

## Propositions pour une nouvelle politique du logement

*Dans le cadre de la convention de l'UMP sur le logement qui se tiendra le 18 mars prochain, Droit Au Cœur, le mouvement de soutien à l'action politique d'Hervé Mariton, souhaite apporter sa contribution et formuler des propositions fortes et originales. Celles-ci ont été élaborées par des spécialistes du secteur du logement puis débattues avec les adhérents de Droit Au Cœur.*

### Le constat

#### Quelques chiffres-clés

- Le logement est le **premier poste de dépense** des Français : **22% en moyenne du total des dépenses** et jusqu'à 45% pour le dernier quintile de la population ;
- Les prix de l'immobilier ont augmenté de **6% par an entre 1996 et 2012** contre 1,7% par an pour les prix à la consommation ;
- Seulement **297 532** nouvelles constructions en 2014 à comparer à l'objectif de **500 000** affiché par le gouvernement pour faire face à la tension dans les zones urbaines denses ;
- Une politique du logement social inefficace : 70% des ménages éligibles, 400 000 logements accordés annuellement pour 1,2 millions de demandeurs, un taux de rotation faible (10% contre 22% dans le privé), un parc social pléthorique (43% du parc locatif) mal entretenu et mal géré avec des loyers deux fois moins élevés en moyenne que dans le parc privé.
- Des politiques publiques qui ne parviennent pas à enrayer la crise du secteur malgré une politique du logement qui mobilise **45 milliards d'euros par an**, soit **2,2% du PIB**, faisant de la France la championne d'Europe des dépenses sur ce secteur.

#### Les conséquences de cette crise du logement

- Un sujet anxiogène pour les Français : 4 Français sur 5 considèrent qu'il est difficile de trouver un logement ;
- Une hausse des prix qui touche en premier lieu les populations fragiles (jeunes et catégories populaires) : 3,5 millions de personnes touchées par le mal-logement et 140 000 sans domicile fixe selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre ;
- Un poids élevé sur les dépenses de l'ensemble des ménages qui tendent à s'éloigner de leurs lieux de travail afin d'accéder à un logement abordable, engendrant des externalités négatives (besoins en transport et étalement urbain) pour l'ensemble de la collectivité ;
- Un frein à la croissance de l'économie française : perte de compétitivité de l'économie française (les loyers se répercutent dans les salaires et dans l'immobilier d'entreprise) et le problème de la pierre qui sert de valeur refuge pour les Français ;
- Un secteur dopé aux interventions publiques qui génèrent des dépenses excessives sans résultats.

## Les principes politiques

### 1. Faire de la libération de l'offre physique de logements la priorité absolue

Du fait d'une démographie dynamique, en particulier au sein des métropoles, la France souffre d'un déficit de construction de logements dans certaines zones tendues. Tant que ce déséquilibre ne sera pas résorbé, toutes les politiques du logement seront globalement inefficaces et ne consisteront qu'à gérer, plus ou moins bien, la rareté. La libération de l'offre, en particulier l'offre privée, doit donc être la priorité absolue, elle passe par la levée des multiples contraintes et normes qui pèsent sur la construction de logements.

### 2. Assumer une politique différenciée selon les territoires

Il faut cesser de prôner une politique d'égalité des territoires alors qu'ils font face à des réalités objectivement différentes. S'agissant du logement, il faut concentrer les dispositifs d'action publique sur les zones urbaines denses qui connaissent le plus de difficultés et qui sont les plus tendues. Ce meilleur ciblage de la politique du logement est également un gage de l'efficacité de la dépense publique.

### 3. Eviter les dispositifs qui font monter les prix de l'immobilier et les loyers

Les responsables politiques français sont souvent victimes d'une illusion d'optique qui les empêche de voir les effets pervers des politiques qu'ils mènent. Les aides directes aux locataires ou aux primo-accédants peuvent être facilement captées par les propriétaires fonciers et avoir ainsi un pur effet inflationniste dès lors qu'il existe un déficit structurel d'offre de logements. Il faut donc abandonner ces dispositifs coûteux. De même, une protection excessive des locataires est le plus souvent totalement contre-productive.

