

MERCREDI 18 MARS 2015

DOCUMENT D'ORIENTATION

LOGEMENT

RETROUVONS

UNE AMBITION POUR

LA FRANCE



republicains.fr

© Les éditions des Républicains

● Introduction

Le logement doit être l'une des premières priorités du prochain quinquennat, car la situation est très grave.

Contrairement aux idées reçues, la crise du logement est récente. L'économie du logement est aujourd'hui entrée dans une crise profonde, hétérogène sur le territoire et d'une ampleur inégalée, un temps masquée par le plan de relance de la construction du gouvernement en 2008.

Cette crise repose sur un déséquilibre croissant entre l'offre rendue trop rare et une demande en croissance et insuffisamment solvable.

Certes, il n'y a pas de pénurie générale du stock à proprement parler au niveau national (la France compte 512 logements pour 1000 habitants, ce qui la place au-dessus de l'Allemagne et de la plupart des pays européens) mais **un flux annuel nettement insuffisant qui est passé de 500 000 constructions neuves par an en 2007 à moins de 360 000 aujourd'hui et surtout un manque de logements dans les régions les plus densément peuplées. La construction a bien plongé depuis 2012, de 10,7 %, selon le nouvel outil statistique du ministère du Logement.**

Seule une relance de la production de logements, à hauteur de plus de 500 000 logements neufs annuels, comme nous l'avons fait en 2007, pourra permettre une baisse durable des prix de l'immobilier et une meilleure adaptation des produits proposés à la réalité très disparate des territoires français. On ne peut pas proposer la même politique du logement en milieu rural qu'en région parisienne !

Très majoritairement, les Français estiment que l'accès au logement est difficile, pour 71 % d'entre eux. Tout le monde constate une grande difficulté des ménages à accéder à la propriété, en particulier dans les zones denses.

Le gouvernement actuel porte une lourde responsabilité en ayant cassé la confiance par l'introduction de la loi Alur de Cécile Duflot et de François Hollande. La politique du gouvernement socialiste s'est caractérisée par une vision hémiplegique : quand on ne promet que la construction de logements sociaux, on crée

CHIFFRE CLÉ

297 532

Seulement 297 532 nouvelles constructions en 2014 (statistiques de janvier 2014) à comparer à l'objectif de 500 000 affiché par le gouvernement pour faire face à la tension dans les zones urbaines denses.

des dépenses publiques et on nuit au développement du logement intermédiaire, et donc aux classes moyennes. Quand on va trop loin dans la protection du locataire, on décourage le bailleur. Le résultat est qu'il n'y aura plus de logements à louer : la victime, c'est le locataire, qui se retrouve face à un marché raréfié et cher.

Il faut donc impérativement redonner de la liberté aux acteurs du logement, en passant d'une logique de méfiance à un principe de confiance. La logique de surprotection qui a prévalu jusqu'à maintenant a généré de nombreux effets pervers et lourdeurs qui contribuent aujourd'hui au blocage du marché du logement.

Les effets cumulés de la crise et des renoncements de la gauche ont donc conduit notre pays dans une crise du logement.

Le logement devra être une priorité du prochain quinquennat. On ne peut pas traiter la question du logement par une seule approche quantitative des mises en chantier. Il faut modifier la gouvernance interministérielle pour **donner au ministre du Logement,**

CHIFFRE CLÉ

22 %

Le logement est le premier poste de dépense des Français : 22 % en moyenne du total des dépenses, soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation ou de transport.

le poids d'un ministère régalien, en rassemblant toutes les compétences « habitat » dans un seul ministère pour éviter la dilution des responsabilités (ville, logement, aménagement, urbanisme, transport).

Dans ce contexte déprimé depuis 2012, accentué par les lois calamiteuses de Cécile Duflot, notre ligne politique est claire : il faut redonner de la confiance aux constructeurs, aux professionnels et aux particuliers qui ambitionnent aujourd'hui en vain de devenir propriétaire à un prix abordable.

