

Conférence de consensus sur le logement

25 janvier 2018

Séance thématique 5

La revitalisation des centre-ville
des villes moyennes et les enjeux attachés à la
cohésion des territoires

DHUP – Séance thématique 5



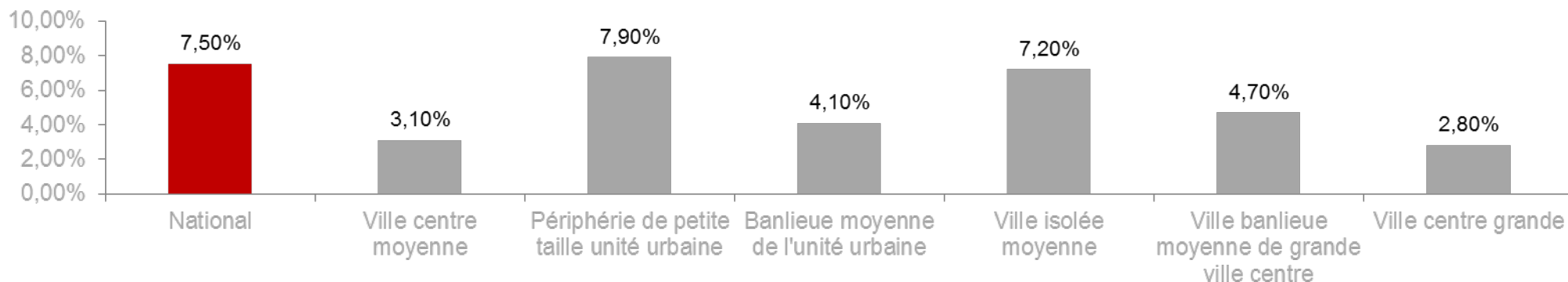
Séquence 1: faciliter l'acte de construire en centre-ville

Intervenant :

- **Laurent GIROMETTI**, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

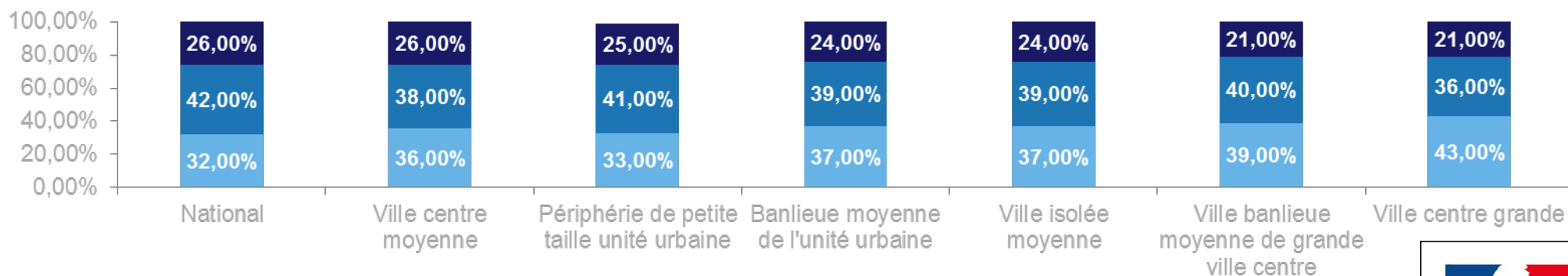
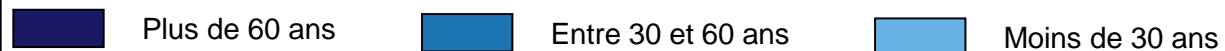


Démographie dans les villes centres et en périphérie



TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN DE LA POPULATION FRANÇAISE ENTRE 2007 ET 2012

LÉGENDE



COMPOSITION DE LA POPULATION FRANÇAISE EN 2012 PAR CLASSE D'ÂGE

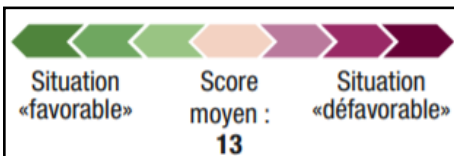


MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

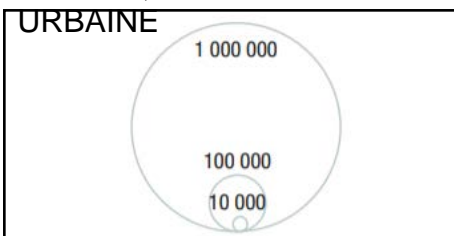
Fragilités et systèmes territoriaux dans 203 villes moyennes



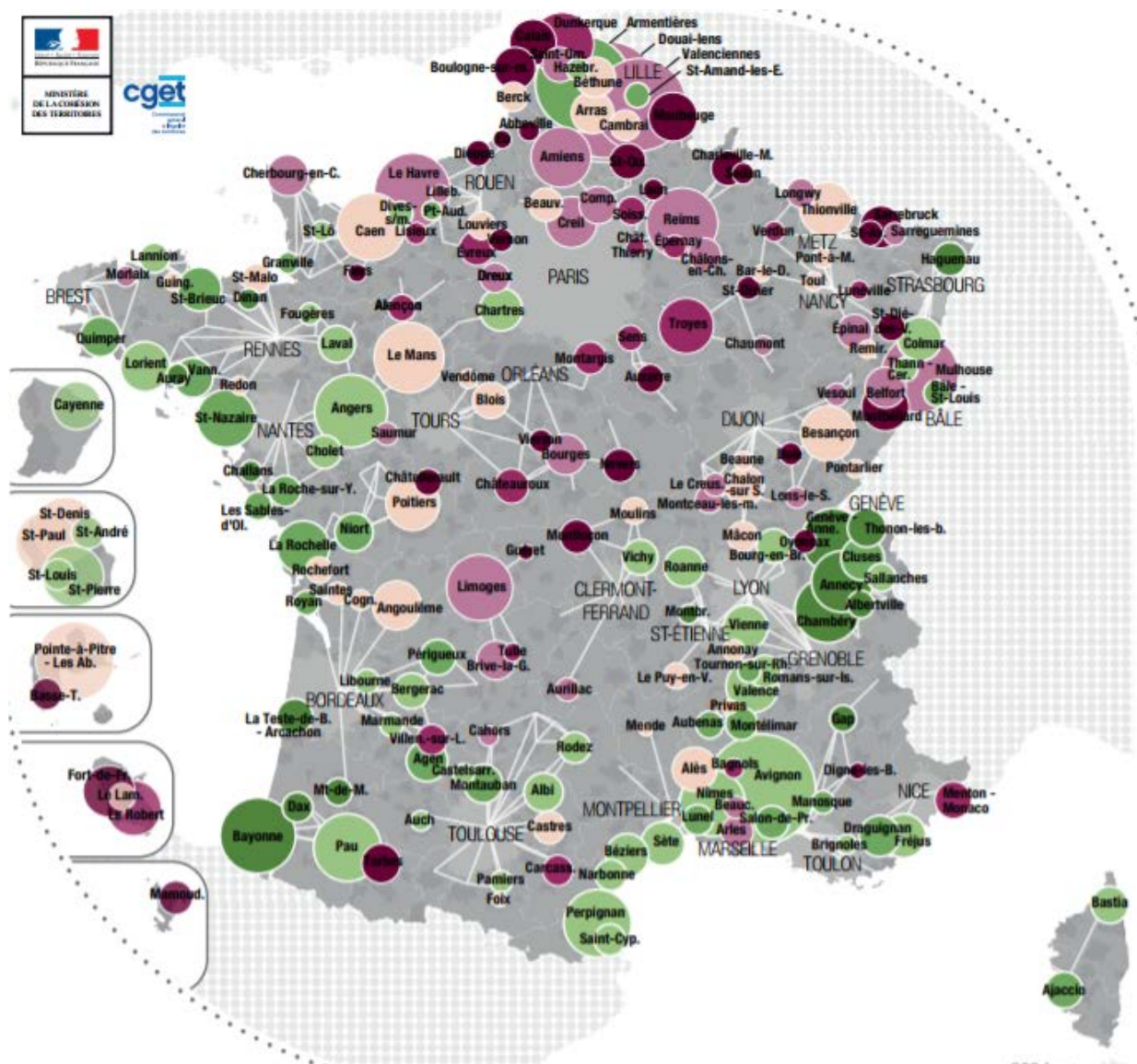
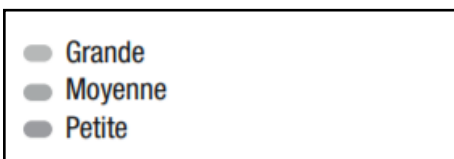
SCORE DE FRAGILITÉ