### 4. Réduire parallèlement les taxes et les aides qui touchent le secteur du logement

Le secteur du logement en France est à la fois l'un des plus aidés et l'un des plus taxés. Il s'agit d'une véritable politique de « Shaddock » qui fait jouer à la puissance publique un rôle beaucoup trop important, avec des résultats médiocres. Pour redonner l'initiative au secteur privé, il est donc nécessaire de réduire parallèlement la fiscalité et les aides qui touchent le secteur du logement.

### 5. Redonner au logement social sa vocation d'accueil des moins favorisés

Il ne faut plus considérer que la construction de nouveaux logements sociaux constitue le remède miracle à la crise du logement en France. Il faut limiter l'éligibilité à ces logements sociaux pour qu'ils bénéficient d'abord aux moins favorisés qui n'ont pas la possibilité de se loger dans le parc privé. Il est également nécessaire d'accroître la transparence dans l'allocation de ces logements sociaux.

### 6. Favoriser la mobilité et la fluidité des marchés immobiliers

La crise du logement en France et notre système fiscal tend à défavoriser et à décourager la mobilité pour les locataires ou les propriétaires. Cette mobilité est pourtant essentielle pour un bon fonctionnement de notre économie et de notre marché du travail. Elle est également un objectif social majeur, afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages.

### 7. Défendre une politique familiale efficace et une politique d'immigration stricte pour réduire les tensions qui pèsent sur la demande de logements

Une partie non-négligeable de l'augmentation de la demande de logements s'explique par la réduction de la taille des foyers, elle-même liée à l'augmentation du nombre de divorces, à celle du nombre de célibataires vivant seuls et à la décohabitation de plus en plus forte entre générations. Une politique familiale efficace a donc des externalités positives sur la politique du logement. Il en va de même d'une politique d'immigration stricte qui permet de limiter les tensions pesant sur la demande de logements, en particulier dans les métropoles qui sont les zones les plus tendues.

## Les propositions

Ces principes politiques permettent de définir un nombre limité de propositions fortes pour réformer en profondeur la politique du logement en France.

### 1. Confier la politique du logement aux métropoles et aux intercommunalités

Les métropoles et les intercommunalités constituent des entités à l'échelle du bassin de vie plus aptes à gérer la politique du logement (urbanisme, constructibilité, permis de construire,...). Leur confier cette responsabilité permettrait d'éviter la fragmentation des décisions sur le foncier et l'habitat, de diminuer fortement les coûts de gestion administrative, d'optimiser les programmes d'aménagements sur le territoire, et de réduire le risque de manque de volonté politique par rapport aux constructions de nouveaux logements. La création du Grand Paris est d'autant plus urgente en Île-de-France pour mettre en œuvre une politique plus cohérente et unifiée dans la zone la plus tendue de la métropole.

### 2. Remplacer la loi SRU par des objectifs contraignants de constructions de nouveaux logements dans les seules zones tendues

Pour créer un véritable choc d'offre dans les zones les plus tendues (Île-de-France, PACA, métropoles), il est nécessaire de fixer un objectif de construction de nouveaux logements faisant l'objet d'une contractualisation impliquant l'Etat ou les Régions avec un système de bonus/malus sur la dotation globale forfaitaire afin d'inciter plus fortement les collectivités locales compétentes à les respecter. Cette contractualisation viendrait se substituer à la loi SRU qui se focalise uniquement sur la proportion de logements sociaux et qui s'applique uniformément à tout le territoire, ce qui n'est pas pertinent.

### 3. Réduire les délais et les possibilités de recours contre les projets de construction de nouveaux logements

Les effets pervers des recours sur les projets immobiliers doivent être limités, en limitant la recevabilité de ces recours au moment de la dépose du certificat d'urbanisme, en renforçant la notion d'intérêt à agir, et en alourdissant les sanctions en cas d'abus. Par ailleurs, les délais de traitement de ces recours seraient réduits à 3 mois au maximum grâce à la création d'une cellule spécifique dans les tribunaux administratifs.

