



SEPT PROPOSITIONS
POUR UNE POLITIQUE **DU LOGEMENT**
PLUS **JUSTE** ET
PLUS **EFFICACE**



FORCEREPUBLICAINE



SEPT PROPOSITIONS POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PLUS JUSTE ET PLUS EFFICACE

Le logement n'est pas une préoccupation comme les autres. Le logement est le lieu où se construit l'identité de chacun. Être « bien logé », c'est une condition fondamentale de notre insertion sociale mais aussi de la sérénité de notre vie familiale, de notre vie professionnelle et de notre retraite.

Et force est de constater qu'aujourd'hui, le logement est au contraire un motif d'inquiétude pour beaucoup de Français. Le Gouvernement actuel a une responsabilité écrasante dans la dégradation de cette situation, notamment en introduisant la loi la plus contestée du quinquennat de François Hollande, la loi ALUR, conçue et imposée par l'ancienne ministre écologiste Cécile Duflot. Cette loi était tellement dangereuse que le Premier ministre a été contraint de mettre partiellement en sommeil son application.

Un accès au logement de plus en plus difficile et injuste

Les problèmes concernent d'abord l'accès au logement. Un récent sondage (octobre 2014) révélait que **71 % des Français estiment que l'accès au logement est difficile**.

Et pour cause : les prix des logements ont presque doublé depuis l'année 2000. Ils ont augmenté, en 10 ans, 1,72 fois plus vite que les revenus des ménages (2,02 en Ile-de-France, 1,6 en moyenne dans les autres régions). Dans le même temps, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a considérablement diminué (baisse de 25% environ)¹.

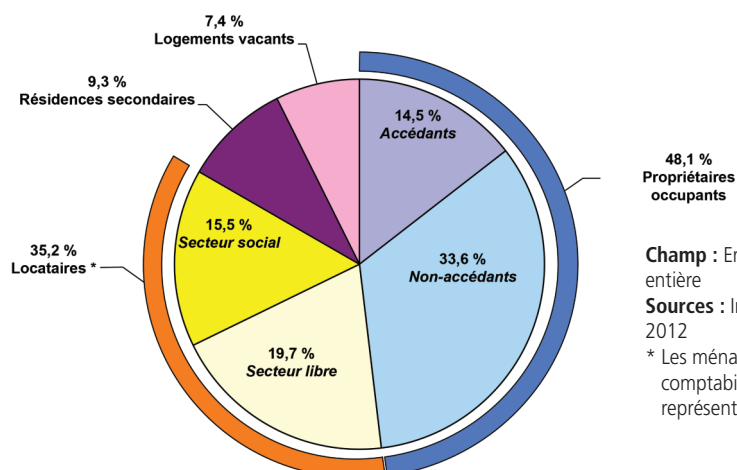
On observe ainsi aujourd'hui une **grande difficulté des ménages à accéder à la propriété**, en particulier dans

les zones denses. Une comparaison entre 1998 et 2010² montre que le nombre des 30-35 ans qui peuvent acheter un bien immobilier correspondant à leurs besoins n'a cessé de chuter en 12 ans : 7 % à Paris en 2010 contre 32 % en 1998 ; 52 % à Bordeaux contre 81 % ; 25 % à Marseille contre 76 %...

Autre motif d'inquiétude, **le marché du logement est atone et attentiste**, avec 735 000 ventes de logements en France depuis un an, largement inférieures aux 800 000 transactions observées début 2012 et chaque année sur la période 2000-2006.

Le système locatif social s'est quant à lui progressivement éloigné de son objectif originel pour devenir une machine à entretenir les inégalités : il privilégie les locataires en place qui pourraient accéder au parc privé, au détriment de ceux qui en ont besoin. Il y a ainsi aujourd'hui davantage de personnes modestes habitant dans le parc privé que dans les logements sociaux. Notons que les jeunes sont les premiers visés par cette difficulté d'accès au logement social puisque 11 % des locataires HLM ont moins de 30 ans contre 30 % dans le parc privé. L'inégalité et le dysfonctionnement du système actuel sont flagrants. Soulignons également que les enjeux concernent davantage **la fluidité du parcours du logement** que le confort ou la quantité des logements. La France est le pays développé disposant du plus grand nombre de logements et de résidences principales par habitant.

Répartition des 34,3 millions de logements ordinaires en 2012



⁽¹⁾ Selon une récente étude d'UFC Que Choisir, les ménages consacrent en 2014 28% de leur revenu aux dépenses liées au logement, contre 22,2% en 2012. Alors qu'il fallait 5 années et 1 mois de salaire en 1984 pour acquérir une maison, il faut désormais 9 ans et 7 mois pour le même bien..

⁽²⁾ L'évolution du pouvoir d'achat immobilier selon l'âge des ménages – Paris et 12 métropoles régionales » - réalisée par le Crédit Foncier et l'Université Paris-Dauphine - Décembre 2014.



Il y a également une forte disparité des situations selon les territoires : dans 80 % du territoire, il n'y a pas besoin de logements sociaux. Les effets conjugués de la loi SRU, qui a appliqué des règles de manière uniforme au niveau national, et de la loi ALUR, qui a rigidifié de manière dramatique le marché, ont durablement perturbé le secteur. Il faut se rendre à l'évidence : **l'application uniforme des règles et des normes conduit à une impasse.**

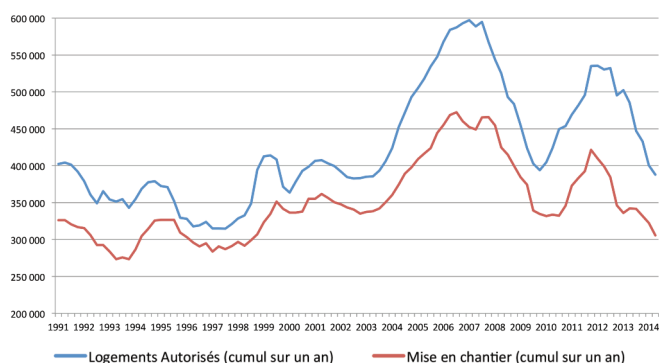
La construction et la rénovation des logements en berne.

