

FAIRE DU LOGEMENT POUR TOUS UNE GRANDE CAUSE NATIONALE!

LE MOT DU PRÉSIDENT

UNE CRISE CHRONIQUE DE L'OFFRE

Le niveau des logements collectifs mis en chantier atteint son plus bas niveau depuis ces 15 dernières années (hors période Covid), soit 27 500 logements seulement sur le 3^{ème} trimestre 2023 (chiffres de L'Etat du 27 octobre 2023). La situation se détériore tant pour les logements individuels que pour les logements collectifs.

UNE CRISE DE LA DEMANDE

La chute des ventes de logements a atteint un niveau extrêmement bas (16 000 ventes aux particuliers au 3^{ème} trimestre 2023 contre 27 000 en moyenne ces dernières années). Également, moins de permis déposés (-28,3%, soit 371 300 logements autorisés) et moins de chantiers lancés (-16,6%, soit 315 800 logements commencés).

Ce contexte impose d'apporter des réponses structurelles de long terme et des mesures immédiates fortes, seules capables d'éviter une crise économique, sociale et sociétale d'ampleur. La situation inédite appelle aussi des mesures exceptionnelles de courte durée.

C'est la raison pour laquelle j'ai demandé à Valérie LETARD et Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT de constituer un groupe de travail avec des élus UDI spécialistes de cette question. Pendant un mois, ils ont mené de nombreuses auditions des professionnels du secteur – promoteurs, bailleurs sociaux, acteurs économiques et associations – au terme desquelles ils ont formulé 58 propositions ambitieuses réparties en 5 axes.

**LE LOGEMENT POUR TOUS DOIT DEVENIR
UNE GRANDE CAUSE NATIONALE.**



**HERVÉ
MARSEILLE**

Président de l'UDI

MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL

Valérie LÉTARD

Ancienne Ministre
Conseillère départementale
du Nord



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Vice-président de l'Ile-de-France
chargé du logement et de
l'aménagement du territoire
Maire de Mennecy



Judith DOSSEMONT

Conseillère départementale des
Bouches-du-Rhône déléguée à la
politique du logement et au Fonds de
Solidarité pour le Logement
Conseillère municipale de Roquevaire



Brigitte FOURE

1^{ère} Vice-présidente
des Hauts-de-France
Maire d'Amiens



Amel GACQUERRE

Sénatrice du Pas-de-Calais
Conseillère régionale
des Hauts-de-France



Souhayla MARTY

Adjointe au Maire de Toulouse
chargée de la qualité urbaine



Marylène MILLET

Conseillère régionale d'Auvergne-
Rhône-Alpes
Maire de Saint-Genis-Laval



Nathalie MOTSCH

Conseillère régionale
de Nouvelle-Aquitaine
Conseillère municipale de Biarritz



Pascal PELAIN

Conseiller régional d'Ile-de-France
Maire de Villeneuve-la-Garenne



Nicolas SAMSOEN

Vice-président de l'Essonne
Maire de Massy



Eric SCHAHL

Conseiller régional d'Ile-de-France



Stéphanie SOARES

Conseillère municipale déléguée
de Courbevoie



CALENDRIER DES AUDITIONS



1. FRENCH PROPTECH

Pierre Leroy, Président et Antoine Morin, Directeur général, accompagnés de deux structures membres de la French PropTech : SEZAME et UP Factor



2. IFPIMM

Olivier Colonna d'Istria, Président et Jean-Michel Royo, Conseiller du Président



3. UNAM

François Rieussec, Président, Nicolas Gravit, 1^{er} Vice-président et Paul Meyer, Délégué général



4. FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT

Olivier Colonna d'Istria, Président et Jean-Michel Royo, Conseiller du Président



5. ACTION LOGEMENT

Bruno Aracdiplane, Président et Nadia Bouyer, Directrice générale



6. FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Pascal Boulanger, Président et Anne Peyricot, Directrice des affaires publiques



7. ALTAREA-COGEDIM

Jacques Erhmann, Directeur général et Ronald Sanino, Directeur des affaires publiques



8. CDC HABITAT

Anne-Sophie Grave, Présidente et Anne Frémont, Directrice des affaires publiques



9. USH

Marianne Louis, Directrice générale



10. MEDEF

Christine Lepage, Directrice générale adjointe, Marion Unal, Directrice pôle logement et Elizabeth Vital Durand, Directrice des affaires publiques

CONCLUSIONS DU GROUPE DE TRAVAIL

Le logement a toujours été dans l'époque moderne de notre pays un moyen d'accompagnement des parcours de vie et d'élévation individuel et collectif.