### 4. Limiter les aides à la pierre aux seules zones tendues et y baisser la fiscalité sur la construction et l'investissement locatif

Il est nécessaire de revoir les dispositifs fiscaux inefficaces, en particulier certaines aides à la pierre pour la construction qui ont un effet inflationniste et les recentrer sur les zones les plus tendues (en particulier Paris et la petite couronne). Par ailleurs, les aides pour les accédants à la propriété comme l'éco-PTZ seraient supprimées sauf dans les zones tendues pour les logements neufs. En contrepartie, les mesures fiscales les plus inefficaces pesant sur le logement (ISF, taxe sur les logements vacants) seraient supprimées et des mesures additionnelles d'allègement de la fiscalité seraient prises uniquement pour les zones tendues (suppression de l'impôt sur les plus-values pour la transformation de bureaux en logements, baisse de la TVA sur la construction) afin d'y relancer la construction de logements.

### 5. Libérer le foncier public dans les zones tendues, avec des pénalités financières pour les opérateurs ne respectant pas les objectifs fixés

Pour libérer le foncier public, la fixation d'objectifs indicatifs auprès des opérateurs publics a montré son inefficacité. Il est désormais nécessaire de fixer des objectifs annuels clairs aux administrations et établissements publics (SNCF, RATP, la Poste...) pour qu'ils vendent une partie de leur foncier au prix de marché, avec des pénalités financières substantielles en cas de non-respect. Les terrains et le parc

immobilier de l'Etat pourraient par ailleurs être confiés à des opérateurs fonciers en charge de les entretenir, les valoriser et les céder.

## **6. Fusionner les aides au logement (APL) avec les autres aides sociales (RSA, PPE) dans une aide sociale unique et familialisée**

Outre les économies de gestion liées à cette articulation des aides sociales, la dissociation du transfert monétaire de l'objet du logement permettrait d'éviter les effets inflationnistes constatés sur les loyers et de générer des économies substantielles. Le nouveau dispositif issu de la fusion des APL, du RSA et de la Prime pour l'Emploi (PPE) pourrait prendre la forme d'un impôt négatif sur le revenu, afin de tenir compte de la situation de chaque ménage.

## **7. N'inclure dans l'assiette de l'impôt sur le revenu que le loyer net perçu pour faciliter la mobilité professionnelle et les parcours résidentiels des ménages**

Avec cette mesure, les ménages pourraient déduire des loyers qu'ils perçoivent les loyers dont ils s'acquittent. Cette mesure permettrait de favoriser la mobilité professionnelle et de ne pas décourager les salariés d'acheter une résidence principale. Par ailleurs, elle faciliterait les parcours résidentiels pour les ménages primo-accédants en leur permettant de louer leur logement afin d'en occuper un plus grand.

## **8. Faciliter les possibilités d'expulsion en cas d'impayés et fluidifier la relation locataire / bailleur**

Il faut rééquilibrer la relation locataire-bailleur en facilitant les possibilités d'expulsion en cas d'impayés (accélération des procédures, réduction de la période de trêve hivernale) et en permettant des deux côtés de rompre le contrat plus facilement (diminution des durées de préavis à un mois pour le locataire et création d'un bail à durée indéterminée avec préavis d'un an pour le propriétaire). Par ailleurs, la loi ALUR doit être profondément revue afin de restaurer la confiance avec les bailleurs.

## **9. Créer une bourse d'échange des logements sociaux et revoir les conventions entre bailleurs sociaux et locataires**

La création d'une bourse d'échange des logements sociaux sur internet serait de nature à favoriser les mouvements au sein du parc HLM sans coût de transfert administratif et d'optimiser son utilisation (pas de sous-peuplement). Parallèlement, les conventions entre bailleurs et locataires seraient revues avec des plafonds de ressources restreignant à 50% le nombre de ménages éligibles au logement social et l'introduction d'un loyer de référence basé sur la valeur du bien (indication au locataire du service offert par la collectivité) qui serait ensuite modulé à la baisse en fonction des revenus du ménage qui l'occupe.

## **10. Faire baisser le coût de la construction en simplifiant les normes et en ouvrant à la concurrence**

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. Pour inverser cette tendance, il faut simplifier les normes et les obligations réglementaires actuelles en matière de construction (normes d'accessibilité pour les handicapés, places de stationnement, obligations de contrôle et normes techniques rigides, normes environnementales), ouvrir à la concurrence le secteur des maîtres d'ouvrages d'aménagement, et 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.