



## LE LOGEMENT : UN FIASCO FRANÇAIS

### LES 8 GRANDES PRIORITÉS DE LA CHAMBRE NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES POUR Y REMÉDIER

#### Pourquoi le logement est-il un fiasco français ?

La France consacre au logement plus de 42 milliards d'euros par an (environ 2 % du PIB), record des pays de l'OCDE et le double de la moyenne des pays de l'UE. Pourtant, la situation est totalement insatisfaisante.

La situation actuelle se caractérise en effet par :

- Une dépense supérieure à celle des pays voisins pour des conditions de logement relativement plus dégradées ;
- Une double crise : celle des locataires qui peinent à se loger dans les zones tendues et celle des propriétaires dans les zones où la vacance locative est importante.

Le logement n'est pas un bien comme les autres : c'est un bien de nécessité absolue. C'est aussi un facteur d'efficacité économique. Il soutient l'emploi et la création de richesses dans un secteur qui représente 5% du PIB national. Il soutient aussi l'emploi de manière indirecte, par le lien étroit qui existe entre mobilité résidentielle et mobilité professionnelle.

Ce lien est appelé à se renforcer à mesure que la frontière entre lieu d'habitation et lieu de travail se brouille. Si rien n'est fait, la convergence des activités économiques au domicile étendra à de nouvelles sphères les inégalités de logement : celui-ci aura demain un impact en chaîne sur l'emploi, la santé, la formation.

Ce qui signifie qu'à l'inverse, une réforme ambitieuse des marchés du logement exercera ses effets bien au-delà de la seule sphère du logement.

Le mal-logement résulte essentiellement d'un problème d'offre. L'offre de logement, qu'elle soit neuve, ancienne, locative ou sociale, peine à s'ajuster à une demande qui croît. Cette crise du logement affecte surtout les grandes agglomérations attractives, au premier rang desquelles Paris et sa région. La demande immobilière y est forte. Elle émane des ménages mais aussi des investisseurs et des entreprises. L'offre, structurellement insuffisante, peine à suivre le rythme.

Depuis l'envolée des prix immobiliers au tournant du 21<sup>ème</sup> siècle, se loger devient un chemin de croix pour un nombre croissant de ménages.

La situation de ces quelques villes semble d'autant plus paradoxale que les Français, dans leur ensemble, n'ont jamais été aussi bien logés :

- Rapporté à la population, le stock de logements français est le plus important d'Europe (les Français sont les recordmen de la détention de résidences secondaires) ;
- Les logements sont en moyenne plus spacieux qu'il y a quarante ans ;
- Enfin, la part des ménages en état de privation sévère n'a jamais été aussi faible.

Et ce n'est pas fini...



Le logement va subir l'impact de quatre chocs considérables :

1

- Nouvelles opportunités de se loger (Uberisation) de manière pérenne ou occasionnelle ;
- Le logement devient aussi un lieu de travail (télétravail) mais aussi d'enseignement (MOOC, e-learning, succès de la Kahn Academy aux Etats-Unis) et de soins (télé médecine, hôpital de jour, objets connectés) ;
- Mais aussi, un rapport au travail différent (déclin du salariat et du lieu fixe) et la fréquence croissante des changements d'emploi ou de poste dans l'entreprise ;
- Fragilité des couples.

Les obligations de production de logements sociaux, instituées par la loi SRU, n'ont fait que renforcer le problème. Car produire des logements sociaux ne signifie pas automatiquement construire de nouveaux logements, du fait des mécanismes de préemption ou de conventionnement.

« L'enfer du logement » était pourtant pavé de bonnes intentions. Depuis quarante ans, les dispositifs se sont empilés au rythme des changements de politiques. Les aides publiques prennent ainsi des formes multiples – prestations sociales, aides à l'accession, avantages fiscaux aux propriétaires occupants ou bailleurs, développement d'un parc social – multiplicité qui résulte d'objectifs pas toujours compatibles entre eux... voire franchement incompatibles.

Le caractère changeant des dispositifs fiscaux produit des effets pervers sur l'offre en réduisant la visibilité nécessaire à tout investissement immobilier tandis que les aides publiques ont pour inconvénient majeur de gonfler les prix sur un marché très peu élastique.

L'objectif de 500 000 logements neufs par an, fixé lors de la dernière campagne présidentielle, est loin d'être atteint. Mais cet objectif était mal ciblé et ne répondait pas de toute façon aux véritables besoins territoriaux et sociétaux.

Tout ceci conduit à rendre la politique du logement dispendieuse et peu efficace. Pire ! Les politiques dans leur forme actuelle génèrent des effets pervers qui aggravent le problème du mal-logement.

Les erreurs récentes ont ainsi contribué au marasme de l'immobilier en France, alimentant la dégradation de la situation économique générale et entraînant une perte de recettes fiscales (TVA, droits de mutation). Cette perte a appelé d'autres mesures « compensatrices » qui n'ont fait qu'aggraver le problème : majoration des droits de mutation, hausse des impôts locaux, etc.

La très mauvaise santé du secteur du logement, jusqu'à ces derniers mois, a eu des conséquences très négatives en cascade sur un grand nombre de professions, et pas seulement sur les promoteurs immobiliers et les entreprises du bâtiment. Des emplois non délocalisables ont été massivement perdus.

On a cependant assisté à partir de 2016 à un redressement sensible dû aux conditions du Pinel et à l'extension du PTZ.

Deux impératifs principaux appellent désormais à une refonte de l'approche actuelle :

- Les inégalités croissantes face au logement
- Le niveau insoutenable de la dépense publique.

Nous sommes convaincus qu'un meilleur fonctionnement des marchés du logement permettrait de résoudre les crises locales et de rendre la politique du logement plus efficiente.