Pour cela, nous devons nous fixer collectivement des objectifs forts :

- 1 Favoriser l'accès à la propriété, en aidant les primo-accédants.
- 2 Relancer la construction de logements par la mise en place d'un plan Orsec de la construction et du logement.
- 3 Baisser les coûts de production pour diminuer les prix de vente des logements.
- 4 Refonder totalement la politique du logement social.
- 5 Instaurer une nouvelle relation de confiance entre le locataire et le propriétaire.
- 6 Simplifier et pérenniser les règles fiscales pour donner de la lisibilité.
- 7 Associer la politique du logement à l'effort de diminution de la dépense publique, en générant un surcroît d'activités, entraînant des recettes nouvelles.

1 Favoriser l'accès à la propriété, en aidant les primo-accédants

L'accession à la propriété est la première priorité des Français (Sondage Ipsos 2012) : elle est le reflet de l'ascension sociale comme le résultat mérité de leur travail quotidien. Elle est aussi vécue par les Français comme une indispensable mesure de protection de leur patrimoine et de leur pouvoir d'achat, dans la perspective de leur retraite. Pourtant, depuis 2012, l'accession à la propriété des Français n'a pas évolué : le nombre de propriétaires est resté stable alors qu'il était passé de 56 % en 2008 à 58 % en 2012.

PROPOSITION 1 Relancer la demande solvable de crédit immobilier en réduisant l'apport personnel des ménages par une garantie de l'État.

L'État doit devenir le « **partenaire** » des Français dans l'accession à la propriété en apportant un « coup de pouce » **par sa garantie de l'apport des primo-accédants.**

Alors que les taux des crédits immobiliers n'ont peut-être jamais été aussi accessibles, force est de constater que les ménages n'en décrochent pas plus facilement des prêts : c'est que le problème n'est plus dans le taux mais dans l'apport personnel.

Nous devons rendre ce rêve accessible, dès lors bien sûr qu'ils offrent des garanties de revenu suffisantes pour éviter le surendettement. La mesure permettrait donc de **réduire considérablement les difficultés d'accès au crédit immobilier pour ces Français enfermés dans des « trappes à location »**, en leur permettant de contracter un prêt avec moins de 10 % d'apport personnel.

C'est ici que doit intervenir l'État en garantissant une partie de l'apport personnel à hauteur de 10 à 15 % du prix total du bien immobilier. Par exemple, pour emprunter 100 000 €, au lieu de 10 000 € d'apport personnel normalement exigés, le ménage apporterait concrètement 6 500 € et l'État garantirait directement à la banque les 3 500 € que le ménage n'aurait pas à avancer. En conséquence, la banque fera un crédit sur 94 500 €, ce qui augmenterait très légèrement les mensualités, mais qui permettrait au ménage d'entrer dans la propriété plus rapidement.

PROPOSITION 2 Faire baisser le coût de l'acquisition du neuf pour les primo-accédants en résidence principale, en abaissant la TVA.

Aujourd'hui, le taux de 5,5 % couvre les zones prioritaires de la politique de la Ville (ANRU). Au cas où un bâtiment similaire serait proposé dans une zone limitrophe, le taux de TVA passe à 20 %.

Nous proposons d'étendre les possibilités d'appliquer la TVA à taux réduit et favoriser l'accès au plus grand nombre, sous condition de prix de vente plafond. Le passage d'un taux de TVA normal à un taux de TVA réduit à 5,5 % pour des primo-accédants représenterait une économie substantielle du coût d'achat. Pour un prix moyen du logement neuf de l'ordre de 240 000 euros, l'économie serait de près de 35 000 euros par opération. L'accès à la propriété serait conforté.

Le coût pour les finances publiques serait en grande partie compensé par une construction plus importante de logements neufs. Le coût net serait financé par d'autres mesures d'économies, et des recettes nouvelles en particulier la vente HLM.

