

Urbanisme, développement économique et logement des salariés

Propositions de la CCI Paris Ile-de-France
(avec propositions d'amendements)

7 mai 2026



Cette prise de position a été élaborée par la Commission du développement économique régional et un groupe de travail composé d'élus de la CCI Paris Ile-de-France :

- Bernard Michel, président du groupe de travail et rapporteur,
- Pierre-Jean Baudey-Vignaud,
- Jérôme Bédier,
- Jean Bouzid,
- Cyril Capliez,
- Danielle Dubrac,
- Dominique Mocquax,
- Benoît Monroche,
- et Jean-Marc Morandi.

(Expertise et rédaction : Dominique Moreno, DGA POPé).

INTRODUCTION	4
1^{ÈRE} PARTIE	6
POUR UN URBANISME PLUS AGILE	6
1. RAPPROCHER L’OFFRE DE LOGEMENT DES BASSINS D’EMPLOIS	7
1.1 Introduire dans le PLU un ratio activité/logement	7
1.2 Bonifier la réversibilité des usages dans les OAP et le règlement du PLU	8
1.3 Autoriser les dérogations négociées	10
2. PRIVILÉGIER L’URBANISME CONTRACTUEL	11
2.1 Prévoir une procédure intégrée unifiée en faveur d’opérations de construction ou de transformation immobilière	11
2.2 Faire mieux connaître l’Association Foncière Urbaine de projet (AFUP)	12
2.3 Optimiser l’utilisation du Projet Urbain Partenarial (PUP)	13
2.4 Réduire le délai d’appropriation des biens sans maître	14
3. ACCÉLÉRER L’OBTENTION DES AUTORISATIONS D’URBANISME	15
3.1 Étendre le certificat de projet	15
3.2 Élargir le permis d’innover à tous les territoires	16
3.3 Conférer une base légale à la pré-instruction	17
3.4 Faciliter l’évolution du projet en cours d’instruction	18
3.5 Finaliser la dématérialisation	18
4.1 Aligner les délais de retrait et de recours contentieux	20
4.2 Instaurer un recours gracieux « modification de projet » en cas de refus d’autorisation	20
2^E PARTIE	21
POUR UN DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE	21
1. AUGMENTER LE BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ DANS LES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE	22
2. FACILITER LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE DANS LES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION	22
3. CRÉER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE	23
4. PRENDRE EN COMPTE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE DANS LE QUOTA SRU	23
5. REDÉCOUVRIR LE BAIL RÉEL IMMOBILIER	24

Introduction

Malgré un frémissement de reprise fin 2025, la crise immobilière reste persistante et met en lumière les attentes non pleinement satisfaites de tous ceux qui habitent et exercent leurs activités sur les territoires. L'instabilité géopolitique actuelle aggrave encore ces ressentis. Les pouvoirs publics, nationaux et locaux, ainsi que les entreprises, sont directement confrontés à ces turbulences.

Dans cette période incertaine, le logement demeure un défi économique et social à relever. « Tous concernés » n'est pas qu'un simple slogan : « tous concernés » par la croissance économique, « tous concernés » par le rapprochement entre les bassins de vie et d'emploi, « tous concernés » par la prospérité des espaces urbains et ruraux, « tous concernés » par la transition écologique dans un contexte de sobriété foncière et énergétique. Mais que d'injonctions apparemment contradictoires à concilier... Que de synergies à créer ou à conforter... Impulser une nouvelle dynamique de l'offre de logements près des zones d'activité économique et de réindustrialisation, tout en veillant au bien-être environnemental et sociétal auquel les jeunes générations sont particulièrement sensibles, suppose des mesures d'urgence mais aussi des politiques s'inscrivant dans le « temps long »¹.

L'Ile-de-France, en ce qu'elle représente plus de 30 % du PIB national et se caractérise par des zones très denses et des zones périurbaines ou rurales, est profondément exposée à ces défis. Elle concentre en effet 15 % des logements du pays ; si 3 millions de Français sont en attente d'un logement social, environ 850 000 vivent en région francilienne².

Du côté des entreprises, cette situation est pesante, notamment dans les métiers en tension. En France, le logement est le deuxième motif de difficulté de recrutement, soit 1 emploi sur 5. La croissance du parc de logements est inférieure au nombre des ménages et les revenus des salariés sont décorrélés des évolutions à la hausse des prix immobiliers surtout en zones tendues³. Or, les parcours professionnels sont de moins en moins linéaires avec une augmentation de la mobilité professionnelle surtout chez les jeunes actifs et les pôles d'emplois périphériques ne bénéficient que d'une faible offre de logement alentour⁴.

Certes, l'année 2025 marque une tendance positive en raison de la capacité d'adaptation du marché immobilier puisque 4,2 M€ ont été investis dans le secteur résidentiel⁵. En Ile-de-France, la production de logements, entre 2024 et 2025, est, dans le neuf, en hausse de 20 % et les mises en vente croissent de 50 %, les ventes en bloc en prenant une part importante ; dans l'ancien, les mises en vente s'élèvent à plus de 11 % avec un montant des transactions en baisse et un retour des primo-accédants. Les investissements des particuliers marquent le pas avec la fin de l'avantage Pinel pour la location⁶.

1 Voir l'étude annuelle du Conseil d'Etat 2025, « Inscrire l'action publique dans le temps long ».

2 Conférence de l'Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier (IFPImm) du 24 mars 2026 organisée au Cercle Interallié : intervention du cabinet d'études Adéquation.

3 Zones en déséquilibre marqué entre la demande et l'offre de logements (CGI, art. 232 : communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, assujetties à la taxe sur les logements vacants ; CCH, art. L 302-6 : communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique).

4 Conférence IFPImm susvisée.

5 Cadre de ville, article relatant une étude du cabinet Knight Franck, 21 janvier 2026.

6 Conférence de l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) sur la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers 2025, 2 avril 2026.

Les défis sont donc immenses, d'où la présentation par le Premier ministre d'un Plan Logement le 23 janvier 2026 et les annonces du Ministre de la ville et du logement du 9 avril 2026⁷. L'objectif est d'atteindre un rythme annuel de 400 000 logements construits afin de parvenir à 2 millions de logements supplémentaires d'ici 2030 ; dans le parc privé, le nombre de 50 000 nouveaux logements locatifs est à atteindre dès 2026 et 126 000 logements dans le parc social.