Il convient donc d'anticiper ces changements profonds en concevant les transformations juridiques et fiscales indispensables.

2

## PRIORITÉ N°1

### LANCER UN VRAI DROIT D'INVENTAIRE DE LA LOI ALUR

#### 1- Mettre fin au blocage du marché locatif engendré par l'encadrement des loyers

Pour Paris et Lille, la loi ALUR a institué un encadrement strict des loyers, puisque la fixation du loyer est désormais encadrée par un arrêté préfectoral qui borne chaque année leur fixation lors d'un nouveau bail (ou d'un renouvellement) entre un loyer majoré, et un loyer minoré ainsi qu'un loyer médian, en fixant pour Paris, quartier par quartier, le prix de location au m<sup>2</sup>.

La crainte légitime des propriétaires, c'est de retomber dans des situations aux multiples effets pervers, tels que ceux qui ont été engendrés par la loi de 1948, et qui génèrent des contentieux à répétition. Les « baux 1948 » ont débouché sur des niveaux de loyers totalement décalés par rapport à la réalité économique, tout en permettant aux titulaires du bail de se maintenir indéfiniment dans les lieux aux conditions d'origine, droit au maintien dans les lieux transmissible aux mêmes conditions au conjoint survivant et même aux descendants (même si le régime s'est éteint en 1986).

Le décalage entre le loyer 1948, bloqué, et l'économie réelle a fait fondre les rendements locatifs attachés à ces biens. Et lorsque les rendements bruts deviennent largement inférieurs au simple coût d'entretien des biens, le propriétaire détient un bien dont la valeur s'écroule (les loyers ne lui permettant plus d'entretenir le bien). S'en suit une détérioration des biens et donc du parc immobilier global. Tous les pays qui ont appliqué le blocage des loyers comme le Portugal par exemple, ont eu à connaître de cette dégradation du parc immobilier.

Les propriétaires pensent que la régulation du niveau de loyer se fait en travaillant en amont sur le marché lui-même en faisant en sorte que l'offre soit suffisante par rapport à la demande. Le problème se pose bien évidemment tout spécialement dans les zones tendues ; là où l'offre s'avère insuffisante par rapport à la demande, et où il conviendrait donc de construire. Car les blocages sont liés à la fois à l'appétit insuffisant des investisseurs (du fait des contraintes de la loi ALUR et de la fiscalité) et à la politique de frein menée par les élus locaux (du fait de PLU de plus en plus sévères).

**Les propriétaires estiment que le dispositif d'encadrement de la loi ALUR doit être abrogé**

#### 2- En finir avec le « permis de louer »

En décembre 2016, un décret applicatif de la loi ALUR a été publié sur le « permis de louer ». Prenant prétexte de lutter contre le logement indigne, les communes ont désormais le droit de soumettre tout ou partie des logements de la commune, soit à un régime déclaratif de mise en location, soit à un régime d'autorisation préalable de mise en location.

Il faut comprendre que les statistiques, certes imprécises, estiment qu'environ 30 000 personnes vivent dans des logements indécents, dont 14 000 en Ile-de-France et 7 000 à Paris. C'est une réalité douloureuse et inacceptable, mais la proportion reste heureusement très faible.

Une réglementation sévère existe depuis 2001. Des peines de prison et des amendes pouvant aller jusqu'à 75 000 euros sont prévues en direction des propriétaires indécents.

Mais cette réglementation est peu et mal appliquée puisque les situations demeurent. Par peur de se retrouver sans logement ou relogées par exemple très loin de leur lieu de travail pour ceux qui travaillent tard en restauration, les victimes choisissent de ne pas se manifester.



Ce que nous craignons dans ce dispositif, c'est qu'il est bien évidemment coûteux et le risque d'en faire supporter le coût par les seuls propriétaires et non par la collectivité, ce qui diminuera une nouvelle fois les rendements locatifs.

**Plutôt que de retomber dans le défaut bien connu de la surréglementation à la fois lourde, coûteuse et inefficace, il conviendrait de :**

**1/ Rendre ces locataires victimes ultra-prioritaires pour l'attribution des logements sociaux, en respectant notamment l'arrondissement et le quartier dans lesquels ils résident. Ce caractère ultra-prioritaire constituerait le meilleur moyen pour que ces victimes se signalent.**

**2/ D'interdire la relocation du logement indécent, sous peine de sanctions déjà prévues pour le bailleur contrevenant.**

#### **APPENDICE : CE QUE LA CNP PROPOSE DE NE PAS REMETTRE EN CAUSE DANS LA LOI ALUR**

- Limitation des justificatifs demandés au locataire ou à la caution
- Limitation des frais d'agence
- Bail et Etat des lieux standardisé ainsi que la mise en place d'une grille de vétusté
- Préavis ramené à un mois en zone tendue
- Restitution du dépôt de garantie
- Pénalités renforcées pour les propriétaires malveillants
- Diagnostic technique Global
- Immatriculation des copropriétés
- Transparence, Formation et Contrôle des professions Immobilières

## **PRIORITÉ N°2**

### **UN VRAI CHOC DE SIMPLIFICATION POUR LIBÉRER L'OFFRE DE CONSTRUCTION**

La multiplication des normes, qu'elle soit issue de l'adaptation de normes européennes transposées de manière maximaliste ou d'une surproduction purement nationale, a un effet-coût parfaitement significatif sur le coût de la construction. La France a d'ailleurs largement surtransposé les directives européennes en y ajoutant ses propres normes contraignantes.

Citons par exemple les normes parasismiques qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire, alors qu'il serait de bon sens de ne les réserver que pour les zones à risque.