Notre pays s'est doté d'un système qui lui est propre avec une **très forte place donnée au paritarisme** et qui a permis depuis des décennies de répondre aux urgences sociales tout en conservant une unité sociétale.

C'est cette vision du logement « à la française » qui avait toujours, avec des nuances certes, préservée au-delà des alternances politiques qui est remis en cause.

Cette démolition organisée du logement à la française est d'autant plus grave qu'elle ne s'accompagne pas du développement d'un réel modèle alternatif et **repose sur quelques présupposés qui sont par ailleurs inexistantes :**

- le secteur du logement disposerait de trop de liquidités et pourrait donc devenir une variable d'ajustement budgétaire pour Bercy ;
- la propriété individuelle (qu'il s'agisse de son habitat ou de l'investissement individuel) serait quelque chose d'inutile qui gèlerait des capitaux financiers qui pourraient être plus utiles ailleurs ;
- le logement serait capable de s'auto réguler naturellement.

Sur la base de ces présupposés erronés :

- il a été décidé dès 2017 de faire reposer le respect de nos engagements budgétaires européens sur le secteur du logement ;
- l'Etat a créé la RLS qui a durablement affaibli les bailleurs sociaux ;
- Action Logement est devenu une variable d'ajustement budgétaire de l'Etat qui ne finance désormais, mais plus assez le logement faute de moyens ;
- il a été décidé la réforme de l'IFI au détriment de la propriété foncière ;
- le Prêt à taux zéro (PTZ) a été restreint à sa plus simple expression ;

- le Pinel est supprimé alors que dans le même temps c'est le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) qui est financé, c'est-à-dire l'investissement porté par des institutionnels et non plus par des classes moyennes...

Face à ce constat alarmant et parce que notre mouvement, créé par Jean-Louis Borloo, ne peut se satisfaire de voir le logement (principal poste de dépenses captives des Français) et la politique de la ville (principal facteur de cohésion sociale des territoires en rupture) devenir des impensés politiques, l'UDI doit porter la remise en haut des priorités de l'Etat de ces sujets.

À la demande du Président de l'UDI, ces dernières semaines se sont tenues de très nombreuses auditions nous permettant de prendre l'avis et de recueillir la vision des principaux acteurs de ce secteurs.

Il est d'ailleurs frappant de constater à quel point, tous, au-delà de leurs diversités sont unanimes pour dire que :

- nous sommes face à la pire crise du logement jamais connue par notre pays.
- aucune mesure sérieuse et crédible n'est prise par le gouvernement pour y répondre.
- la destruction d'emplois qui va en résulter est particulièrement préoccupante (de l'ordre de 300.000 en 2024).
- l'Etat envisagerait une nouvelle phase de décentralisation sur ces questions, mais si cela doit aboutir à la perte d'une vision nationale du logement et à un renforcement des inégalités entre les territoires, au transfert de l'hébergement d'urgence, et se faire au travers de la transmission des aides à la pierre qui ne sont pas couvertes budgétairement (il manque à date un milliard environ) ou à faire disparaître Action Logement, ce n'est pas acceptable. Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant dans les mois qui viennent sur la nature des compétences déléguées et surtout sur leur couverture budgétaire.

C'est dans ce cadre qu'une première série de propositions pouvant devenir le socle de la politique du logement, de l'aménagement et de la ville est ainsi proposée.