PROPOSITION 3 Plutôt que le HLM à vie, proposer la PMM (Propriété à mensualités modérées) grâce à de nouveaux dispositifs innovants.

En développant la location accession : le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.

En créant un nouveau produit d'accession à la propriété progressive dans le temps. Ce produit s'adresse aux primo-accédants et permet de garantir la mensualité modérée par démembrement de la propriété. On commence par acquérir son logement et on paie un loyer pour le terrain, dont on a la garantie qu'on peut devenir propriétaire à la fin du premier prêt, et en apportant à ce produit les outils de sécurisation de la location accession

2 Relancer la construction de logements par la mise en place d'un « plan Orsec » de la construction et du logement

PROPOSITION 4 Abroger la loi Alur de François Hollande, préalable pour restaurer la confiance, qui est l'une des causes de la chute de la construction dans notre pays.

En particulier, en supprimant l'encadrement des loyers pour rétablir les libertés contractuelles entre bailleurs et locataires.

PROPOSITION 5 Construire plus en secteur tendu : là où les besoins sont forts, c'est la méthode la plus efficace pour faire baisser les prix, notamment dans les métropoles, en libérant du foncier.

En orientant **le dispositif vers les zones géographiques qui connaissent les plus grands besoins** en matière de logements, en modulant, par exemple, l'ampleur de garanties et financements par l'État sur les prêts dans la construction de logements sociaux neufs. Il faut concentrer l'effort des organismes HLM sur la production d'une offre diversifiée.

En modulant **la dotation globale de fonctionnement (ou de la dotation de solidarité communautaire) qui en faveur des communes qui étendent les zones constructibles** devra être mise en place.

En encourageant les pouvoirs publics à libérer leurs terrains constructibles et leurs immeubles à transformer en logements : cela ne passe pas par la « gratuité » démagogique de M. Hollande, qui n'a donné aucun résultat et qui contrevient à la préservation des intérêts patrimoniaux de l'État. Il faut au contraire valoriser correctement ces propriétés et imposer leur vente, par une procédure à prix fixe, qui mette en concurrence les opérateurs sur la qualité du projet. **Et nous pourrions ainsi inciter les administrations et établissements publics, en réduisant les dotations et subventions à la hauteur de la recette attendue.**

PROPOSITION 6 Simplifier et recentrer les dispositifs dans le parc ancien pour la rénovation énergétique.

En matière foncière, il existe un vrai gisement de foncier qui n'est presque pas exploité : **ce sont les immeubles de bureaux obsolètes**, lesquels représentent une part de plus en plus importante du parc de bureaux. Mais aujourd'hui ces transformations ne se font pas, car les opérations ne sont pas faisables avec les obligations de logement social. Je fais une proposition simple : **pendant deux ans, tous les permis de construire prévoyant une transformation de bureaux en logements seront dispensés de l'obligation de logement social.**

Pour la rénovation du parc existant, nous maintiendrons le champ d'application du taux de TVA réduit.

3 Baisser les coûts de production pour diminuer les prix de vente des logements

L'écart en France entre les prix de la construction et ceux de la consommation depuis 2005 a augmenté de 14 % contre 5 % en Allemagne. Si le différentiel d'évolution du coût de la main d'œuvre peut expliquer une partie de cet écart, il ne suffit pas toutefois à l'expliquer dans son intégralité.

PROPOSITION 7 S'engager pour la stabilité réglementaire sur 5 ans.

L'inflation normative exceptionnelle a donné aux acteurs de la construction une impression de « millefeuilles réglementaires et normatifs » d'une telle complexité qu'il paraît impossible de les appréhender de manière globale. Il existe aujourd'hui plusieurs milliers d'articles réglementaires et plus de 4000 normes dans le domaine de la construction. Ces perpétuels changements entraînent instabilité et complexité qui découragent les investisseurs. Il faut :

- Une révision de l'ensemble du dispositif pour **supprimer toute « sur-transposition » par rapport aux normes européennes** ;
- Un moratoire de 5 ans sur les obligations réglementaires en matière de politique du logement pour réduire les distorsions occasionnées par une politique plus instable et incohérente que jamais (encadrement du loyer, retour en arrière...).