Citons aussi les normes concernant les personnes à mobilité réduite qui s'appliquent à l'ensemble d'un immeuble, là où l'on gagnerait peut être en efficacité économique en limitant l'obligation à un certain nombre d'étages.

Citons encore les normes relatives à la dépollution des sols, à la protection incendie, l'acoustique, ou la gestion des déchets de chantier, local à vélos...

On note un important décalage entre l'affichage des conséquences de cette réglementation par les pouvoirs publics, et ce que nous en disent a posteriori les constructeurs : Tel est par exemple le cas de la RT2012 (50 kWh / an / m<sup>2</sup> sur les constructions neuves). Les pouvoirs publics avaient annoncé un effet de 7 à 8 %.



Certains constructeurs ont avancé + 20 %, et une étude plus complète auprès de 35 constructeurs a conclu à environ + 17 % (cf Article les échos 28/01/2016) ;

Dans un rapport FFB de juillet 2013, consacré à l'analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment, on peut lire ceci : « *En se référant à une opération type de 40 logements de 55m<sup>2</sup> en moyenne (17), le groupe de travail a estimé les fourchettes de prix suivantes à : - 950 à 1 200 euros HT / m<sup>2</sup> habitable en 2000 ; - 1 200 à 1 400 € HT / m<sup>2</sup> habitable en 2005 ; - 1 600 à 1 800 € HT / m<sup>2</sup> habitable en 2011 ; soit une augmentation moyenne de 11 % en 5 ans et de 58 % sur 11 ans* ».

D'un point de vue technique, nous ne pouvons que demander à ce que le législateur retienne enfin les conclusions des multiples études démontrant l'inflation par les normes, dont le rapport FFB ci-dessus mentionné.

Cette logorrhée réglementaire entraîne aussi un attentisme et une paralysie parfaitement handicapants pour l'activité économique. Le permis de construire devient un chemin de croix et la combinaison entre le respect du code de l'urbanisme et des réglementations locales (PLU / PLH...) renforce même les coûts : là où l'opération de construction était fluide au départ, elle le devient de moins en moins et le maître d'ouvrage doit s'entourer de multiples conseils de plus en plus coûteux. Cette complexité pour le déposant d'un permis de construire, mais également complexité pour celui qui accorde.

Citons également la loi sur la Transition Energétique et sa liste de plus de 215 décrets publiés ou en attente de publication. Dans l'attente de publication, les maîtres d'ouvrage ou les copropriétés se demandent si les travaux qu'ils envisagent sont ou ne sont pas dans les clous.

Nous demandons également que le législateur encadre et borne le pouvoir des collectivités locales qui, au travers des PLU et PLH, impose aux propriétaires des contraintes supplémentaires qui impacteront les coûts et rendements. Citons par exemple, cette ville qui interdit et refuse les permis de construire aux propriétaires d'immeubles qui souhaitent aménager les surfaces intérieures comme ils le souhaitent si ces surfaces ne comportent pas un minimum de grands appartements > 80 m<sup>2</sup>.

#### **Pour libérer l'offre de construction, il est donc urgent de :**

- **Poursuivre le transfert de la compétence en matière d'urbanisme (établissement du PLU, délivrance des permis de construire, exercice du droit de préemption) à l'échelon intercommunal.** Repositionner de manière unique la compétence urbanisme à l'échelle des intercommunalités assurera la transparence à toutes les étapes (demandes, autorisations, recours, décisions) et permettra de réguler les opérations touchant le logement.
- **Mettre fin à la surtransposition des directives européennes assortie d'un inventaire du stock des directives déjà transposées.**
- **Mettre en place une révision drastique des normes applicables en matière d'urbanisme** (en s'inspirant du modèle anglais « *one in, two out* ») : toute nouvelle norme en fait disparaître deux anciennes. Cette opération de simplification à grande échelle s'appliquera aux nombreuses annexes dans laquelle figurent des lois non codifiées, parfois en opposition avec des dispositions du code.

## **Alléger les procédures contentieuses et régler le cas des recours abusifs**

Dans le cadre de la judiciarisation permanente des rapports, la question des recours abusifs de requérants souvent de mauvaise foi, qui profitent du droit constitutionnalisé d'ester et de la lenteur des procédures pour retarder ou pour obtenir des subsides, doit être enfin réglée. Le coût du portage, ainsi que les retards apportés à l'opération de construction se traduisent par un coût complémentaire que devra supporter l'acquéreur final. Le promoteur immobilier est également mis en difficulté par ces recours.



Le juge hésite entre la considération qu'il doit aux requérants de bonne foi, y compris s'ils ont tort, et l'envie de sanctionner les abus.

Il convient donc de l'aider : Comme le soulignait le rapport Labetoulle, il existait un appareil statistique qui offrait des données fiables sur les décisions administratives prises en application du code de l'urbanisme et sur les recours auxquelles elles donnaient lieu. La réactivation de l'outil statistique et de ses fichiers adjacents doit d'abord permettre aux autorités d'établir des diagnostics mieux étayés.

Ces fichiers permettraient au juge de savoir à qui il a affaire :

- Le requérant a-t-il des précédents ?
- Ses conseils ont-ils des précédents ?
- Comment les affaires de même type sont-elles jugées ailleurs ?

Un couplage avec les informations issues de l'obligation de déclarer les transactions à l'administration fiscales éclairerait également le magistrat.

Nous pensons que cette mesure serait utile à tous et qu'elle permettrait donc de faire le tri entre requérants de bonne foi et requérants de mauvaise foi. Le magistrat serait ainsi moins gêné d'appliquer les sanctions prévues à l'encontre des requérants de mauvaise foi.