**JEAN-PHILIPPE
DUGOIN-CLÉMENT**



**VALÉRIE
LÉTARD**

58 PROPOSITIONS POUR FAIRE DU LOGEMENT POUR TOUS UNE GRANDE CAUSE NATIONALE

RÉPONDRE À L'URGENCE DE LA CRISE DU LOGEMENT QU'IL S'AGISSE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ OU DE L'ACCÈS À LA LOCATION : PRODUIRE PLUS, À DES TARIFS ACCESSIBLES.

1. Faire du logement pour tous une **grande cause nationale**.
2. **Sanctuariser les budgets logement/politique de la ville/aménagement de l'Etat** qui ne peuvent plus continuer à être amputés année après année et regrouper ces politiques au sein d'un seul ministère de plein exercice.
3. Recréer un lien dynamique entre les recettes de fonctionnement des communes et leurs évolutions en termes de population, au travers d'une **nouvelle dotation indexée sur l'évolution de population moyenne sur les 10 dernières années** ou sur une **fraction significative de la DGF** ne prenant en compte que ce facteur ; et/ou au travers du reversement aux communes d'une **fraction de la TVA portant sur le secteur**.
4. Remettre en place une **prime aux maires bâtisseurs**.
5. Créer un véritable **statut du bailleur privé** afin de simplifier et encourager l'investissement dans la pierre et la rénovation thermique des biens.
6. **Plafonner le prix du foncier a minima dans les zones tendues**. Pour ne pas toucher au droit de propriété, ceci pourrait se faire au travers d'une **surtaxation des sessions** (au-delà d'un pourcentage majoré du prix des domaines par exemple).
7. Dans la même logique, **vente à prix fixes des fonciers publics**.
8. Ouvrir de nouvelles modalités de **prêts immobiliers** portant sur le bien et **sur de très longue durée** et/ou également en développant le prêt *in fine* et les formules du type Location avec Option d'Achat (LOA).
9. Renforcer et simplifier les **pouvoirs de préemption et de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des communes** en les exonérant de devoir justifier d'un projet particulier et en se limitant à l'indemnisation financière du propriétaire.
10. Créer un pacte de confiance entre l'État et les collectivités garantissant aux communes dont le nombre de logements où les surfaces dédiées à l'activité économique augmente un **minimum de services publics dans les secteurs régaliens** de l'État que sont la sécurité, l'éducation et la santé.

11. **Aligner les conditions fiscales et de salubrité des locations touristiques** sur la location classique.
12. Permettre le dépassement des hauteurs prévues dans les PLU, lorsque cela est dû, à nombre d'étages constant, à un **rehaussement des hauteurs sous plafond**.
13. Développement du **béguinage**.
14. Développement de la **colocation intergénérationnelle** au travers d'une **exonération fiscale des revenus** perçus par les personnes âgées louant une partie de leur bien.
15. Mise en place par l'État d'un **mécanisme de garantie universelle des loyers impayés en faveur des petits propriétaires**.
16. **Dispense d'étude environnementale** pour les projets d'immobilier ou d'activités déployés **sur des friches** et mise en place pour les opérations d'aménagement du certificat prévu dans la loi 3C d'août 2021 dont le décret qui devait donner une sécurité d'intervention aux opérateurs n'a jamais été publié.
17. **Imposer une consignation pour tous les contentieux d'urbanisme** et imposer systématiquement la perte de cette consignation et la prise en compte, a minima des frais de justice, aux demandeurs déboutés.
18. Pour relancer l'accession à la propriété (logement neuf) et réduire la pression sur le marché locatif, **rehausser la quotité du (nouveau) PTZ aujourd'hui plafonnée à 40% dans les zones tendues, pour la porter à 50% à l'ensemble des emprunteurs éligibles** et pas seulement les ménages modestes et intermédiaires. Par ailleurs, actualiser les montants des plafonds d'opérations en PTZ (inchangés depuis 2014) pour tenir compte de l'inflation.
19. Permettre aux particuliers d'investir dans du logement locatif intermédiaire aux mêmes conditions que les investisseurs institutionnels. Très concrètement, **faire bénéficier le particulier souhaitant investir dans un logement en LLI d'une TVA à 10% et d'un crédit d'impôt annuel équivalent au montant de la taxe foncière due pendant les 10 premières années de détention**, le logement devant être loué pendant au moins 10 ans aux conditions du LLI.
20. **Flécher une part de la TVA immobilière**, perçue sur la vente des logements collectifs neufs, **vers les communes bâtisseuses pour tout logement construit au-delà d'un seuil à définir** (moyenne de production de ces logements observée sur le territoire sur la période du précédent mandat municipal). Plus précisément, il s'agirait de flécher une partie (25%) de la TVA immobilière à 20% perçue sur la construction de logements collectifs libres vers les collectivités « bâtisseuses ». *(le gain de TVA perçu par l'Etat atteindrait 550 M€ dont 170 M€ seraient versés à ces communes bâtisseuses).*

