



FORCEREPUBLICAINE

## FICHE DE SYNTHÈSE

# 7 PROPOSITIONS POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PLUS JUSTE ET PLUS EFFICACE

La situation du logement en France est **symptomatique de notre situation économique et sociale**. Le système actuel cumule en effet tous les défauts de notre modèle : contraintes démesurées et régulations excessives pesant sur tous les acteurs ; dépense publique incontrôlée et inefficace ; injustices sociales (notamment pour les plus modestes et les jeunes) et territoriales (entre zones tendues et zones non tendues) inacceptables. La crise du logement se traduit par un accès au logement locatif ou à la propriété de plus en plus difficile pour un grand nombre de ménages et par une construction et rénovation des logements en berne.

**La responsabilité de cette situation incombe en premier lieu au gouvernement actuel.** Lors de sa campagne présidentielle de 2012, François Hollande promettait la construction de 500 000 logements par an durant son quinquennat : on aura construit un peu moins de 300 000 logements en 2014... Autre promesse de François Hollande : l'encadrement des loyers. Instaurée à travers la loi la plus décriée du quinquennat, la loi ALUR, cette mesure n'existe nulle part ailleurs qu'en France. Et pour cause : elle introduit des blocages et des effets pervers qui auront une incidence majeure sur le marché. Le Premier ministre lui-même a été obligé de revenir fébrilement sur cette loi, sans pour autant prendre la seule mesure qui s'imposait : supprimer véritablement l'encadrement des loyers. Promesse de François Hollande également : renforcer la loi SRU, en portant à 25 % le seuil pour les très grandes villes et en durcissant les sanctions en cas de non-respect de ces seuils. C'est là encore le contraire qu'il eût fallu faire : les contraintes de construction de logements sociaux de la loi SRU s'appliquent de manière uniforme sans prendre en compte les disparités territoriales.

On a donc avec le logement une **illustration catastrophique du dogmatisme couplé d'amateurisme qui caractérise ce quinquennat**. De fait, le comble de l'idéologie des socialistes français culmine avec le dernier slogan émis par le Premier ministre et repris par le président de la République, préconisant une **«politique de peuplement»** : une fois constatés les dégâts considérables causés par les décisions prises depuis 2012, et devant l'impossibilité pour la majorité actuelle de reconnaître clairement ses erreurs (l'exemple de l'encadrement des loyers est caricatural), elle confirme et renforce toutes les recettes qui ont conduit au désastre. Elle renoue, au passage, avec la tentation permanente, chère aux socialistes, de la contrainte, de la coercition, de l'uniformité et de la punition sous les dehors de la bien-pensance. C'est ainsi que les sanctions contre les communes vont être aggravées, les contraintes uniformes et aveugles vont être alourdies et, si tout ceci ne produit pas les résultats attendus, c'est

l'Etat qui décidera du lieu où chacun doit se loger au nom d'une mixité sociale que s'appliquent d'ailleurs rarement ceux qui la préconisent. Enfin, les aides accordées sans discernement à toutes les communes qui construisent des logements sociaux, sans limites ni seuil, ont évidemment **une part de responsabilité dans la fragmentation communautaire de la société française**.

Face à une telle situation, c'est à une révolution des mentalités qu'il faut procéder. Au socialisme des bonnes intentions, des contraintes généralisées et des résultats calamiteux, il faut substituer une **politique de l'offre** qui concilie responsabilisation des acteurs et incitation adaptée à la réalité des territoires. L'urgence n'est pas à un énième plan de relance ou à une énième loi « rustine ». Il faut en finir avec les vieilles recettes et **assumer une rupture forte** autour de trois piliers : **donner de la liberté** à tous les acteurs et retrouver de la simplicité dans les règles ; **réduire les injustices** en concentrant les efforts sur les ménages les plus modestes et les jeunes et en privilégiant une approche territoriale différenciée, mieux adaptée pour les zones tendues ; **gagner en efficacité** en réduisant les dépenses publiques inutiles.

C'est en menant cette **politique de libération** qu'on donnera à tous les ménages la capacité de choisir le bon logement selon leurs besoins, de faciliter leurs parcours résidentiel (y compris pour l'accession à la propriété) et de relancer des secteurs d'activités (immobilier, construction, rénovation) qui sont autant de contributeurs décisifs à la croissance française et à l'emploi.