La seconde mesure que nous soutenons vise également à faire le tri : il s'agirait en amont de l'instance ou au début de l'instance de mettre en place un comité consultatif départemental chargé de donner un avis tant sur l'intérêt à agir que sur le bien-fondé du recours. Le comité consultatif aurait également un rôle de médiation entre les parties. Par contre, cela permettrait de mettre en garde les requérants contre un recours abusif et d'alerter sur les sanctions auxquelles le requérant peut s'exposer.

Sans méconnaître les protestations que cela engendrerait chez les avocats, on pourrait dans un deuxième temps coupler le comité consultatif avec une généralisation de la juridiction unique, comme cela se produit dans les zones tendues.

#### **Nous préconisons donc :**

- **La réactivation de l'outil statistique sur les recours contre les décisions administratives afin d'aider à évaluer les antécédents de ceux qui intentent les recours contre les permis de construire.**
- **La mise en place d'un comité consultatif départemental chargé de donner un avis tant sur l'intérêt à agir que sur le bien-fondé des recours contre les permis de construire.**
- **Le raccourcissement des délais liés à l'enchaînement : recours amiable/ délai de réponse/ recours devant le tribunal ainsi que l'extension du champ des décisions de justice en dernier ressort.**
- **Lors de l'affichage du permis de construire, mettre en garde les requérants contre les recours abusifs en donnant une information sur les sanctions encourues;**
- **Toute transaction liée à un permis de construire perdrait son caractère indemnitaire si elle n'était pas déclarée préalablement aux services fiscaux.**
- **Réserver l'exception de proximité prévue pour les associations aux seules associations agréées ou reconnues d'utilité publique.**
- **En finir avec la procédure des conclusions reconventionnelles devant le juge administratif en cloisonnant les contentieux pour accélérer les procédures. Le recours contre un permis de construire resterait de la compétence du JA tandis que le contentieux de l'indemnisation relèverait du juge civil et/ou pénal.**

## PRIORITÉ N°3 POUR DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION RÉGIONAUX ET PLUS NATIONAUX

### Pourquoi vouloir construire 500 000 logements neufs par an ?

Abandonner les objectifs nationaux au profit du territoire : les constructions neuves doivent se concentrer en priorité dans les zones où la population s'accroît et où les logements peinent à suivre le rythme.

Compte tenu du caractère circonscrit des difficultés de logement, l'objectif national des 500 000 constructions neuves par an doit être abandonné et remplacé par des objectifs régionaux, les régions ayant ensuite la charge de décliner l'objectif national au niveau des intercommunalités.

## PRIORITÉ N°4 RÉFORMER EN PROFONDEUR LA FISCALITÉ POUR STIMULER L'OFFRE DE LOGEMENTS

### Pourquoi la fiscalité sur les résidences principales a-t-elle été multipliée par 5 en 30 ans ?

### Pourquoi investir dans la pierre quand la rentabilité réelle équivaut à celle d'un livret A ?

Lourde et obsolète, la fiscalité immobilière doit être réformée en vue d'une baisse générale de son niveau. Il faut réduire le niveau des taxes liées à l'acquisition d'un logement (droits de mutation à titre onéreux).

D'une manière générale, seule une nette désescalade fiscale permettra d'améliorer la rentabilité de l'investissement locatif.

L'investissement immobilier du particulier est une œuvre de longue haleine qui nécessite de la visibilité. Que l'on parle d'un investissement sur 10 ans, sur 15 ans, ou même sur 25 ans, l'investisseur, qu'il soit propriétaire occupant ou propriétaire non occupant a besoin d'un horizon clair. Dans notre pays, tel n'est pas le cas.

Dans le livre de Denys Brunel et Nicolas Bouzou « *LOGEMENT : Le Fiasco Français* », le Président de la Chambre Nationale des Propriétaires illustre ce qu'il qualifie de « vibronisme » :

- 7 régimes successifs sur les plus-values immobilières entre 2007 et 2015 ;
- 8 régimes successifs de défiscalisation pour les revenus fonciers entre 2007 et 2015.

S'il avait écrit son livre fin 2016, Denys Brunel aurait pu ajouter que la première cession d'un bien immobilier pour celui qui est bailleur ailleurs mais qui est locataire de sa résidence principale, est désormais soumise au régime des plus-values.

L'ISF qui est aujourd'hui un impôt qui pénalise lourdement l'immobilier et contribue à faire fuir les investisseurs doit être supprimé.





Nous pensons que la révision des valeurs locatives, si elle devait servir à masquer une nouvelle augmentation de la fiscalité locale, serait un nouveau coup dur donné aux propriétaires.

Nous pointons, dans le même sens, l'augmentation des droits de mutation, qui de manière sournoise a obéré également la valeur des patrimoines.

On doit comprendre que ces augmentations de fiscalité couplées à des dépenses supplémentaires issues des évolutions de réglementation ou de l'inflation des coûts : augmentation des frais de syndic, augmentation des coûts de diagnostic, augmentation des charges, fonds travaux, partage des frais d'agence (même si cette mesure est justifiée), augmentation des assurances... depuis des années, tout a été fait pour raboter la rentabilité locative.

Nous assistons à une course à l'échalote entre le propriétaire qui essaie en dépit de la législation d'augmenter ses loyers pour compenser l'inflation de ses coûts, et qui doit donc être aidé via des dispositifs fiscaux destinés à maintenir l'investissement locatif, et le locataire qui doit être aidé pour faire face à des coûts anormaux.

