

RECOMMANDATIONS

ENJEU 1 – CASSER L'ENGRENAGE INFERNAL DE LA HAUSSE DES COÛTS DU FONCIER

Foncier public : supprimer les ventes aux enchères

Proposition 1 – Supprimer le recours à la vente aux enchères lors des cessions de foncier public par l'État, les collectivités territoriales et les entreprises et établissements publics et le substituer par des concours à prix fixe et/ou des cessions de gré à gré (législatif).

Améliorer l'évaluation foncière au service des élus

Proposition 2 – Permettre aux élus locaux de s'appuyer sur une expertise privée, complémentaire à celle de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE), pour toute opération d'acquisition, de cession, de préemption à prix fixe ou contesté, ou de location (législatif).

Proposition 3 – Renforcer la professionnalisation des évaluations de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) (mesure opérationnelle, circulaire du Ministre de l'Action et des Comptes publics).

Proposition 4 – Rendre obligatoire la contextualisation et l'explicitation systématique des évaluations de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) en cas de saisine par un élu local (mesure opérationnelle, circulaire du Ministre de l'Action et des Comptes publics).

Proposition 5 – Clarifier le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique afin de parvenir à trouver un équilibre entre l'intérêt général et l'indemnisation légitime d'un préjudice en matière de fixation judiciaire des prix dans les procédures d'expropriation et de droit de préemption urbain (législatif).

Foncier privé : instaurer la transparence

Proposition 6 – Créer des Observatoires du foncier à titre obligatoire dans chaque zone tendue et à titre optionnel en zones détendues (législatif).

- Lancer un appel à manifestation d'intérêt pour constituer ces Observatoires du foncier dès 2020 (loi de finances puis mesure opérationnelle).

Proposition 7 – Créer un réseau national des Observatoires du foncier (mesure opérationnelle).

Proposition 8 – Aider les élus locaux à bâtir des documents d'urbanisme efficaces et cohérents en renforçant la dématérialisation et la transparence des données.

- Élargir les champs des données de valeur foncière (DVF) (réglementaire).
- Ouvrir les bases de données des références immobilières des notaires (PERVAL et BIEN) et stimuler la qualité et l'exhaustivité des données (réglementaire).
- Accélérer la digitalisation du processus de production des documents d'urbanisme (mesure opérationnelle).
- Lancer une mission de préfiguration visant à constituer une base de données unique pour les politiques publiques du logement et de l'immobilier (mesure opérationnelle).

Proposition 9 – Autoriser l'inscription en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) d'un prix de vente maximum des logements neufs à construire par quartiers géographiquement délimités et par typologie de logements (logements sociaux, accession sociale et logements intermédiaires), sous condition de l'existence d'un Observatoire du foncier (réglementaire).

ENJEU 2 – LIBÉRER LE FONCIER ET AMÉLIORER LA CONSTRUCTIBILITÉ

Cesser les incitations à la rétention du foncier

Proposition 10 – Transformer l'imposition des plus-values immobilières (loi de finances).

- Mettre fin au dispositif d'abattements sur la plus-value immobilière (PVI) en fonction de la durée de détention.
- Réviser les modalités de calcul de la plus-value immobilière (PVI) en introduisant un coefficient d'érosion monétaire.
- Aligner le taux d'imposition (impôt sur le revenu des personnes physiques et prélèvements sociaux) de la plus-value immobilière (PVI) sur le taux de 30 % du prélèvement forfaitaire unique (PFU).
- Créer une mesure transitoire de trois ans pour garantir à chacun le mode de calcul le plus avantageux.

Proposition 11 – Maintenir les exonérations d'impôt sur les plus-values immobilières (PVI) liées à la nature du bien cédé (résidence principale) (loi de finances).

Proposition 12 – Créer une exonération d'impôt sur les plus-values immobilières (PVI) pour les cessions de biens aux collectivités territoriales ou à leurs établissements dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou d'une zone d'aménagement différé (ZAD) (loi de finances).

Rendre la création de valeur aux collectivités territoriales

Proposition 13 – Reverser l'entièreté du produit de l'impôt sur les plus-values immobilières (PVI) aux communes, ou de façon équitable entre communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en présence d'un plan local d'urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H) (loi de finances).

Accompagner les élus dans leur politique du logement et d'aménagement du territoire

Proposition 14 – Établir une définition juridique de la politique foncière dans le Code de l'urbanisme pour accroître la légitimité des élus locaux dans leur conduite de l'action foncière (législatif).

Proposition 15 – Inciter les élus et leur administration à l'anticipation, développer la formation et instituer une « culture du foncier », de la référence et de la négociation en matière de politique foncière (mesure opérationnelle).

Proposition 16 – Inciter les élus locaux à décrire précisément leur stratégie foncière dans leur plan local d'urbanisme (PLU), en s'appuyant sur l'Observatoire du foncier et les opérateurs fonciers à leur service (mesure opérationnelle).