Les principales mesures que nous proposons constituent des **ruptures** sans précédent :

- **Suppression véritable de l'encadrement des loyers et création d'un bail homologué** à saisir en ligne : pour ceux qui le veulent, il accordera des avantages fiscaux supplémentaires au propriétaire, proportionnels à la faiblesse des loyers pratiqués. Cela permettra l'émergence, en dehors des logements sociaux, de véritables logements intermédiaires abordables. En dehors de ce bail facultatif, le principe sera celui de la liberté contractuelle.
- Instauration d'une procédure accélérée pour **réduire les délais d'expulsion** en cas de non-paiement du loyer (près de 3 ans aujourd'hui), instauration de **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 et **suppression de certaines garanties** excessives demandées par le propriétaire aux locataires.



- **Allègement et stabilisation de la fiscalité** sur le logement, absolument nécessaires si l'on veut relancer les investissements et redonner confiance aux acteurs du marché (ménages, investisseurs) : les règles de la fiscalité sur le logement seront établies pour 5 ans ; le délai d'exonération de taxe sur les plus-values sera ramené à 15 ans ; 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) ; réduction du coût des hypothèques pour alléger les charges sur les accédants à la propriété.
- **Adoption d'un nouveau modèle pour le logement social : Baisse du plafond de ressources donnant accès au logement social, facilitation de la vente de logements HLM aux locataires** et enfin **évolution du rôle des organismes HLM** pour en faire de véritables foncières de l'habitat gérant deux types de baux, le bail « classique » et le bail « social » (basé sur le taux d'effort), ce qui favorisera l'émergence de logements intermédiaires en zones tendues.
- **Création d'une prestation sociale unique** dans laquelle seront intégrées les aides au logement. Cela aura un triple avantage : simplifier tous les dispositifs (un seul dossier par bénéficiaire) ; moduler plus finement les aides en fonction de la situation de chacun ; enfin lutter contre les fraudes et les effets d'aubaine que l'on constate trop souvent aujourd'hui (le cumul RSA et APL n'incite pas actuellement à rechercher un emploi).
- **Libération du foncier public et privé** à travers des mesures visant à faciliter la vente de terrains constructibles en zones tendues et à travers une méthode innovante de mise en compétition des investisseurs souhaitant acquérir un terrain public : 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.
- **Refonte intégrale de la loi SRU** en donnant à l'intercommunalité la compétence pour fixer les objectifs de construction en zones tendues et définir la part de logements sociaux sur son territoire. Il s'agit de prendre enfin en compte la disparité des situations entre territoires et mettre fin à l'absurde règle uniforme des 20 % de logements sociaux obligatoires pour les villes de plus de 3500 habitants en passant d'une logique de stock à une logique de

flux. 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 mettre fin à la constitution de ghettos et favoriser la mixité sociale.

- Mise en place d'une **méthode énergique et immédiate de simplification des normes** : on supprime tout le superflu, toutes les normes absurdes qui se sont accumulées au fil du temps qui freinent la construction et la rénovation : construction d'une place de parking par logement, délais administratifs trop longs, niveau de détail aberrant dans les cahiers des charges... Il est également nécessaire, dans ce cadre, de poser 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. Enfin, il faut 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 %).

L'ensemble de ces mesures **bénéficieront à tous**, en particulier aux **investisseurs** à travers la baisse de la fiscalité, la simplification des procédures et des normes, la limitation des recours abusifs, la libération du foncier ou encore le développement de l'open data public. Ce dernier point est important : le développement du numérique est une formidable opportunité pour l'économie française et en particulier 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 ou encore la disponibilité des terrains.

Elles bénéficieront également **aux élus locaux** grâce à la responsabilité qui leur sera donnée pour l'attribution des logements sociaux et le pilotage de la prestation sociale unique, et grâce à la rénovation substantielle de la loi SRU.

Enfin et surtout, le programme que nous proposons bénéficiera à **l'ensemble des ménages** à travers la baisse de la fiscalité, l'accès facilité au logement social pour les plus modestes et à la propriété, la modération des loyers consécutive au bail homologué qui favorisera l'émergence des logements intermédiaires, l'allègement des garanties demandées par les bailleurs aux locataires, la construction de logements neufs en zones tendues et la réhabilitation des logements anciens.

## Les 7 propositions

1. Aligner les aides budgétaires et fiscales entre le public et le privé, stabiliser et alléger la fiscalité sur le logement.
2. Supprimer 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.
3. Baisser le plafond de ressources donnant accès au logement social, rendre obligatoire le surloyer et construire un nouveau modèle économique du logement social.
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.
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.
6. Simplifier les normes et encourager l'innovation.
7. Généraliser l'« open data » public pour favoriser la transparence et la fluidité des prix du marché.