Nous préconisons de revenir progressivement à des bases plus saines :

- Un marché plus équilibré entre offre et demande
- Une rentabilité locative qui cesse d'être obérée par des obligations toujours plus lourdes et une fiscalité souvent confiscatoire
- Des aides qui cessent d'être la variable d'ajustement entre les recettes du propriétaire et les dépenses du locataire

#### **Nous demandons :**

**1/ La stabilité des règles d'imposition des plus-values, assorti d'un régime d'exonération à 15 ans sur l'IR et la CSG.**

**2/ La suppression de l'ISF.**

**3/ L'augmentation du plafonnement du déficit foncier.**

**4/ La baisse de moitié en 5 ans des droits de mutation à titre onéreux (DMTO).** L'essentiel des coûts fiscaux de transaction immobilière est supporté par l'acheteur du fait des DMTO qui représentent en moyenne environ 6 % du montant total de la transaction. Leur effet fondamentalement procyclique pénalise de surcroît les primo-accédants, limités par leur apport personnel.

## **PRIORITÉ N°5**

### **REDONNER CONFIANCE AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX CANDIDATS À LA PROPRIÉTÉ**

#### **1- Mettre en place une couverture assurantielle contre les impayés de loyers pour les accidents de la vie**

Bien que l'intention soit généreuse, la tentative de ces dernières années d'instaurer une Garantie Universelle des Loyers (GUL) constitue en réalité une fausse bonne idée qui ne rend ni service aux locataires, ni aux propriétaires.





A première vue, il ne s'agit que de mutualiser le risque d'impayé. Mais le caractère universel de cette garantie est déresponsabilisant tant pour le propriétaire – *je loue le plus vite possible et ne m'intéresse pas à la qualité du locataire* – que pour le locataire – *si je ne paie pas mon loyer, je ne causerai pas du tort à mon propriétaire puisqu'il sera indemnisé par la collectivité*.

Ces systèmes d'assurance présentent par ailleurs un danger pour les deux parties. Car pour pouvoir bénéficier de l'assurance, il faut toujours déclencher la procédure au plus vite, ce qui radicalise les positions respectives des parties. L'engagement de particulier à particulier est très souvent plus efficace et moins coûteux que le déclenchement d'une procédure.

La mise en place de la GUL aurait fait selon nous exploser la sinistralité lié au risque d'impayés qui auraient débouché sur des coûts potentiellement chiffrés à 5 milliards d'euros. Il était également à craindre que ce coût ne fut un jour exclusivement réparti sur les propriétaires, plutôt que d'être supporté in fine par l'ensemble de la collectivité.

En droite ligne de cette déresponsabilisation généralisée, nous considérons que la mise en place du dispositif « Visale » s'apparente à un ersatz de GUL pour des raisons de pur affichage politique. 2 étapes successives ont déjà été réalisées ce stade.

Il existe un vrai danger de rechute dans un cercle vicieux de type mutualisation d'un risque non défini / explosion de la fréquence et du coût du sinistre / problème de financement / coût final à la charge des propriétaires.

Il serait au contraire plus pertinent de couvrir les accidents objectifs de la vie (décès, chômage, maladie-invalidité des parents ou des enfants, conséquences d'une séparation) qui représentent la moitié des sinistres.

Il est de l'intérêt commun d'aider les familles à supporter ces accidents de la vie et de leur offrir la possibilité de rebondir.

**Nous proposons de remplacer la garantie universelle des loyers (GUL/ «Visale ») par une couverture assurantielle de risques mieux définis à la charge conjointe du propriétaire et du locataire.** Ce dispositif consiste à mettre en place un système assurantiel dont les coûts seraient partagés entre locataire et propriétaire et qui prendrait en charge le loyer pendant une durée maximale de 24 mois.

**Elle serait assortie d'une information des services sociaux pour suivre le sujet social.**

NB : Enfin, nous continuons de préconiser l'usage de la caution personnelle, même en cas de garantie de loyers impayés. La caution personnelle n'est que très rarement utilisée. Elle vise principalement à responsabiliser le locataire par rapport à ceux qui ont accepté de se porter caution. La souscription parallèle d'une garantie de loyers impayés permet au propriétaire-bailleur de percevoir rapidement l'équivalent des loyers impayés. Mais le système ne peut s'envisager que si les procédures d'expulsion sont facilitées.

## **2- Faciliter les procédures d'expulsion pour combler le déséquilibre propriétaire/locataire/ squatter**

Pendant que l'on mettait à charge du propriétaire de nombreuses contraintes, on a facilité par excès de précaution juridique, les manœuvres dilatoires du locataire de mauvaise foi.

La procédure de résiliation du bail et d'expulsion du locataire est devenue si longue, si compliquée et si coûteuse qu'elle n'a fait qu'accroître la défiance du propriétaire vis à vis du locataire.

Et cela nuit bien évidemment à la mise en location des biens pour les locataires les plus faibles.



La procédure d'expulsion des locataires indécents est longue et fastidieuse, eu égard au nombre d'étapes :

- Constat de la situation d'impayés ;
- Commandement de payer visant la clause résolutoire avec un délai de 2 mois ;
- Signification à la Commission de prévention des expulsions CCAPEX ;
- Assignation en référé devant le juge d'instance pour faire constater la résiliation du bail ;
- Notification au préfet ;
- Fixation de l'audience ;
- Possibilité de un ou plusieurs renvois ;
- Délais de paiement accordés par le juge renouvelables et pouvant aller jusqu'à 3 ans ;
- Délibéré ;
- Notification de l'ordonnance d'expulsion ;
- Délai de libération de 2 mois ;
- Notification au préfet avec un délai de 2 mois ;
- Gestion des délais si le relogement ne se fait pas ; ces délais pouvant atteindre jusqu'à 3 ans ;
- Suspension des expulsions pendant la période hivernale ;
- Concours de la force publique à la discrétion du Préfet.