Proposition 17 – Permettre aux élus locaux d'avoir recours de manière plus aisée à la déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière (législatif).

- La réserve foncière pourra être portée par l'établissement public foncier d'État (EPF) ou l'établissement public foncier local (EPFL).
- Réviser la doctrine publique en matière d'expropriation (mesure opérationnelle).

Proposition 18 – Faciliter et mieux sécuriser pour les élus locaux le droit de préemption urbain (DPU) lors d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) comportant un prix de cession manifestement exagéré en se référant aux analyses des prix de l'Observatoire du foncier (législatif).

Proposition 19 – Raccourcir et homogénéiser les procédures de bien vacant sans maître et de bien en état d'abandon manifeste (législatif).

Proposition 20 – Plafonner les frais d'agence immobilière en cas de préemption par la collectivité (législatif).

Proposition 21 – Inciter les élus locaux à délivrer des permis de construire à des projets utilisant pleinement les possibilités offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) qu'ils ont instauré dans leur commune par le versement conditionnel d'une prime de constructibilité incitative (loi de finances).

Proposition 22 – Accélérer la production de logements neufs par la création d'une convention d'instruction préalable au dépôt du permis de construire, signée par les élus locaux et l'État (législatif).

Proposition 23 – Abroger les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme afin d'encourager l'optimisation du foncier et la mixité d'usages (*réglementaire*).

Proposition 24 – Supprimer la possibilité de déroger localement aux règles d'urbanisme nationales qui freinent, voire rendent impossibles, les constructions en tissu urbain dense ou en rénovation (places de stationnement, nombres de places visiteurs, locaux deux-roues, etc.) (*législatif*).

Proposition 25 – Établir un lien direct et mesurable entre le plan local d'urbanisme (PLU), le programme local de l'habitat (PLH) et la délivrance des permis de construire en rendant obligatoire la délibération annuelle en conseil municipal et/ou métropolitain par commune sur l'état effectif de réalisation communale du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale et démographique, dans le cadre des analyses de l'Observatoire du foncier (*législatif*).

Proposition 26 – Instaurer un constat de carence en construction en cas d'écart significatif et prolongé entre les besoins en logement et le nombre de logements construits, sur le modèle de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) (*législatif*).

Proposition 27 – Étendre, rénover et assouplir le fonctionnement des établissements publics fonciers (*législatif et réglementaire*).

- Réviser les missions de ces établissements afin qu'elles soient tournées vers l'observation, les études d'appui aux projets des collectivités locales, la production de logements, la requalification urbaine des centres anciens et les centres-bourgs, la reconversion de friches, le développement durable, l'action en zone tendue et en zone rurale.
- Engager une évaluation comparative de l'action de ces établissements et de leurs moyens.
- Rapprocher les statuts des établissements publics fonciers d'État (EPF) et des établissements publics fonciers locaux (EPFL), notamment en ce qui concerne la taxe spéciale d'équipement (TSE).
- Donner de nouveaux outils à ces établissements : observation, définition de secteurs stratégiques, veille foncière, action foncière, portage de moyen ou long terme, filiales d'amortissement foncier.
- Accélérer la couverture du territoire par ces établissements publics fonciers.

Proposition 28 – Diminuer le coût des préemptions en cas de vente aux enchères de biens privés pour les collectivités territoriales (*législatif*).

ENJEU 3 – OPTIMISER LE FONCIER DISPONIBLE

Inciter à la surélévation

Proposition 29 – Recenser le potentiel de projets de surélévation au sein de chaque Observatoire du foncier (législatif).

Proposition 30 – Exonérer les projets de surélévation des obligations relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement (législatif).

Proposition 31 – Recenser et encourager les potentiels projets de surélévation dans les copropriétés (réglementaire).

- Intégrer des paramètres permettant un pré-diagnostic pour surélévation à la « Fiche synthétique de la copropriété ».
- Obliger l'enregistrement des pré-diagnostics positifs sur une base de données en ligne gérée par l'Observatoire du foncier.
- Lancer un appel à manifestation d'intérêt auprès des syndicats de copropriétés pour la surélévation des immeubles qu'ils gèrent (loi de finances).

Proposition 32 – Proroger pour cinq ans l'exonération d'impôt sur les sociétés (IS) et d'impôt sur le revenu (IR) des plus-values de cession d'un droit de surélévation, sous réserve du fléchage de ce produit vers des travaux de rénovation énergétique (loi de finances).

Proposition 33 – Abaisser le seuil de décision pour autoriser une surélévation à une majorité simple des voix de tous les copropriétaires (législatif).

Proposition 34 – Recenser et encourager les potentiels projets de surélévation des sociétés foncières (réglementaire).

