DEBOUT LA FRANCE !

LOGEMENT

30 MESURES POUR UNE FRANCE DE PROPRIÉTAIRES !

Le logement est la première dépense des Français. L'un de leurs premiers soucis aussi !

Notre pays connaît en effet une crise sans précédent, dans une indifférence politique et médiatique totale. Le marché locatif est bloqué et l'accession à la propriété est devenue un parcours du combattant. L'effondrement du secteur du bâtiment s'explique en grande partie par la politique mise en œuvre par Emmanuel Macron depuis 2017.

Si rien n'est fait, les répercussions sociales de cette crise deviendront dramatiques dans les années à venir, déséquilibrant toute notre société.

Seule une politique d'aménagement du territoire qui organise un nouveau maillage territorial, en relançant l'activité économique dans les petites et moyennes villes, peut rééquilibrer l'offre et la demande !

LE CONSTAT

Le logement est la première dépense des Français. L'un de leurs premiers soucis aussi !

Notre pays connaît en effet une crise sans précédent, dans une indifférence politique et médiatique totale.

Le nombre de sans-abri et de mal-logés a explosé pour atteindre 4.2 millions de personnes en 2023[1].

Le marché locatif est bloqué et l'accession à la propriété est devenue un parcours du combattant. L'effondrement du secteur du bâtiment s'explique en grande partie par la politique mise en œuvre par Emmanuel Macron depuis 2017 :

- Diminution de près de 2 milliards d'euros par an du budget de l'État en faveur du logement ;
- Suppression du prêt à taux zéro (PTZ) pour les maisons individuelles
- Baisse des APL
- Suppression des APL « accession » qui aidaient les Français modestes à accéder à la propriété
- Disparition des avantages fiscaux du dispositif Pinel
- Entrée en vigueur progressive de la loi Climat et résilience qui prévoit la Zéro Artificialisation Nette (ZAN), freinant la délivrance des permis de construire par les maires.
- Interdiction de location des 5.2 millions de logements classés F et G.

Les conséquences concrètes de cet abandon gouvernemental sont catastrophiques avec une diminution de près de moitié des mises en chantier entre 2006 et 2023 (281 100 mises en chantier en 2023, contre 493 800 en 2006 selon l'INSEE). Par ricochet, 90 000 emplois seront détruits en 2024 et le manque à gagner pour le budget de l'État a été estimé à 21 milliards d'euros[2].

Si rien n'est fait, les répercussions sociales de cette crise deviendront dramatiques dans les années à venir, déséquilibrant toute notre société. Sans une offre suffisante de logements, des millions de Français seront privés d'un toit et la plupart des ménages ne pourront pas se projeter dans l'avenir, avoir le nombre d'enfants qu'ils désirent, réaliser leur rêve de devenir propriétaires afin de se constituer un patrimoine pour leur retraite.

Il est ainsi vital, après des années de démantèlement méthodique et assumé par le gouvernement des aides publiques au secteur de la construction, de mettre en œuvre une nouvelle politique nationale d'aménagement du territoire et de logement pour tous. Cette nouvelle politique comprend 30 mesures concrètes qui s'articulent autour de 5 objectifs :

3 Français sur 4 propriétaires !

Les Français ont un rêve : devenir propriétaire. Rendons-le possible !

Accéder à la propriété, c'est offrir un toit à sa famille pour le reste de sa vie. **Tout notre projet vise à atteindre l'objectif de 3 Français propriétaires sur 4,** leur permettant de :

- Sécuriser leur vie en cas de perte d'emploi, de coup dur, de maladie, ou de décès avec le mécanisme de l'assurance-crédit.
- Relancer la natalité.
- Vivre sereinement de leur retraite, car le paiement d'un loyer grève les pensions. - Léguer un patrimoine à leurs enfants.

Aujourd'hui, le taux de propriété est de 57.2% soit 17.3 millions de ménages (contre 72.5% des ménages en Belgique, à titre d'exemple, source Eurostat). L'objectif est de passer en 20 ans à 75%, ce qui représente, à démographie constante, 5.35 millions de ménages supplémentaires propriétaires. Pour y réussir, il faut augmenter le nombre annuel de primo accédants à environ 850 000 (contre 590 000 en 2018)[3].

Redynamiser le marché locatif

La concentration des emplois en Île-de-France, dans les métropoles et dans les zones littorales, l'explosion des locations saisonnières liée aux plateformes type Airbnb, la sortie du marché des logements classés F et G au diagnostic de performance énergétique (DPE)[4] expliquent la pénurie d'offres locatives et l'explosion des prix (cette offre a par exemple baissé à Paris de 74% en 3 ans[5]). **Pour rééquilibrer l'offre et la demande, il faut donc d'urgence simplifier les règles** et offrir des garanties aux bailleurs pour qu'ils remettent leurs biens sur le marché.