POPULATION EN 2014, PAR UNITÉ URBAINE



AIRE URBAINE



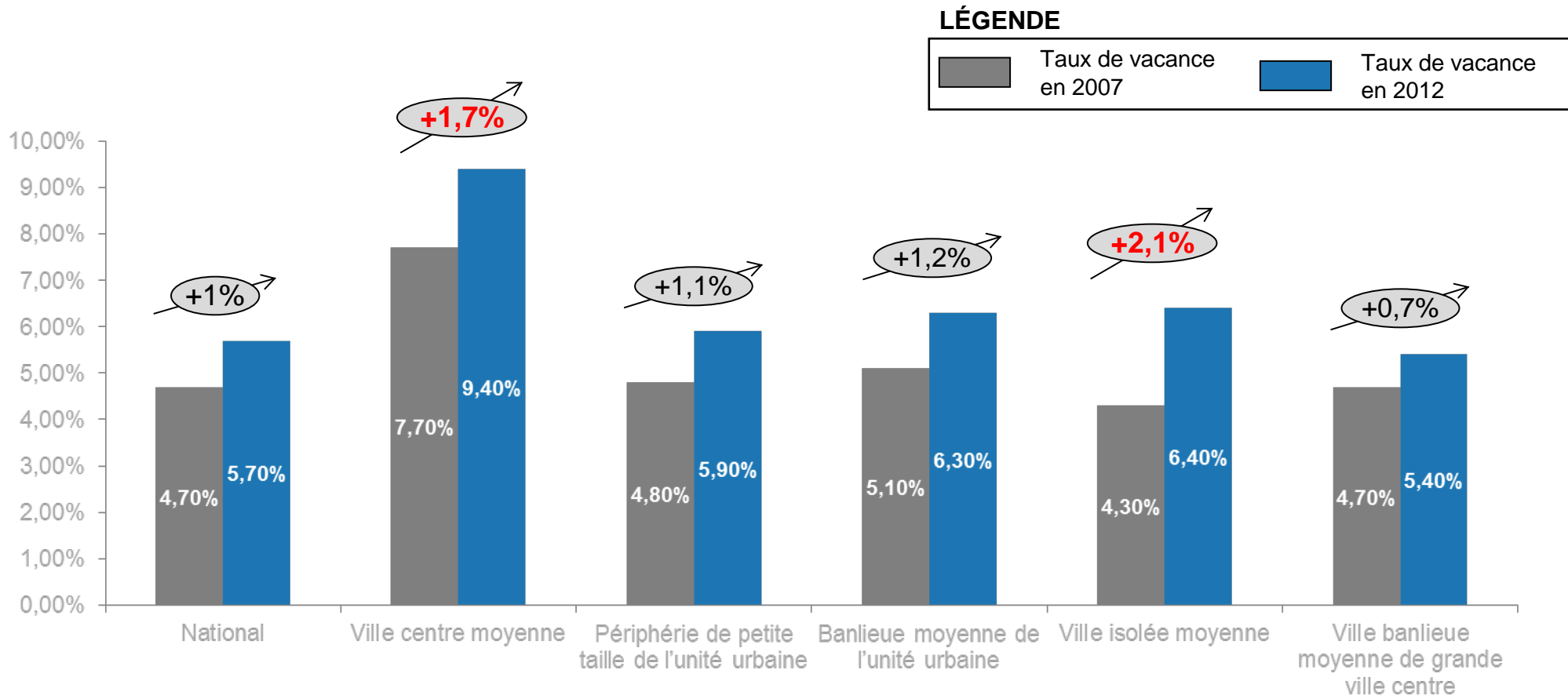
Source : : CGET, CNRS GÉOGRAPHIES-CITÉS, IGN GEOFLA, 2015

Les scores de fragilité des villes moyennes sont basés sur 3 thématiques : taux de croissance annuel moyen de la population (2008-2013), taux de croissance annuel moyen de l'emploi (2008-2013), taux de pauvreté (2013). Pour chaque thématique, le score d'une ville moyenne est attribué en fonction du décile de sa position au sein de l'ensemble des villes moyennes.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Taux de vacance des logements



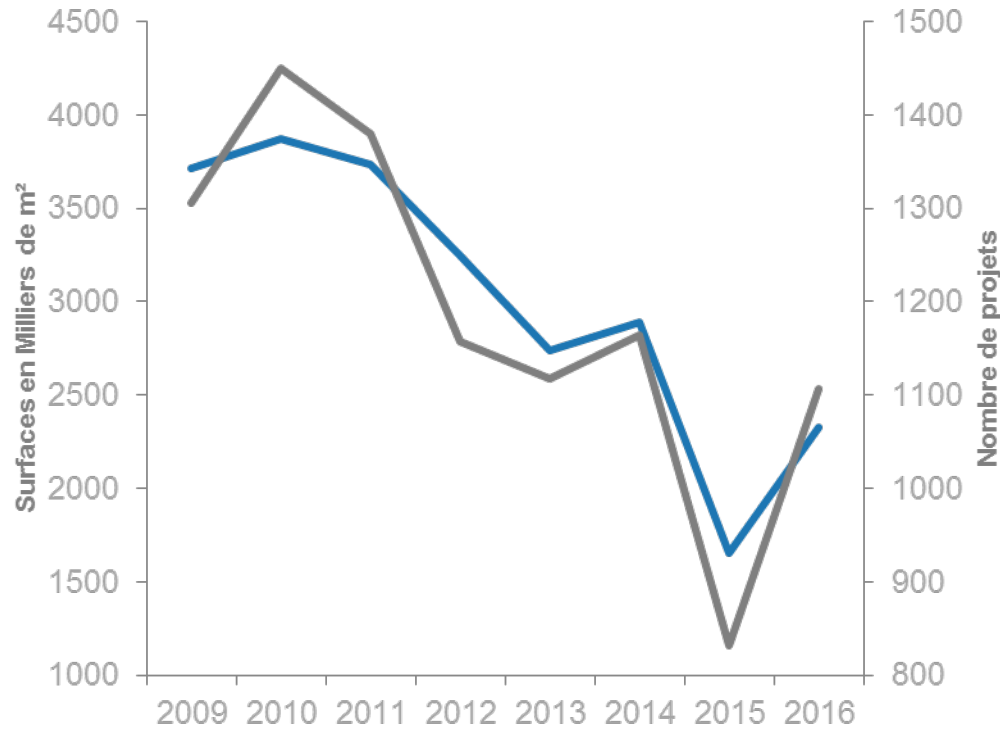
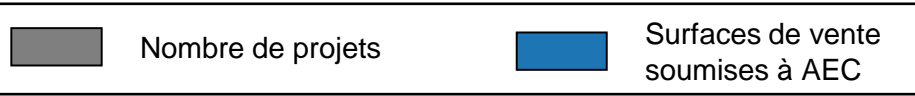
EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS ENTRE 2007 ET 2012

