

# LOGEMENT :

## POUR UNE FRANCE DE PROPRIÉTAIRES

### *Le constat*

#### A. Les Français se logent de plus en plus difficilement

1. Le mal-logement est le résultat de la crise économique et des politiques du logement inefficaces. Chaque année, de plus en plus de Français s'enfoncent dans la précarité sans perspective d'amélioration. Le rapport 2016 de la Fondation Abbé-Pierre donne la mesure d'une situation dramatique :
  - 3,8 millions de personnes mal-logées (900 000 sont sans-abri, 2,9 millions vivent dans des conditions très difficiles, sans toilettes, ni eau courante...).
  - 55% du revenu consacré au logement pour les 10% les plus pauvres.
  - 582 bidonvilles recensés sur le territoire français.
  - 12 millions de personnes fragilisées et/ou en situation de précarité énergétique.
2. Le logement, facteur de stabilité professionnelle et familiale, est devenu une source d'angoisse et de difficulté pour trop de Français. L'envolée du prix du foncier et le niveau élevé des loyers dans les métropoles (et excessif en région parisienne) couplés à une stagnation du pouvoir d'achat et à la précarité de l'emploi, ont fait du logement le budget le plus important des familles. Depuis 2000, l'indice des prix immobiliers dans l'ancien a progressé de 110% en France, le prix de vente au mètre carré dans les appartements neufs a presque doublé (+93%) quand les loyers ont bondi de 37% (Source INSEE). Malgré la baisse des taux d'intérêt, les Français peinent à devenir propriétaires.
3. Dans ce contexte, de nombreuses villes moyennes, pourtant dotées de toutes les infrastructures utiles (lycée, collège, transports, hôpitaux...) voient leur population partir, le bâti se dégrader et les délais de vente s'allonger. L'absence d'une politique corrigeant les déséquilibres spatiaux en matière d'emploi vide des milliers de logements. En outre, une enquête réalisée par l'institut Ipsos indique que 77% des plus de 65 ans préfèrent rester dans leur logement en cas de grande dépendance, quitte à faire des travaux d'aménagement et à recourir à une aide à domicile. A titre de comparaison, ils ne sont que 14% à préférer vivre dans un appartement au sein d'une résidence médicalisée, et 5% en maison de retraite.

#### B. Une « France de propriétaires », un objectif jamais atteint en 30 ans

En 2016, la France compte 34 millions de logements, dont 83% sont des résidences principales. Le parc immobilier s'est accru de 1% par an depuis 30 ans mais, en parallèle, la proportion de ménages propriétaires de leur logement principal a stagné depuis 10 ans (56,6% en 2004 à 57,7% en 2014). Ce chiffre est l'un des plus faibles de l'Europe occidentale (65% dans l'Union Européenne).

Depuis longtemps, la loi prévoit la possibilité pour les locataires sociaux de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent. Ils y vivent parfois depuis si longtemps qu'ils ont déjà payé le prix réel du bien. Dans les faits, les familles qui ont la possibilité d'acheter leur bien sont rares. En outre, les bailleurs sociaux ont peu la culture de l'accession et ne veulent pas affronter les difficultés juridiques et pratiques du processus de vente. Pour mémoire, en 2014, 9900 logements sociaux ont été vendus

soit 0,21 % du parc social (4,7 millions au total), bien loin de l'objectif d'1% de vente annuelle du parc HLM de la loi Boutin.

Pour nos concitoyens les plus modestes, l'accession sociale à la propriété par le rachat de leur logement social est un moyen de :

- Laisser en héritage un bien à leurs enfants.
- Réaliser un projet personnel, un parcours de vie (possibilité de vendre au bout de cinq années et d'acheter un autre bien, plus grand, avec la plus-value ainsi réalisée).
- Responsabiliser les familles tant il est vrai que l'on entretient davantage ce qui nous appartient que ce que l'on loue.

## *Nos mesures*

### 5 orientations pour une nouvelle politique du logement

- Adapter l'offre de logement aux besoins des Français (rapprocher emplois et logements, répondre aux besoins spécifiques des retraités).
- Favoriser l'accession à la propriété : viser 2/3 des ménages propriétaires de leur logement, soit 500 000 nouveaux accédants chaque année, contre 300 000 à l'heure actuelle et passer de 16,6 à 19,1 millions de propriétaires.
- Stimuler la construction en ville et accélérer la transition énergétique notamment dans l'ancien.
- Simplifier la réglementation et rendre plus efficace l'action publique.
- Lutter contre les occupations illégales et les comportements irrespectueux qui dissuadent les propriétaires de louer leurs biens.

### *A - Adapter l'offre de logements aux besoins des Français (lien emploi/logement, logements pour les retraités) et compenser les déséquilibres par une vigoureuse politique d'aménagement du territoire*

1. Equiper l'ensemble du territoire d'**accès Internet à très haut débit** afin que les entreprises puissent s'installer partout.
2. **Rechercher l'équilibre de territoires dynamiques au lieu de l'excroissance des métropoles** : renforcer le télétravail et mailler les villes moyennes d'espaces d'accueil des télétravailleurs, des actifs, inactifs, porteurs de projets, associations, avec des infrastructures adaptées (accès au Wifi, à des espaces conviviaux, à des salles de réunions).
3. **Faciliter les démarches des plus de 65 ans qui souhaitent effectuer des travaux d'aménagement visant à rester dans leur logement** : créer un guichet unique et un numéro vert au niveau des préfectures afin d'orienter les retraités et diminuer la TVA sur les travaux d'aménagement visant à leur permettre de rester dans leur logement.
4. **Réduire le délai permettant d'être exonéré d'impôts** sur les plus-values et cotisations immobilières à 10 ans. Aujourd'hui, la plus-value immobilière est exonérée au bout de 22 ans.