Construire 400 000 logements par an

L'augmentation de la population française et la décohabitation (moins d'habitants par logement) imposent une relance de la construction pour passer de 281 100 en 2023 à au moins 400 000 d'ici 2026. **Cela rend nécessaire un allègement des normes**, le déblocage de l'offre foncière et de nouvelles incitations fiscales à l'acquisition de logements.

Refonder le logement social

Le parc social doit retrouver sa vocation d'origine en offrant un toit aux ménages les plus modestes. Des passerelles doivent exister pour permettre à ceux qui le souhaitent d'accéder à la propriété.

Revenir à une politique d'aménagement du territoire

La tension sur le marché locatif s'explique aussi par la concentration des emplois et de la population française dans les 13 métropoles du pays, comme en témoigne le déséquilibre croissant du taux de vacance des logements entre les régions françaises. Au niveau national, il a augmenté de 60% depuis 1990, en particulier dans les zones rurales : les 8 départements les plus touchés par la désertification des zones rurales ont un taux de vacance de 13,45% en moyenne (contre 8,2% à l'échelle nationale selon l'INSEE) et sont tous situés dans la diagonale du vide.

Seule une politique d'aménagement du territoire qui organise un nouveau maillage territorial, en relançant l'activité économique dans les petites et moyennes villes, peut rééquilibrer l'offre et la demande !

[1] Selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre.
[2] Estimations selon Les Échos, dont 4.8 milliards d'euros de manque à gagner sur les frais de notaires, 10.7 milliards d'euros sur l'impôt sur les sociétés du fait de la baisse des prêts accordés par les banques et un manque à gagner important en matière de TVA (logements neufs, travaux, rénovations, équipements de maison…).
[3] Selon les dernières statistiques de l'INSEE.
[4] On compte 5.2 millions de logements classés « passoires énergétiques », selon les chiffres du gouvernement.
[5] D'après les données du site Se Loger, analyse de 2024.

3 FRANÇAIS SUR 4 PROPRIÉTAIRES !

1. **Élargir les conditions d'accès du Prêt à Taux Zéro (PTZ) :**
   - Augmenter le plafond de 100 000 euros.
   - Augmenter la part du PTZ dans l'emprunt global.
   - Prolonger significativement la période de différé de remboursement, même pour les ménages à revenus moyens.
   - Rouvrir le prêt aux maisons individuelles sur tout le territoire.

2. **Créer un Prêt Accession à la Propriété (PAP)** à taux d'intérêt préférentiel et de longue durée pour aider les classes moyennes à acheter leur premier logement.

   Ce système, qui a existé dans les années 1970, sera financé par une bonification d'intérêt d'un coût budgétaire modique compte tenu des recettes supplémentaires entraînées par la relance du secteur de la construction (taux de TVA, droits de mutations, retombées fiscales des entreprises du bâtiment).

3. **Généraliser un dispositif de location-accession** pour permettre aux revenus les plus modestes de devenir propriétaires :
   - Réformer le Prêt Social Location-Accession (PSLA) en doublant la décote sur la valeur du prix de vente par année de location d'un logement social (actuellement à 1%).
   - Réintroduire l'Aide Personnalisée au Logement (APL) « Accession » en se fondant sur les critères de revenus afin de faciliter l'accès à la propriété pour tous et sur tout le territoire.

4. **Encourager la transmission des biens immobiliers en augmentant le plafond des donations exonérées de droits** de 100 000 euros supplémentaires par enfant ou petit enfant et en réduisant de 15 à 10 ans le délai minimum entre deux donations.

5. **Supprimer les droits de succession sur les résidences principales** dans la limite d'un plafond d'un million d'euros.

6. **Exclure la résidence principale de l'Impôt sur la Fortune Immobilière** (IFI).

7. **Limiter à 10 ans l'impôt sur les plus-values immobilières** et les cotisations immobilières pour fluidifier le marché immobilier. Actuellement, la plus-value immobilière est exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans.

REDYNAMISER LE MARCHÉ LOCATIF

8. **Abandonner l'interdiction de location de logements sur la base du DPE** pour remettre sur le marché les petits logements qui bénéficient aux étudiants et aux plus modestes.

9. **Mettre en place une garantie universelle des loyers impayés pour sécuriser les propriétaires et encourager la mise en location,** financée par les locataires à hauteur de 1% du loyer chaque mois.