Source : Insee, rapport CGEDD-IGF



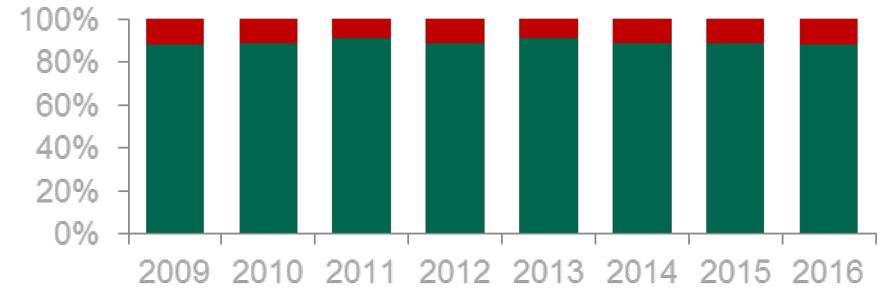
Activité des CDAC

LÉGENDE

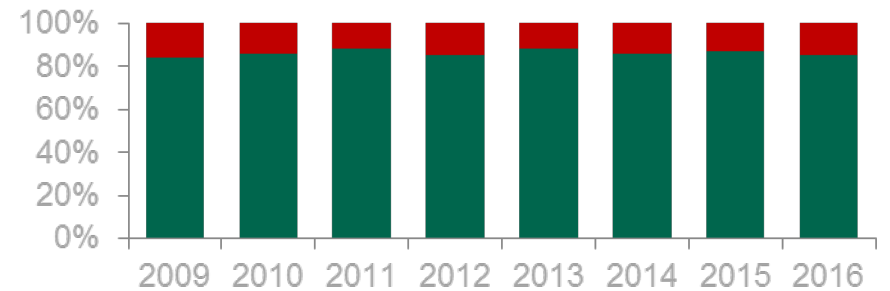


EVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DES CDAC DE 2009 À 2016

LÉGENDE



RÉPARTITION DES AVIS ET DÉCISIONS DES CDAC EN NOMBRE DE DOSSIERS



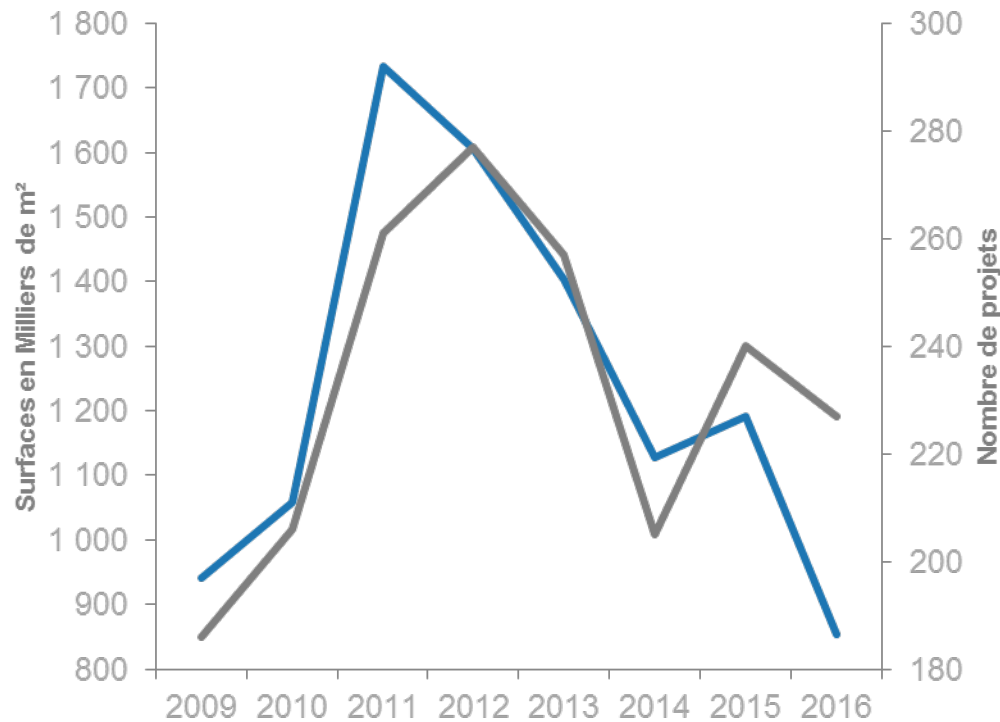
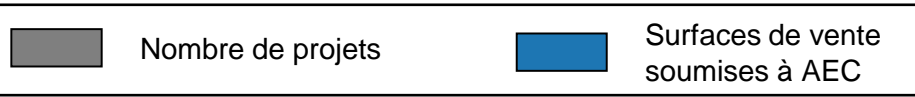
RÉPARTITION DES AVIS ET DÉCISIONS DES CDAC EN SURFACES DE VENTE

Source : Rapport d'activité de la CNAC, Direction Générale des Entreprises



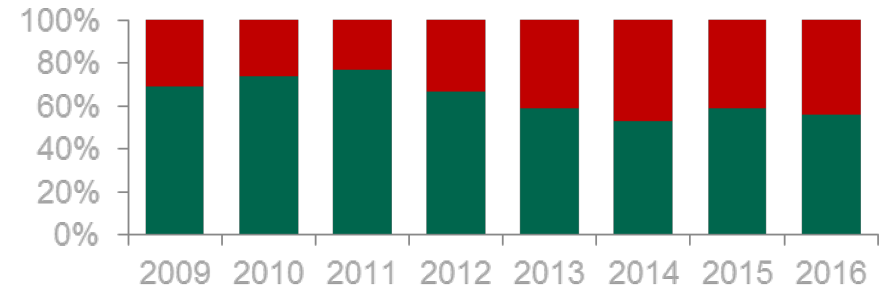
Activité de la CNAC

LÉGENDE

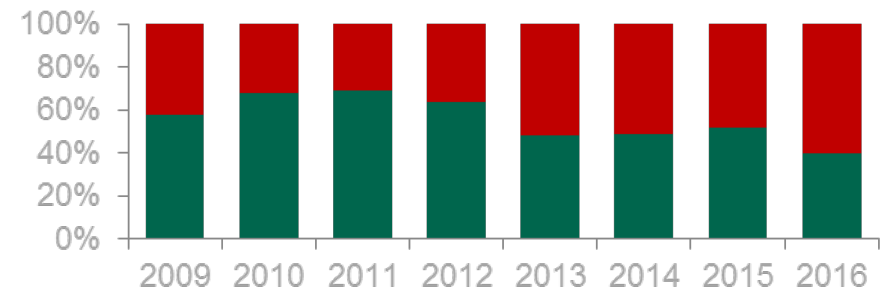


EVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA CNAC DE 2009 À 2016

LÉGENDE



RÉPARTITION DES AVIS ET DÉCISIONS DE LA CNAC EN NOMBRE DE DOSSIERS



RÉPARTITION DES AVIS ET DÉCISIONS DE LA CNAC EN SURFACES DE VENTE



Source : Rapport d'activité de la CNAC, Direction Générale des Entreprises

Mesures de l'avant-projet de Loi relative à la facilitation de l'acte de construire en centre-ville

REVITALISATION DES CENTRES VILLES

(Titre III, Chapitre 1, Article 46)

- Créer un contrat intégrateur unique entre l'Etat, ses opérateurs et les collectivités, support de l'action du gouvernement pour la revitalisation des villes moyennes, qui puisse répondre aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.) Pour agir sur leur centre-ville, le dispositif de l'opération de requalification de quartiers anciens dégradés sera revu afin d'en faire un outil contractuel ensemble et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer

Par ailleurs, les **mesures évoquées lors de la séance 2** sur « l'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme » répondent aux enjeux de facilitation de l'acte de construire en centre-ville.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Présentation du plan national « Action cœur de ville »



OBJECTIFS & MÉTHODE

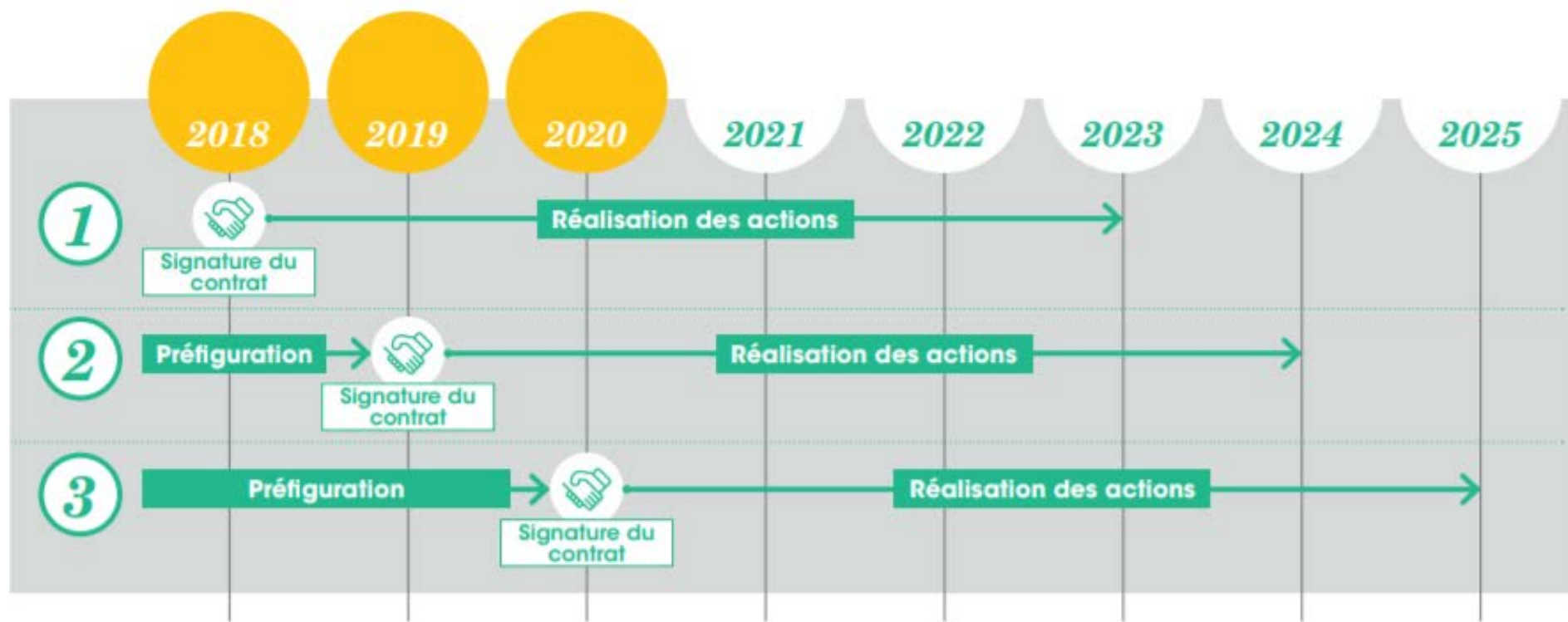
- Permettre aux villes moyennes de rayonnement régional de retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme à leurs centres.
- S'attaquer dans la durée aux dysfonctionnements existant dans tous les domaines : l'habitat, le commerce, la création d'emplois, mais aussi les transports et la mobilité, l'offre éducative, culturelle et sportive, la qualité des sites d'enseignement, le développement des usages des outils numériques ...
- Ce plan a été élaboré en concertation avec les acteurs concernés, publics et privés, et continuera à s'enrichir en 2018 autant que de besoin.



CONTRACTUALISATION

- Le soutien de l'État se formalisera par un contrat cadre qui engagera la commune, son intercommunalité et les partenaires du plan.
- Le contrat intégrera toutes les démarches en cours d'élaboration : c'est aussi un contrat de simplification.
- Il s'agit d'un contrat « sur-mesure » qui devra répondre de façon concrète aux enjeux locaux et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

Calendrier du plan national « Action cœur de ville »



1 2018
Communes dont le projet pour le centre-ville est abouti, l'ingénierie et la gouvernance opérationnelles, prêtes à la mise en œuvre dès 2018.

2 2019
Communes avec diagnostic et projet partiel, gouvernance et/ou ingénierie à consolider. Elles seront accompagnées en 2018 pour finaliser leur démarche en 2019.