**Nous proposons de réviser en l'allégeant la procédure actuelle d'expulsion :**

- **Le commandement de payer visant la clause résolutoire ne comporte plus qu'un délai d'un mois**
- **La signification au préfet ne comporte plus qu'un délai de 15 jours, et elle vaut signification au CCAPEX et aux organismes sociaux qui doivent intervenir pour la relocation**
- **Les délais devant le juge des référés sont raccourcis. Ce n'est que dans un cas exceptionnel que le juge des référés peut ordonner un seul renvoi.**
- **Le juge des référés ne peut plus accorder de délai de paiement.**
- **Le juge des référés rend son jugement sur le siège et ce n'est que dans les cas où il situation n'est pas claire qu'il prononce un délibéré.**
- **Le juge des référés statue en premier et dernier ressort**
- **Le délai de libération est ramené à un mois.**
- **Le locataire ne peut plus refuser la proposition de relogement donné par les services de l'Etat.**
- **Le Préfet saisi d'une demande de recours à la force publique doit s'exécuter dans le mois qui suit la signification.**
- **Le retard du préfet et des services de police déclenche automatiquement le paiement du loyer au propriétaire sans devoir recommencer une procédure.**

La situation déjà très anormale que vivent les propriétaires par rapport aux locataires indécents devient vraiment scandaleuse lorsqu'il s'agit de squatters. Certes, la loi Bouchart faisant suite à l'émoi causé par l'affaire Maryvonne, une vieille personne qui ne pouvait plus rentrer et habiter sa propre maison, a permis de contourner le délai maximal de 48 h qui permettait de faire intervenir les forces de police. Mais on peut dire que si la situation est redevenue à la normale pour les propriétaires occupants, tel n'est pas le cas des propriétaires non occupants.

Ce qu'il faut bien comprendre, c'est que la distinction entre occupants sans titre et occupants avec titre n'est pas si aisée : les squatters sont souvent des anciens locataires qui restent sur place et qui contestent. Ils font ensuite venir des proches pour faire bloc. On trouvera également des faux baux dont certains chercheront à se prévaloir.



Alors certes, la loi Bouchart a modifié la situation en instaurant le délit continu de maintien dans le domicile d'autrui - dès lors qu'il est consécutif d'une introduction à l'aide de "*manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte*" - peut être poursuivi, dans le cadre de la flagrance, dès que le propriétaire ou l'occupant légitime s'en aperçoit, même si l'introduction date de plusieurs jours. Mais ceci ne résout pas tout et certainement pas les situations confuses autour des immeubles squattés.

Dès lors, on retombe dans l'amer constat que bien qu'occupant sans droit ni titre, le squatter dispose des mêmes droits et garanties en matière d'expulsion qu'un locataire. Et la procédure décrite ci-dessus s'applique avec notamment les délais pour la relocation. On notera d'ailleurs que l'assignation contre X qui ne donnera bien évidemment pas son identité est difficile.

**Nous proposons donc une procédure spéciale pour gérer les cas n'ayant pu donner lieu à expulsion immédiate :**

- **Assignation délivrée à personne.** La délivrance étant considérée comme valable même en cas de refus de la prendre de la main à la main.
- **Fixation immédiate de l'audience sans possibilité de renvoi.**
- **Décision prise sans délibéré.**
- **Notification immédiate de l'ordonnance d'expulsion sans délai de libération**
- **Notification immédiate au Préfet.**
- **Aucun délai de relogement.**
- **Obligation du Préfet de recourir immédiatement à l'expulsion.** En cas de retard pris dans l'exécution de la décision d'expulsion (au-delà de 3 mois), une astreinte sera prononcée pour obliger l'autorité administrative à pratiquer l'expulsion.

**PRIORITÉ N°6  
POUR UNE MIXITÉ SOCIALE SANS BRUTALITÉ**

**Pourquoi il faut privilégier une offre de logement social au sein du parc privé ?**

**Est-il vrai que 380 000 résidences sociales sont attribuées à des foyers gagnant plus de 4 000 euros par mois ?**

20 % de logements sociaux en 2020 et 25 % en 2025 – et 30 % en 2030 si l'on en croit les déclarations d'Anne Hidalgo – pour les communes de 3 500 habitants et 1 500 en Ile-de-France. La collectivité entend devenir le bailleur des locataires et compenser la faiblesse du pouvoir d'achat des familles par un coup de pouce, via le montant du loyer.

Cette course effrénée au pourcentage de logements sociaux se conjugue avec la question de la mixité sociale, désormais inscrite dans la loi.



Mais où placer correctement le curseur ?

- Au niveau de la commune, au risque d'une hyper-concentration de logements sociaux dans certains quartiers ?
- Au niveau du quartier ?
- Au niveau de la rue ?
- Au niveau de l'immeuble ?

S'il faut 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de la capitale, certains quartiers concentreront plus de 50 % de logements sociaux, certaines rues, plus de 60 %. Avec de telles proportions, on prend le risque de déséquilibrer des quartiers en ne travaillant pas en amont sur l'intégration (crèches, écoles, commerces adaptés, équipements socio-culturels, et autres formes d'accompagnement).

Le résultat sera totalement contraire à l'objectif poursuivi : resurgiront des ghettos là où l'on vivait de manière apaisée et conviviale, totalement à rebours de la mixité sociale.

Dans ce débat, on oublie que les institutions publiques n'ont pas vocation à être les bailleurs de la population, ce qui entraîne systématiquement une dégradation inéluctable du parc immobilier et une assistance généralisée.

Nous pensons que la mixité sociale sera d'autant plus naturelle à vivre qu'elle se fera en favorisant cette accession sociale à la propriété.