Le secteur de la construction et de la rénovation, notamment en logements, est un secteur absolument stratégique pour la croissance et la compétitivité françaises. Quand ce secteur va mal, c'est notre santé économique qui est impactée.⁽³⁾

C'est un secteur qui crée des emplois : un logement en construction équivaut à la création de 1,6 emploi. C'est enfin un secteur qui alimente toute une filière industrielle liée aux matériaux de construction, leader dans le monde (45 000 emplois), et l'ensemble des entreprises du bâtiment (1,2 M emplois).

Or depuis deux ans, le secteur de la construction est dans une situation critique, après avoir été fragilisé par la crise de 2009. Les derniers chiffres de la construction à fin novembre 2014, avec moins de 300 000 mises en chantier, sont inférieurs au plus bas de la crise de 2009 – 2010 et confirment la chute non seulement des constructions (-11,4 % depuis un an), mais aussi des autorisations (-11,9 %), donc des futurs chantiers.

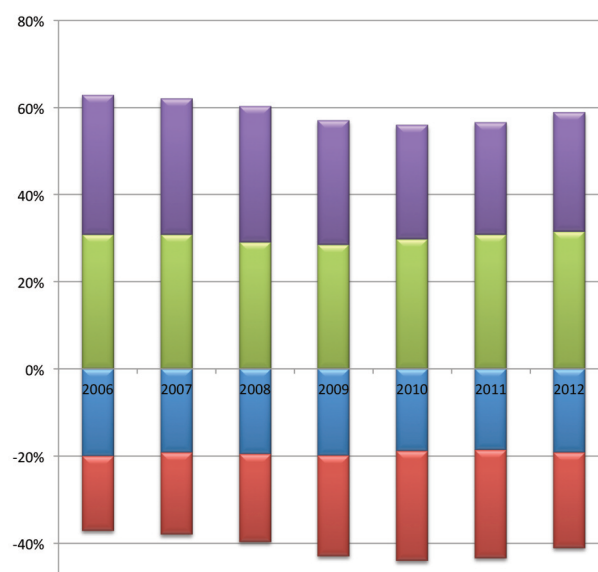
Évolution de la construction de logements en France (1991-2014)



Au-delà des normes de construction dont le foisonnement est un problème, **on constate que de plus en plus de collectivités locales conditionnent leurs subventions à des cahiers des charges trop détaillés**

et pas forcément pertinents⁽⁴⁾. L'effet pervers de ces situations est que les logements sociaux sont souvent certes plus confortables mais aussi plus chers que les logements libres du parc privé. L'abus de normes excessivement contraignantes aboutit aussi à des cas de figure absurdes où un parking de 90 places (selon la contrainte « un logement construit = une place de parking ») n'est occupé que par une dizaine de voitures...

Montants des aides d'Etat et des prélèvements fiscaux en faveur du logement



■ Prélèvements fiscaux assis sur des annexes au logement (énergie, charges, investissement...)

■ Prélèvements fiscaux assis sur le logement

■ Aides aux producteurs

■ Aides aux consommateurs

Une intervention publique coûteuse et inefficace.

Aujourd'hui, la France consacre 2 points de PIB au logement tandis que les autres pays n'en consacrent qu'un seul pour de meilleurs résultats. **Il y a donc manifestement un problème d'efficacité dans l'utilisation de l'argent public.**

Le montant des aides d'Etat au logement est élevé : 42 Mds€ en 2012, dont 19 Mds€ de prestations sociales aux ménages (soit 2,9% de l'ensemble des prestations sociales) et 22 Mds€ aux producteurs de logements à travers des allègements fiscaux, notamment pour favoriser l'investissement. Les produits fiscaux sont également élevés : l'Etat a perçu, en 2012, 60 Mds€ de prélèvements

⁽³⁾ D'après une note de l'INSEE de juin 2014, la conjoncture déprimée dans le secteur du logement coûte 0,1 point de PIB à la France chaque trimestre et amputera de 0,4 point la croissance de 2014.

⁽⁴⁾ Fixation d'un nombre maximum de logements par palier, détail des prestations intérieures allant jusqu'au type de volets roulants ou à la surface minimum des pièces.



fiscaux liés au logement, dont 32 Mds€ assis directement sur le logement et 28 Mds€ assis sur des éléments annexes au logement (énergie, charges, investissements, etc.). Notre fiscalité immobilière est la plus élevée d'Europe : d'après une récente étude de la FIDAL, la fiscalité applicable à la phase de construction et d'acquisition d'un logement neuf estimé à 200 000 euros, représente en France 27 % du coût de ce logement, ce qui représente un écart défavorable de 12,5 points en moyenne par rapport aux autres pays européens (et de 17 points par rapport à l'Allemagne). **Cette fiscalité excessive pénalise le secteur et a une incidence sur l'augmentation des prix des logements. Plus généralement l'intervention publique a bien souvent un effet inflationniste.**

Nous sommes donc dans une situation où **l'intervention de l'Etat est très lourde, coûteuse, avec une fiscalité pesant sur les professionnels et les particuliers particulièrement élevée.** Dans le même temps, la crise du secteur s'accélère.