- Adopter un nouveau mode d'élaboration et de régulation des règlements, normes et labels (étude d'impact systématique sur leur coût).

PROPOSITION 8 Diminuer les coûts de la construction, raccourcir les délais et simplifier les procédures.

Dans le cadre du « plan Orsec » pour la construction et le logement, il faut simplifier les normes et règles qui s'imposent dans le bâtiment.

Les professionnels du bâtiment s'engagent à atteindre, à terme de 5 ans, une baisse de plus de 10 % du coût de sortie des logements.

Un effort substantiel doit donc être conduit pour limiter l'impact financier de normes appliquées sans discernement.

- **La suppression des prescriptions en matière de parkings dans les PLU :** elles avaient une utilité, à l'époque où le parc automobile en ville croissait et où il fallait créer des places au-delà des nouveaux logements. Aujourd'hui, cela conduit à créer des places qui ne correspondent pas toujours à une demande, et donc à renchérir artificiellement le coût du m². C'est un point qui doit être apprécié au cas par cas, permis par permis.
- Une simplification des normes et des obligations réglementaires (encadrement des pouvoirs de l'ABF pour alléger les normes et réduire les zones de restriction de construction).
- **Les normes PMR** (personnes à mobilité réduite) doivent être appliquées avec discernement et bon sens. Les normes relatives à l'accessibilité de tous les logements pourraient inclure un pourcentage de logements « totalement accessibles et habitables » par opération de construction (10 à 15 %)
- **Utiliser le dispositif CQFD** (Coûts, Qualité, Fiabilité, Délais) mis en place en 2005 par le ministère du Logement (en particulier pour l'ANRU) et l'élargir à la construction des logements conventionnés afin de diminuer coûts et délais à qualité garantie.
- **Ouvrir à la concurrence le secteur des maîtres d'ouvrage d'aménagement,** favoriser le regroupement des SEM à une échelle régionale, privilégier les marchés de conception-réalisation qui permettent d'éviter la gestion de plusieurs marchés (architectes et entreprises) source de perte de temps et de surcoûts.

Sur les documents d'urbanisme, dans le cadre du plan Orsec pour la construction et le logement

- De manière **exceptionnelle et temporaire**, nous pourrions créer une procédure simplifiée, pendant une période donnée, pendant laquelle une révision du PLU pourrait être conduite, par accord maire-préfet, sans enquête publique majeure, avec vote du conseil municipal.
- En **période normale** aussi, alléger les procédures de modifications du PLU, en fusionnant toutes les procédures d'enquêtes publiques et de concertation préalables en une seule, limitée à 3 mois ; et en réduisant de 5 à 2 ans les délais de modifications de zonage.
- Fusionner les différents documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH, PDU) en un document unique porté par la métropole ou l'intercommunalité.

Pour le permis de construire :

- Réduire les délais moyens d'instruction à 5 mois (en y intégrant les consultations obligatoires : architectes des bâtiments de France, autres commissions pour les ERP etc.) ; et prolonger les délais de validité d'un an des permis de construire (les portant de 2 à 3 ans) doit être pérennisée ;

- Lutter contre les **recours abusifs**, en restreignant l'usage de ces derniers au moment de la dépose du certificat d'urbanisme, en précisant la notion d'intérêt à agir, et en alourdissant les sanctions en cas d'abus, et en mettant effectivement, à l'image du code pénal, les frais irrépétibles à la charge de celui qui est condamné.

4 Refonder totalement la politique de logement social

PROPOSITION 9 Remettre à plat la loi SRU qui a montré des effets pervers et ses limites profondes.

