



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PACTE NATIONAL

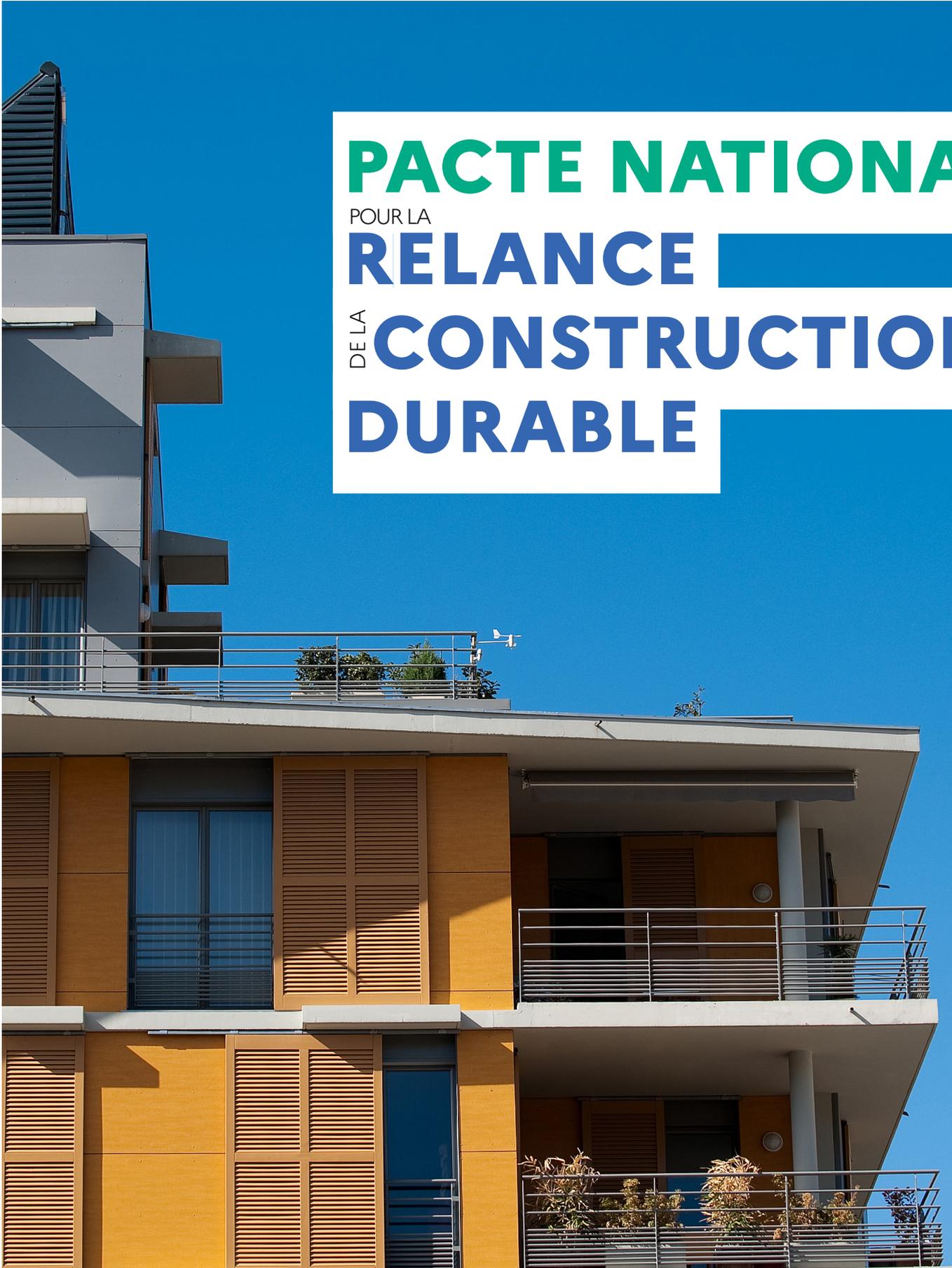
POUR LA

RELANCE

DE LA

CONSTRUCTION

DURABLE





Sommaire

Préambule	3
AXE 1 Simplifier et accélérer les procédures d'urbanisme	5
AXE 2 Accompagner l'émergence de projets de construction durables, en promouvant la sobriété foncière, la qualité des logements et du cadre de vie	7
AXE 3 Déclinaison locale du pacte national	10
Modalités de suivi du Pacte national	10
Signataires	11



Préambule



Un diagnostic partagé

La crise sanitaire qui frappe durement notre pays affecte, à l'image d'autres secteurs économiques, la production de logements neufs. Par ses effets sur la vie des citoyens, elle questionne par ailleurs nos modèles de construction et de conception des logements et des espaces publics.

