

# PLAN DE RELANCE FPI

**15 propositions pour faire du logement neuf un levier de la reprise et un accélérateur de transformations**

16.07.20

AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE



## ACTIONS IMMEDIATES

	MESURES	DETAIL
1	<p>Instaurer un <b>régime PC Covid</b> pour : les PC en cours d’instruction et les PC non purgés des recours au début de l’état d’urgence sanitaire, et les demandes de PC déposées entre le 12 mars 2020 et le 31 décembre 2020.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Suppression au moins temporaire des phases de pré-projet (commissions d’avant-projet, « PC minutes », chartes etc.),</li><li>▪ Possibilité de transmettre un pré-dossier de PC aux services instructeurs, sous forme dématérialisée, et en amont du dépôt formel de la demande,</li><li>▪ Mise en place par les collectivités d’une instruction « dématérialisée » des pièces complémentaires,</li><li>▪ Instruction dans un délai limité des services consultés (ABF, SDIS, collecte des ordures ménagères,...),</li><li>▪ Suppression de toute demandes de pièces non formellement requises légalement dans le code de l’urbanisme dans le cadre d’une instruction de permis de construire,</li><li>▪ Surseoir à la création de PUP, ou y renoncer, au moins temporairement,</li><li>▪ Octroi systématique de prorogations des délais de validité des PC devenus caducs du fait de l’épidémie et de ses conséquences, dans les limites légales (deux fois un an maximum),</li><li>▪ Pratique modérée par les collectivités locales des sursis à statuer, en cas d’évolution du PLU,</li><li>▪ Mobilisation des juridictions administratives pour accélérer le traitement des recours.</li></ul>

**AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE**



## ACTIONS IMMEDIATES

	MESURES	DETAIL
2	Instaurer un <b>régime « chantiers Covid »</b> pour les chantiers impactés par l'état d'urgence sanitaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Renoncer aux arrêtés qui interdisent la reprise des chantiers ou qui réglementent trop strictement leurs horaires ;</li><li>▪ Instruire rapidement les demandes d'autorisation d'implantation des installations de chantiers ;</li><li>▪ Supprimer temporairement, pour toute l'année 2020, les taxes induites par la mise en chantier des opérations</li><li>▪ Lever des restrictions appliquées aux chantiers, soit calendaires dans les communes touristiques pendant les périodes d'affluence (stations balnéaires, stations de montagne), soit horaires.</li></ul>
3	Régler les <b>problèmes juridiques</b> laissés pendants par les ordonnances	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Allongement de 12 mois des délais de validité des autorisations administratives, pour pallier le risque de caducité,</li><li>▪ Suppression du délai d'achèvement de 30 mois pour le Pinel.</li></ul>

AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE



## ACTIONS DE COURT TERME / LA DEMANDE

	MESURES	DETAIL
4	Accession à la propriété – mieux <b>solvabiliser les acquéreurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accession sociale : extension des zones éligibles à la TVA à 5,5 % « ANRU » jusqu'à 500 mètres autour des QPV ; dans les zones ANRU : un mécanisme de décote du foncier cédé par les opérateurs HLM aux promoteurs, compensé par l'Etat et répercuté dans le prix de vente par les promoteurs.</li> <li>▪ Accession intermédiaire : l'application d'une TVA intermédiaire (10 %) pour tous les logements neufs cédés en accession à la propriété, non zonée mais soumise à clause anti-spéculative, à des conditions de performance environnementale ainsi qu'à un plafond de prix de vente et un plafond de ressources.</li> <li>▪ pour les seuls primo-accédants : prolonger le PTZ actuel jusque fin 2022 ; augmenter les plafonds de ressources de 10 % en zone A et en zone B1 ; relever la quotité et le montant maximal du prêt en zones tendues.</li> </ul>
5	Accession à la propriété – favoriser <b>l'accès au crédit</b>	<p>Un mécanisme de cautionnement public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour tous les prêts immobiliers des accédants, éventuellement sous plafond de ressources, une garantie de l'Etat (« PGE particuliers ») ;</li> <li>- Ou, a minima, pour les prêts principaux des ménages titulaires par ailleurs d'un PTZ ou un PAS, une garantie de l'Etat à hauteur de 100 % du montant du prêt principal, via la SGFGAS.</li> </ul>

**AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE**



## ACTIONS DE COURT TERME / LA DEMANDE

	MESURES	DETAIL
6	Investissement locatif – faciliter la commercialisation des programmes en cours (demandes de PC jusqu’au 31 décembre 2020 et vente avant le 31 décembre 2022)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une réduction d’impôt Pinel plus importante : des taux majorés (18 % sur 6 ans, 27 % sur 9 ans, 30 % sur 12 ans, 33 % sur 15 ans)</li></ul>
7	Investissement locatif – encourager la production de nouveaux programmes (demandes de PC déposées à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2021 et vente avant le 31 décembre 2022)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une réduction d’impôt Pinel plus importante : des taux majorés (18 % sur 6 ans, 27 % sur 9 ans, 30 % sur 12 ans, 33 % sur 15 ans) conditionnés par l’atteinte d’un niveau élevé de performance environnementale</li></ul>

AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE



## ACTIONS DE COURT TERME / LA DEMANDE

	MESURES	DETAIL
8	Investissement locatif – mesures d’accompagnement	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sortir temporairement le Pinel du plafonnement des niches</li><li>▪ Supprimer le délai d’achèvement de 30 mois</li><li>▪ Rendre éligibles au Pinel les communes éligibles au Denormandie</li></ul>
9	Logements sociaux et logements intermédiaires - mieux réguler les ventes en bloc (VEB)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inscrire les VEB dans une logique de convention pluriannuelle entre la FPI, l’Etat, la CDC, Action logement et l’USH</li></ul>

AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE



## ACTIONS DE COURT TERME / L'OFFRE

	MESURES	DETAIL
10	Produire plus : libérer plus de terrains constructibles	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ PVI : inverser la logique en encourageant la cession plutôt que la rétention</li><li>▪ IS : élargir le champ de l'IS réduit en cas de cession de terrain et le prolonger</li><li>▪ Foncier public : proscrire les ventes aux enchères</li></ul>
11	Produire plus : délivrer davantage de PC en zones tendues	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Instaurer un classement des communes des zones tendues en fonction des résultats obtenus en matière de construction : communes bâtitrices / en carence</li><li>▪ Les communes bâtitrices seraient aidées (aide aux maires + ingénierie)</li><li>▪ Les communes en carence seraient plus encadrées (gradation de mesures contraignantes)</li></ul>
12	Produire plus : encourager la densité dans les zones tendues	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Intéresser financièrement les communes à la densification de leur territoire : majoration de TA au-delà d'un seuil minimum</li></ul>

AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE



## ACTIONS DE COURT TERME / L'OFFRE

	MESURES	DETAIL
13	Produire plus : contrer le malthusianisme	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Instaurer un régime de médiation entre élus et maîtres d'ouvrage pour les refus de PC et pour les PC accordés à un niveau de densité inférieur à ce que le PLU autorise</li></ul>
14	Produire plus vite : assurer la continuité de l'instruction	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Faire travailler la filière à un « plan de continuité d'activité » (PCA) global, qui permettrait de piloter la digitalisation et l'organisation de tous les maillons de la chaîne de l'immobilier neuf</li><li>▪ Pousser les expérimentations d'externalisation de l'instruction des PC à des tiers de confiance</li><li>▪ Revoir l'échéance de 2022 pour la dématérialisation, lever rapidement les obstacles juridiques et techniques</li></ul>
15	Produire plus vite : simplifier le droit applicable	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pour limiter les surenchères locales, conditionner les normes locales plus exigeantes que les nationales à des contreparties juridiques ou financières</li><li>▪ Pour contenir les effets des modifications / révisions des PLU, limiter le champ des sursis à statuer</li></ul>

AIDONS LA VILLE  
DE DEMAIN À  
SORTIR DE TERRE