La transformation de bureaux vacants ou obsolètes en logements est également une voie privilégiée même si l'opération reste techniquement complexe et coûteuse, d'où l'annonce par le Ministre du lancement d'une mission d'étude sur la création d'une opération de « logement reconconditionné », plus simple qu'une réhabilitation lourde.

En Ile-de-France, le préfet de région a présenté le 9 avril dernier les résultats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé au printemps 2025 : 61 lauréats⁸ ont été distingués pour des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage partenariale ou en co-promotion entre opérateurs publics et privés, 4 500 logements seront produits dans ce cadre avec un financement public de 35 M€⁹. La Banque des territoires Ile-de-France a prêté en 2025 10 milliards d'euros pour le logement dont 6,3 milliards pour le social et 700 millions pour le logement intermédiaire¹⁰

Cela étant, les opérations de transformation immobilière s'accompagnent le plus souvent d'une **rénovation énergétique**. A cet égard, l'urgence est patente : en Ile-de-France, 1 ménage sur 10 est en situation de vulnérabilité énergétique dans son logement, les départements les plus touchés sont la Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne et le Val-d'Oise, et ce même si globalement la région francilienne est moins affectée que d'autres régions, disposant en moyenne de niveaux de revenus plus élevés et d'un climat encore « tempéré »¹¹.

Dans ce contexte, la CCI Paris Ile-de-France (CCIR) est particulièrement préoccupée par la nécessité de relancer la « machine » de production de logements afin de permettre aux entreprises franciliennes de continuer à se développer. Elle s'est récemment investie¹² dans la préparation d'avancées législatives marquantes comme les lois Daubié sur la transformation des actifs immobiliers et Huwart sur la simplification, ainsi que sur le statut du bailleur privé inscrit dans la loi de finances pour 2026¹³.

Dans le cadre du projet de loi sur le logement annoncé par le Premier ministre, elle entend à nouveau se mobiliser en formulant des propositions autour de **deux axes principaux** :

- pour un urbanisme plus agile (partie 1),
- pour un meilleur logement des salariés des entreprises (partie 2).

Ces préconisations se présentent sous la forme de **réforme de textes législatifs et réglementaires** et/ou sous celle de **bonnes pratiques opérationnelles** à promouvoir¹⁴.

7 Interview, Journal du Grand Paris, 10 avril 2026.

8 Les projets sont très divers : transformation en logements de bureaux vacants, de laboratoires désaffectés, de sièges sociaux abandonnés, de bâtiments d'archives municipales fermés...

9 Article Cadre de ville du 9 avril 2026.

10 Interview de Marie-Laure Gadrat, Journal du Grand Paris, 27 avril 2026.

11 Etude INSEE de février 2026, relatée dans un article du Journal du Grand Paris du 2 mars 2026.

12 Rapport de la CCIR porté par Bernard Michel : « Simplifications en matière d'urbanisme et de logement » : 27 mars 2025.

13 Loi n°2025-541 du 16 juin 2025 pour faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ; loi Huwart n°2025-1129 du 26 novembre 2026 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ; loi de finances pour 2026, n°2026-103 du 19 février 2026 (article 47).

14 La diffusion de bonnes pratiques est parfois un meilleur vecteur de progrès qu'un texte juridique complexe : voir intervention de Gilles Carrez, Président du Conseil National de l'Évaluation des Normes (CNEN) lors d'un colloque organisé au Conseil d'Etat le 10 avril 2026.

1^{ère} partie

POUR UN URBANISME PLUS AGILE



1. RAPPROCHER L'OFFRE DE LOGEMENT DES BASSINS D'EMPLOIS

1.1 Introduire dans le PLU un ratio activité/logement

La mixité fonctionnelle suppose de garantir l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines dont le logement et l'activité économique. L'attractivité d'un territoire dépend de la présence d'activités et des aménités essentielles comme des commerces, des services du quotidien (établissements d'enseignement, de santé, crèches, offres culturelles, sportives et récréatives...) et d'une logistique de proximité.

Il faut en effet prendre garde à la tentation du « tout logement » excluant toute autre perspective de développement et coupant les habitants du reste de la ville. Il en serait ainsi de zones d'activités économiques (ZAE) mutant progressivement vers de l'habitat au risque de leur faire perdre à terme leur vocation initiale. Il s'agit bien au contraire de faire vivre les liens entre toutes les composantes d'un territoire en assurant les continuités entre les diverses utilisations du sol. Autrement dit, « le logement avec » et non pas « le logement seul ou sans », devrait être la devise des auteurs des documents d'urbanisme locaux.

A cette fin, le règlement du PLU pourrait délimiter, au sein des zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels des ratios logement/activité seraient prescrits. Ces ratios seraient définis selon le critère de la densité humaine prenant en compte le nombre d'habitants, de logements et d'emplois dans le secteur concerné. Ce critère de densité humaine assurerait l'équilibre au sein d'un bassin d'emploi entre logements et activités économiques à maintenir ou à développer, pour répondre aux besoins réels du territoire considéré. Un article L 151-15-1 pourrait être introduit en ce sens dans le Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'article L 151-15 autorise déjà le règlement à délimiter des secteurs dans lesquels la réalisation de programmes de logements comporte des pourcentages affectés à des catégories de logements « qu'il définit ». Ce dernier point mériterait d'être précisé en ouvrant la faculté de distinguer le logement libre, le logement social, intermédiaire et celui en accession aidée. Cette précision constituerait une véritable incitation pour les collectivités territoriales.

Amendements proposés

- Créer dans le Code de l'urbanisme un article L 151-15-1 ainsi rédigé : « *Le règlement peut délimiter, au sein des zones urbaines ou des zones à urbaniser, des secteurs dans lesquels des ratios par mètre carré entre habitat et activités peuvent être prescrits au regard du nombre d'habitants, de logements et d'emplois par hectare urbanisé ou à urbaniser. La dénomination « activités » recouvre des activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, culturelles, récréatives, sportives et d'enseignement* ».
- Compléter l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme par une phrase ainsi rédigée : « *Ces catégories de logements peuvent consister en du logement libre, du logement social, du logement intermédiaire, du logement en accession aidée* ».

Bien évidemment, cette synergie entre habitat et activité économique implique une compatibilité entre ces deux fonctions urbaines. Certaines activités, en particulier industrielles et/ou constituant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), exigent pour des raisons de sécurité et/ou de santé publique, une localisation à distance des habitations. Pour autant, elles sont à insérer dans l'espace urbain dense ou plus périphérique.