Sur un an, d'octobre 2019 à septembre 2020, 393 300 logements ont été autorisés à la construction, soit 43900 de moins qu'au cours des douze mois précédents (*source statistiques de la construction septembre 2020; Service des données et études statistiques du Ministère de la Transition écologique*).

Après une chute brutale en mars et avril due au confinement, puis une reprise progressive entre mai et juin, les autorisations et mises en chantier de logements se sont stabilisées en septembre 2020. Cependant, cette stabilisation s'est faite à un niveau différent pour les autorisations et les mises en chantier.

Après un rebond très marqué en août, les mises en chantier de logements sont estimées à un niveau élevé au cours de l'été. Dans le même temps, les autorisations ont poursuivi un redressement plus progressif mais restent en net recul par rapport à la période précédant le confinement (-12% en juillet-août-septembre par rapport à la moyenne de décembre 2019 à février 2020).

Si ce retard n'est pas rattrapé, le stock d'autorisations de construire ne permettra pas de juguler le déficit d'offre de logements, notamment en zones tendues. Il entrainerait alors une baisse importante des mises en chantiers en 2021.

La nouvelle période de confinement qui s'ouvre pourrait conduire à une aggravation de la situation si une organisation efficace n'est pas mise en place pour assurer la continuité de l'activité de construction, en amont (autorisations) comme en aval.

Parallèlement, à l'issue de la période de confinement, une forme de rejet des modèles denses de construction, déjà peu plébiscités par les citoyens avant la crise, à laquelle s'ajoute un souhait important de disposer de plus d'espaces de respiration en ville, s'est manifestée. Cette aspiration, qui s'est concrétisée notamment depuis plusieurs mois par la bonne dynamique du marché immobilier dans des villes moyennes ou en zones peu denses, doit également s'articuler avec l'objectif national de lutte contre l'artificialisation des sols décliné dans chaque territoire.

C'est pourquoi, il convient aujourd'hui de s'engager collectivement dans la promotion de la construction neuve durable de logements, notamment de logements sociaux, et la réhabilitation des logements existants, en particulier en zone tendue ou sur certains secteurs en mutation des zones peu denses.

En effet, la construction neuve, combinée aux efforts déployés par l'Etat, les bailleurs Hlm, et les collectivités pour la rénovation des logements existants, la mobilisation des logements vacants et la requalification des immeubles dégradés, est un élément essentiel pour renforcer l'offre de logements abordables disponibles pour nos concitoyens.



Une ambition partagée

S'engager pour la relance de la construction neuve durable c'est :

- ▶ réaffirmer la nécessité de construire des logements en particulier dans les zones tendues et certaines zones détendues devant faire face à un afflux de nouvelles populations ou prioritaires car engagées dans des programmes nationaux de revitalisation des centres villes (Opération Cœur de Ville, Petites villes de demain, ORT etc.), pour garantir à nos concitoyens l'accès à une offre de logements abordables ;
- ▶ favoriser la production de logements sociaux, dans le respect des PLH, pour permettre à minima l'atteinte des objectifs des communes au titre de la loi SRU et au-delà de répondre aux besoins et à la demande importante de logements sociaux partout sur le territoire ;
- ▶ promouvoir des modèles de construction plus denses, plus écologiques et plus enviables, alliant préservation des ressources foncières et de la biodiversité, économies d'énergie et qualité du cadre de vie ;
- ▶ être vigilant sur la qualité et le confort des logements neufs : maîtrise des consommations d'énergie, habitabilité, évolutivité, accès à des espaces extérieurs.

Les leviers pour accélérer la construction sont multiples et relèvent de l'ensemble des acteurs de la chaîne de construction :

- ▶ l'État animateur et garant des politiques de déploiement de l'offre de logement abordable et de logement social, de lutte contre l'artificialisation des sols et responsable de leurs cadres législatif et réglementaire ;
- ▶ l'État opérateur garant du fonctionnement continu des services consultés (ABF, DDT, DREAL etc.), responsable de la délivrance des agréments et de l'instruction des permis de construire en RNU et des actions de ses opérateurs (EPF) ;
- ▶ les collectivités du bloc communal, responsables de la mise en œuvre de la politique locale du logement, de la planification urbaine et de la délivrance

des autorisations d'urbanisme. Elles sont également garantes de la qualité du cadre de vie des habitants : espaces publics, accès aux équipements et aux services publics ;

- ▶ Les professionnels de l'immobilier (promoteurs, aménageurs, architectes, constructeurs, investisseurs institutionnels et bailleurs sociaux), acteurs de l'aménagement du territoire et de la mise en œuvre des politiques nationales et locales du logement, garants de la qualité des constructions et de l'adéquation de l'offre et de la demande ;
- ▶ Les bailleurs sociaux, dépositaires d'une mission d'intérêt général visant à produire et à gérer des logements sociaux et très sociaux à destination des ménages à revenus modestes ainsi qu'à participer à la mobilité sociale et résidentielle.