L'état des lieux que nous dressons est partagé par une majorité de Français. Comme évoqué ci-dessus, 71% des Français estiment que l'accès au logement est difficile. Et 80% d'entre eux pensent que le marché ne s'améliorera pas dans les années à venir. 17% des Français seulement font confiance au gouvernement actuel pour résoudre la crise du logement et 55% d'entre eux pensent que l'action gouvernementale ne changera pas grand-chose. **Il y a donc une grande souffrance mais aussi une sorte de découragement auxquels il est indispensable d'apporter une réponse.**

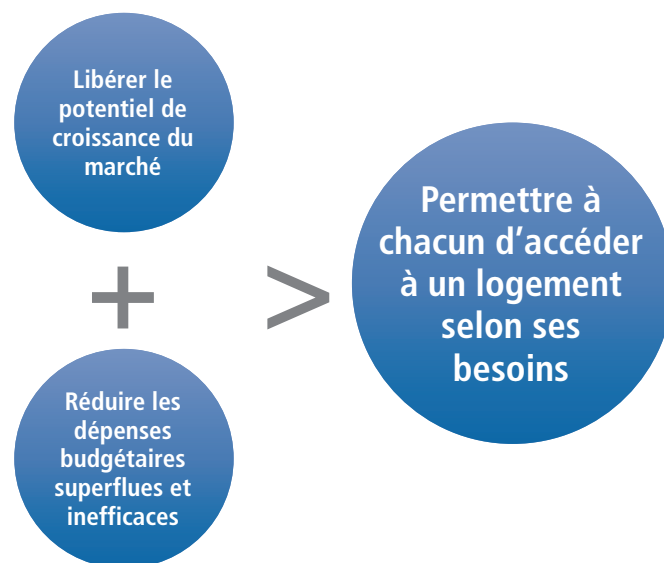
Comment en est-on arrivé là ?

Ces dernières années, **la politique de logement a été menée dans une logique de surprotection qui, si elle était sans doute bien intentionnée, a abouti aux dysfonctionnements graves que l'on observe aujourd'hui.** En réalité, le logement est l'illustration parfaite de l'obsolescence de notre fameux « modèle social ». Se sont conjuguées au fil des années la déresponsabilisation des acteurs (du locataire à l'investisseur en passant par les bailleurs sociaux, les services administratifs et les collectivités), la lourdeur et la lenteur des mécanismes administratifs qui ont conduit à des situations injustes et la complexité de normes kafkaïennes absurdes.

Redonner de la liberté à tous les acteurs.

Une énième loi « rustine » usine à gaz ou un plan de relance ne résoudront rien. Il faut au contraire transformer en profondeur la philosophie qui anime la politique du logement en France selon un fil directeur : redonner de la liberté à tous les acteurs.

Cela signifie qu'il faut renverser la logique qui a prévalu jusqu'à présent : d'une politique de la demande bien intentionnée mais inefficace, il faut passer à une politique de l'offre qui libère le potentiel de croissance du marché (secteur du BTP, professionnels de l'immobilier...) et qui mette fin aux dépenses publiques à la fois superflues et profondément inefficaces. Il faut rompre avec les vieilles recettes du passé, et donc assumer l'abrogation de la loi ALUR et la révision substantielle de la loi SRU.



Si elle est menée à bien, la rupture que nous proposons **permettra à tous les Français d'accéder à un logement abordable qui corresponde à leurs besoins.** Les mesures présentées ci-dessous permettront notamment aux jeunes et aux ménages modestes, qui sont les premières victimes de la crise du logement aujourd'hui, d'accéder à des logements sociaux ou des logements conventionnés à prix abordable. Ces mesures permettront également aux ménages d'accéder à une meilleure offre de logements locatifs privés ou en accession à des prix certes au-dessus de ceux des logements sociaux, mais qui restent abordables. Ces mesures vont enfin donner plus de liberté et de respiration à tous les Français qui sont propriétaires ou qui veulent devenir propriétaires. Aujourd'hui, il y a en France 16,5 millions de ménages propriétaires de leur résidence principale et 2,5 millions de propriétaires bailleurs ; le nombre de logements par propriétaire bailleur est de 1,6 et la valeur moyenne d'un bien est de moins de 300 000 euros : il faut en finir avec les idées reçues sur les propriétaires qui seraient forcément des personnes à haut revenu. Au 1^{er} semestre 2014, les deux premières catégories de nouveaux propriétaires bailleurs étaient les retraités (25,4 % des nouveaux propriétaires bailleurs) et les ouvriers et employés (20 %). Cela signifie que, même en temps de crise et même pour des catégories sociales modestes, l'immobilier locatif est vu comme un moyen de se constituer un patrimoine en vue de la retraite ou de la



transmission. Il est nécessaire de prendre en compte cette évolution et c'est tout l'objet des mesures proposées ci-dessous.

Ces objectifs sont d'autant plus réalisables que nous avons en France de réels atouts. Les professionnels français sont reconnus mondialement pour leurs compétences et leur capacité d'innovation.

Pour mener à bien cette transformation, seules **des mesures simples, facilement et immédiatement applicables** sont à même de redonner confiance aux acteurs d'un système qui ne fonctionne plus.

Nos propositions s'articulent autour de quatre axes de rupture :

1. Favoriser l'investissement public et privé dans le logement en réduisant l'intervention publique et en allégeant la fiscalité.
2. Rendre l'accès au logement social plus juste.
3. Donner davantage de responsabilités aux collectivités locales pour promouvoir une politique du logement différenciée et adaptée à la situation de chaque territoire.
4. Améliorer l'environnement économique et réglementaire du secteur de la rénovation et de la construction.

En parallèle, il nous paraît nécessaire de mener une **réflexion approfondie sur la rénovation du rôle des entreprises pour le logement de leurs salariés**. Ce rôle, avec notamment le 1% logement, a été initialement conçu pour pallier la pénurie de logements. La problématique aujourd'hui relève moins de la pénurie que de la manière dont les salariés préparent leur retraite à travers l'investissement immobilier. Il faut repenser non seulement le 1% logement (capté aujourd'hui en grande partie par l'Etat alors même que sa vocation initiale était de satisfaire aux besoins des salariés en logement) mais aussi la structure même d'« Action logement » pour mieux valoriser le patrimoine de logement des entreprises.