C'est pour cette raison que le PLU doit assurer, parallèlement à l'essor du logement, la préservation et le développement de ces ZAE indispensables à la compétitivité des territoires et à leur réindustrialisation. Pour ce faire, les précisions suivantes pourraient être introduites dans le Code de l'urbanisme, la définition, au demeurant très large, des ZAE étant renvoyée à l'article L 318-8-1 du même Code, à savoir les activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

Amendement proposé

Compléter l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé : « *Il peut délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement de constructions liées aux activités économiques énoncées à l'article L 318-8-1 du présent Code, sont nécessaires mais incompatibles avec la destination « habitation », et définir les prescriptions d'urbanisme permettant d'assurer cet objectif* ».

1.2 Bonifier la réversibilité des usages dans les OAP et le règlement du PLU

Face à la pressante adaptation des territoires à l'urgence climatique et aux nouvelles aspirations de « ceux qui y vivent et ceux qui y travaillent », la construction réversible devient une préoccupation importante des décideurs publics et des porteurs de projet. Construire réversible signifie permettre à un immeuble de connaître plusieurs usages tout au long de son cycle de vie, moyennant des travaux mineurs.

Les auteurs des PLU ont pris la mesure de cette ambition et y ont introduit des dispositions facilitant cette réversibilité. Mais le plus souvent, cette politique volontariste se traduit dans des recommandations au sein d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles, à l'instar des OAP du nouveau PLU bioclimatique de Paris.

Le progrès est réel mais il conviendrait d'aller plus loin en inscrivant la réversibilité dans le règlement, fondement direct de la délivrance des autorisations.

Déjà, l'article L 152-6-4 du Code de l'urbanisme permet, dans certaines opérations d'aménagement¹⁵, de déroger au règlement du PLU pour autoriser une destination non autorisée par ce règlement mais contribuant à la sobriété foncière et à la diversification des fonctions urbaines du secteurs concerné du PLU. Cette dérogation favorise la réversibilité mais n'est pas encore pleinement utilisée.

¹⁵ Les grandes opérations d'urbanisme (GOU) régies par l'article L 312-3 du même Code et les opérations de revitalisation de territoire (ORT) régies par l'article L 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

De surcroît, selon le nouvel article L 152-6-5 du Code de l'urbanisme, issu des lois Daubié et Huwart¹⁶, en tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, peut être autorisé le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation. Il est alors possible de déroger aux règles de destination fixées par le PLU. La dérogation s'applique également aux travaux d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation de construire. Le refus se fonde sur des motifs liés à des risques de nuisances pour les futurs occupants, à une accessibilité insuffisante par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et aux conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

S'agissant des autorisations proprement dites, le nouvel article L 431-5 du même Code habilite l'autorité compétente en matière de PLU à délimiter des secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser, sous certaines conditions, plusieurs destinations successives sur une période de vingt ans.

Dans la ligne de ces avancées, un bonus de constructibilité pourrait être ouvert directement par le Code en faveur des projets réversibles s'inscrivant dans le cadre du permis multidestination délivré au titre de l'article L 431-5. Le règlement du PLU pourrait comporter une disposition offrant la faculté d'octroyer un tel bonus lors de l'instruction d'une autorisation de construire.

Amendement proposé

Ajouter dans l'article L 151-6-5 du Code de l'urbanisme un III ainsi rédigé : « *III. Dans les secteurs délimités conformément à l'article L 431-5 du présent Code, l'autorité compétente peut déroger aux règles relatives à la densité, au gabarit et à la hauteur prévues par le règlement pour autoriser un projet de construction réversible dans la limite d'une majoration de 30 %* ».

En complément, de ces dispositifs réglementaires, des chartes « promoteurs-constructeurs » pourraient constituer des instruments utiles pour définir localement des indicateurs de réversibilité, à condition qu'elles résultent d'une négociation entre les auteurs du PLU et les professionnels et ne prennent pas la forme d'un « contrat d'adhésion » unilatéralement imposé par l'autorité compétente. En effet, face à de tels abus constatés dans des chartes « trop prescriptives » ayant fondé des refus d'autorisation, le Conseil d'Etat¹⁷ a précisément encadré leur légalité. La charte, annexée au PLU, doit se borner à expliciter ou à préciser, sans les contredire ou les méconnaître, les règles d'urbanisme figurant dans le règlement ; elle n'est opposable à une autorisation de construire que si le règlement y fait expressément référence.

Au-delà du PLU, mérite d'être citée l'initiative du département de l'Essonne consistant en une « charte partenariale pour l'extension commerciale en Essonne », conclue en 2024 notamment avec la préfecture, des intercommunalités, les chambres consulaires (CCI et CMA), le CAUE, la SAFER, Essonne Nature Environnement... Cette charte comporte des engagements et des actions en matière de maîtrise foncière et d'éco-ambition, partagés entre ses signataires. Elle reste de portée incitative et n'est bien sûr pas directement opposable aux documents réglementaires et aux autorisations.

¹⁶ Respectivement, loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 et loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025.

¹⁷ CE 2 juin 2023, SCI du 90-94 rue de la république, n°461645.

RECOMMANDATION

Concevoir les chartes « promoteurs-constructeurs » comme des outils d'accompagnement de la mise en œuvre du PLU, élaborées par la voie d'une négociation avec les professionnels. Dans ces conditions, y insérer des indicateurs de réversibilité établis d'un commun accord.

1.3 Autoriser les dérogations négociées

La faculté de dérogation au PLU, limitativement prévue par les articles L 152-3 à 152-6 du Code de l'urbanisme, favorise l'agilité de ce document de planification face à des projets mixtes de développement de l'activité économique¹⁸ et de logements sociaux et intermédiaires, tout en s'inscrivant dans des objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

La demande de dérogation est incluse dans celle du permis de construire et celui-ci ne peut être délivré avant celle-là, le délai d'instruction de base étant alors majoré d'un mois¹⁹.

Pour favoriser des projets contribuant à l'attractivité d'un territoire, il serait opportun que l'autorité compétente et le pétitionnaire puissent négocier les termes de la dérogation propres au projet bien évidemment en respectant les conditions spécifiques à chaque dérogation prévue par le Code de l'urbanisme²⁰. Cette phase de dialogue préalable pourrait s'inscrire :

- au mieux dans une pré-instruction de la demande de permis de construire²¹ ;
- pour le moins lors de l'instruction de la demande déposée de permis.