Dans le respect du principe de libre administration et de libre gestion des collectivités territoriales et conscients de l'exercice décentralisé de la compétence en matière d'urbanisme, les signataires du présent Pacte partagent l'ambition de relancer rapidement et durablement la construction de logements, notamment sociaux, en :

- ▶ priorisant les territoires en déficit, pour optimiser les procédures à chaque étape des projets et permettre leur mise en chantier le plus rapidement possible (axe 1) ;
- ▶ respectant dans tous les projets des principes de qualité, anticipant les exigences de la ville de demain (axe 2) ;
- ▶ s'engageant dans la signature d'accords locaux de coordination (axe 3).

Ces trois axes sont déclinés en 9 mesures nationales à mettre en œuvre dans les meilleurs délais, pour qu'elles déploient leurs effets dans le temps de la relance.



Axe 1 | Simplifier et accélérer les procédures d'urbanisme

Afin de relancer la construction de logements et rattraper le retard généré par la période d'urgence sanitaire, l'accélération et la simplification des procédures d'autorisation des projets doivent être recherchées. Un rattrapage rapide du niveau des autorisations pourrait limiter la chute des mises en chantier attendue en 2021.

Depuis 2015 de nombreuses réformes ont déjà contribué à diminuer les délais d'instructions des autorisations d'urbanisme et ont réglementé les recours abusifs. Les délais d'instruction sont des délais maximums et, en l'absence de réponse de l'autorité compétente, le pétitionnaire est titulaire d'une autorisation tacite.

S'agissant de l'instruction des demandes d'agréments pour les logements sociaux et intermédiaires, l'Etat

a simplifié les dossiers à déposer par les bailleurs en supprimant ou allégeant certaines pièces jugées non nécessaires par un arrêté du 14 octobre 2020 modifiant l'arrêté du 5 mai 2017. La numérisation de la procédure est un chantier engagé.

En outre, la loi ELAN a instauré l'obligation pour les communes de plus de 3500 habitants, de dématérialiser l'instruction des autorisations, au plus tard le 1^{er} janvier 2022. A cette même date, l'ensemble des communes devront se conformer aux obligations en matière de saisine par voie électronique des demandes.

Le présent pacte offre l'opportunité d'entériner un processus optimisé d'instruction des autorisations, impliquant les différents acteurs de la chaîne, du pétitionnaire à l'autorité compétente.

Mesure 1 : mener à son terme et accompagner la dématérialisation des procédures

Les services de l'État ont mis en place un outil de dématérialisation des consultations auquel se raccorderont les collectivités compétentes, de même que les services extérieurs qui doivent rendre un avis sur les projets.

Les associations d'élus sont pleinement engagées dans l'accompagnement à la dématérialisation des autorisations d'urbanisme et ont à ce titre adhéré à la charte d'engagement du réseau Urbanisme et Numérique, signée le 25 avril 2019 par le Ministre chargé de la Ville et du Logement et les vice-présidents de l'AMF et l'AdCF.

La dématérialisation a pour objectif de faciliter le dépôt des demandes par les pétitionnaires, fluidifier les circuits d'instruction et réduire les délais de transmission et de délivrance des autorisations.

Le dispositif sera pleinement opérationnel mi-2021 et permettra, pour les collectivités volontaires, un déploiement anticipé par rapport à la date d'entrée en vigueur de l'obligation.

En parallèle, les démarches permettant le dépôt électronique des demandes d'autorisation d'urbanisme sont encouragées, en particulier pendant la période de confinement.



Mesure 2 : mettre en place des bonnes pratiques d’instruction des autorisations d’urbanismes

Il s’agit de généraliser les bonnes pratiques d’instruction des autorisations d’urbanisme, notamment des permis de construire de logements collectifs, par la mise en place d’un processus optimisé d’examen des projets, tenant compte de leur taille et des enjeux associés, dans l’objectif d’un raccourcissement des délais.

Ces processus pourront par exemple comporter des modalités conventionnelles d’analyse et de validation préalables des projets, en partenariat avec les pétitionnaires, en amont du dépôt du permis, pour une meilleure prise en compte des enjeux des collectivités et une délivrance plus rapide des autorisations. Ils devront associer et mobiliser, en tant

que de besoin, les services consultés sur les autorisations (ABF, concessionnaires...).