#### **Nous proposons de :**

- **D'adopter une nouvelle approche de la mixité sociale fondée sur l'incitation économique** pour faire face à l'échec d'une politique de la ville focalisée sur la pierre et fondée sur la contrainte.
- **Changer les modes de calcul de la loi SRU**, en intégrant au numérateur par exemple, les mises en copropriété et reventes aux locataires des logements HLM qui résultent de l'accession sociale à la propriété.
- **Générer une offre de logement social intermédiaire au sein du parc privé.**
- **Renforcer le mécanisme de surloyer** pour rendre dissuasif le maintien dans le parc HLM des personnes ayant dépassé un certain plafond de ressources.

## **PRIORITÉ N°7 POUR UNE REMISE À PLAT DES AIDES PUBLIQUES**

### **Pourquoi la politique du logement coûte-t-elle 2% du PIB, deux fois plus que dans les pays voisins ?**

Depuis 30 ans, le montant des aides publiques ne cesse de croître sans que les ménages modestes ne voient leur condition de logement s'améliorer.

Pour une plus grande efficacité et davantage de cohérence, une remise à plat du système des aides publiques est indispensable.

Pour ce faire, il faut recentrer progressivement mais fermement le parc HLM sur les ménages modestes et les logements « très sociaux » et organiser une lutte efficace contre les fraudes.



## 1- Recentrer le logement locatif social sur l'intégration en redéfinissant le statut et les missions du bailleur social

Le logement social locatif ne devrait plus être que cantonné qu'aux problématiques d'intégration (périmètre actuel du PLAI), d'urgence (centres d'hébergement et maisons-relais) ou aux sujets touchant les migrants (travailleurs ou non). Sur base de cette redéfinition du logement social, ce nouveau périmètre redescendrait autour de 10 % du parc.

Afin de ne pas démobiliser les communes, les obligations de celles-ci pourraient être maintenues à un niveau élevé mais porter sur un quota incluant les logements ayant bénéficié d'un accompagnement à l'accession sociale à la propriété.

Le locatif Social couvrirait donc bien le périmètre de l'intégration et des graves difficultés économiques et sociales. Les bailleurs sociaux seraient donc en charge de ce domaine, et il leur serait demandé de travailler sur la gestion des immeubles PLAI et urgence, ainsi que sur cette tâche d'intégration pour que les occupants sortent au plus vite et au mieux du logement social locatif. Il leur serait notamment demandé de renforcer leur rôle d'accompagnant dans la dimension intégration du PLAI, en s'appuyant en particulier sur les gardiens d'immeubles et des travailleurs sociaux

Le bailleur social coopérerait également avec des travailleurs sociaux qui pourraient être sur le périmètre PLAI affectés à des immeubles et prendre des responsabilités, immeuble par immeuble.

## 2- Remettre à plat les conditions d'attribution des logements aidés par la puissance publique

Ce recentrage du logement social devra impérativement être accompagné d'une remise à plat des modalités d'attribution des logements, tant la situation est devenue ubuesque.

Ainsi, en l'espace d'une trentaine d'année, on a transformé une action sociale par nature adaptée et individualisée en un droit générique de l'individu, droit que l'on est d'ailleurs bien en mal de mettre en œuvre car la puissance publique s'est révélée incapable de produire ou faire produire la quantité de logement nécessaire à son exercice. Pire, face à cette situation, on a inventé un sur-droit, le DALO, qui dans la pratique met en place des priorités parmi les priorités. Et, perversion ultime, à Paris, on a anonymisé et standardisé les dossiers, créant ainsi une vaste machine kafkaïenne qui au final est encore plus arbitraire !!!

Il est urgent de revenir aux fondements de l'aide sociale, à savoir une aide temporaire attribuée à ceux qui en ont réellement besoin plutôt qu'à ceux qui réclament le plus, qui puisse le cas échéant être conditionnelle, et surtout rentre dans un parcours d'autonomisation.

Dans ce cadre, le DALO serait supprimé au profit d'une enquête sociale systématique préalable à l'attribution d'un logement social, et un accompagnement social serait systématiquement mis en place.

### Nous proposons de :

- **Développer les ventes aux locataires HLM avec des systèmes de bonification.**
- **Redéfinir les mécanismes PEL & CEL en les tournant vers l'accession sociale à la propriété : accéder sans avoir une épargne importante et porter l'opération jusqu'à son dénouement (vente / succession...) afin de soulager l'accédant en décalant au maximum la charge du remboursement du principal.**

## PRIORITÉ N°8 POUR UNE POLITIQUE DIFFÉRENCIANTE EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE LA PROPRIÉTÉ

Notre pays a besoin d'une politique alternative et différenciante du logement en tournant le dos à l'assistanat en préférant l'aide et la responsabilisation des populations aidées.

Le logement social locatif permanent semble être la seule priorité des programmes politiques de ces dernières années. Alors que le logement social ne devrait être qu'une étape dans le parcours résidentiel, il est devenu une finalité, permettant d'augmenter le pouvoir d'achat d'une partie de la population par la modération des loyers. Aussi, l'augmentation du nombre de logements sociaux locatifs crée-t-il un appel d'air et le nombre de demandeurs de logements sociaux non satisfaits augmente à la même vitesse que le nombre de logements sociaux mis à disposition.

On crée ainsi deux catégories de citoyens, ceux qui ont la chance, comme au loto, de s'être vu attribué un logement et bénéficient ainsi d'un enrichissement notable (certains n'hésitent d'ailleurs pas, en toute illégalité, à sous louer le logement pour transformer cet avantage en espèces sonnantes et trébuchantes), et ceux à peine plus riches ou moins chanceux, qui doivent souvent s'exiler loin de leur lieu de travail pour se loger à un prix abordable.

Pour sortir de cette situation, notre société a tout à gagner à accompagner ses locataires sociaux et plus généralement l'ensemble des ménages sur le chemin de la propriété.