Dernière précision : les questions d'hébergement ne sont pas au cœur de ce programme (bien que l'une de nos propositions soit de faciliter l'accès aux logements sociaux pour les personnes en centres d'hébergement). La France dispose de bonnes capacités d'hébergement et d'un dispositif d'alerte efficace (le 115) mais le système est aujourd'hui de plus en plus saturé. La raison principale de cette situation est la présence dans les structures d'hébergement d'un nombre croissant d'étrangers en situation irrégulière (dont beaucoup ont été déboutés de leur demande d'asile). Force Républicaine a formulé des propositions sur l'immigration (novembre 2014) qui, si elles étaient mises en œuvre, permettraient de désengorger les structures d'hébergement et de leur redonner la capacité de jouer pleinement leur rôle.

1. FAVORISER L'INVESTISSEMENT PUBLIC ET PRIVÉ EN RÉDUISANT L'INTERVENTION PUBLIQUE ET EN ALLÉGEANT LA FISCALITÉ

Proposition 1 : aligner les aides budgétaires et fiscales entre le public et le privé, stabiliser et alléger la fiscalité sur le logement.

1.a Donner les mêmes aides budgétaires et fiscales aux investisseurs, qu'ils soient publics ou privés : ce n'est pas le logement qui est social mais le bénéficiaire. Pour les nouveaux logements construits, il faut les mêmes aides budgétaires et fiscales pour les constructeurs, qu'ils soient publics ou privés. Il n'y a aucune raison que les investisseurs publics soient avantagés par rapport aux investisseurs privés à niveau de loyer équivalent. Les statuts doivent converger progressivement.

1.b Améliorer l'incitation fiscale et budgétaire. Il est nécessaire de stabiliser à un niveau plus faible la fiscalité sur le logement pour sécuriser et encourager les investissements :

- **Les règles de la fiscalité sur le logement seront établies pour 5 ans** sans pouvoir connaître de modifications, indépendamment de modifications de taux, le cas échéant. Cela permettra d'encourager l'investissement en apportant plus de lisibilité sur l'évolution de la fiscalité. L'instabilité fiscale actuelle explique le découragement des petits investisseurs particuliers, notamment les moins bien conseillés.
- **Le délai d'exonération de taxe sur les plus-values sera ramené à 15 ans.** En contrepartie, pour inciter le propriétaire foncier à vendre, il faut **augmenter la fiscalité de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et constructibles en zones tendues**. Ainsi, pendant cette période, au cas où le propriétaire ne veut pas vendre, la collectivité percevra une recette pour faire face aux équipements futurs.
- Une **TVA à taux réduit** sera instaurée pour l'acquisition de la résidence principale ou pour un investissement locatif long, dans les périmètres de grands projets d'aménagements. Tous les taux de TVA réduits dans le bâtiment seront harmonisés vers un seul taux réduit.
- La **suppression progressive des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**, déjà proposée dans la note sur les finances publiques⁵, sera de nature à favoriser la mobilité du patrimoine immobilier, la croissance du secteur, et la fluidité des parcours résidentiels.



- **Un seul dispositif d'aide à l'investissement locatif sera conservé**, basé sur un amortissement de longue durée (entre 20 et 30 ans), et le **PTZ+** sera réservé à l'accession uniquement pour les logements neufs, sauf en zone rurale. Cet outil a désormais prouvé son efficacité, tout en ayant un coût limité pour les finances publiques.
- **Le coût des hypothèques sera réduit** pour alléger les charges sur les accédants à la propriété, et **les mécanismes de caution bancaire seront développés**, en améliorant la garantie sur les prêts à l'accession sécurisés et en ouvrant à tous les accédants des classes modestes et moyennes la possibilité de souscrire ces prêts (soit 80% de la population).
- Une **défiscalisation spécifique pour la réhabilitation des logements sera mise en place**. Cet outil est indispensable pour éviter la désertification et la dégradation des centre-villes des communes, en particulier dans les petites villes et les bourgs ruraux. Dans le même esprit, **le PTZ+** sera ouvert pour les acquisitions de logements anciens uniquement dans ces zones. La **démolition de logements vétustes** sera autorisée et facilitée dans les zones non tendues.
- La **suppression de l'ISF**, déjà recommandée dans le cadre des propositions pour redresser la compétitivité (juin 2014), contribuera à restaurer la rentabilité pour les investisseurs dans l'immobilier.

Proposition 2 :

- **Supprimer véritablement l'encadrement des loyers et les différentes contraintes et charges pesant sur les bailleurs.**
- **Créer un bail homologué et rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires**

2.a Supprimer véritablement l'encadrement des loyers et créer un bail homologué qui accorde des avantages fiscaux supplémentaires proportionnels à la faiblesse des loyers pratiqués sur longue période. L'encadrement des loyers a généré chez les petits investisseurs un sentiment de privation de liberté qui s'est traduit par une désaffection du marché. Depuis 2012, 130 000 investisseurs particuliers ont quitté le marché du logement locatif pour cette raison. Cette situation risque au final d'engendrer une situation de sous-investissement dans le logement locatif. Il faut sécuriser les investisseurs plutôt que les décourager. Nous proposons donc de supprimer l'encadrement des loyers et de **revenir à un principe essentiel :**

la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires, et la suppression d'une grande partie des contraintes et charges pesant sur chaque partie. A côté de cette plus grande liberté contractuelle, un **bail homologué sera instauré** : saisi en ligne, il accordera des avantages fiscaux supplémentaires au propriétaire, proportionnels à la faiblesse des loyers pratiqués allant jusqu'à une exonération de taxe foncière sur 15 ans pour les propriétaires louant un bien avec un loyer social. Il permettra ainsi au locataire d'accéder à un logement à loyer modéré, première étape du parcours résidentiel après le logement social. On passe ainsi d'une logique de contrainte à une logique d'incitation.



