



La Lettre

N° 124 janvier - mars 2017

9,00 Euros

EDITO

Nous bâtissons un lendemain qui chante...

Le logement se porte mieux ! mais on pourrait faire mieux, entend-on de certains candidats pendant cette campagne présidentielle.

Au moment où le débat public est lancé pour la campagne, la Fondation Abbé-Pierre a lancé une campagne ambitieuse contre le mal-logement. Son délégué général, Christophe Robert, a appelé les candidats à la présidentielle à répondre aux urgences sociales.

« Au-delà même des 3,8 millions de personnes qui sont privées de domicile ou qui vivent dans un habitat très dégradé, près de 12 millions de Français sont en situation de fragilité par rapport au logement ». Difficulté à payer le loyer, les charges de copropriétés ou à se chauffer convenablement... ce sont au total 15 millions de personnes qui sont touchées.

Les Français sont appelés aux urnes pour désigner le prochain Président de la République les 23 avril et 7 mai 2017. Comme à chaque élection présidentielle, le logement constitue un thème majeur de campagne pour les candidats de gauche comme de droite. Fiscalité, aides financières, investissement locatif, accession à la propriété...

Aussi, comme à chaque importante élection nationale, nous avons interrogé tous les candidats.

Nous vous proposons dans cette Lettre de L'ACMIL les programmes concernant le logement et l'investissement immobilier des candidats qui ont souhaité nous répondre.

Cette fois-ci, on vous promet : le prochain quinquennat sera celui du logement !

Jacky Bontems
Président de l'ACMIL

Directeur de la Publication :
Hubert DUMONT SAINT PRIEST
ACMIL : Association de Coordination des
Moyens d'Intervention pour le Logement
ARA - Déclarée Loi 1901
75, quai de la Seine - 75940 Paris cedex 19
Tél. : 01 44 89 80 90 - Fax : 01 40 37 77 10
ISSN 1146-1519
Imprimerie EDGAR - Tél. : 01 48 11 27 70
Tirage : 1900 Ex.

EN ACTION POUR LE LOGEMENT

Réformé, transformé, modernisé, l'ex-1% Logement devenu Action Logement est prêt à amplifier, concrètement et efficacement, sa contribution à l'amélioration de la situation urgente du logement en France et à renforcer l'accès au logement des salariés.

- **Être en action pour le logement**, c'est s'engager à doubler la production de logements sociaux à haute qualité environnementale dans les cinq ans grâce à la gestion dynamique et volontaire de notre parc actuel.
- **Être en action pour le logement**, c'est doubler la production de logements intermédiaires dans les secteurs où l'écart est fort entre les loyers du parc social et les loyers du parc privé.
- **Être en action pour le logement**, c'est engager une politique active de partenariats avec les collectivités locales afin de soutenir le développement de leurs projets locaux d'habitat.
- **Être en action pour le logement**, c'est proposer des produits et des services toujours plus en phase avec les besoins de 15,5 millions de salariés au sein de 205 000 entreprises.
- **Être en action pour le logement**, c'est renforcer notre offre au bénéfice des salariés en mobilité, tout particulièrement les jeunes actifs, grâce notamment à une offre de sécurisation de leur parcours résidentiel.
- **Être en action pour le logement**, c'est poursuivre notre action de financement, de construction, de rénovation des logements dans les quartiers pour favoriser la mixité sociale et dans les villes moyennes pour lutter contre la fracture territoriale.
- **Être en action pour le logement**, c'est développer une politique renouvelée d'accession à la propriété et favoriser l'accès au parc privé rénové des salariés modestes.
- **Être en action pour le logement**, c'est garantir la transparence des attributions locatives dans notre parc social.
- **Être en action pour le logement**, c'est investir sur le long terme pour maîtriser le foncier utile à notre projet de développement.
- **Être en action pour le logement**, c'est agir pour l'emploi, pour la cohésion sociale et le développement économique.

C'est le devoir d'un acteur paritaire de l'économie sociale et solidaire pleinement engagé dans l'action pour le logement.

Plus d'informations sur www.en-action-pourlelogement.fr



ActionLogement 

Reconnu d'utilité sociale

SOMMAIRE

- Page 1 : En action pour le Logement**
- Page 2 : Réponse des candidats à l'élection à la Présidence de la République :**
Lutte ouvrière, Nathalie Arthaud
Front National, Marine Le Pen
- Page 3 : Les Républicains, François Fillon**
- Page 4 : La France insoumise, Jean Luc Mélenchon**
- Page 5 : Parti Socialiste, Benoît Hamon**
En marche, Emmanuel Macron

RÉPONSE DES CANDIDATS À L'ÉLECTION LOGEMENTS ET PROGRAMME

Propositions de Nathalie Arthaud, Candidate de Lutte ouvrière

Je suis particulièrement préoccupée par la situation du logement, catastrophique avant tout pour les ménages modestes. Il est inadmissible que, dans un pays riche comme la France, un des droits les plus élémentaires de la population ne soit pas respecté.

Pour mettre fin à cette situation, il faudrait d'abord que l'État fasse appliquer ses propres lois en matière de logement. Car les gouvernements qui se sont succédés, qu'ils soient de gauche comme de droite, n'ont rien changé.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n'est pas respectée, et l'amende imposée aux communes riches qui refusent de construire des logements sociaux est dérisoire. Il en va de même pour la loi sur le Droit Au Logement Opposable (DALO) qui prétendait garantir un toit à ceux qui en ont le plus besoin. Près de 60 000 foyers, bien que reconnus prioritaires, n'ont pas obtenu de logement en 2014, une situation qui n'a fait qu'empirer depuis 2008.