Par ailleurs, les commissions d’avant-projet et de conseil architectural des collectivités, quand elles existent, doivent également contribuer à l’accélération de la procédure d’instruction en permettant une concertation préalable autour du projet.

Les maîtres d’ouvrage des projets de logements doivent donc contribuer aux processus optimisés d’instruction des demandes d’autorisation qui seront mis en place, en participant et en suscitant les échanges préalables avec les collectivités sur leur projet.





Axe 2

Accompagner l'émergence de projets de construction durables, en promouvant la sobriété foncière, la qualité des logements et du cadre de vie

La crise sanitaire renforce les attentes des Français et leur désir d'une ville plus durable et de logements plus confortables. Les signataires de ce pacte souhaitent promouvoir un modèle d'aménagement respectueux de l'environnement, sobre en ressources et offrant des services et des espaces publics de proximité aux habitants. Ce modèle de ville doit aussi permettre de répondre à la demande de logements par une accélération de la production.

Le plan de relance a mis en place deux dispositifs pour promouvoir ce modèle de ville compacte, tout en accompagnant l'émergence de projets de logements.

Ainsi, l'aide à la relance de la construction durable, dotée de 350 M€ sur 2 ans, permettra de favoriser

une utilisation plus efficace du foncier déjà urbanisé ou ouvert à l'urbanisation en accompagnant financièrement les communes dans le développement d'équipements publics, tout en accélérant la reprise de la construction.

Prioritairement dans les territoires où le marché fait défaut, **le fonds friches**, doté de 300M€ sur 2 ans, financera le recyclage des friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition) notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines.



Mesure 3 : mobiliser les Établissements publics fonciers et les Établissements publics d'aménagements

Les Établissements publics fonciers et les Établissements publics d'aménagement sont mobilisés pour mettre sur le marché des fonciers destinés à accueillir des programmes de logements, notamment sociaux dans les territoires où ils interviennent.

À cet effet, les ressources de ces établissements ont été sanctuarisées dans le cadre du PLF 2021 pour

garantir la poursuite de leur action. Ils interviendront en particulier comme opérateurs des projets de recyclage qui seront financés par le fonds friches et contribueront à l'identification et à la mobilisation de foncier pour accueillir des programmes de logement.



Mesure 4 : mobiliser le foncier public

Par la mobilisation du foncier public, l'État et ses établissements ont mis en place une politique volontariste de vente des terrains ou immeubles dans des conditions privilégiées afin qu'un opérateur ou promoteur puisse y construire des logements, notamment des logements sociaux. Ces terrains, identifiés par les Préfets de Région peuvent, en fonction des caractéristiques des projets, faire l'objet de décotes.

Le foncier public des collectivités, quand il se situe à proximité des transports et des services, doit permettre le développement de projets de qualité. En maîtrisant les coûts et en fixant un cahier des charges exigeant sur la programmation et la qualité architecturale, la collectivité est en mesure de sélectionner le projet le plus approprié pour son territoire, sans contribuer à la spéculation foncière.



Mesure 5 : optimiser les capacités des PLU(i)

Les PLU(i) portent les ambitions des collectivités en matière d'aménagement équilibré de l'espace. Ils constituent les documents de référence sur la base desquels les opérateurs élaborent leur projet, dans le respect des orientations des SCOT et des schémas régionaux. Leurs dispositions, qui font l'objet d'enquête publique et de délibérations des conseils municipaux et communautaires doivent être respectées par les porteurs de projets et par l'autorité compétente.

Il existe plusieurs dispositifs de dérogations ou de majoration des règles de constructibilité des PLU qui répondent à des objectifs différents et sont

soit délivrés au cas par cas par le maire ou le Président de l'EPCI dans le cadre de l'instruction du permis de construire, soit s'inscrivent dans le cadre de l'élaboration ou de l'évolution des documents d'urbanisme.

Ces outils visant à promouvoir des projets respectueux de l'environnement et économes en espace et en énergie sont peu appropriés par les acteurs.

Les signataires de la charte s'engagent à accompagner les collectivités dans leur mise en place, et à valoriser les bonnes pratiques dans les territoires qui s'en sont saisis.



Mesure 6 : privilégier les projets sur des fonciers déjà artificialisés et limiter l'empreinte des projets en matière de consommation d'espaces

Les stratégies de développement de l'offre doivent s'orienter, lorsque c'est possible, de façon prioritaire vers les secteurs déjà urbanisés, contribuer au renouvellement urbain et, le cas échéant, permettre la remise sur le marché d'une offre de logement par la réutilisation des immeubles existants (changements d'usage, réhabilitations, acquisition-amélioration...).