3 2020
Communes avec diagnostic de situation incomplet et sans projet de territoire opérationnel. Elles se verront proposer, si besoin, des crédits d'étude et un cofinancement d'une direction de projet pour construire le plan d'actions, pour une contractualisation en 2019/2020.

Focus sur l'Opération de revitalisation de territoire (ORT)



OBJECTIFS

- Disposer d'un contrat intégrateur unique qui puisse répondre aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.)
- Simplifier les démarches pour les collectivités par une ouverture large de la liste de signataires
- Donner de la visibilité à un projet de territoire en affirmant son intérêt public pour permettre :
 - Aux acteurs publics de prioriser des moyens
 - Aux investisseurs privés de disposer de perspectives économiques prometteuses



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Possibilité pour des acteurs privés d'être signataires de la convention dès lors qu'ils y apportent une contribution ou sont maîtres d'ouvrage d'une action ou opération
- Nécessité que l'un des secteurs d'intervention au moins concerne le centre-ville
- Possibilité d'organisation d'une concertation publique sur le projet d'ORT à l'initiative de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat, de commerce, d'artisanat ou de développement économique
- Nouvelles actions possibles dans le cadre d'une ORT ; par exemple : recruter un manager de centre-ville, s'engager à mobiliser les nouveaux documents d'urbanisme pour favoriser la mise en œuvre du projet
- Motif d'instauration du droit de préemption urbain renforcé
- Aménagement de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale
- Possibilité d'inscription dans les contrats de plan Etat-Région



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Séquence 2 : rénover le mode de régulation des implantations commerciales

Comment réguler les implantations en périphérie et assurer un meilleur fonctionnement des CDAC?

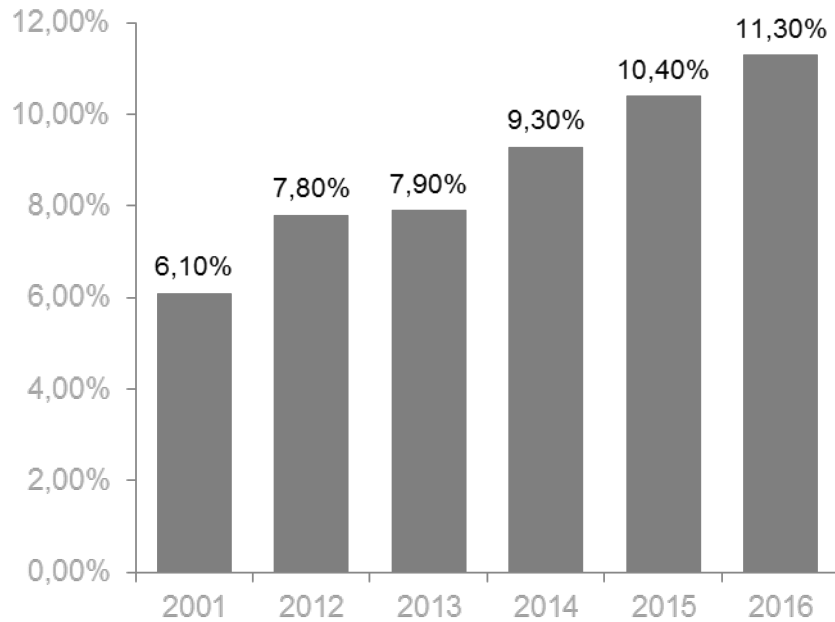
(45mn)

Intervenants:

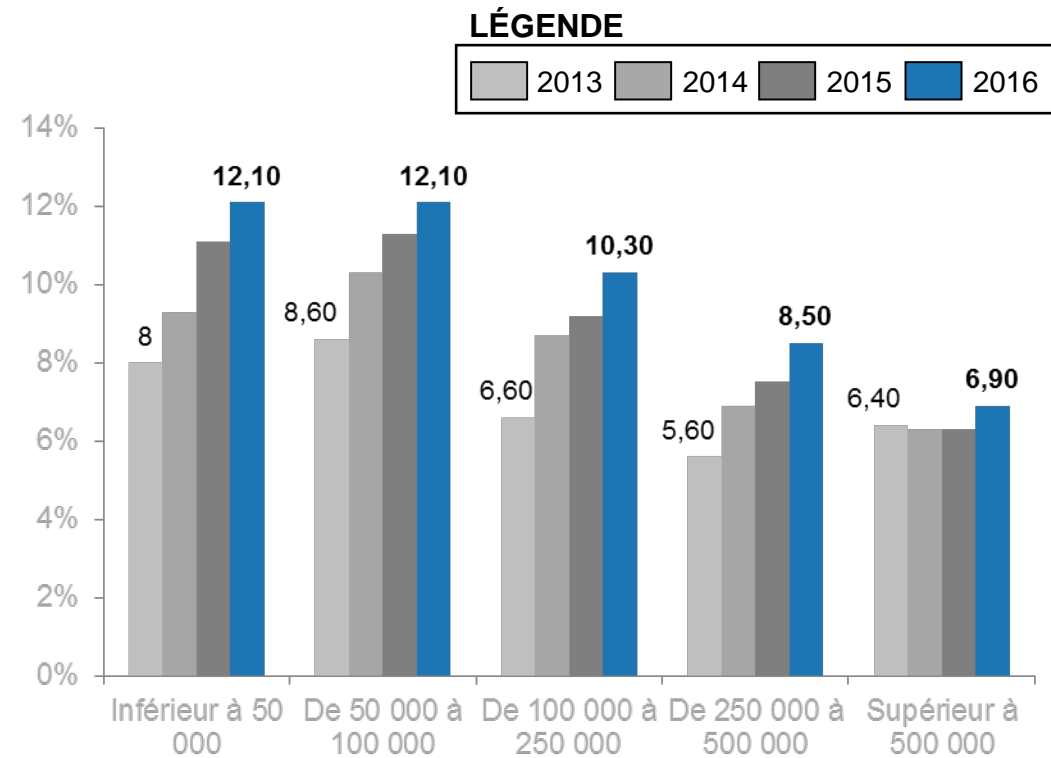
- **Laurent GIROMETTI**, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
- **Isabelle RICHARD**, Sous-directrice du Commerce, de l'Artisanat et de la Restauration, Direction Générale des Entreprises



Vacance commerciale en France (1/2)



EVOLUTION DU TAUX MOYEN DE VACANCE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLE DES AGGLOMÉRATIONS DE PLUS DE 25.000 HABITANTS

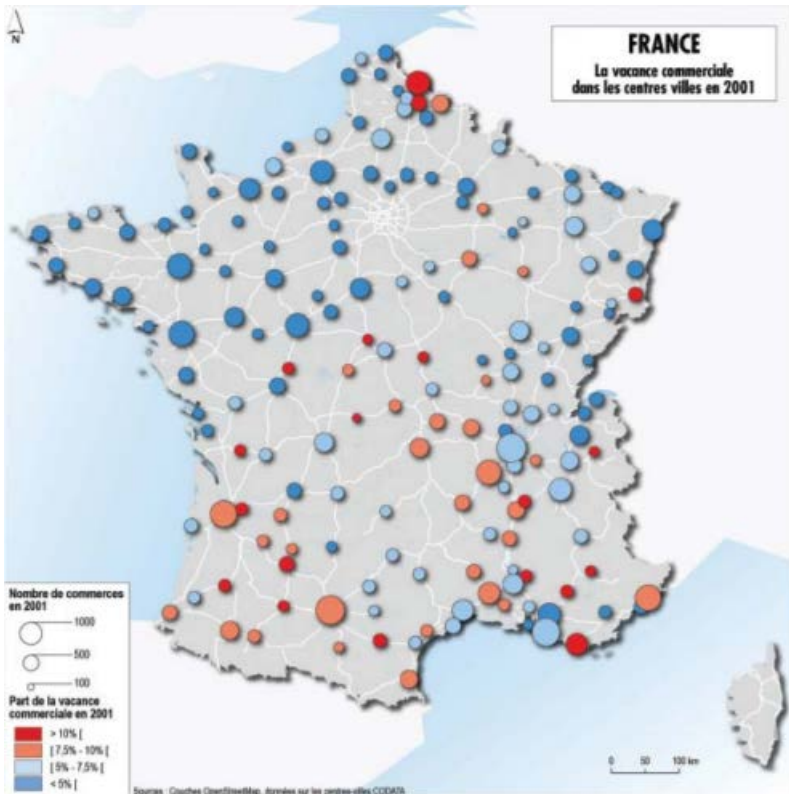


EVOLUTION DU TAUX MOYEN DE VACANCE COMMERCIALE DANS LE CENTRE DES AGGLOMÉRATIONS DE PLUS DE 25.000 HABITANTS, SELON LEUR STRATE DE POPULATION (EN NB D'HABITANTS)