21. Permettre, sur une courte période, l'exonération partielle de droits de successions lors de la 1^{ère} transmission à titre gratuit d'un logement neuf acquis en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Cette mesure ne constitue pas une dépense fiscale et ferait immédiatement rentrer des recettes nouvelles de TVA (20%) dans les caisses de l'Etat, les moindres recettes intervenant au moment des successions, 20 ou 30 ans plus tard. Cette mesure permettrait de flécher l'épargne privée en soutien de la relance du secteur du logement et de répondre à la crise de l'offre locative en mettant de nouveaux biens sur le marché locatif intermédiaire.

DES MESURES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LE LOGEMENT SOCIAL

22. Pérennisation du Pinel.

23. Sanctuariser le statut et l'objet d'Action Logement qui est de produire du logement social et qui ne doit plus être considéré comme une simple réserve budgétaire par Bercy visant à financer massivement d'autres sujet que sont objet (Petites villes de demain, action cœur de ville, ANRU, VISALE, etc).

24. Confier l'intégralité de l'attribution des contingents de logements sociaux aux maires, avec un compte rendu annuel pour s'assurer que les contingentements (Action logement notamment) et obligations diverses (dalo, accord co...) ont bien été respectées.

25. Supprimer la réforme de la gestion en flux des attributions qui ne se justifiera plus.

26. Revenir sur la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) et la baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL) qui ont fragilisés les locataires et les bailleurs sociaux dans leurs capacités à développer et rénover leurs parcs.

27. Améliorer la loi SRU pour sortir d'une logique purement quantitative, et s'intéresser à des critères qualitatifs sur la taille et la typologie des logements construits. Supprimer ainsi les pénalités financières SRU aux communes qui n'ont pas atteint le pourcentage des 25 %, mais qui ont pourtant construit plus de logements qu'il ne leur en manquait.

28. Favoriser la vente aux locataires occupants de leur logement social, y compris dans les communes n'ayant pas 25% de logements sociaux si ces dernières l'acceptent.

29. Permettre aux bailleurs sociaux de rompre un bail pour trouble à la quiétude et à l'ordre public sur saisine du Maire ou du Préfet.

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION, FAVORISER L'ÉVOLUTIVITÉ DU BÂTI ET ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DE LA DÉCARBONATION

- 30. Réduire la TVA sur la construction/production des logements sociaux.**
- 31. Imposer dès la conception la réversibilité des bâtiments et la possibilité technique de les rehausser** qui devrait figurer dès le dépôt du permis de construire.
- 32. Développer et massifier les réductions d'impôts pour investissement dans du patrimoine locatif** dans l'ancien (Denormandie).
- 33. Afin de financer la rénovation thermique du bâti ancien, autoriser la surélévation des bâtiments de manière dérogatoire aux PLU.**
- 34. Développer les outils permettant à la puissance publique ou à de grands aménageurs privés de garder la propriété foncière d'un bien** (BRS, bail emphytéotique...) afin de tenir compte de la raréfaction du foncier et de son besoin de réutilisation.
- 35. Desserrer le calendrier d'interdiction de location des DPE.**
- 36. Encourager fiscalement l'occupation transitoire des espaces destinés à être réaménagés** et mobiliser les fonciers de l'État inutilisés sur ce type de projets.
- 37. Aller vers un alignement des normes entre immeubles d'habitation et de bureaux** afin de permettre une **simplification des normes pour les opérations de transformation de bureaux en logements.**
- 38. Utilisation des toitures à plat (et des façades) pour de la production d'ENR ou de la végétalisation.** (lorsque cela est techniquement faisable et ne contrevient pas à une harmonie architecturale et urbanistique d'ensemble)
- 39. Favoriser l'usage des matériaux bio/géo sourcés au travers d'un taux de TVA préférentiel.**
- 40. Structurer les filières bio/géo sourcés françaises** afin de ne pas être dépendant de nos voisins européens.
- 41. Adapter la mise en œuvre calendaire de la Rénovation Énergétique 2025 et 2028.**