2.b Dans le cadre du bail homologué, rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires, en instaurant une procédure accélérée pour réduire les délais d'expulsion en cas de non-paiement du loyer (près de 3 ans aujourd'hui). Il faut aussi prévoir des mesures de facilitation de la résiliation du bail pour certains comportements liés au non-respect du règlement intérieur et entraînant des troubles graves et répétés pour le voisinage. Il faut interdire, en contrepartie, au propriétaire de demander aux locataires certaines garanties excessivement contraignantes.

⁽⁵⁾ Proposition formulée dans « Cinq engagements pour redresser nos finances publiques et redresser la croissance », Force Républicaine, octobre 2014.



2. RENDRE L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL PLUS JUSTE

Proposition 3 : baisser le plafond de ressources donnant accès au logement social, rendre obligatoire le surloyer et construire un nouveau modèle économique du logement social.

- 3.a Baisser le plafond de ressources pouvant donner accès au logement social afin que seuls les ménages qui en ont réellement besoin y aient accès.** Actuellement en France 70% de la population est éligible de par ses revenus au logement social, ce qui est non seulement excessif mais aussi très largement au-dessus des normes européennes. Il est donc indispensable de baisser de manière progressive le plafond de revenus pouvant donner accès au logement social.
- 3.b Favoriser la mobilité en rendant obligatoire le supplément de loyer de solidarité (le « surloyer ») et en mettant en place un contrat de bail de 6 ans pour les nouveaux locataires HLM.** Le taux de rotation annuel en HLM est actuellement de 10% en France et de moins de 5% en Ile-de-France. Un taux de rotation plus élevé permet d'augmenter le nombre de nouvelles attributions, en direction des populations qui en ont le plus besoin. Pour cela, il faut rendre obligatoire le supplément de loyer de solidarité (« surloyer »), dont le champ, élargi en 2009, s'est progressivement réduit pour les ménages dont les ressources dépassent le plafond. Ce surloyer sera progressif et plafonné en tenant compte du niveau du loyer de marché, notamment de celui des baux homologués. Ce plafonnement permettra de mettre fin à un des effets pervers les plus injustes de la loi ALUR, qui en l'état amènera certains locataires à payer un surloyer si important que le loyer global pourra devenir plus cher que celui d'un logement non social ! Dans le même temps, un bail HLM pour 6 ans sera instauré à la place du bail actuel, qui s'apparente à un bail à vie, pour favoriser là encore la mobilité.
- 3.c Construire un nouveau modèle économique du logement social.** Seul un nouveau modèle économique, donnant davantage de flexibilité aux organismes HLM, et faisant émerger, à côté de la fonction de gestion locative, de véritables foncières de l'habitat, publiques et privées, permettra de rendre le système plus efficace. Le loyer ne sera plus figé par l'année de construction de l'immeuble, mais les organismes pourront gérer deux types de baux : le bail « classique » et le bail « social », basé sur le taux d'effort. Cela permettra de faire émerger une

véritable offre de logements intermédiaires, en particulier dans des zones tendues comme Paris. Cela permettra aussi aux organismes HLM de recourir à des outils de financement libres et d'ouvrir leur capital. Dans le même temps, et pour mobiliser davantage les ressources du secteur du logement social, les organismes HLM seront fiscalisés à l'impôt sur les sociétés avec un régime d'amortissement classique pour les recettes des baux « classiques ». En parallèle, les ventes de logements aux locataires seront facilitées.

Proposition 4 : rendre plus transparente et décentraliser l'attribution des logements sociaux et des aides au logement et réintégrer les aides au logement dans un dispositif de prestation sociale unique.

- 4.a Rendre les attributions des logements sociaux plus transparentes et en confier la responsabilité aux collectivités locales.** La part des attributions de logements sociaux décidée par les collectivités sera augmentée. Pour les logements sociaux-intermédiaires, elle sera d'au moins 30 %. Les critères d'attribution des logements sociaux doivent être affinés par chaque commission d'attribution afin de mieux hiérarchiser les demandes et de répondre aux besoins locaux. Seront pris en compte non seulement le plafond de ressources mais aussi par exemple l'emploi dans la localité. Enfin, une part des attributions sera réservée aux personnes résidant dans des centres d'hébergement pour favoriser leur accès au logement. En échange de cette plus grande marge de manœuvre laissée aux collectivités et aux maires, et pour garantir une meilleure transparence, la composition des commissions d'attribution sera élargie à des administrés tirés au sort à chaque session d'attribution.
- 4.b Confier les aides au logement aux collectivités territoriales (17 Mds€) et les intégrer au sein d'une prestation sociale unique, modulée en fonction de chaque situation individuelle.** Les aides au logement (APL, ALS, ALF) seront confiées aux collectivités locales qui reprendront leurs compétences en matière sociale. Les aides au logement sont aujourd'hui des aides sociales dont le montant est pour une très large majorité non corrélé avec le montant des loyers. Les bénéficiaires des APL sont les personnes dont les revenus sont les plus modestes. Une intégration des aides au logement dans une prestation unique permettra :
- De simplifier la distribution des aides pour les bénéficiaires (un seul dossier).



- De mieux articuler les aides entre elles et d'inciter réellement au retour à l'emploi : une prestation sociale unique permettra de corriger certains effets pervers observés aujourd'hui.
- De lutter contre les fraudes : les aides au logement donnent lieu à de nombreuses fraudes, même si l'impact financier n'en est pas quantifié. Par exemple, dans la mesure où il n'y a pas de recoupement au sein des CAF entre les demandes d'APL et le cadastre, plusieurs demandes d'APL peuvent être faites par des personnes différentes qui indiquent habiter dans le même logement alors que ce n'est pas le cas.
- De donner davantage de marges de manœuvre aux collectivités territoriales.

