



CONFEDERATION FRANCAISE POUR L'HABITATION,
L'URBANISME, L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
ET L'ENVIRONNEMENT

SECTION FRANÇAISE DE LA FIHUAT : FÉDÉRATION INTERNATIONALE POUR L'HABITAT, L'URBANISME ET L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Propositions issues des travaux du groupe de réflexion

- **Proposition N° 1** : Cantonner le rôle de l'Etat au développement de quelques produits « standard » du logement, comme il le fait déjà aujourd'hui avec la gamme de produits normés (« prêt locatif à usage social » (PLUS), « prêt locatif aidé d'intégration » (PLAI), « prêt locatif social » (PLS), « prêt à taux zéro » (PTZ), etc.) et laisser le soin aux collectivités territoriales de mettre en place des politiques locales de l'habitat ainsi que d'imaginer des solutions spécifiques complémentaires, nécessaires à la satisfaction des besoins locaux de leur population ;
- **Proposition N° 2** : Ne pas séparer la question du logement de celle, plus globale, de l'aménagement du territoire et notamment de ses équipements, et réfléchir, à l'heure où la relocalisation d'une partie de l'activité industrielle s'est invitée dans les débats, à la localisation de ces entreprises dans des sites ne connaissant pas de tension et déjà pourvus d'une offre de logements disponible et parfois sous utilisée,
- **Proposition N° 3** : Ne pas limiter la construction de nouveaux logements aux seules grandes villes, mais réaliser sur tous les territoires des formes urbaines différentes des pratiques actuelles, adaptées aux situations locales et plus attractives, moins consommatrices d'espace, en développant un habitat à la fois individuel et collectif, par exemple un « habitat en bande » ou des « maisons de ville »,

Il s'agirait de « donner envie » à la population d'habiter dans ces nouvelles formes urbaines, dans ces nouvelles constructions de type « habitat en bande » ou de « maisons de ville ».
- **Proposition N° 4** : Réaliser des plans d'Aménagement et d'Embellissement compatibles avec le « Zéro artificialisation nette » (ZAN), coconstruits avec les habitants en parallèle à l'établissement des « Plans locaux d'urbanisme » (PLU) et des « Plans locaux de l'habitat » (PLH),
- **Proposition N° 5** : favoriser l'émergence de nouveaux « promoteurs dans l'ancien », capables par exemple, d'apporter aux personnes âgées ou à leur descendants un savoir-faire global en matière de travaux de réhabilitation, de financement et de recherche d'un locataire ;
- **Proposition N° 6** : Faire tomber un certain nombre de préventions présentes dans les esprits d'une partie de la population, qui entravent le développement d'une offre d'habitat moderne pourtant indispensable pour satisfaire aux besoins, avec des constructions aux formes agréables et de taille raisonnable ;
- **Proposition N° 7** : Mettre un terme aux politiques publiques qui ont pour effet d'imposer aux ménages le lieu où ils doivent habiter et de favoriser les formes urbaines dont la densité est modulée selon la nature du territoire ;
- **Proposition N° 8** : Envisager de donner davantage de pouvoir aux élus locaux pour élaborer et mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, notamment en adaptant les outils nationaux de la politique nationale aux situations locales, pouvoir qui serait assorti d'un contrôle de légalité ;

- **Proposition N° 9** : Généraliser les délégations de compétences aux collectivités locales (intercommunalités ou « Schéma de cohérence territoriale » (SCoT) et, à défaut, départements) sur l'ensemble du territoire national ;
- **Proposition N° 10** : Remonter systématiquement l'instruction des permis de construire au niveau des intercommunalités en laissant la délivrance des permis de construire aux maires qui connaissent le mieux leurs territoires ;
- **Proposition N° 11** : Remettre en vigueur un véritable contrôle de légalité ;
- **Proposition N° 12** : Affecter des droits de construire suffisants au foncier disponible pour permettre un meilleur équilibre économique des opérations et mieux répondre aux besoins en logements, en veillant à ce que ces droits de construire soient respectés, au moyen notamment de la réintroduction de la notion de « coefficient d'occupation des sols » (COS),
- **Proposition N° 13** : S'agissant des permis de construire, sanctionner les recours abusifs, ainsi que leurs refus abusifs,
- **Proposition N° 14** : Réformer le « diagnostic de performance énergétique » (DPE),
- **Proposition N° 15** : Réinstaurer une fiscalité des revenus immobiliers économiquement équilibrée (et neutre) en traitant l'investisseur immobilier comme tout investisseur ; en clair un régime fiscal de type allemand, en réintroduisant la notion d'amortissement des immeubles, quel que soit notamment leur régime locatif,
- **Proposition N° 16** : Recalibrer l'impôt sur le foncier non bâti afin de débloquer des terrains constructibles actuellement voués à la spéculation,
- **Proposition N° 17** : Revoir le dispositif d'encadrement des loyers, afin d'en éviter les effets pervers
- **Proposition N° 18** : Développer le locatif intermédiaire en aidant les bailleurs sociaux, ainsi que le préconisent les Entreprises sociales de l'Habitat,
- **Proposition N° 19** : Maintenir le prêt à taux zéro mais en permettant sa modulation dans le cadre des délégations de compétences, en fonction des besoins des territoires et de la densité qui y est constatée.