En cas de refus de négocier de la part du service instructeur ou à défaut du respect des termes de la négociation, la dérogation serait, à l'expiration du délai d'instruction, réputée accordée et le permis ne pourrait plus être refusé au regard des motifs ayant fondé la dérogation.

Ainsi, cette négociation engagerait les parties jusqu'à la délivrance du permis, l'autorité compétente ne pouvant plus alors remettre en cause la dérogation préalablement négociée.

¹⁸ A l'instar du bonus de constructibilité de 30 % prévu dans les friches.

¹⁹ C. urb. art. R 423-24.

²⁰ Voir sur ce point, l'étude du Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH), « Le régime des autorisations d'urbanisme depuis la réforme de 2007. Bilan et perspectives », 2023, page 51.

²¹ Voir infra.

Amendement proposé

Modifier le 2° de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme en le rédigeant comme suit :

(Les règles et servitudes d'urbanisme définies par un PLU :)

2° ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. Ces dérogations peuvent faire l'objet d'une négociation préalable entre l'autorité compétente et le pétitionnaire. Les résultats de cette négociation engagent les parties jusqu'à la délivrance de l'autorisation objet de la demande. A défaut du respect des termes de la négociation par l'autorité compétente, la dérogation sera réputée accordée à l'expiration du délai d'instruction et le permis ne pourra plus être refusé au regard de motifs ayant fondé la dérogation ».

2. PRIVILÉGIER L'URBANISME CONTRACTUEL

2.1 Prévoir une procédure intégrée unifiée en faveur d'opérations de construction ou de transformation immobilière

Les procédures dites « intégrées » réunissant plusieurs procédures en une seule, se multiplient dans le Code de l'urbanisme afin de permettre à des projets stratégiques ou structurants de voir le jour plus rapidement sans attendre parfois cinq à dix ans !

Ainsi, la déclaration de projet, régie par l'article L 300-6 du même Code, habilite l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements, à se prononcer, après enquête publique, sur l'intérêt général, notamment d'une opération d'aménagement, de construction, d'implantation d'énergies renouvelables, d'une installation industrielle ou de recherche et de développement. La déclaration de projet emporte alors la mise en compatibilité de tous les documents d'urbanisme régionaux et locaux afin qu'ils rendent possible sa mise en œuvre.

La loi n°2023-973 du 23 octobre 2023²² a étendu cette procédure intégrée aux projets industriels revêtant, au regard de leur objet et de leur envergure, notamment en termes d'investissements et d'emplois, une importance particulière pour la transition écologique ou la souveraineté nationale et qualifiés par décret de projet d'intérêt national majeur. La loi n°2024-322 du 9 avril 2024²³ visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, a procédé à un nouvel élargissement pour les opérations d'aménagement ou de construction réalisées dans une unité urbaine comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général, les projets immobiliers de création ou d'extension d'activités économiques présentant un caractère d'intérêt général majeur pour l'économie nationale ou locale, les grandes opérations d'urbanisme (GOU)²⁴, les opérations de revitalisation de territoire (ORT)²⁵, les opérations

²² C.urb. art. L 300-6-2.

²³ C. urb. art. L 300-6-1.

²⁴ C. urb. art. L 312-3.

²⁵ CCH. art. L 303-2.

d'intérêt national (OIN)²⁶ et les opérations de requalification de copropriété dégradée²⁷. Ces deux dernières lois de 2023 et 2024 simplifient encore davantage la procédure en substituant à l'enquête publique une participation du public par voie électronique (PPVE) pendant un mois.

Il conviendrait de fusionner, au sein d'un même article du Code de l'urbanisme, ces différentes procédures intégrées, tout en généralisant la PPVE plus rapide et plus moderne à l'heure de la dématérialisation des processus administratifs. L'intérêt de la procédure intégrée est également de permettre une instruction du permis de construire « en temps masqué » dès la déclaration de projet avant tout dépôt officiel de la demande, le délai d'instruction officiel peut ensuite être réduit (2 mois).

Cette procédure intégrée serait particulièrement utile pour des opérations de production de logements neufs, de réhabilitation lourde ou de transformation d'actifs immobiliers, dans des zones préalablement délimitées par arrêté préfectoral ou par le PLU au regard des contraintes et urgences intercommunales ou communales.

RECOMMANDATION

Définir à l'échelle locale (intercommunale ou communale) les besoins en logements dans des secteurs en tension afin de recourir à une procédure intégrée unifiée au sein du Code de l'urbanisme.

2.2 Faire mieux connaître l'Association Foncière Urbaine de projet (AFUP)

Les formes partenariales d'aménagement sont des valeurs montantes, comme le montre la multiplication des foncières purement publiques ou réunissant acteurs publics et privés. En Ile-de-France, par exemple, on citera la SEM régionale Investissements et Territoires, la Foncière Commerce de la Métropole du Grand Paris ou la Foncière Logement abordable initiée par la Ville de Paris pour favoriser l'accès à la propriété des classes moyennes.

Les modes contractuels connaissent le même succès, à l'instar du projet partenarial d'aménagement (PPA)²⁸ ou de l'opération de revitalisation de territoire (ORT)²⁹, en particulier en vue de densifier les zones pavillonnaires en y promouvant des immeubles d'habitation de trois à cinq étages dans le cadre de la politique de sobriété foncière.

Un autre outil opérationnel mériterait d'être davantage utilisé en raison de son caractère consensuel. En effet, l'AFUP³⁰ permet de réunir des propriétaires afin de mener à bien un projet de remembrement foncier dans un périmètre préalablement délimité par la collectivité territoriale compétente en matière de PLU. L'AFUP est ensuite autorisée par le préfet après enquête publique. Il est à noter que les éventuels propriétaires récalcitrants bénéficient d'un droit de soustraction de leurs terrains de ce périmètre³¹.

²⁶ C. urb. art. L 102-12.

²⁷ CCH. Art. L 741-1 et suivants.

²⁸ C. urb. art. L 312-1.

²⁹ CCH. art. L 303-2.

³⁰ C. urb. art. L 322-12 et suivants.

³¹ C. urb. art. L 322-16.

Il est possible de recourir à cet instrument en vue d'opérations d'aménagement liées, notamment à un projet urbain, à une politique globale de l'habitat et à l'organisation des activités économiques³².