Il va de soi que cette prestation sociale unique devra être l'occasion de réfléchir au niveau agrégé maximal de ces aides, notamment dans le cadre d'une réflexion sur les mécanismes de désincitation à la reprise d'un emploi, qui avait été à l'origine de la création du RSA. En clair, il faut assumer dès à présent que ce regroupement des minima sociaux doit être le point de départ d'une réduction importante des transferts, inefficaces, coûteux et complexes.

3. DONNER DAVANTAGE DE RESPONSABILITÉS AUX COLLECTIVITÉS LOCALES POUR PROMOUVOIR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT DIFFÉRENCIÉE ET ADAPTÉE À LA SITUATION DE CHAQUE TERRITOIRE.

Proposition 5 : faire de l'intercommunalité l'échelon compétent pour le logement et ne mobiliser l'Etat que pour la libération du foncier quand cela est nécessaire.

La résolution de la crise du logement passe aussi par une rénovation en profondeur de la politique d'aménagement du territoire. **Le niveau de l'intercommunalité, qui allie proximité et vision globale des problèmes, est le plus adapté pour agir.** Il est d'autant plus adapté qu'il existe une grande diversité de situations en fonction des territoires. Il faut une politique du logement qui soit souple et différenciée, adaptée à la spécificité de chaque territoire, plutôt que dirigiste et transversale. Le cas de l'Ile-de-France est particulier et demande un traitement à part à l'échelle de cette région. De même, il faut réformer en profondeur le droit au logement opposable (DALO) compte-tenu du dysfonctionnement criant du dispositif actuel.

Nous proposons donc de **donner aux intercommunalités la compétence et les moyens de développer une politique du logement adaptée au territoire** en l'articulant avec les

politiques d'urbanisme et de transports, dans une approche intégrée. Cela rendra la politique de logement au niveau des territoires plus efficace, plus juste et donc moins coûteuse.

5.a Libérer le foncier :

Pour la libération du foncier, l'Etat doit intervenir mais seulement dans les cas où il y a blocage avéré, ce qui est aujourd'hui trop souvent le cas :

- Dans les zones tendues : **organiser un plan opérationnel de libération du foncier public et privé** venant à l'appui des documents d'urbanisme, avec des délais d'aménagement resserrés. Ce plan mobilisera tous les mécanismes existants pour favoriser la création de « nouveaux fonciers » pour le logement : transformation de bureaux en logements, surélévation, requalification de friches... L'intervention de l'Etat sera limitée au foncier public, et à l'autorisation de dérogations spécifiques aux règles de construction dans ces secteurs, le principe étant que l'Etat n'instruira que par subsidiarité, dans les cas où le foncier n'est pas libéré.
- Foncier privé : la vente des terrains constructibles sera favorisée avec une **fiscalité adaptée en zone tendue** et la fiscalité du non-bâti sera alourdie (seront exonérées de cette fiscalité les terres cultivées).
- Foncier public en zones tendues : afin de favoriser sa libération, nous proposons une **méthode innovante** pour surmonter les obstacles ayant jusqu'ici conduit à un relatif échec de cette politique : l'Etat ou les EPF fixent le prix des terrains publics ; une fois le prix fixé, une compétition sera organisée entre les investisseurs souhaitant acquérir le terrain, en fonction des programmes qu'ils proposent et sur des critères tels que le prix de sortie et la qualité du programme (critère de normes environnementales notamment).

5.b Revenir sur la loi SRU et rénover ses dispositifs contraignants en fonction des caractéristiques des territoires. Il faut en finir avec la logique uniforme des objectifs nationaux de la loi SRU et donner à l'intercommunalité la compétence pour :

- fixer les objectifs de construction pour les zones tendues ; pour les zones non tendues, il est sans doute possible de supprimer la plupart des contraintes.
- définir la part de logements sociaux sur le territoire et les objectifs globaux de construction. Cela ne peut se faire que par une **révision en profondeur des dispositifs contraignants de la loi SRU en fonction de la situation du territoire, en passant d'une logique de stock à une logique**



de flux⁶. Si le territoire est en-dessous de l'objectif qui lui est assigné en stock, l'objectif de flux devra rester raisonnable (en dessous de 25 %). Dans le même temps, **les aides associées à la construction de logements sociaux (hors PLS) cesseront au-delà du seuil de 30 % à 40 % de logements sociaux dans une commune**, pour favoriser la mixité sociale. Les crédits seront réorientés vers la réhabilitation des logements sociaux dans ces communes. Cela permettra à la fois d'éviter la constitution de ghettos mais aussi de mieux utiliser l'argent public investi dans la politique du logement.

4. AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DU SECTEUR DE LA RÉNOVATION ET DE LA CONSTRUCTION

Proposition 6 : simplifier les normes et encourager l'innovation.

6.a Faire de la simplification des normes et des règles une vraie priorité. De nombreux projets de simplification existent, et sont connus de tous. Il importe, dans ce domaine en particulier, de **mettre en place une méthode de simplification énergétique, immédiate et efficace** qui permette de sortir du cycle éternel de la simplification annoncée, contestée, amodiée, et enfin ratée :

- Établir le principe du recours à la norme professionnelle dans le bâtiment plutôt qu'à des réglementations : la réglementation doit intervenir sous la forme de résultats à atteindre. Il faut passer d'une réglementation de moyens à une réglementation par objectifs.
- Ne plus rendre obligatoire la construction d'une place de parking par logement, ou alléger les normes relatives à l'accessibilité et à l'habitabilité de tous les logements en instaurant un pourcentage de logements « totalement accessibles et habitables » par opération de construction (10-15 %).
- Réduire certains délais administratifs liés aux permis d'aménager et aux permis de construire pour accélérer le développement de nouveaux projets, par exemple le délai de consultation des ABF⁷ ou encore de réduire les délais de recours et retrait de 3 mois à 45 jours.
- Limiter les recours abusifs en instaurant des sanctions effectivement appliquées et en accélérant les délais, dans le cadre d'une réflexion sur une organisation judiciaire nouvelle sur laquelle nous reviendrons ultérieurement.