Dans certaines villes, elle a asséché l'offre de nouveaux logements libres et intermédiaires ou l'a renchéri gravement : les acquéreurs libres subventionnent, par des prix qui excluent les classes moyennes, la partie sociale de l'opération. La politique menée depuis 10 ans à Paris est la caricature de cette ville sans classes moyennes : du social et du haut de gamme, rien d'autre.

Certains objectifs de logements sociaux ne sont pas atteignables pour de nombreux maires de bonne foi. Et le manque de logement ne concerne pas que le logement social, nous l'avons montré. **Cette loi ne doit donc plus être une sanction de la non-construction dans le passé, mais une incitation à une équilibrée de construction pour l'avenir.** Son application uniforme et dogmatique ne tient pas compte de la diversité des territoires et de la complexité de l'accès « social » au logement.

Cela suppose :

- De raisonner sur le **périmètre des agglomérations** et non plus des communes qui ne disposent plus des outils et des compétences pour agir, à l'exception des permis de construire.
- De redéfinir la définition du logement social que l'on pourra qualifier désormais de logements conventionnés.
- De circonscrire les prescriptions de la loi **aux flux**, et non aux stocks, avec un pourcentage de 25 % pour les nouvelles opérations qui pourra être augmenté par les agglomérations, mais qui ne pourra excéder 35 % des nouveaux logements construits, pour ne plus assécher l'offre de logements libres.

Cette loi serait alors rendue applicable et raisonnable, pour les maires qui veulent construire de bonne foi mais ne le peuvent pas c'est-à-dire la grande majorité d'entre eux.

- **Remettre le maire au cœur de la politique sociale du logement.** Le pilotage de l'attribution des logements sociaux doit être donné au maire, tout en rendant les conditions d'attributions plus transparentes.
- **Nous proposons enfin de considérer désormais qu'un logement est social non pas en fonction de son financement public, mais en fonction de la personne qui l'habite (niveau de ressources et charges de famille).** Afin de pallier le manque de logements HLM en zone tendue, des solutions de logement à caractère social peuvent être développées dans le parc privé existant. Selon la FNAIM, 100 000 logements pourraient être mobilisés via des conventions à loyers maîtrisés, en contrepartie d'un bail solidaire de 9 ans minimum. Un bail homologué pourrait accorder des avantages fiscaux supplémentaires au propriétaire, proportionnels à la faiblesse des loyers pratiqués pour les propriétaires louant un bien avec un loyer social.

5 Restaurer une relation de confiance entre le bailleur et le propriétaire

En se focalisant sur le statut du locataire et donc en fragilisant celui de propriétaire, le gouvernement actuel a un peu plus encore déséquilibré leur relation : résultat, une chute du nombre d'investisseurs privés et donc des résultats de construction de logements neufs. C'est un effondrement de l'offre locative neuve disponible, qui va pénaliser en particulier les jeunes ménages.

PROPOSITION 10 Supprimer l'encadrement des loyers (loi Alur) pour rétablir les libertés contractuelles entre bailleurs et locataires.

PROPOSITION 11 Assouplir les conditions qui permettent au propriétaire de retrouver l'usage de son bien en fin de bail. Il faut réduire les durées de préavis à un mois pour le locataire pour plus de souplesse, mais aussi créer un bail à durée indéterminée avec préavis d'un an pour le propriétaire. Et puis il faut redonner au bailleur de la liberté et une capacité à décider ce qu'il veut faire de son patrimoine, dans le respect du droit de propriété. Lors du renouvellement du bail, le propriétaire doit avoir la faculté de résilier le bail unilatéralement, sans cause, avec des conditions définies par la loi de dédommagement du locataire (bien sûr proportionnées, selon l'âge du locataire ou son ancienneté dans le logement).

PROPOSITION 12 Simplifier et raccourcir les procédures d'expulsion pour les mauvais payeurs de mauvaise foi (3 ans en moyenne aujourd'hui).

6 Simplifier les règles fiscales pour donner de la lisibilité

PROPOSITION 13 Créer un statut du bailleur privé.