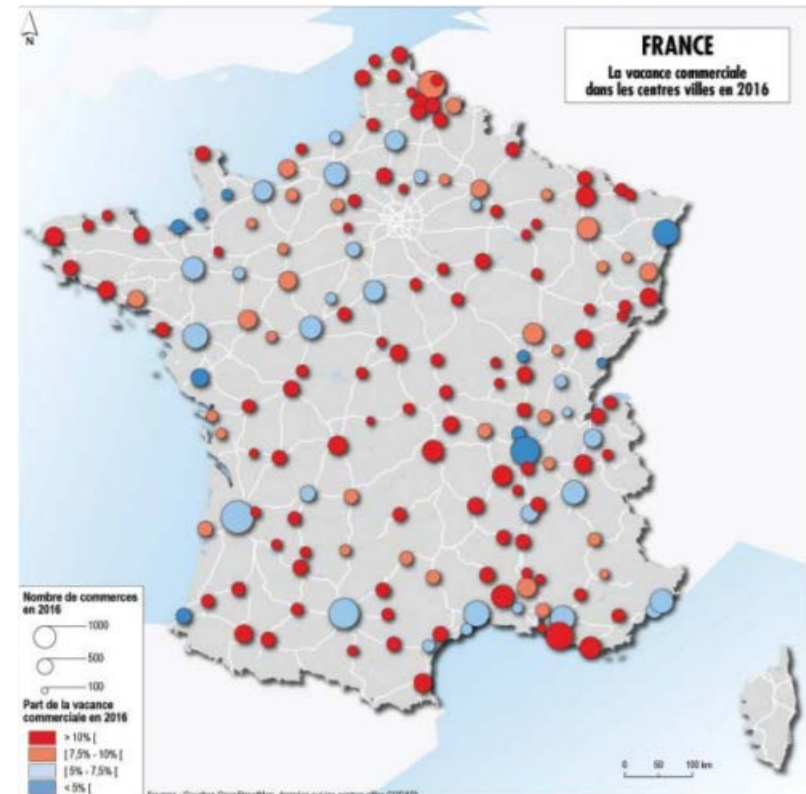
Source : Institut pour la ville et le commerce, panel de 197 centres-villes



Vacance commerciale en France (2/2)



CARTE DE LA VACANCE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLE DES AGGLOMÉRATIONS DE PLUS DE 25.000 HABITANTS EN FRANCE, EN 2001



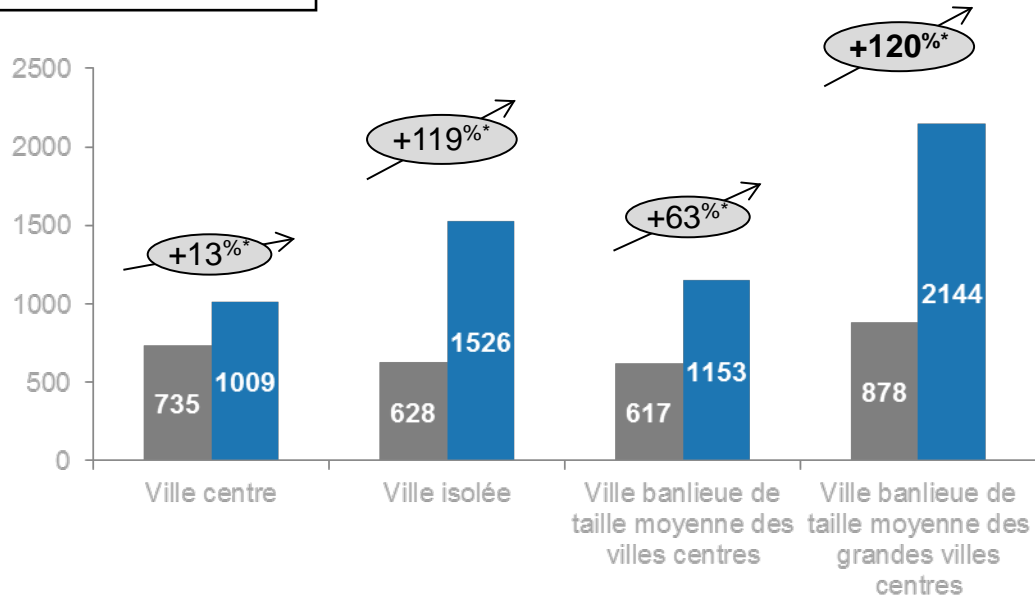
CARTE DE LA VACANCE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLE DES AGGLOMÉRATIONS DE PLUS DE 25.000 HABITANTS EN FRANCE, EN 2016

*Source : Institut pour la ville et le commerce

Prix de l'immobilier commercial

LÉGENDE

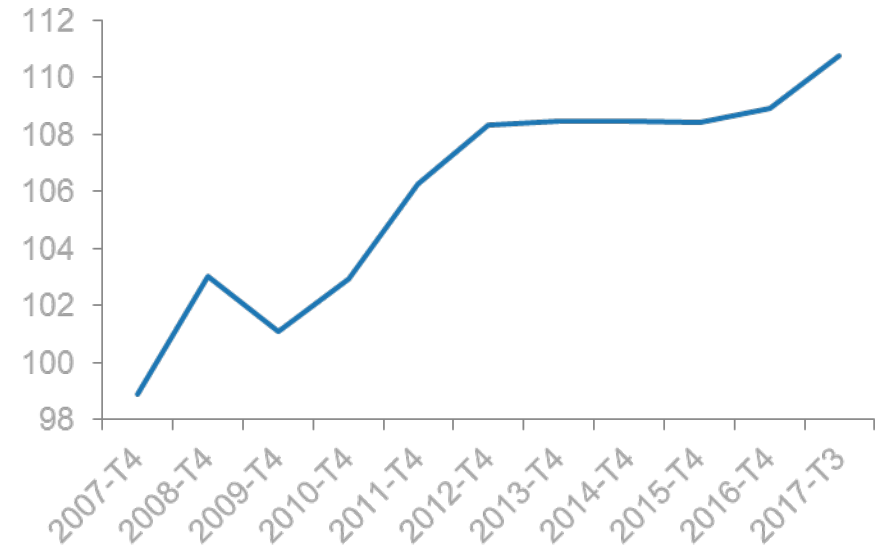
■ 2000 ■ 2012



EVOLUTION DES PRIX EN M² DES MUTATIONS DE LOCAUX COMMERCIAUX PAR TYPE DE VILLES ENTRE 2000 ET 2012

Source : Notaires de France-Perval. Mutations pour lesquelles la surface annexe est renseignée. La surface complète comprend la surface principale et la surface annexe.

* L'évolution des prix tient compte de l'inflation



EVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX ENTRE 2007 ET 2017

Source : INSEE



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Quelles réflexions en matière d'urbanisme commercial ?

Intervenante :

• **Isabelle RICHARD**, Sous-directrice en charge du Commerce, de l'Artisanat et de la Restauration à la Direction Générale des Entreprises



L'urbanisme commercial, « l'essentiel »

1) Ce qu'est l'autorisation d'exploitation commerciale :

- ✓ Une autorisation PC/AEC (sauf dispense de PC)
- ✓ Depuis la LME (4 août 2008) une autorisation reposant sur des critères législatifs relatifs à l'aménagement du territoire, au développement durable et à la protection des consommateurs, dans le respect du principe de liberté d'entreprendre et de liberté du commerce
- ✓ Un double niveau d'examen : commissions départementale (CDAC) avec examen des recours, en premier ressort, par la Commission nationale (CNAC)

En 2016, 27,6 % des dossiers de CDAC ont fait l'objet d'un recours en CNAC

2) Ce que n'est pas l'autorisation d'exploitation commerciale :

- ✓ La réalisation effective des programmes commerciaux

Le CNCC estime à 40 % le taux de réalisation des projets, pour les centres commerciaux

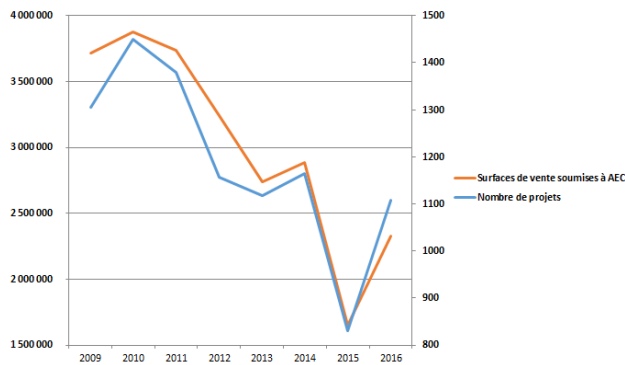
- ✓ Une consommation systématique d'espaces naturels

La vigilance de la CNAC conduit les porteurs de projets à s'orienter de plus en plus vers l'utilisation de friches déjà imperméabilisées ou vers des opérations d'extension « sur site »

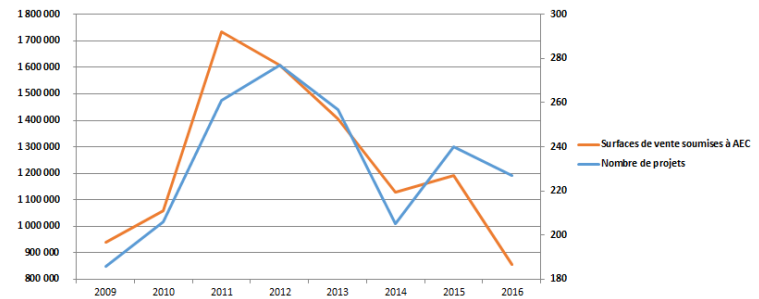
L'urbanisme commercial, quelques chiffres

1) Pas d'augmentation des projets autorisés ces dernières années :