- Simplifier les normes pour favoriser le logement étudiant dans le cadre d'une politique universitaire plus globale.
- Limiter le niveau de détail dans les cahiers des charges des collectivités locales. Par exemple, l'obtention des labels devra ouvrir droit à une bonification des aides plutôt qu'à une conditionnalité.

Nous recommandons **de renforcer le rôle de gouvernance du Conseil supérieur de la construction** en rendant obligatoire son avis sur toutes les nouvelles réglementations impactant la construction et la rénovation. Cela permettra d'éviter les abus ou les usines à gaz trop souvent adoptées contre l'avis des premiers concernés.

6.b Favoriser l'innovation technologique en réduisant les délais d'instruction pour les procédures de mise sur le marché. Il faut privilégier l'innovation dans l'industrie constructive. C'est de là que viendront les baisses de coûts de construction, en permettant à l'innovation de se diffuser dans l'ensemble de la filière. De réels gains en termes de fluidité du marché du travail pourraient ainsi être réalisés. Il faut donc faciliter le développement des techniques innovantes de construction et de rénovation, en **réduisant les délais d'instruction pour les procédures de mise sur le marché**. Une fois l'innovation « rôdée », elle passerait dans le droit commun.

6.c Promouvoir l'utilisation d'outils numériques, en développant par exemple la maquette numérique.

Proposition 7 : généraliser l'« open data » pour favoriser la transparence et la fluidité des prix du marché.

Il est nécessaire de **poursuivre et d'approfondir le mouvement initié en 2010 – 2011 pour l'open data public**. Le développement du numérique est une formidable opportunité pour l'économie française ; c'est particulièrement vrai pour le logement où l'accès à l'information est primordial. Faciliter cet accès à l'information permettra aux Français de connaître instantanément et de manière exhaustive les prix des logements constatés dans les territoires qui les intéressent. Il s'agit aussi de mettre en place un programme d'open data sur le prix des loyers (observatoire des loyers) mais aussi sur les matériaux, la disponibilité des terrains... C'est un chantier qu'il faut ouvrir au plus vite.

⁽⁶⁾ Par exemple, 25 % en flux si le stock est inférieur à 20 % en zone tendue. Cela signifie que si le stock de logements sociaux d'une commune est inférieur à 20 %, alors les nouveaux programmes de logements sociaux doivent atteindre au moins 25 % de la construction neuve sur le territoire.

⁽⁷⁾ Architectes des Bâtiments de France.



7 PROPOSITIONS POUR 7 BÉNÉFICIAIRES

Les propositions que nous faisons ont des **incidences très concrètes**. Si elles sont mises en œuvre, elles auront des effets bénéfiques sur les ménages, quels que soient leurs niveaux de revenu, sur les investisseurs, qu'ils soient publics ou privés, sur les professionnels de l'immobilier et de la construction, sur les collectivités locales qui sont des acteurs essentiels de la politique du logement et enfin sur les finances publiques. C'est donc **tout l'écosystème du logement et de la construction** qui profitera de la mise en place des mesures que nous proposons :

1 - L'ensemble des ménages locataires

> Nos propositions permettront à tous les ménages locataires d'accéder plus facilement, avec plus de choix et moins de contraintes, à un logement correspondant à leurs besoins :

- **En facilitant la construction de logements neufs** dans les zones tendues (propositions 5 et 6) **ou la réhabilitation de logements anciens** (propositions 1b).
- **En créant un bail homologué, remplaçant l'encadrement des loyers, qui incitera les propriétaires à la modération des loyers au bénéfice des locataires** (proposition 2.a).
- **En allégeant les garanties** demandées aux locataires par les bailleurs (proposition 2.b).
- **En favorisant l'open data public** qui garantira aux ménages un meilleur accès à l'information, une meilleure visibilité sur les prix pratiqués et donc une plus grande diversité de choix (proposition 7).

2 - L'ensemble des ménages qui souhaitent devenir propriétaires ou investir dans un logement locatif pour épargner

> Nos propositions faciliteront et encourageront l'investissement des ménages dans une résidence principale ou dans un logement locatif pour épargner :

- **en améliorant l'incitation fiscale et budgétaire** à travers les mesures suivantes (proposition 1.b) :
 - **Établissement des règles de fiscalité pour 5 ans** afin d'apporter de la sécurité juridique et de la stabilité aux investisseurs, quels qu'ils soient.
 - **Instauration d'une TVA à taux réduit** pour l'acquisition de la résidence principale ou pour un investissement locatif long, dans les périmètres de grands projets d'aménagements.
 - **Suppression progressive des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**, qui favorisera la mobilité du patrimoine immobilier et la fluidité des parcours résidentiels.

- **Conservation d'un seul dispositif d'aide à l'investissement locatif** basé sur un amortissement sur une durée longue (jusqu'à 40 ans).

- **Réduction du coût des hypothèques** pour alléger les charges sur les accédants à la propriété et **amélioration de la garantie sur les prêts à l'accession sécurisés** en l'ouvrant à tous les accédants des classes modestes et moyennes (80% de la population).

- Mise en place d'une **défiscalisation spécifique pour la réhabilitation des logements** et ouverture du **PTZ+** pour les acquisitions de logements anciens dans les zones de centre-ville.
- **Suppression de l'ISF** afin de restaurer la rentabilité pour les investisseurs.

