtiments énergivores et mal isolés pour réduire la facture de chauffage	Favorable, génère des économies pour les ménages et soutien à l'activité du secteur de la construction.
Faciliter et accélérer le déploiement des réseaux numériques en 2020	Favorable. Voir Action 1.6 (moderniser le financement du fonctionnement de ces services entre locataires et bailleurs).
Doublé le programme national de renouvellement urbain de 5 à 10 milliards €	Favorable, soutient le développement territorial et l'activité du secteur de la construction.
Réformer les aides au logement	Favorable.
Faciliter la cession des terrains publics aux collectivités pour y réaliser leurs projets	Favorable. Voir Action 1.5 (recenser le foncier mobilisable, condition de réussite de cet engagement).

Mettre les projets au cœur de la stratégie de cession du foncier public	Favorable. Voir Actions 2.1, 3.1, 3.2 et 3.3 (soutenir le développement de locaux à prix adaptés pour les entreprises et de logement intermédiaire pour les salariés).
Encourager la construction de logements intermédiaires	Favorable. Voir Actions du chapitre 2.
Passer d'une logique de moyens à une logique de résultats et simplifier résolument les normes	Favorable. Voir Action 2.1 (étendre au logement le dispositif expérimental du « permis de faire »).
Zéro nouvelle norme technique pendant le quinquennat	Favorable. Cf. 5 ^{ème} <i>Baromètre du Grand Paris des entreprises</i> .
Mieux encadrer les recours dans les contentieux d'urbanisme et accroître les sanctions contre les recours abusifs	Favorable, à renforcer. Voir Action 1.3 (maîtriser les risques contentieux).
Prolonger la procédure de conception-réalisation en zone tendue pour 3 ans	Favorable. Voir Action 1.1 (accélérer les procédures intégrées).
Dématérialiser les demandes d'autorisation d'urbanisme	Favorable.
Contractualiser des projets de partenariat État – collectivités au plus près des territoires pour accompagner la réalisation des grandes opérations d'urbanisme	Favorable. Voir Action 3.6 (renforcer la voie contractuelle).

Personnes auditionnées

- Laura Alfano, Directrice développement, BPD Marignan - membre élue de la CCI Paris IDF
- Michel Clair, Président, France Habitation – membre élu de la CCI Paris IDF
- Franck Lirzin, Directeur exécutif résidentiel, Gecina
- Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration, Gecina – membre élu de la CCI Paris IDF
- Joël Thiery, Directeur général, KILIC - membre élu de la CCI Paris IDF

Références bibliographiques

- Travaux de la CCI Paris Île-de-France :
 - 2017. Renforcer la performance du droit de l'urbanisme en faveur du développement Économique.
 - 2015. Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ? Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique.
 - 2012. La réussite économique du Grand Paris : les quatre priorités des entreprises.
 - 2011. Des logements pour les salariés en Île-de-France : un impératif de compétitivité pour la Métropole.
- Baromètre du Grand Paris des entreprises :
 - 2017. 4^{ème} Baromètre : « Ne pas ralentir, ne jamais s'arrêter ! ».
 - 2016. 2^{ème} Baromètre : « Et maintenant le logement ! ».
- Autres travaux :
 - Paris Île-de-France Capitale Économique. 2017. Groupe de travail sur la transformation de bureaux en logements.
 - MEDEF Île-de-France. 2017. Rapport de la commission logement.
 - DRIHL. 2017. Les conditions de logement en Île-de-France.
 - CNAUF. 2017. La mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement - 3^e rapport – Année 2016.
 - Sénateurs François Calvet et Marc Daunis au nom du groupe de travail sur la simplification du droit de l'urbanisme, de la construction et des sols. 2016. Rapport n° 720.
 - ORF. 2016. Produire 1 million de logements en 15 ans : quel potentiel foncier ?
 - ORIE. 2014. La transformation de bureaux en logements.

**Registre de transparence
de l'Union européenne
N° 93699614732-82**

**Chambre de commerce
et d'industrie
de région Paris Île-de-France**
27, avenue de Friedland
F - 75382 Paris Cedex 8
<http://www.etudes.cci-paris-idf.fr>

Contact experts
Dominique Moreno
tél. : +33 1 55 65 75 12
dmoreno@cci-paris-idf.fr
Franck Fénéon
tél. : +33 1 55 65 72 27
ffeneon@cci-paris-idf.fr

Contact presse
Isabelle de Battisti
tél. : +33 1 55 65 70 65
idebatisti@cci-paris-idf.fr



Suivez-nous sur Twitter : [@CCIParisIdf_Vox](https://twitter.com/CCIParisIdf_Vox)