Cet outil serait donc particulièrement adapté à des opérations de mixité urbaine mêlant la réalisation de logements de toutes catégories (social, intermédiaire, libre, en accession) et des activités économiques compatibles et répondant aux besoins du territoire concerné. Une mention expresse dans le Code de l'urbanisme quant à cet objet de l'AFUP inciterait à son développement. Pour le moins, à défaut de modification des textes, une sensibilisation des collectivités et des professionnels de l'aménagement et de l'immobilier pourrait être menée.

Amendement proposé

Le premier alinéa de l'article L 322-12 du Code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « *L'association foncière urbaine de projet peut avoir comme objet la réalisation d'opérations de mixité fonctionnelle et sociale* ».

RECOMMANDATION

Expliquer, par voie de circulaire ou de guide de bonnes pratiques, l'intérêt de recourir à l'AFUP.

2.3 Optimiser l'utilisation du Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le PUP peut aller bien au-delà d'un simple outil de préfinancement des équipements publics par un porteur de projet dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction.

Régi par les articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'urbanisme, il permet dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU la conclusion d'une convention entre une collectivité territoriale ou l'Etat et les propriétaires des terrains concernés, les aménageurs et les constructeurs, stipulant la prise en charge financière de ces équipements³³.

Après délimitation de son périmètre, il s'étend sur une durée maximale de 15 ans et emporte exonération de la taxe d'aménagement (TA) pour une période maximale de 10 ans. Se substitue en effet à la TA une participation financière correspondant au coût des équipements à réaliser pour les seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions ou si la capacité des équipements programmés excède ces besoins, à la fraction de leur coût à due proportion. Cette participation est versée sous forme financière ou en nature par apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Outre l'exonération de la TA, un autre avantage pour un propriétaire ou un opérateur privé consiste en la possibilité de solliciter de l'autorité compétente l'examen de son projet dès la conclusion de la convention et avant le dépôt du permis de construire.

³² C. urb. art. L 322-12 par renvoi à C. urb. art. L 300-1.

³³ Point de vigilance : le PUP est un contrat administratif susceptible d'être contesté par un tiers devant la juridiction administrative (CE 12 mai 2023, Société Missonex, n°464062).

Certes, la loi Daubié précitée du 16 juin 2025 a opportunément instauré un « PUP transformation » de bâtiments à destination autre que l'habitation en bâtiments à usage principal d'habitation³⁴, cela afin de faire évoluer plus rapidement les actifs immobiliers. Mais cet outil peut aussi inciter à la conception de projets « vertueux » en termes de transition écologique. Le « PUP bas carbone » lancé par la métropole de Bordeaux en est un exemple probant. L'opération concerne le recyclage foncier d'un quartier de 35 hectares composé partiellement de marais, d'activités économiques, dépourvu de logements, situé en marge du centre-ville mais bénéficiant d'une bonne desserte en transports collectifs. Il s'agit de le transformer en écoquartier avec 1 500 logements, des commerces, des groupes scolaires, des bureaux, des hôtels d'économie sociale et solidaire ainsi que d'aménager 25 hectares perméables. L'originalité porte sur le financement de la décarbonation par une monétisation des tonnes d'émission de carbone évitées annuellement et la déduction du montant obtenu de la participation financière due au titre du PUP.

RECOMMANDATION

Inciter, par voie de circulaire ou de guide de bonnes pratiques, à multiplier les expérimentations de « PUP bas carbone ».

2.4 Réduire le délai d'appropriation des biens sans maître

La loi Huwart dans sa version votée par le parlement prévoyait de réduire le délai général de 30 ans à 15 ans pour les successions ouvertes sans attributaire, les biens revenant alors à la commune selon un processus énoncé aux articles L 1123-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Cette disposition a été censurée par le Conseil constitutionnel en tant que cavalier législatif mais nullement sur le fond du droit, d'où sa réintégration dans le projet de loi portant simplification des normes applicables aux collectivités territoriales examiné en Conseil des ministres le 15 avril 2026 et transmis au Sénat.

Elle pourrait donc être reprise dans un prochain projet de loi car elle est importante pour libérer du foncier immobilisé sur une trop grande durée. Au demeurant, le délai de 30 ans avait été déjà réduit à 10 ans dans les opérations de revitalisation de territoire (ORT) ou les grandes opérations d'urbanisme³⁵. Il serait logique de prévoir un délai général de 10 ans.

Amendement proposé

Au 1° de l'article L 1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le nombre « trente » est remplacé par « dix ».

³⁴ Modification en ce sens du premier alinéa de l'article L 332-11-2 du Code de l'urbanisme.

³⁵ CCH, art. L 303-2 et C. urb. art. L 312-3.

3. ACCÉLÉRER L'OBTENTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

3.1 Étendre le certificat de projet

L'article 212 de la loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 a créé, à titre expérimental jusqu'au 31 mai 2027³⁶, un certificat de projet fonctionnant comme un rescrit d'urbanisme mais tout en le limitant à des projets situés exclusivement sur des friches³⁷ et dont la réalisation requiert l'obtention de plusieurs autorisations administratives relevant de divers codes limitativement énumérés³⁸.

Ce certificat, délivré par le préfet à la demande du porteur de projet, indique les régimes, décisions et procédures applicables au titre de chaque législation avec leurs délais respectifs d'instruction auxquels peut se substituer un calendrier négocié. Il mentionne également les éventuelles difficultés techniques ou juridiques identifiées susceptible de faire obstacle au projet.

L'avantage pour l'opérateur est double :

- d'une part, il bénéficie d'une cristallisation des règles applicables à la date de délivrance du certificat dès lors qu'une demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée dans les dix-huit mois ;
- d'autre part, le contenu du certificat et le calendrier énoncé, y compris négocié, engagent les autorités compétentes.

Il serait donc opportun de généraliser ce certificat à l'ensemble des projets qu'elles que soient leur situation, leurs destinations et l'autorité compétente pour accorder les autorisations (Etat ou collectivités territoriales). La durée de cristallisation des règles pourrait aussi être allongée (trois ans par exemple) pour garantir une meilleure sécurité juridique. Lors des discussions en Commission mixte paritaire de la loi Huwart, les parlementaires ont préféré attendre les résultats de l'expérimentation sur les friches s'achevant le 31 mai 2027 avant d'opter pour une généralisation.