CDAC : un rattrapage en 2016 suite à une année de mise en œuvre de la loi ACTPE

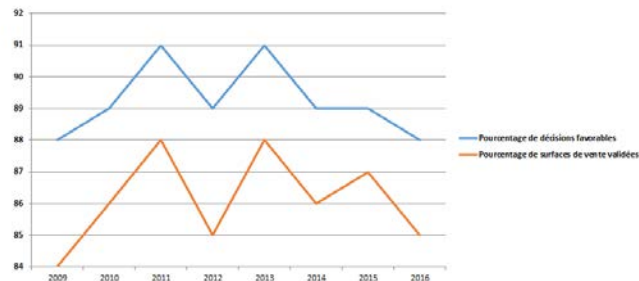


CNAC : activité stable sur la durée mais un effet « report » du contentieux en 2016



2) Un fort écart d'appréciation entre les CDAC et la CNAC :

CDAC : le maintien d'une forte proportion de décisions favorables



CNAC : une diminution des avis favorables

La Commission nationale affirme son rôle d'autorité régulatrice



L'urbanisme commercial, principaux diagnostics et actions possibles

1) La CNAC s'est affirmée comme une autorité régulatrice mais il convient de remédier l'écart d'appréciation entre l'échelon national et local (CDAC)

✓ Initiatives sans modifications législatives :

- La DGE et la DGALN ont initié des formations (secrétariats de CDAC et DDTM)
- La dématérialisation des procédures doit permettre un meilleur suivi
- Les données relatives à la vacance commerciale seront partagées
- Il est important de favoriser un partage de bonnes pratiques entre élus (la vision stratégique est essentielle)

✓ La DGE étudie les autres solutions permettant de remédier aux difficultés rencontrées. A ce stade, recensement des avantages et questions à résoudre

S'agissant de la création de commissions régionales,

Avantages possibles (non exhaustif) :

- prise de distance géographique et implication des acteurs régionaux, donc moins de « pression locale »
- des dossiers plus nombreux donc une meilleure maîtrise juridique et technique
- lien plus facile avec le secrétariat de la CNAC

Questions à résoudre (non exhaustif) :

- vision locale régionale moins précise qu'au niveau départemental, notamment depuis la réforme des régions
- difficultés « matérielles » induites pour participer aux réunions (transport...)
- positionnement des maires, des EPCI, des départements

D'autres scénarii sont possibles, comme une « solution mixte », avec un maintien de l'échelon départemental, mais totalement refondu, comportant des acteurs régionaux, davantage de personnalités qualifiées et un poids plus important des EPCI

L'urbanisme commercial, principaux diagnostics et actions possibles

2) La procédure est lourde et coûteuse (en temps) ; le Gouvernement a décidé de l'alléger pour les centres des villes signant une ORT

- ✓ Le CNCC estime qu'il faut en moyenne entre 10 à 15 ans pour réaliser un projet (de centre commercial) en France
- ✓ En 2016, les décisions de la CNAC portant sur 36 villes moyennes identifiées comme « en grande difficulté » ne représentaient que 3% du total des dossiers (surface moyenne de 2 400 m²). Il n'y avait aucun projet de centre-ville
- ✓ L'enjeu est donc de favoriser les implantations en centre-ville (« locomotives ») et d'accélérer le renouveau commercial = dans le plan Cœur de ville. Les risques de concurrence avec le petit commerce paraissent faibles.

L'urbanisme commercial, principaux diagnostics et actions possibles

3) Vers un développement plus équilibré des différents territoires

✓ L'analyse de la DGE est qu'il ne faut pas opposer développement des centres et des périphéries : de plus en plus de maires ont des stratégies complémentaires ; les « entrées de ville » doivent souvent être réhabilitées ; la vacance commerciale augmente dans les périphéries ; le poids du commerce est majeur (plus de 10 % du PIB, 3 millions de salariés) et le secteur a besoin d'agilité ; l'impact du l'e-commerce est important

✓ Pour ces raisons et au regard du droit communautaire et de la Constitution, tout moratoire généralisé ne peut être mis en place

✓ En revanche, le Gouvernement a décidé que « *des mesures transitoires seront proposées à l'échelle intercommunale pour offrir **des possibilités de suspension, au cas par cas, des projets d'implantation commerciale qui déséquilibreraient le projet visé par l'ORT*** » (mesure du Plan cœur de ville)

✓ La mesure est à l'étude. Elle prendra en compte le cadre communautaire et sa jurisprudence, notamment : des restrictions à la liberté d'établissement [...] peuvent être justifiées par des raisons impérieuses d'intérêt général, à condition qu'elles soient propres à garantir la réalisation de l'objectif poursuivi et n'aillent pas au-delà de ce qui est nécessaire pour l'atteindre CJUE, 24 mars 2011, *Commission c/ Espagne*, aff. C-400/08.

Séquence 3: réduire le coût d'implantation et de fonctionnement des entreprises, et en particulier des commerces, en centre-ville

Comment rééquilibrer les coûts entre périphérie et centre-ville pour rendre ce dernier plus attractif?

(45mn)

Intervenants:

Isabelle Richard, Sous directrice en charge du Commerce, de l'Artisanat et de la Restauration, Direction Générale des Entreprises



Quelles réflexions en matière d'urbanisme commercial ?

Intervenante :

- **Isabelle RICHARD**, Sous-directrice en charge du Commerce, de l'Artisanat et de la Restauration à la Direction Générale des Entreprises

Comment rééquilibrer les coûts entre périphérie et centre-ville pour rendre ce dernier plus attractif?

Un rappel sur l'analyse des acteurs du commerce et de nombreux élus locaux. L'attractivité des centres-villes ne repose pas seulement sur des questions de coût mais, aussi sur :

-la rénovation des logements, qui favorise le retour en centre-ville de nouvelles populations, plus jeunes et davantage solvables. Il en est de même pour tous les autres équipements structurants (parkings, logistique du dernier km, wifi gratuit...) et les initiatives en termes culturels ou de loisir ;

-une restructuration des unités commerciales, afin d'offrir des cellules plus grandes aux professionnels ;

-une stratégie commerciale d'ensemble et une coopération entre acteurs économiques.

La politique interministérielle du Gouvernement en faveur des centres-villes répond donc à ces premiers prérequis, qui doivent être partagés par les élus locaux (les mesures du plan : diffusion de bonnes pratiques par le site coeurdeville.gouv.fr ; financement de l'ingénierie par le FISAC ; déploiement de managers de centre-ville ; intervention d'une foncière « commerces et activités » ; financement d'opérations mixtes par la CDC)

Comment rééquilibrer les coûts entre périphérie et centre-ville pour rendre ce dernier plus attractif?

Pour aller au-delà de ces prérequis, sont prévus :

- ✓ **une mission lancée par le Premier ministre sur les distorsions fiscales entre commerces physiques et numériques** pouvant affecter toutes les formes de commerce et notamment les activités de centre-ville.
- ✓ une analyse des normes pouvant affecter les constructions ou rénovations commerciales en centre-ville. La mission confiée conjointement par le MEF et le MCT à M. André Marcon doit examiner cette question.
- ✓ la mobilisation d'outils issus du futur PJJ PACTE, qui profiteront à l'ensemble des entreprises (Cf. consultation en cours, notamment sur les sujets création, croissance, transmission et financement)
- ✓ l'accompagnement des TPE/PME dans l'appropriation du numérique.

Séquence thématique 4: moyens et financements à mobiliser

Les moyens mis en œuvre dans le cadre du Plan Action Cœur de Ville

Intervenante :

- **Sophie Duval- Huwart**, Directrice du développement des capacités des territoires, Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)





Un programme de mandature : « Action Cœur de Ville »

afin de répondre collectivement aux enjeux de la revitalisation des centres villes dégradés ou en perte d'attractivité,

tout comme pour soutenir les initiatives des élus ayant engagé une démarche de valorisation des atouts du centre-ville de leur agglomération.

Cette attention portée aux cœurs des communes exerçant une fonction de centralité en espace rural comme plus urbanisé, est une nécessité pour assurer attractivité et dynamisme à l'ensemble des territoires d'influence de ces communes.

C'est donc un enjeu de cohésion.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Les **5 milliards d'euros** annoncés dans le cadre du plan *Action Cœur de ville* sont un mixte de :

- **moyens nouveaux** (Action Logement, Caisse de dépôts)
- **crédits redéployés et/ou priorisés** (fonds et prêts Caisse de dépôts, FISAC, DSIL et ANAH) au sein des enveloppes budgétaires existantes.

Le programme s'appuie sur des crédits et dotations d'Etat de droit commun qui seront mobilisés pour soutenir des projets : crédits du FISAC, de la DSIL, notamment (environ 600M€).

Il repose principalement sur des apports des partenaires publics ou privés :

- Caisse des dépôts : 1,7 Md€
- Agence nationale de l'habitat : 1,2 Md€
- Action logement : 1,5Md€



La 1ere nécessité est d'organiser le jeu d'acteurs et de coordonner la réalisation du projet avec une « **direction de projet** » dédiée.

Là où il en existe elle sera confortée ; là où il n'y en a pas l'Etat et les partenaires du plan aideront les communes à en constituer.

L'ANAH et la Caisse des dépôts ont prévu des crédits de soutien à cette ingénierie au cours des 5 ans (25M€ANAH, 50 M€CDC).