- **En supprimant l'encadrement des loyers et en le remplaçant par un bail homologué** (proposition 2.a), qui accordera des avantages fiscaux supplémentaires au propriétaire bailleur, proportionnels à la faiblesse des loyers pratiqués allant jusqu'à une exonération de taxe foncière sur 15 ans pour les propriétaires louant un bien avec un loyer social (proposition 2.a) ;

- **En instaurant le principe de la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires** et en supprimant une grande partie des contraintes et charges pesant sur chaque partie (proposition 2.a) ;

- **En réduisant les délais d'expulsion** en cas de non-paiement du loyer (près de trois ans aujourd'hui) avec l'instauration d'une procédure accélérée (proposition 2.b) ;

- **En favorisant l'open data public** qui garantira aux ménages qui veulent investir un meilleur accès à l'information et une meilleure visibilité sur les prix pratiqués (proposition 7).

3 - Les investisseurs institutionnels privés et publics

> Nos propositions faciliteront et encourageront l'investissement des institutionnels privés et publics :

- **En donnant les mêmes aides budgétaires et fiscales aux investisseurs**, qu'ils soient publics ou privés (proposition 1.a).

- **En améliorant l'incitation fiscale et budgétaire** (proposition 1.b – cf. ci-dessus).

- **En favorisant la libération du foncier** (proposition 5.a).

- **En favorisant l'open data public** qui garantira aux investisseurs un meilleur accès à l'information et une meilleure visibilité sur les prix pratiqués (proposition 7).



4 et 5 - Le secteur de la rénovation et de la construction de logements et les professionnels de l'immobilier

> S'agissant des **professionnels de l'immobilier**, les mesures dont ils bénéficieront sont mentionnées au point 3 ci-dessus, en plus du **bail homologué**, remplaçant l'encadrement des loyers (proposition 2.a – cf. ci-dessus), et de la **réduction des délais d'expulsion** (proposition 2.b – cf. ci-dessus).

> S'agissant du **secteur de la construction**, nos propositions créeront un environnement beaucoup plus favorable qui lui permettra en conséquence de gagner en compétitivité, avec une incidence importante pour l'emploi :

- **en mettant en place une réelle simplification** des normes et des règles (proposition 6.a) :

- Établissement du principe du **recours à la norme professionnelle dans le bâtiment plutôt qu'à des réglementations** : la réglementation doit intervenir sous la forme de résultats à atteindre. Il faut passer d'une réglementation de moyens à une réglementation par objectifs.

- **Fin de l'obligation de construction d'une place de parking par logement, allègement des normes relatives à l'accessibilité et à l'habitabilité** de tous les logements en instaurant un pourcentage de logements « totalement accessibles et habitables » par opération de construction (10-15%). Cela permettra notamment le développement de **logements adaptés pour les seniors**.

- **Réduction de certains délais administratifs** liés aux permis d'aménager et aux permis de construire pour accélérer le développement de nouveaux projets ; par exemple le délai de consultation des ABF ou encore la réduction des délais de recours et retrait de 3 mois à 45 jours.

- **Limitation des recours abusifs** en instaurant des sanctions effectivement appliquées et en accélérant les délais.

- **Limitation du niveau de détail dans les cahiers des charges** des collectivités locales. Par exemple, l'obtention des labels devra ouvrir droit à une bonification des aides plutôt qu'à une conditionnalité.

- **en favorisant la libération du foncier** (proposition 5.a) ;

- **en supprimant la plupart des contraintes de construction pour les zones non-tendues** (proposition 5.b) ;

- **en favorisant l'innovation technologique** via la réduction des délais d'instruction pour les procédures de mise sur le marché (proposition 6.b) ;

- **en favorisant l'open data public** qui garantira aux professionnels de l'immobilier un meilleur accès à l'information et une meilleure visibilité sur les prix pratiqués (proposition 7).

6 - Les ménages à faible revenu et les jeunes

> Nos propositions permettront aux ménages les plus modestes et aux jeunes d'accéder plus facilement à un logement social :

- **en baissant le plafond de ressources**, ce qui aura pour effet de permettre à ceux qui en ont vraiment besoin d'accéder aux logements sociaux (proposition 3.a) ;

- en rendant le **surloyer obligatoire** progressif et en mettant en place un **contrat de bail de 6 ans** pour les nouveaux locataires de HLM (proposition 3.b). Cela favorisera la mobilité et donc une meilleure disponibilité des logements sociaux pour ceux qui en ont vraiment besoin (le taux de rotation annuel étant aujourd'hui très faible : 10 % en France et moins de 5% en Ile-de-France) ;

- **en confiant la responsabilité des attributions des logements sociaux aux collectivités locales** et en rendant ces attributions plus transparentes (proposition 4.a) : cela aboutira à plus de proximité et plus de justice dans l'attribution des logements ;

- **en réservant une part des attributions aux personnes résidant dans des centres d'hébergement**, ce qui favorisera leur accès au logement (proposition 4.a).

7 - Les maires et élus locaux

> Nos propositions donneront plus de responsabilité dans la gestion de la politique du logement aux maires et élus locaux :

- **en leur confiant l'attribution des logements sociaux** (proposition 4.a) ;

- **en leur confiant les aides au logement** dans le cadre d'un dispositif de prestation sociale unique (proposition 4.b) ;

- **en donnant aux intercommunalités** (hors Ile-de-France) **la compétence et les moyens** d'une politique du logement adaptée aux territoires (proposition 5).

Nos propositions conduiront à **7 Mds€ de gains bruts** à l'horizon 2017 pour les finances publiques. 2,5 Mds€ seront redéployés pour l'investissement locatif privé.

Elles mettront fin à l'inflation de dépenses constatée ces dernières années. Si rien n'est fait dans les prochaines années, les sommes consacrées au logement devraient spontanément croître de 1,6% par an entre 2014 et 2017 pour atteindre 48,3 Mds€ en 2017.



FORCEREPUBLICAINE

1, rue Bixio - 75007 PARIS
www.force-republicaine.fr