Aussi et pour le moins, **si une telle généralisation immédiate apparaissait comme trop « brutale », il pourrait être envisagé d'étendre dans un premier temps le certificat de projet à des opérations indispensables dans un contexte de crise immobilière comme la transformation de bureaux en logements ou la construction de programmes de logements abordables (sociaux, intermédiaires, en accession aidée) situées dans des zones tendues à proximité de bassins d'emplois. La généralisation interviendrait dans un second temps.**

³⁶ Décret d'application n°2024-452 du 21 mai 2024.

³⁷ Au sens de l'article L 111-26 du Code de l'urbanisme : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un emploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

³⁸ Urbanisme, environnement, construction et habitation, rural, forestier, patrimoine, commerce, minier.

Amendement proposé

Introduire dans le Code de l'urbanisme un article L 423-4 ainsi rédigé : « *Un certificat de projet peut être établi à la demande du porteur d'un projet soumis à autorisation d'urbanisme par l'autorité compétente pour le délivrer. Le certificat, en fonction de la demande présentée et au vu des informations fournies, indique les régimes, décisions et procédures qui relèvent d'autres autorités administratives compétentes et qui sont applicables au projet à la date de cette demande. Le certificat comporte également :*

- *soit le rappel des délais réglementaires prévus pour l'intervention de ces décisions ou avis ;*
- *soit un calendrier d'instruction de ces décisions ou avis, qui se substitue aux délais réglementairement prévus s'il recueille l'accord du demandeur et qui engage ainsi celui-ci et l'administration.*

Lorsque l'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'une demande à l'autorité compétente dans un délai de trois ans à compter de la date de délivrance dudit certificat, cette demande est alors instruite au regard des dispositions d'urbanisme telles qu'elles existaient à la date de délivrance du même certificat, à l'exception des dispositions dont l'application est nécessaire au respect des engagements internationaux de la France, notamment du droit de l'Union européenne, ou lorsqu'elles ont pour objet la préservation de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques.

Les indications figurant dans le certificat de projet ne peuvent être invoquées à l'appui d'un recours contre le permis ultérieurement délivré mais engagent la responsabilité de l'administration lorsque leur inexactitude ou la méconnaissance des engagements du calendrier a porté préjudice au bénéficiaire du certificat.

Le bénéficiaire d'un certificat de projet peut, à tout moment, y renoncer pour l'ensemble des procédures restant à mettre en œuvre et des décisions restant à prendre nécessaires à la réalisation du projet ».

En l'absence de généralisation immédiate, ajouter un alinéa ainsi rédigé : « *Ce dispositif est applicable aux projets de transformation de bâtiments d'une destination autres que l'habitation en logements ainsi qu'aux projets de construction ou de réhabilitation de bâtiments en vue d'y réaliser un programme de logements abordables* ».

3.2 Élargir le permis d'innover à tous les territoires

Instaurée à titre expérimental sur 7 ans par l'article 88 II de la loi sur le patrimoine n°2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée par la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, le permis d'innover a bénéficié d'un prolongement de son expérimentation de 12 ans, soit jusqu'au 23 novembre 2030 grâce à l'article 22 de la loi sur l'industrie verte n°2023-973 du 23 octobre 2023.

Cette extension est toutefois limitée dans son champ d'application territoriale aux OIN, aux grandes opérations d'urbanisme ou et aux secteurs d'intervention des ORT.

Ce permis ouvre aux maîtres d'ouvrage la possibilité de demander une dérogation aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé. La demande de dérogation peut concerner toutes les règles d'urbanisme du PLU et prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats, soumise pour avis conforme à l'établissement public d'aménagement géographiquement compétent ou, à défaut, au préfet. L'étude et l'avis conforme sont joints à la demande de permis, celui-ci tenant ensuite lieu de dérogation.

L'utilisation du permis d'innover reste encore exceptionnelle alors qu'il s'agit d'un outil opérationnel favorisant l'émergence de solutions de construction performantes avec un processus d'instruction ouvrant la voie au dialogue entre l'autorité compétente et le porteur de projet. Il mériterait donc d'être pérennisé et généralisé à l'ensemble des territoires.

Amendement proposé

Introduire dans le projet de loi annoncé un article ainsi rédigé : « *Le maître d'ouvrage peut demander à déroger aux règles d'urbanisme applicables à son projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.*

La demande de dérogation prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats. Cette étude est soumise à l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de droit de la construction.

L'étude et l'avis conforme sont joints à la demande de permis de construire, lequel tient lieu de dérogation. »

3.3 Conférer une base légale à la pré-instruction

Un dialogue en amont du dépôt officiel de la demande d'autorisation d'urbanisme permettrait de prévenir un refus ultérieur en désamorçant des difficultés techniques et juridiques, telle une méconnaissance du PLU, le porteur de projet pouvant alors apporter les corrections requises.

Cette pré-instruction n'est pas pour l'instant prévue par le Code de l'urbanisme³⁹ mais la pratique se répand largement auprès des collectivités territoriales et de leurs services instructeurs.

Toutefois, si elle est légalisée, cette faculté devrait être encadrée pour éviter toute dérive liée à des demandes de renseignements complémentaires intempestives ou répétées de l'administration, retardant en conséquence le démarrage officiel du délai d'instruction. Seules les pièces constitutives d'une demande d'autorisation visées par le Code de l'urbanisme et nécessaires à la future instruction pourraient servir de base au dialogue. Le résultat de ces échanges engagerait l'Administration qui ne pourrait plus remettre en cause les points négociés comme une dérogation au PLU, les règles en vigueur lors de la pré-instruction seraient cristallisées jusqu'à la délivrance de l'autorisation. L'autorité compétente pourrait ensuite réduire le délai d'instruction réglementaire. L'accord des parties sur l'ensemble des points négociés serait formalisé dans un échange de courriers y compris par voie électronique.

³⁹ Voir étude du GRIDAUH précitée, page 50.

Amendement proposé

Compléter l'article L 423-1 du Code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé : « *Dès que le projet d'aménagement ou de construction est suffisamment précis en ses caractéristiques techniques, le pétitionnaire peut adresser à l'autorité compétente, en amont du dépôt de la demande permis, les pièces nécessaires à son instruction énoncées dans le Code de l'urbanisme afin qu'un dialogue s'instaure entre les parties.*

Cette pré-instruction engage l'autorité compétente sur les points ayant préalablement fait l'objet d'un accord avec le pétitionnaire et cristallise les règles en vigueur lors de cet accord, lequel est formalisé par un échange de courriers entre les parties y compris par voie électronique. Lors de l'instruction de la demande, l'autorité compétente peut réduire la durée réglementaire du délai d'instruction fixée par le même Code. »

3.4 Faciliter l'évolution du projet en cours d'instruction

Actuellement, le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de disposition permettant de faire évoluer un projet en cours d'instruction. Il faut attendre la délivrance de l'autorisation pour déposer une demande de permis modificatif.