GRUPE



La Caisse des Dépôts mobilise 1 milliard de fonds propres et 700 M€ de prêts pour des interventions ciblées en centre-ville, prioritairement dans le périmètre des ORT, en faveur des équipements et aménagements publics, de l'activité économique, de la réhabilitation des logements,....

Fonds propres :

- 50 M€ pour soutenir de l'ingénierie et des études préalables
- 50 M€ pour accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions modernes et connectées
- 200 M€ pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique et des outils d'économie mixte adaptés
- 700 M€ pour accompagner les projets de développement de ces territoires en investissant aux côtés des acteurs économiques

Prêts :

- un prêt « Rénovation Coeur de Ville » pouvant représenter 700M€ (extension aux ORT du Prêt Renouvellement urbain aménagement)
- des dispositifs de soutien au logement social.



L'Agence nationale de l'habitat engagera 1,2 Mds€ sur 5 ans pour la rénovation et la remise aux normes des logements dont :

- **1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles** (sous conditions). Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé
- **40 millions d'euros** pour éradiquer les poches d'habitat indigne, en finançant les déficits d'**opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres**, et créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accession, logements hlm...).

Action Coeur de ville sera un programme national prioritaire pour l'Anah au même titre que le nouveau PNRU ou le programme de revitalisation des centres-bourgs.



Action Logement prévoit d'investir 1,5Mds€ sur 5 ans par la construction, la réhabilitation ou la démolition de logements et d'immeubles.

L'enveloppe financière se décomposera en **préfinancement foncier et en financement de travaux de restructuration.**

Cela représente un potentiel de réhabilitation de plusieurs centaines d'immeubles par an dans ces villes afin de les remettre à disposition des salariés.

Les communes cibles seront définies entre Action Logement et les préfetures afin de bien coordonner les interventions.

En contrepartie de ce financement, Action Logement disposera de droits de réservation au profit du logement des salariés.

La mobilisation du groupe Action Logement pourrait ainsi financer une production représentant



Il y aura dans ce programme **des actions qui relèvent du soutien d'urgence face à une situation de crise**: fermeture des commerces, immeubles insalubres, concentration de publics fragiles, fermetures de services. L'Etat se doit d'intervenir car il est dans ses missions et il est garant de la solidarité nationale pour des territoires en difficulté.

Mais il faut aussi **penser innovation**, faire que les potentiels de ces villes – et ils sont nombreux – puissent mieux s'exprimer, expérimenter des idées, faire profiter de ses succès d'autres territoires similaires,...

- Le plan contient des mesures pour favoriser l'innovation : soutien financier de l'Anah pour les démarches innovantes en lien avec ses priorités, financement par la CDC de démarches SMART....

Il est important aussi de construire un **réseau d'acteurs** au plan national, mais aussi à l'échelle régionale, pour mieux faire connaître les méthodes efficaces, rationaliser les interventions et répliquer les bonnes pratiques.

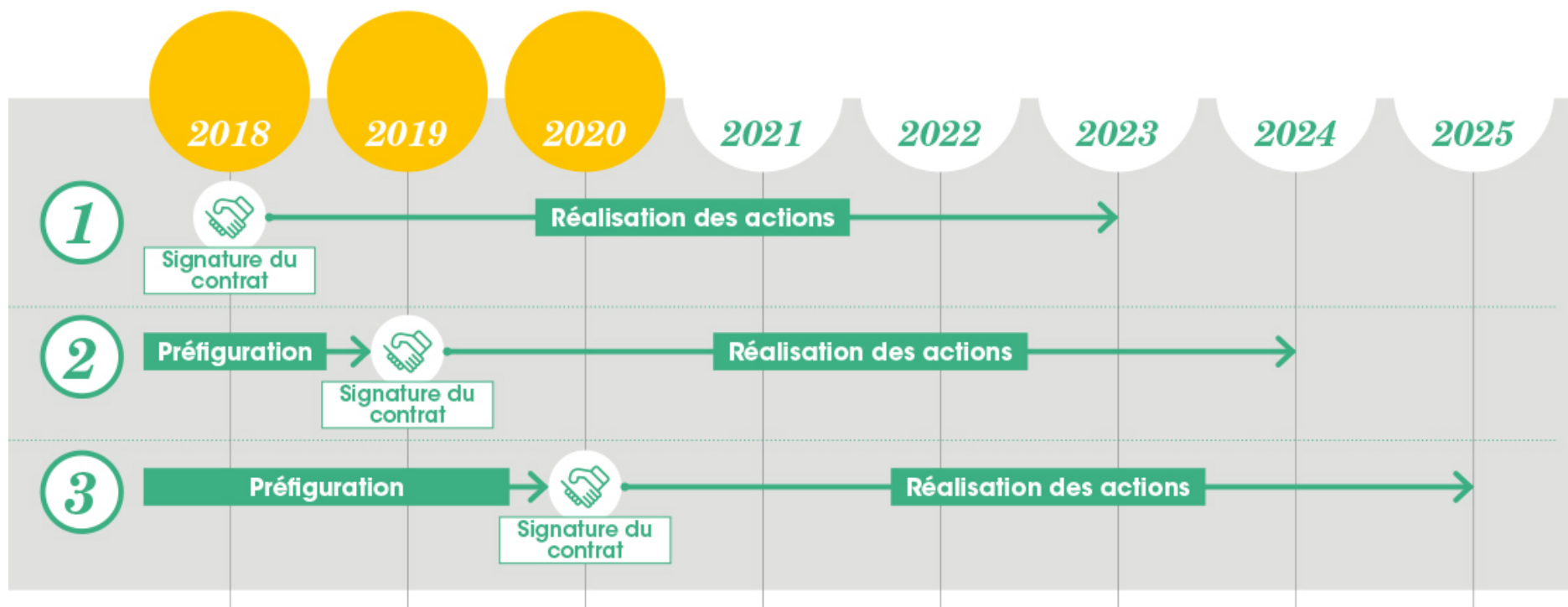


Sur le plan législatif et réglementaire, le plan contient quelques premières **mesures facilitatrices et incitatives**, adossées aux opérations de revitalisation de territoire, en matière d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville et d'instauration du droit de préemption.

L'annonce du plan n'a pas stoppé la concertation et différentes missions sont encore en cours ou à lancer : **la liste des mesures facilitatrices et des expérimentations adossées aux ORT devrait donc s'enrichir dans les prochains mois (dont en vue du PLF 2019).**

Action cœur de ville est **une démarche pragmatique** : toutes les villes n'ont pas les mêmes problèmes et atouts. Tous les élus et leurs équipes ne sont pas au même stade d'engagement pour agir.

- Le plan propose un «**menu d'actions**» : il sera ensuite mobilisé tout ou partie par chaque commune, là où c'est pertinent et dans un calendrier de travail réaliste.
- Le plan n'impose pas un «modèle type» : chaque ville pourra s'inscrire dans la démarche en fonction de son état de préparation, grâce à **un système de promotion annuelle**. Mais toutes pourront engager le processus dès 2018.





www.cget.gouv.fr/action-coeur-de-ville



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Annexes



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

L'avant projet de Loi Logement



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

En août 2017 nous avons organisé une concertation numérique sur la situation du logement en France

Thématiques de la concertation

Principaux sujets remontés

1. Créer une politique de l'offre dans les zones tendues

- Lutte contre la vacance
- Accélération de la libération du foncier
- Simplification des normes et procédures
- SRU
- Diminution de l'insécurité en matière de contentieux
- PINEL
- Accession sociale

2. Favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes

- Développement de l'emploi et incitation à la relocalisation
- Rééquilibrage des territoires par le développement d'une offre de transport
- Développement simultané du logement et des commerces
- Augmentation des crédits de l'ANAH
- Augmentation du plafond d'accès au logement social

3. Promouvoir la transition énergétique et numérique pour les territoires en ciblant tout particulièrement les ménages modestes

- Aides à la rénovation thermique
- Modalité d'attribution des aides
- Communication sur les aides
- Auto-construction et auto-réhabilitation

4. Optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité

- Droit des ménages dépassant les plafonds
- Définition de la sous-occupation
- Lutte contre la sous-occupation
- Mobilité au sein du parc social et bourses d'échange

5. Accompagner l'accès au logement des jeunes

- Cautionnement des jeunes (type Visale)
- Développement des logements dédiés au public jeune (résidences étudiantes, foyers,...)
- Accompagnement du public jeune
- Incitation et facilitation à la colocation
- « Bail accompagné »
- Compte mobilité pour les jeunes

6. Développer l'insertion par l'offre de logement pour les personnes sans domicile, en mettant en œuvre la stratégie du logement d'abord

- Inscription dans une logique « logement d'abord »
- Développement d'une offre spécifique de logements très sociaux, maisons relais,...