La fiscalité des revenus de l'épargne immobilière est marquée par une forte instabilité liée aux régimes applicables et une absence de neutralité. En effet, les avantages fiscaux diffèrent, selon la nature des immeubles (neufs ou anciens), la situation des immeubles (investissements outre-mer, zones franches urbaines), les revenus des locataires ou les surfaces, la nature des locations (locations meublées ou locations nues), le chiffre d'affaires des bailleurs (locations meublées professionnelles ou non-professionnelles). Il s'ensuit une complexité croissante.

Il est proposé que soit défini un véritable statut du bailleur privé qui puisse s'inscrire dans la durée, la simplicité et la neutralité fiscale qui permettrait une harmonisation non seulement des obligations mais également des droits du bailleur. Ce nouveau dispositif permettrait de revaloriser le statut du bailleur qui fait l'effort d'investissement. Par ailleurs, pourrait être mis en place un système d'amortissement du bien immobilier.

PROPOSITION 14 Harmoniser les délais de détention pour le calcul de l'impôt sur le revenu et celui des prélèvements sociaux.

Aujourd'hui, la plus-value immobilière est exonérée au bout de 22 ans de détention pour l'IR et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Il est proposé de mettre un délai unique à 15 ans.

En contrepartie, et pour créer un choc d'offre, la fiscalité de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et constructibles en zones tendues doit être modulée à la hausse. Les **plus-values pour les propriétaires cédant leur foncier constructible seraient temporairement exonérées si ceux-ci visent à permettre des opérations de constructions de logements**. Cette mesure forte peut être modulée suivant le statut de l'opération (privé, social, très social etc. éventuellement couplé à une majoration de constructibilité).

7 Associer la politique du logement à l'effort de diminution de la dépense publique

PROPOSITION 15 Recentrer les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif dans les zones qui en ont le plus besoin.

PROPOSITION 16 Maîtriser le montant des aides au logement en les liant à la baisse des prix à la production obtenue par les constructeurs : une baisse du coût pour se loger doit entraîner une baisse de la dépense globale.

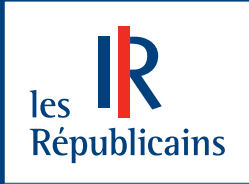
PROPOSITION 17 Concentrer l'effort des organismes HLM sur la production d'une offre diversifiée de logements dans les zones tendues.

PROPOSITION 18 Augmenter les recettes en vendant à terme 2 % du parc HLM chaque année et en conditionnant les aides à la pierre (500 millions d'euros) à cette vente.

Au bout de 5 ans, 10 % du parc HLM aura été ainsi cédé. Le bénéfice de la vente du logement HLM serait affecté directement à la création de nouveaux logements. On estime qu'un logement social vendu peut financer la création de 3 logements sociaux neufs. (1 % de vente par an correspondent à 2 milliards d'euros, à comparer avec les 500 millions d'euros annuels d'aides à la pierre), en limitant les aides à la pierre et l'accès à la TVA à taux réduit pour l'accession aux organismes qui auront contractualisé dans les contrats d'utilité sociale prévus par la loi, un objectif de ventes HLM, ce qui garantit des recettes en hausse ;

PROPOSITION 19 Permettre à l'Assurance vie d'investir dans le logement, ce qui diminuera d'autant le poids des financements publics.

Par une action volontariste de l'État, il serait possible d'orienter environ 4 milliards de l'Assurance vie (sur les 1 500 milliards investis dans différents métiers) vers le logement moyennant une garantie de l'État sur le rendement des loyers. Des investisseurs privés pourraient ainsi compléter l'offre développée par les bailleurs sociaux HLM dont les capacités de construction sont limitées avec des délais beaucoup trop longs. Ceci répondra surtout à l'objectif d'urgence : recréer une offre locative intermédiaire, à destination des classes moyennes.



republicains.fr

© Les éditions des Républicains