5. **Favoriser la mobilité au sein du secteur social et permettre de louer un futur appartement au prix de l'année d'emménagement dans le précédent**, corrigé du pourcentage d'augmentation du loyer en cours.

#### ***B- Favoriser l'accession sociale à la propriété (rembourser un emprunt plutôt que de payer un loyer)***

6. **Renforcer l'impact du prêt à taux zéro** en augmentant significativement la période de différé d'amortissement, y compris pour les tranches de revenus médians, et en le réservant au neuf ou à l'ancien réhabilité.
7. **Créer une garantie de l'Etat sur une partie de l'apport personnel.**
8. Pour le parc social, qui représente 4,7 millions de logements et un peu moins de la moitié du parc locatif français, **proposer aux locataires un contrat de location accession** leur permettant de transformer leur loyer mensuel en mensualités de remboursement anticipé, avec une option d'achat à l'issue d'une période de 10 ans. Le contrat serait associé à une décote en fonction du montant cumulé des loyers déjà versés par l'occupant. L'objectif est double : encourager l'accession sociale à la propriété.
9. **Mettre en place une gestion transparente du logement social** (appels d'offres, gestion des charges...).
10. **Supprimer les droits de mutation** (baisse des prix à l'achat de 5,8 %) pour la première acquisition d'un logement afin d'encourager la primo-accession à la propriété.

#### ***C- Stimuler la construction et accélérer la transition énergétique***

11. **Renforcer les incitations à la construction de logements énergétiquement performants** afin de faciliter la transition énergétique des territoires et d'améliorer le cadre de vie des Français. En particulier, le développement des « villes intelligentes » est un enjeu majeur du développement économique des territoires à l'ère du numérique. Les gains réalisés via l'optimisation de la consommation électrique et une meilleure gestion des déchets et de l'eau pourront être réinvestis dans le développement d'espaces verts et des transports publics. Les Pays-Bas se sont lancés dans ce créneau avec un certain succès.
12. **Etendre le prêt à taux zéro à la rénovation énergétique** dans des conditions identiques à l'acquisition.

#### ***D - Simplifier la réglementation et rendre plus efficace l'action publique***

13. **Donner les moyens aux communes de faire du logement social « en direct »** sans passer par un bailleur social. Les 3 objectifs principaux seraient de :
  - Dynamiser le patrimoine communal.
  - Assurer des revenus de fonctionnement complémentaires à la commune.
  - Maîtriser le choix des locataires pour favoriser la mixité sociale.

Concrètement, la commune possède un terrain sur lequel elle construit des logements à loyer modéré. Elle contracte un conventionnement avec l'État afin que ces logements rentrent dans les contingents des logements sociaux suivant la loi SRU.

Par la suite, la commune décide d'ouvrir à l'accession à la propriété une partie ou l'ensemble des logements municipaux construits. Pour cela, elle peut en tirer profit et donner la possibilité aux locataires d'accéder à la propriété à des conditions financières très accessibles.

*Exemple* : sur un loyer de 600 € :

- 120 € payent les fonds propres et une marge pour la commune ;
  - 420 € payent le financement du logement ;
  - 60 € payent les frais de gestion du logement au service municipal dédié à la gestion de ces loyers.
- Cette initiative permet de faire bénéficier un locataire en fonction de ses revenus d'un logement en accession après une période de 15 à 20 ans de loyer. En fonction du type de logement et de l'amortissement, ce locataire devra compléter son loyer par un petit financement complémentaire.

**14. Rationaliser le cadre réglementaire et normatif** en vue d'éviter l'accumulation de normes (environ 4000 relatives au logement). Par exemple, pour la seule construction de logements neufs, plus de 1000 articles de 11 codes différents sont applicables. Une commission parlementaire associant locataires, propriétaires et professionnels sera dédiée à ce chantier.

**15. Inscrire les actions publiques dans la durée** : actuellement, chaque dispositif en chasse un autre. Les règles de la fiscalité sur le logement seront établies sur la durée de la présidence.

**16. Revoir de fond en comble la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)**, qui se révèle contreproductive pour de nombreux maires et :

- Inclure l'accession sociale à la propriété dans le décompte du quota de logements sociaux.
- Gérer le quota de logements sociaux au niveau de l'intercommunalité et non de la commune.
- Faire porter les prescriptions de la loi sur les flux et non les stocks.

### ***E - Lutter contre les occupations illégales et les comportements irrespectueux qui dissuadent les propriétaires de louer leur bien***

**17. Alléger les procédures d'expulsion** pour les mauvais payeurs de mauvaise foi.

**18. Expulser les squatteurs des propriétés privées avec une extrême célérité**, quelle que puisse être la durée d'occupation. Actuellement, si un squat se prolonge pendant plus de 48 heures, la police ne peut plus intervenir et le propriétaire doit engager une procédure judiciaire (à sa charge si le logement est vacant au moment du squat !). Ces mesures seront de nature à remettre sur le marché les logements vides que les propriétaires conservent par crainte de locataires indélicats.

**19. Adopter une politique impitoyable à l'égard des auteurs de troubles**. Par exemple, il convient d'expulser les locataires de logements sociaux ou privés qui nuisent au vivre-ensemble et de mettre en place une charte de bonne conduite où chaque locataire s'engage à :

- Ne pas utiliser son logement ou les parties communes pour commettre des activités illicites.
- Préserver la tranquillité du voisinage.
- Ne pas dégrader le bâtiment.