- Étendre aux sociétés foncières l'obligation de la réalisation de la fiche synthétique de l'immeuble, y intégrer les paramètres permettant un pré-diagnostic pour surélévation et obliger l'enregistrement des pré-diagnostics positifs sur une base de données en ligne gérée par l'Observatoire du foncier.
- Lancer un appel à manifestation d'intérêt auprès des sociétés foncières pour la surélévation des immeubles de leur parc (loi de finances).

Proposition 35 – Recenser et encourager les potentiels projets de surélévation des bailleurs sociaux.

- Étendre aux bailleurs sociaux l'obligation de la réalisation de la fiche synthétique de l'immeuble, y intégrer les paramètres permettant un pré-diagnostic pour surélévation et obliger l'enregistrement des pré-diagnostics positifs sur une base de données en ligne gérée par l'Observatoire du foncier (réglementaire).
- Lancer un appel à manifestation d'intérêt auprès des bailleurs sociaux pour étudier la surélévation de certains immeubles de leur parc (loi de finances).

- Permettre et encourager les bailleurs sociaux à commercialiser les droits à construire en surélévation dans les zones tendues non-déficitaires en logements locatifs sociaux (*législatif*).
- Autoriser la commercialisation du patrimoine des bailleurs sociaux uniquement lorsque le potentiel des droits à construire en surélévation a été étudié et réalisé (*législatif*).

Réhabiliter et valoriser les friches

Proposition 36 – Recenser les friches au sein de l'Observatoire du foncier (*législatif*).

Proposition 37 – Créer un Fonds national pour la dépollution des friches (*législatif*).

Proposition 38 – Pour le foncier public, créer une agence de valorisation du patrimoine vacant de l'État (*législatif*).

Proposition 39 – Pour le foncier privé, permettre aux propriétaires de friches de rentrer au capital des offices fonciers (*législatif*).

ENJEU 4 – ATTIRER LES INVESTISSEURS DANS LE LOGEMENT LOCATIF

Encourager l'investissement des personnes physiques

Proposition 40 – Adapter le dispositif de réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel », pour produire plus de logements locatifs à des tarifs abordables (*loi de finances*).

- Réviser et affiner le montant donnant lieu à défiscalisation (plafond de prix au m² et plafond de prix global du logement) :
 - À 5 500 euros par m², pour un total maximum par logement de 440 000 euros à Paris.
 - À 4 000 euros par m², pour un total maximum par logement de 320 000 euros ailleurs.
- Augmenter le taux d'amortissement de 2 %/an à 2,5 %/an pour les grands logements (plus de 45 m²).
- Porter de deux à trois le nombre d'opérations autorisées par contribuable et par an.
- Proroger le dispositif pour cinq années supplémentaires.
- Permettre aux élus locaux de définir leur politique du logement au plus près de leur besoin en les autorisant à définir des quotas fondés sur des agréments par opération.

Proposition 41 – Fusionner les régimes d'imposition de la location meublée et de la location nue vers le régime existant pour les loueurs en meublé professionnels (LMP) et non professionnels (LMNP) (*loi de finances*).

Proposition 42 – Exclure l'immobilier proposé à la location pour résidence principale de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) (loi de finances).

Proposition 43 – Renforcer la régulation de la location touristique meublée de courte durée issue des plateformes numériques (législatif).

- Abaisser le nombre de jours pendant lequel il est autorisé de louer sa résidence principale.
- Durcir les sanctions contre les locations touristiques meublées de courte durée non autorisées et qui ne constituent pas une résidence principale.

Encourager l'investissement des personnes morales

Proposition 44 – Accompagner l'orientation de l'épargne institutionnelle dans le secteur résidentiel en abaissant le ratio de solvabilité pour développer la production de logements locatifs (Union européenne).

Proposition 45 – Encourager l'investissement institutionnel dans le résidentiel locatif à travers la fiscalité attachée à ces investissements (loi de finances).

ENJEU 5 – STOPPER DÉFINITIVEMENT LA SPÉCULATION FONCIÈRE

Fluidifier la constitution des organismes de foncier solidaire (OFS)

Proposition 46 – Sécuriser et renforcer le recours au prêt Gaïa long-terme de la Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires pour financer les acquisitions foncières des organismes de foncier solidaire (OFS) (législatif et mesure opérationnelle).

Proposition 47 – Simplifier et sécuriser l'agrément des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) en tant qu'organismes de foncier solidaire (OFS) (mesure réglementaire).

Étendre la dissociation entre le foncier et le bâti

Proposition 48 – Créer un nouveau droit de propriété fondé sur la dissociation entre le foncier et le bâti (législatif).

Proposition 49 – Simplifier le régime des baux (emphytéotique, réels solidaires, à construction) et créer un statut unique de bail réel immobilier (législatif).

CONCLUSION

Proposition 50 – Créer un comité de suivi multi-acteurs en charge de la mise en œuvre des propositions.