Or, tout porteur de projet, en particulier en période de crise immobilière, peut être confronté à la nécessité de modifier certains aspects de son dossier de demande, dès la phase d'instruction face aux aléas économiques et/ou de la construction.

Certes, la jurisprudence a fait preuve de souplesse et admet de telles modifications issues d'échanges avec l'administration dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la nature de l'opération⁴⁰.

Amendement proposé

Compléter l'article L 423-1 du Code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé : « *Le pétitionnaire peut déposer une demande modificative en cours d'instruction à condition que la nature du projet ne soit pas remise en cause. Le délai d'instruction court alors à compter du dépôt de cette demande modificative* ».

3.5 Finaliser la dématérialisation

Tout d'abord, selon l'article L 423-3 du Code de l'urbanisme, depuis le 1^{er} janvier 2022, dans les communes de plus de 3 500 habitants, le dépôt et l'instruction des actes d'urbanisme sont dématérialisés. Il serait temps de passer à l'étape suivante et de dématérialiser la délivrance des autorisations.

⁴⁰ CE 4 mars 1983, n°22648 pour une modification de la toiture ; CE 1^{er} décembre 2023, Commune de Gorbio, n°448905. Voir aussi, étude du GRIDAUH précitée, page 53.

Par ailleurs, il conviendrait de raccourcir le délai accordé à l'autorité compétente pour réputer complet un dossier de demande. Actuellement d'un mois, ce délai pourrait être réduit à huit jours dès lors que les communes susvisées disposent d'un outil numérique homologué, comme une intelligence artificielle, identifiant les pièces légalement requises.

Enfin, la sollicitation de pièces complémentaires en cours d'instruction suscite encore des inquiétudes de la part des porteurs de projet, et ce malgré des avancées réglementaires et jurisprudentielles.

En effet, l'alinéa 1 de l'article L 423-1 du Code de l'urbanisme limite ces sollicitations aux seules pièces « *nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique relevant d'une autre législation...* ».

L'article R 423-41 précise qu'une demande de production de pièces manquantes ne portant pas sur l'une des pièces limitativement énumérées par le Code de l'urbanisme n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction.

Sur ces fondements, la jurisprudence du Conseil d'Etat du 9 décembre 2022, Commune de Saint-Herblain⁴¹, a considéré qu'une demande illégale de pièces ne fait pas obstacle à la naissance d'une autorisation tacite à l'expiration du délai d'instruction sans avoir à s'interroger sur la nécessité de la pièce pour mener l'instruction⁴².

Il conviendrait d'aller plus loin dans la sécurité juridique du porteur de projet en le protégeant face à des demandes infondées de pièces. L'article L 423-1 précité pourrait préciser que parmi les pièces limitativement énumérées par le Code, seules celles nécessaires à l'examen du projet peuvent être sollicitées⁴³.

Amendements proposés

- Insérer au premier alinéa de l'article L 423-3 du Code de l'urbanisme, après le verbe « instruire » les mots « *et de délivrer* ».
- Compléter ce même article L 423-3 par un alinéa ainsi rédigé : « *Si ces mêmes communes disposent d'un outil numérique homologué permettant d'analyser la complétude du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, le délai réglementaire visé à l'article R 423-5 du présent Code au terme duquel le dossier est réputé complet, est réduit d'un mois à huit jours* ».
- Compléter l'alinéa 1 de l'article L 423-1 du même Code par une phrase ainsi rédigée : « *Ces pièces doivent également être strictement nécessaires à l'examen du projet objet de la demande.* »

⁴¹ N°454521.

⁴² CE 4 février 2025, Commune de Contes, n°494180.

⁴³ Voir la doctrine en ce sens : F. Polizzi, « Quels leviers actionner pour développer la construction ? » : AJDA 2024, p. 1477.

4.1 Aligner les délais de retrait et de recours contentieux

Selon l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme, une autorisation d'urbanisme reste fragile pendant un délai de 3 mois à compter de sa signature ou de son intervention tacite⁴⁴, dans lequel l'administration peut procéder à son retrait pour illégalité⁴⁵.

Pour réduire cette période d'insécurité juridique supportée par les porteurs de projet, une réduction du délai de retrait à 2 mois serait opportune.

Amendement proposé

Remplacer à la première phrase du premier alinéa de l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme les mots « *trois mois* » par les mots « *deux mois* ».

4.2 Instaurer un recours gracieux « modification de projet » en cas de refus d'autorisation

Le pétitionnaire qui se heurte à un refus de permis ou une opposition à déclaration préalable pourrait se voir ouvrir une nouvelle voie de recours gracieux auprès de l'autorité compétente ayant émis cette décision négative afin d'éviter de se diriger d'emblée vers la juridiction administrative. Ce recours comporterait une proposition de modification du projet visant à lever les critiques ayant fondé le rejet de l'autorisation.

L'autorité compétente aurait alors deux mois pour accepter de réexaminer le dossier, son silence à l'expiration de ce délai valant rejet du recours et ouvrant alors la voie contentieuse à l'initiative du pétitionnaire.

En revanche, si l'autorité compétente accepte le réexamen, la notification de sa décision de délivrer l'autorisation ou d'en réitérer le refus, interviendrait dans un délai de 2 mois, son silence valant autorisation tacite. La décision positive, expresse ou tacite, vaudrait alors retrait du refus initial.

Amendement proposé

Compléter l'article L 600-2 du Code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédiger : « *En cas de refus de permis d'aménager, de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable, le pétitionnaire peut, dans un délai d'un mois à compter de cette décision, saisir l'autorité compétente d'un recours gracieux en modification de projet. Ce recours comporte les modifications à apporter au projet pour répondre aux motifs de refus ou d'opposition. A compter de la réception de cette demande, l'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois pour notifier son acceptation ou son refus de réexaminer la demande ainsi modifiée, son silence à l'expiration de ce délai valant rejet. En cas d'acceptation, la notification de sa décision de délivrer l'autorisation ou de maintenir son refus ou opposition intervient dans un délai de deux mois, le silence valant alors autorisation tacite* ».