Des formes urbaines et architecturales innovantes doivent émerger pour concilier l'exigence de densité et l'habitabilité des logements, proposer des espaces de respiration et contribuer à réintroduire la nature en ville ou à la valoriser dans les zones rurales.

Il s'agit de proposer des modèles de construction plus denses, intégrés à l'environnement urbain

et préservant le cadre de vie des habitants et les paysages. Il s'agit également de généraliser les projets immobiliers proposant des espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins) pour améliorer la qualité de vie.

Ces modèles de construction ne parviennent pas toujours à trouver un modèle économique, ce qui rend leur appropriation complexe notamment dans les territoires peu attractifs pour les investisseurs, en zone peu dense notamment et dans les quartiers sensibles.

Les signataires du pacte animeront ces réflexions pour proposer à court terme des outils permettant de répondre à ces enjeux.

Mesure 7 : promouvoir des programmations mixtes, en adéquation avec les besoins des territoires

Les projets de logement doivent garantir l'accès des nouveaux habitants aux services de proximité. Cette dimension doit être intégrée dès la conception, en privilégiant des rez-de-chaussée actifs et en proposant des équipements mutualisés.

La mixité passe par le développement d'une offre de logements abordables et locatifs sociaux et en accession sociale, en quantité suffisante dans les

programmes, dans le respect des PLH. Elle peut passer par la mobilisation de dispositifs innovants portés par les acteurs du logement social tels que les OFS. L'effort doit aussi porter sur le développement d'une offre d'hébergement, de structures collectives et de logements adaptés (pensions de famille, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs...) pour les citoyens les plus fragiles.

Mesure 8 : promouvoir des logements et des constructions de qualité

La relance de la construction durable implique un engagement des opérateurs en faveur de la qualité des projets. L'accélération des projets ne doit pas se faire au détriment de la qualité de constructions destinées à faire la ville pour plusieurs décennies. Les projets qui seront engagés dans le cadre de la relance doivent s'inscrire dans les ambitions de la ville de demain et répondre aux attentes exprimées par les citoyens : qualité du logement, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des ressources et des espaces naturels, en mettant l'accent sur les surfaces de pleine terre, espaces verts, jardins potagers, ...

Il convient à ce titre de souligner l'intérêt des démarches des collectivités visant à formuler des préconisations sur les projets de construction, en matière de typologie, de matériaux, de performance énergétique etc., dans le respect de la législation. Elles doivent faciliter l'acceptabilité des projets, le développement d'une offre de logements abordables, notamment une offre de logements sociaux suffisante et garantir un niveau de qualité supérieur aux futurs acquéreurs.

Mesure 9 : associer efficacement les citoyens aux projets

La concertation avec les citoyens, en amont des projets doit être favorisée, au-delà des obligations réglementaires. Les opérateurs et les collectivités doivent mettre à profit le temps d'élaboration du projet pour en partager les objectifs avec la population, quelle que soit la taille de projet concerné.

L'intégration de clauses d'insertion dans les projets permettra par ailleurs des retombées concrètes en matière d'emploi sur les territoires.





Axe 3 | Déclinaison locale du pacte national

Le présent pacte est décliné localement par des accords locaux de coordination, à l'initiative des collectivités souhaitant s'engager dans la démarche, sous l'impulsion des Préfets.

Les opérateurs intervenant sur le territoire ou souhaitant y porter des projets sont invités à adhérer à l'accord local de coordination et à en respecter les principes.

Il pourra être l'occasion de proposer des expérimentations pour faciliter la bonne fin de la relance dans le secteur de la construction et du logement.

Il pourra en particulier traiter des process à mettre en place entre les différentes parties prenantes, pour fluidifier et garantir la faisabilité des projets dans la période d'urgence sanitaire.

Modalités de suivi du Pacte national

Le présent pacte fera l'objet d'un suivi trimestriel dans le cadre d'un comité de pilotage associant ses signataires. Il analysera notamment le développement des pactes locaux, l'évolution du rythme d'autorisation et de mises en chantier des projets de logements, et proposera des mesures complémentaires pour atteindre l'objectif de relance

Signataires



Emmanuelle WARGON

Ministre déléguée auprès de
la ministre de la Transition écologique,
chargée du Logement



Le président
François Baroin



Le président
Sébastien Martin



La présidente
Johanna Rolland



La présidente
Emmanuelle Cosse



La présidente
Alexandra François-Cuxac



Le président
Grégory Monod



Le président
Denis Dessus



Le président
François Rieussec



Le président
Olivier Salleron



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*