10. **Maintenir et indexer sur l'inflation le niveau des aides personnalisées au logement** (APL), réduites par Emmanuel Macron.

11. **Réguler les locations de tourisme type Airbnb** en harmonisant l'abattement fiscal par rapport aux locations standards et en donnant davantage de pouvoirs aux maires pour encadrer les biens saisonniers dans leur commune.

12. **Développer une offre de logement abordable pour les étudiants** en valorisant le foncier des établissements publics et des collectivités locales.

CONSTRUIRE 400 000 LOGEMENTS PAR AN

13. **Réformer intégralement la loi Climat et Résilience** pour mettre fin à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) afin de déverrouiller le marché des maisons individuelles en excluant leur terrain du calcul de l'artificialisation.
14. **Revoir les modifications apportées à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments** (EPBD) qui durcissent les normes appliquées aux logements et renchérissent les coûts.
15. **Autoriser les propriétaires bailleurs à passer du régime micro-foncier au régime réel sans engagement**, afin de les encourager à entreprendre des travaux d'isolation et de rénovation et ainsi maintenir ou introduire de nouveaux logements sur le marché.
16. **Permettre la conversion de bureaux inutilisés en logements** lorsque le plan d'urbanisme local ne le permet pas.
17. **Mettre en place un permis de construire à destinations multiples,** délivré en une seule fois, permettant à un bâtiment de changer d'usage au fil du temps et d'accroître l'offre de logements.
18. **Inciter à la construction d'immeubles intergénérationnels** afin de permettre la cohabitation « gagnante-gagnante » entre seniors et jeunes ménages.
19. **Rétablir un avantage fiscal type Pinel pour relancer le marché du neuf.**

REFONDER LE LOGEMENT SOCIAL

20. **Encourager la mobilité dans le secteur social** en permettant de louer un nouvel appartement au même prix au m2 que le précédent (de nombreuses personnes âgées ne quittent pas leur grand logement social où elles ont élevé leurs enfants car, en déménageant, elles paieraient un loyer équivalent ou supérieur pour un plus petit logement).
21. **Adapter la loi Solidarité et renouvellement urbain** (SRU) en incluant les logements en accession sociale dans le quota des logements sociaux.
22. **Conditionner la construction de nouveaux logements sociaux dans les communes :** si plus de 50% des résidences principales dans une commune sont des logements sociaux, la construction de nouveaux logements sociaux ne sera possible que s'ils sont destinés à la location-accession sociale pour les Français à revenus modestes.
23. **Autoriser les communes à construire directement du logement social,** sur des terrains municipaux.
24. **Exiger que les locataires de logements sociaux devenant propriétaires d'un logement de taille similaire quittent leur logement social dans un délai d'un an.**
25. **Confier la présidence de la commission d'attribution des logements sociaux au maire ou au président de la communauté de commune** sous le contrôle de légalité de la préfecture.
26. **Réformer la loi sur le droit au logement opposable (loi DALO)** pour pouvoir résilier systématiquement le bail des locataires de logements sociaux reconnus coupables de trafic de stupéfiants ou de tout autre acte de délinquance.

REVENIR A UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

27 **Instaurer un mécanisme « Maison à 1 euro »** pour les biens abandonnés et dégradés dans les zones en fort recul démographique pour redynamiser les territoires. Un fonds national d'aide à la réhabilitation du million de logements inoccupés dans les zones rurales permettra d'aider les communes à racheter les biens. Ces maisons seront attribuées sur dossier par le maire sous 2 conditions :

- Ne pas être propriétaire ;
- S'engager à remettre le bien en état sur 10 ans et y habiter.

28 **Accélérer et achever l'accès Internet à très haut débit sur l'ensemble du territoire** pour permettre aux entreprises de s'établir partout. Cette mesure revalorisera les villes moyennes et zones rurales et désengorgera les logements en zone tendue.

29 **Remettre en place les primes à l'aménagement du territoire pour l'implantation d'entreprises dans les zones économiques fragiles.**

30 **Faciliter les démarches d'aménagement pour les seniors** souhaitant rester dans leur logement en :

- créant un guichet unique au niveau des préfectures pour orienter et informer sur les aides disponibles ;
- réduisant la TVA sur les travaux d'aménagement visant à faciliter le maintien à domicile.

RETROUVEZ NOS AUTRES PROPOSITIONS !

www.debout-la-france.fr

DEBOUT LA FRANCE · BP 80479 · 75327 PARIS CEDEX 07
01 84 16 02 24 · courrier@debout-la-france.fr · www.debout-la-france.fr