⁴⁴ A l'expiration du délai d'instruction.

⁴⁵ C. urb. art. L 424-5.

2^e partie

**POUR UN DÉVELOPPEMENT DU
LOGEMENT INTERMÉDIAIRE**



1. AUGMENTER LE BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ DANS LES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

L'article L 151-28, 4° du Code de l'urbanisme autorise les auteurs du PLU à délimiter dans son règlement des secteurs dans lesquels des programmes de logements comportant des logements intermédiaires peuvent bénéficier d'un bonus de constructibilité de 30 % maximum.

Il s'agirait, dans les zones tendues⁴⁶, de porter ce bonus de constructibilité à 50 %, à l'instar de celui visé au 2° de ce même article pour le logement social.

Il conviendrait, toutefois, par souci d'effectivité de ce bonus, de l'ériger en disposition d'ordre public en écartant toute délimitation préalable par le PLU de secteurs de mise en œuvre. La disposition, modifiée, serait donc transférée de l'article L 151-28, 4° à l'article L 152-6 du même Code qui régit la faculté instaurée directement par la loi et conférée à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme d'accorder des dérogations au règlement du PLU dans les zones tendues.

Amendement proposé

Introduire dans l'article L 152-6 du Code de l'urbanisme un 7° ainsi rédigé :

« 7° Lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, majorer, dans la limite de 50 %, le volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ».

2. FACILITER LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE DANS LES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION

On rappellera⁴⁷ que selon l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Concrètement, cette disposition signifie que le PLU peut imposer dans un programme par exemple dédié au logement intermédiaire et/ou à l'accession de réaliser une part de logement social, ce qui peut rendre moins attractif une opération de transformation immobilière, déjà fragile en termes de rentabilité.

⁴⁶ Au sens des articles L 302-5 II du CCH (communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique) et 232 du CGI (communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, marquée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement et par un niveau élevé de loyer).

⁴⁷Voir supra, 1.1.

RECOMMANDATION

Inciter les auteurs des PLU à la mise en œuvre de cette faculté de manière adaptée aux besoins de chaque territoire, en particulier dans les zones tendues et pour les opérations de transformation.

3. CRÉER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

L'article L 151-41, 4° du même Code permet au règlement du PLU de délimiter, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, des terrains sur lesquels sont instaurés des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement que le règlement définit.

Or, cette faculté est le plus souvent utilisée en faveur du seul logement social. Il serait opportun de l'étendre au logement intermédiaire en ouvrant la possibilité de « pastiller » des immeubles en tout ou partie pour ce type d'offre.

Amendement proposé

Compléter le 4° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme par les mots « *dont du logement social ou du logement intermédiaire au sens de l'article L 302-16 du Code de la construction et de l'habitation* ».

4. PRENDRE EN COMPTE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE DANS LE QUOTA SRU

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000⁴⁸, conformément à l'article L 302-5 du CCH, les communes de plus de 1 500 habitants dans l'aire urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire national, doivent s'acquitter d'une obligation de réalisation de 25 % de logements sociaux par an. Le non-respect de cette obligation fait l'objet de pénalités financières et d'un état de carence constaté par arrêté préfectoral⁴⁹.

Ce même article donne la liste des logements couverts par cette disposition. Sont visés les logements sociaux, ceux vendus à leurs occupants, ceux en accession aidée par des dispositifs de prêt social location/accession et ceux en bail réel solidaire.

Afin de permettre aux communes, en particulier celles carencées, de mieux remplir leurs obligations, de **fluidifier les parcours résidentiels et d'améliorer le logement des salariés des entreprises**, l'intégration, du moins partielle, du logement locatif intermédiaire dans le champ d'application de l'article L 302-5, serait opportune.

Une intégration à hauteur de 50 %⁵⁰ permettrait de ne pas dénaturer les principes fondamentaux de la loi SRU qui ciblait le logement social.

⁴⁸ Solidarité et renouvellement urbains, n°2000-1208, CCH. art. L 302-9-1.

⁴⁹ Ce constat de carence fait perdre, sauf exceptions, aux communes la compétence en matière de droit de préemption sur le logement au profit du préfet (C. urb. art. L 210-1, 2^e alinéa).

⁵⁰ Voir en ce sens : CCI Paris Ile-de-France, « Logement des salariés : construire davantage, plus vite et plus mixte », décembre 2017, rapporteur Dominique Mocquax.

Amendement proposé

Ajouter au IV de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, un 7° ainsi rédigé : « 7° le logement locatif intermédiaire à hauteur d'un ratio de 0,5 ».

5. REDÉCOUVRIR LE BAIL RÉEL IMMOBILIER

Les évolutions récentes ont porté sur le bail réel solidaire (BRS) dédié au logement social⁵¹, le bail réel immobilier (BRI) spécifique au logement intermédiaire⁵² n'a pas fait l'objet de la même attention. Comme le BRS, ce bail a l'avantage de dissocier la propriété du terrain et du bâti, des économies de 30 % sur le montant global d'une opération ont pu être constatées.

D'une durée comprise entre 18 et 99 ans (en pratique, 30 à 50 ans), il permettrait à des salariés remplissant les conditions de revenus propres à l'offre intermédiaire de bénéficier d'une propriété « temporaire » sur une longue période, sachant qu'une clause de rachat en fin de bail peut être stipulée ; une clause peut aussi autoriser la cession en cours de bail par le preneur. Bien sûr, ces droits sont ouverts au preneur si les conditions de revenus restent remplies par lui-même en fin de bail ou par son cessionnaire.

RECOMMANDATION

Sensibiliser, notamment par circulaire ou guide de bonnes pratiques, les opérateurs publics et privés à l'intérêt de recourir au bail réel immobilier y compris dans un programme mixte portant également sur des logements sociaux (utilisation du BRS pour ces derniers).

⁵¹ CCH. art. L 255-1 et suivants.

⁵² CCH. art. L 254-1 et suivants.

**Chambre de commerce et d'industrie
de région Paris Île-de-France**

11 rue Léon Jouhaux
F - 75010 Paris

www.cci-paris-idf.fr/fr/prospective

Registre de transparence de l'Union
européenne n° 93699614732-82

Contact

Mme Dominique Moreno
tél. : + 33 6 74 04 98 65

dmoreno@cci-paris-idf.fr