RELANCER LA POLITIQUE DE LA VILLE

- 42.** Revenir au fondement de la politique de la ville qui était de **passer de la politique du guichet à la politique du projet.**
- 43.** Cibler **4 axes prioritaires** à la politique de la ville : **Education / prévention-sécurité / retour à l'emploi / mixité sociale et d'usages.**
- 44.** Recréer de la mixité sociale en ramenant de **l'accession privée dans des quartiers** qui en sont dépourvus au travers d'un plafonnement du pourcentage de logement sociaux et très sociaux.
- 45.** **Relancer l'ANRU en l'ouvrant aux investisseurs et partenaires privés** et en revenant à son principe de base qui était la simplification et la rapidité d'exécution.
- 46.** **Ouvrir une portion des crédits ANRU aux QPV qui ne sont pas classifiés ANRU** et ne bénéficient donc d'aucune aide pour limiter les « effets de bords ».
- 47.** **Mettre un terme aux appels à projets de l'Etat** et attribuer aux échelons déconcentrés de l'Etat dans les départements des enveloppes globales partenariales librement dispensables, après examen des projets des territoires candidats.
- 48.** Garantir une **visibilité pluriannuelle des aides accordées par l'Etat** aux acteurs locaux.
- 49.** Imposer, **plus de mixité au sein même du parc social (limitation du pourcentage de Prêts locatifs Aidés d'intégration (PLAI) et systématisation d'un pourcentage minimum de PLUS majorées et de PLS)**, développer le LLI en zones tendues.
- 50.** **Proposer à des enseignants retraités d'assurer des cours et des formations de soutien** ainsi que des études contre une rémunération ne rentrant pas en conflit avec leurs pensions de retraite et non imposable.
- 51.** Déploiement massif dans les parties collectives des immeubles de la **vidéo protection.**
- 52.** Incitation au développement de la **participation citoyenne dans les secteurs d'habitats verticaux** où elle est très faible (aide loyer, APL majorée).

DIFFÉRENCIER LES TERRITOIRES ET ASSURER LA SOLIDARITÉ ENTRE EUX

- 53. Penser les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN) au niveau national en tenant compte notamment des tendances démographiques et économiques de chaque région.** Adapter ces objectifs aux réalités locales en créant des marges d'adaptation et un réservoir national, voire européen, de compensation.
- 54. Créer des zones pavillonnaires sanctuarisées** en raison de leurs qualités remarquables qu'elles soient historiques, architecturales ou urbanistiques.
- 55. Repenser l'aménagement et le développement des zones rurales et périurbaines autour des centralités historiques** (chefs-lieux de cantons) qui doivent être renforcées.
- 56. En zone rurale, non prise en compte dans le calcul du ZAN des équipements publics et de transports.**
- 57. Créer un outil d'ingénierie** pour les territoires ruraux qui depuis le retrait des Directions Départementales des Territoires (DDT) de ces fonctions sont abandonnées de l'Etat.
- 58. Réfléchir et préparer au niveau de l'État des outils de compensation financières (fonds dédié ?) liés aux déclassements des terrains qui vont avoir lieu dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN** et ne pas laisser les communes seules face aux contentieux indemnitaires à venir du fait des préjudices subis par des agriculteurs ou des particuliers privés d'un patrimoine qui n'est plus valorisable.