Enfin, dans un monde dans lequel la situation économique sera de plus en plus volatile, y compris pour les classes moyennes, le patrimoine immobilier que chacun détient constituera le meilleur amortisseur social, permettant à chacun de rebondir en cas d'accident de vie. De la même manière, il est essentiel que les retraités puissent s'appuyer sur un patrimoine immobilier qui leur permettra de conserver un meilleur pouvoir d'achat.

Pour ce faire, 3 mesures peuvent être mises en place :

### 1- Une évolution du rôle des opérateurs sociaux

Il est donc proposé de confier aux opérateurs sociaux un rôle de facilitateur d'accession, que ce soit pour la revente aux occupants actuels ou pour de nouvelles opérations. Les locataires des logements PLS et PLUS auront vocation à devenir copropriétaires, et il leur sera proposé de pouvoir acheter le logement qu'ils occupent

Pour gérer au mieux, les desideratas sur les immeubles dans lesquels on souhaite devenir propriétaire, une bourse d'échange serait introduite, et des critères objectifs de priorité seraient mis en place, voir une légère modulation du prix de vente

Pour les locataires PLS et PLUS ne souhaitant pas se porter acquéreurs, des immeubles purement locatifs pourront être conservés à la marge et des adaptations de loyers pourront être effectuées en fonction des ressources

Le locatif non social continuerait d'être aidé par le mécanisme d'APL en revisitant les conditions pour couvrir au mieux les situations difficiles laissées (espérons-le de manière transitoire) par la réduction du périmètre locatif social.



## 2- La politique d'accès sociale sera fondée sur la mise en place d'un compte personnel d'accès sociale à la propriété (CPAS)

Pour rendre nos compatriotes propriétaires de leurs appartements, nous devons profiter d'une période exceptionnelle, celle des taux durablement bas. Combiner le portage facilité par le taux bas avec la technique de l'in fine pourrait ainsi permettre de doper la construction, la rénovation et l'accès notamment sociale à la propriété.

**C'est dans ce contexte que l'on pourrait installer un Compte Personnel d'Accès à la Propriété (CP2A). Ouvert et Tenu par chaque banque, et mutualisé au niveau de la CDC (comme le livret A), qui fonctionnerait de la manière suivante :**

**Au débit du compte**, le prix de l'appartement augmenté des frais de notaire mais décoté dans des proportions raisonnables par le bailleur social, lors des opérations de revente du parc, les intérêts même si ceux-ci pourront être aidés; mais également la répartition individuelle des gros travaux de l'immeuble que l'accédant ne peut supporter autrement que lissée. Figurerait également au débit du compte, une cotisation comportant le coût de l'assurance et le coût d'une mutualisation d'une garantie de revente et d'une garantie de relocation (pour ces deux garanties, c'est une extension du système actuel du prêt Location Accession).

**Au crédit du compte**, les APL bien évidemment calculées comme si la personne était locataire de son appartement, une allocation à mettre en place venant du 1% logement, des versements mensuels de l'accédant adaptés aux budgets individuels, les intérêts sur cette épargne (pour les accédant, le CP2A remplacerait le livret A, le PEL, le CEL...), et le moment venu, le prix de revente du bien lors du dénouement.

Le compte ne se dénouerait donc que dans des cas précis : l'expulsion en cas de manquement grave aux obligations, ou l'expropriation (opérations lourdes d'urbanisme), la revente du bien, la succession, ou le dépassement durable d'un plafond de ressources qui permettrait également de sortir de ce système aidé pour aller dans un système normal.

## 3- Les classes moyennes seront également incitées à l'accès par une refonte du PTZ

Pour ceux qui ne peuvent pas du fait de leurs revenus profiter de l'accès sociale à la propriété, et qui peuvent cependant éprouver des difficultés à l'accès à la propriété, il est là aussi proposé de profiter des taux bas pour élargir au maximum raisonnable l'accès en augmentant le montant empruntable par ce biais.

Ont déjà été opportunément renforcées les possibilités d'emprunt in fine (ou plutôt de décalage dans le remboursement) du PTZ. L'intérêt de l'in fine est en effet de ne pas assécher les disponibilités des emprunteurs, on y retrouve l'idée de dénouement sur le capital emprunté lors de la revente, ou lors de la succession; le PTZ a également été ouvert à l'ancien avec un gros budget de rénovation. Les plafonds de revenus ont été améliorés et le plafond du coût de l'opération porté par le PTZ est passé à 40 %.





**Nous proposons de :**

- **Faire évoluer le rôle des opérateurs sociaux** en leur confiant une mission d'accompagnement de la mise en copropriété des immeubles sociaux d'une part et en renforçant leur mission d'aide à l'intégration sur le périmètre PLAI qui resterait en pur locatif.
- **Mettre en place pour les revenus les plus faibles un vrai in fine avec un dénouement activé dans les cas suivants (revente, succession, insolvabilité, accident de vie).**
- **Revisiter la notion de primo-accédant (condition à l'éligibilité au PTZ).** Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années, c'est nier que l'on peut très bien devoir déménager dans les deux années suivant son emménagement, et nier également que l'on peut avoir un parcours familial, avec par exemple le fait d'avoir des enfants.
- **Combiner le PTZ avec le second prêt pour avoir un prêt bonifié.**
- **Apporter le cas échéant des garanties aux banques qui prêtent en complément au PTZ et qui ont tendance tout spécialement sur « l'in fine » à nantir à leur profit l'épargne des ménages.** Ces procédés empêchent les ménages d'utiliser à leur convenance l'épargne qu'ils ont constituée et constituent un frein à la croissance économique, car cela dissuade les ménages de consommer, voire d'acheter en « in fine ».