7. Autre

- Digitalisation
- Logements intermédiaires

Plus de 2.500 propositions ont été reçues et analysées : elles ont alimenté l'élaboration de l'avant projet de loi



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

L'avant-projet de Loi répond à des objectifs ambitieux

- Accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives
- Soutenir et encourager la production de logements
- Protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel et en élaborant une nouvelle politique d'aides publiques mieux ciblée et plus efficace
- Mettre les transitions énergétiques et numériques au service de l'habitant et de nouvelles solidarités entre les territoires et les générations
- Libérer les innovations dans le domaine du logement et la créativité des constructeurs
- Contractualiser avec les collectivités au service du développement d'une offre de logements adaptée aux territoires



L'avant-projet de Loi s'organise autour de 3 titres et 16 chapitres

TITRE 1

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

- Chapitre 1 - Favoriser la libération du foncier
- Chapitre 2 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible
- Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements
- Chapitre 4 – Simplifier les procédures d'urbanisme
- Chapitre 5 – Simplifier l'acte de construire
- Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme
- Chapitre 7 – Evolution du secteur du logement social

TITRE 2

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

- Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé
- Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale
- Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs

TITRE 3

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes
- Chapitre 2 – Rénovation énergétique
- Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
- Chapitre 4 – Améliorer le droit des copropriétés
- Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement
- Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour 2 sujets récurrents

SUJETS RÉCURRENTS

1. Développement des commerces et lutte contre la vacance en centre-ville

1. Développement et attractivité des territoires

SUJETS PONCTUELS

3. Urbanisme

4. Rénovation urbaine et lutte contre l'habitat indigne

4. Mixité sociale



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 5 sujets (1/3)

Principaux sujets des contributions

Développement des commerces et lutte contre la vacance en centre-ville

Exemples de propositions

- Favoriser la construction de bâtiments réversibles
- Habiter les bâtiments tertiaires délaissés
- Investir les logements anciens
- Réintégrer les enjeux de revitalisation commerciale dans les stratégies d'urbanisme
- Améliorer les dispositifs des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC)
- Réformer le FISAC
- Valoriser le métier de manager de centre-ville et du commerce
- Retrouver les dynamismes des centres anciens en luttant contre la vacance résidentielle et ou commerciale
- Dans le cadre du plan « Action Cœur de ville », mettre en place des procédures simples afin de réaliser les travaux dans des délais acceptables
- Œuvrer pour la revitalisation des villes moyennes et soutien à la réhabilitation du parc privé
- S'agissant du NPNRU, s'assurer de ne pas perdre le sens initial du dispositif à travers un éclatement d'actions subventionnées et veiller à donner la priorité au logement
- Dans le cadre du plan « Action Cœur de ville », mettre en place des procédures simples afin de réaliser les travaux dans des délais acceptables
- Tendre vers un patrimoine réveillé, vivant
- Ne rien faire sans une vraie stratégie de projet adossé à une chefferie de projet
- Promouvoir et animer un cadre unique: le dispositif "Action Cœur de Ville"
- Promouvoir et améliorer les dispositifs existants et cibler la qualité (ORI, AMO)
- Changer de paradigme pour le commerce et l'accompagner de décisions symboliques et rapides



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 5 sujets (2/3)

Principaux sujets des contributions

Développement et attractivité des territoires



- Mettre en synergie action publique et engagements citoyens solidaires au sein d'outils économiques visant à la cohésion des territoires et à la cohésion sociale
- Permettre aux ESH d'intervenir dans la requalification de certaines villes moyennes ou de centre bourgs dégradés, dans le cadre d'une analyse et d'un bilan d'opérations sur une même zone géographique afin de redynamiser certains centres urbains déqualifiés
- Lutter contre la fracture territoriale
- Différencier la politique de l'habitat pour prendre en compte la diversité des territoires
- Mettre en place une politique de l'habitat au service de l'attractivité des territoires
- Créer une cartographie spécifique des territoires faisant place au droit d'expérimenter et au droit de déroger aux règles habituellement appliquées
- Favoriser la mobilité en zones péri-urbaine ou tendues à l'aide d'une prime ou d'un prêt

Urbanisme



- Donner une priorité effective aux transports en commun et aux « circulations douces »
- Proposer une politique d'incitation à l'agriculture périurbaine
- Réduire la vitesse des transports en ville à 30km/h
- Pour donner un support juridique cohérent à un développement des territoires urbains et ruraux, mettre en cohérence le Code de l'urbanisme et le Code rural



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 5 sujets (3/3)

Principaux sujets des contributions

Rénovation urbaine et lutte contre l'habitat indigne



Exemples de propositions

- S'agissant du NPNRU, s'assurer de ne pas perdre le sens initial du dispositif à travers un éclatement d'actions subventionnées et veiller à donner la priorité au logement
- Etendre l'éligibilité du dispositif PTZ dans l'ancien à rénover dans les zones tendues afin de remettre sur le marché immobilier des logements remis aux normes dans les centres villes
- Sortir du plafond de 1000EUR/m2 de travaux de l'Anah

Mixité sociale



- Favoriser la diversification des habitations et des services afin de promouvoir la mixité urbaine
- Renouveler et étendre le parc de logements aux services des plus fragiles
- Intégrer dans la loi logement la notion de cohabitation intergénérationnelle en reprenant la proposition de loi tendant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle
- Mettre en place un dispositif de résidence service à caractère sociale, afin de favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes dans un cadre économique adapté à des personnes âgées à faibles ressources
- Favoriser les mobilités à tous les niveaux et à toutes les échelles
- Sécuriser les quartiers spontanés
- Créer des maisons de migrants dans la villes
- Créer un quartier d'accueil dans la ville
- Engager de véritables démarches de participation des habitants



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

Actes et Cités

- Favoriser la construction de bâtiments réversibles
- Sécuriser les quartiers spontanés
- Créer des maison de migrants dans lav illes
- Créer un quartier d'accueil dans la ville
- Habiter les bâtiments tertiaires délaissés
- Investir les logements anciens
- Favoriser la diversification des habitations et des services afin de promouvoir la mixité urbaine

Le Conseil Français des Urbanistes

- Renouveler et étendre le parc de logements aux services des plus fragiles
- Engager de véritables démarches de participation des habitants
- Donner une priorité effective aux transports en commun et aux « circulations douces »
- Proposer une politique d'incitation à l'agriculture périurbaine
- Réduire la vitesse des transports en ville à 30km/h

Chambre du Commerce et de l'Industrie de France

- Réintégrer les enjeux de revitalisation commerciale dans les stratégies d'urbanisme
- Améliorer les dispositifs des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC)
- Réformer le FISAC
- Valoriser le métier de manager de centre-ville et du commerce

COSI

- Intégrer dans la loi logement la notion de cohabitation intergénérationnelle en reprenant la proposition de loi tendant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle

Habitats Solidaires

- Mettre en synergie action publique et engagements citoyens solidaires au sein d'outils économiques visant à la cohésion des territoires et à la cohésion sociale

ESH

- Permettre aux ESH d'intervenir dans la requalification de certaines villes moyennes ou de centre bourgs dégradés, dans le cadre d'une analyse et d'un bilan d'opérations sur une même zone géographique afin de redynamiser certains centres urbains déqualifiés



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

Association des Communes de France

- Œuvrer pour la revitalisation des villes moyennes et soutien à la réhabilitation du parc privé

Fédération Française du Bâtiment

- Lutter contre la fracture territoriale
- Retrouver les dynamismes des centres anciens en luttant contre la vacance résidentielle et ou commerciale
- S'agissant du NPNRU, s'assurer de ne pas perdre le sens initial du dispositif à travers un éclatement d'actions subventionnées et veiller à donner la priorité au logement
- Dans le cadre du plan « Action Cœur de ville », mettre en place des procédures simples afin de réaliser les travaux dans des délais acceptables
- Pour donner un support juridique cohérent à un développement des territoires urbains et ruraux, mettre en cohérence le Code de l'urbanisme et le Code rural

Anonyme

- Mettre en place un dispositif de résidence service à caractère sociale, afin de favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes dans un cadre économique adapté à des personnes âgées à faibles ressources

Union sociale pour l'habitat de Bourgogne Franche Comté

- Différencier la politique de l'habitat pour prendre en compte la diversité des territoires
- Mettre en place une politique de l'habitat au service de l'attractivité des territoires
- Développer une fiscalité locale adaptée allant jusqu'à exonérer de taxe foncière les immeubles hors marchés

Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits détendus

- Favoriser les mobilités à tous les niveaux et à toutes les échelles
- Créer une cartographie spécifique des territoires faisant place au droit d'expérimenter et au droit de déroger aux règles habituellement appliquées

Urbanis

- Améliorer les indicateurs de connaissance de la qualité des logements et des prix
- Tendre vers un patrimoine réveillé, vivant
- Ne rien faire sans une vraie stratégie de projet adossé à une chefferie de projet
- Promouvoir et animer un cadre unique: le dispositif "Action Cœur de Ville"
- Promouvoir et améliorer les dispositifs existants et cibler la qualité (ORI, AMO)
- Sortir du plafond de 1000EUR/m2 de travaux de l'Anah
- Changer de paradigme pour le commerce et l'accompagner de décisions symboliques et rapides
- Numériser les villes



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liste des contributeurs

Contributeurs

Ville des Mureaux

Propositions

- Penser des logements « intelligents » en mettant le numérique et les nouvelles technologies au service des locataires dépendants
- Etendre l'éligibilité du dispositif PTZ dans l'ancien à rénover dans les zones tendues afin de remettre sur le marché immobilier des logements remis aux normes dans les centres villes
- Favoriser la mobilité en zones péri-urbaine ou tendues à l'aide d'une prime ou d'un prêt