Et surtout, l'ordonnance de 1945 sur la réquisition des logements vacants reste lettre morte.

Au lieu de distribuer des milliards aux grands groupes capitalistes, l'État doit investir dans ce qui est essentiel pour la population, à commencer par le logement où il y a urgence. Selon la fondation Abbé-Pierre, pour résoudre ce problème il faudrait construire au moins 500 000 logements neufs par an.

Pour cela, il faut que l'État embauche directement tous les professionnels nécessaires à la construction de logements sociaux de qualité à un prix abordable, au lieu de faire porter l'effort financier sur les communes et les organismes HLM. Cela permettrait à la fois de faire baisser les chiffres du chômage et de donner un toit à ceux qui n'ont plus les moyens de payer.

En attendant, il est indispensable d'interdire les expulsions locatives, d'encadrer les loyers dans le parc immobilier privé et de réquisitionner les logements vacants.

C'est ce que je défendrai lors de la prochaine campagne présidentielle. Cela, j'en suis consciente, ne s'obtiendra pas sans une mobilisation profonde de la population laborieuse pour faire valoir ses droits.

Propositions de Marine Le Pen, candidate du Front National

Le logement est une préoccupation majeure des Français. Ils lui consacrent une part très importante de leur budget (plus de 22%), il est le lieu où l'on se ressource, où l'on se repose après le travail, où l'on abrite sa famille... C'est donc un élément capital de la vie des Français et pourtant la situation est particulièrement inquiétante.

La France connaît en effet une crise du logement sans précédent. Le nombre de personnes sans domicile fixe a plus que doublé en dix ans, le mal logement frappe 3,5 millions de nos compatriotes, qui vivent dans des conditions insalubres ou précaires (en chambres d'hôtel, dans des campings, dans un logement dégradé...). Cette situation est dramatique et n'est pas acceptable pour notre pays.

Les familles monoparentales, et notamment les mères isolées, sont également confrontées à de graves difficultés pour accéder au logement. Le logement social est en panne, la construction de logements est grippée par la multiplication des normes de construction de plus en plus contraignantes, la taxe d'habitation et la taxe foncière explosent et amputent le budget des ménages... Il est donc urgent de réagir et d'offrir un vrai programme pour le logement en France.

Mon projet vise trois priorités simples mais qui débloquent la situation et offriront du réconfort à ceux qui se trouvent confrontés à de graves difficultés : aider en priorité les Français les plus démunis à se loger, débloquer, fluidifier et sécuriser le marché du logement et enfin favoriser l'accès à la propriété.

Aider en priorité les Français les plus démunis à se loger

La politique de logement doit prioriser les Français dans l'accès au logement social. La nationalité française doit en effet conférer des droits particuliers à ses détenteurs. Des dérogations pourront évidemment être attribuées au cas par cas et conditionnées à une stricte réciprocité entre les pays (systèmes d'aide comparables, accords passés avec la France ...). Dans la même logique, nous instaurerons un délai de carence de trois années de résidence continue et régulière en France avant de bénéficier des aides sociales non-contributives telles que les APL.

Notre politique privilégiera également les publics les plus fragiles. Afin de rétablir la justice dans la politique de logement, je propose également de mieux mobiliser le logement social vers ceux qui en ont le plus besoin, en assurant la transparence dans les critères et les procédures d'attribution des logements sociaux, tout en encourageant, spécifiquement dans les zones tendues, une plus grande mobilité entre les parcs public et privé.

Alors que certains candidats à l'élection présidentielle veulent remettre en cause les aides au logement, je souhaite au contraire assurer leur pérennité notamment en supprimant la prise en compte du patrimoine des ménages décidée par le gouvernement Valls et en intensifiant la lutte contre la fraude.

La justice sociale passera aussi par une révision de la fiscalité locale. L'augmentation des impôts locaux (+11% de 2012 à 2015) qui pèsent

sur le logement est devenue insoutenable. La réforme territoriale que je propose, qui consiste à réduire de six à trois le nombre de niveaux d'administration en France en se concentrant sur la commune et le département, permettra de réduire les impôts locaux. J'ai également décidé d'engager une réflexion sur la taxe d'habitation qu'il faudra certainement envisager de réformer.

Débloquer, fluidifier et sécuriser le marché du logement

Les loyers en France sont 15% supérieurs à la moyenne européenne et il manque au moins 800 000 logements dans notre pays. C'est pourquoi il faut s'attaquer à ces problèmes en augmentant l'offre de logements disponibles, et ce très rapidement.

Je lancerai donc un grand programme de construction de logements qui pourrait être financé par le fonds de réserve des retraites, comme l'ont déjà fait les Pays-Bas. De même, il faut détendre la tension sur le marché du logement en allégeant les contraintes bureaucratiques et coûteuses que sont les normes d'urbanisme et de construction. Néanmoins, je ferai respecter les normes concernant l'accessibilité des personnes handicapées au logement.

Il convient de rééquilibrer géographiquement l'offre et la demande de logement. En effet, la dispendieuse politique de la Ville menée par les gouvernements qui se succèdent depuis des décennies doit être réorientée vers les zones aujourd'hui désertées, rurales en particulier, et en redonnant une face humaine aux cités construites dans les années 1955 à 1970.

Je pense qu'il est aussi essentiel d'étudier dans les zones tendues l'impact inflationniste sur les loyers qu'a eu Airbnb, comme l'ont fait d'autres pays tels que le Royaume-Uni et les États-Unis, pour réfléchir à un éventuel encadrement de ce mode de location.

Enfin, il est urgent de réduire considérablement les flux d'entrées légales d'étrangers pour détendre le marché du logement. Le coup d'arrêt à l'immigration et la reconduite à la frontière des étrangers en situations irrégulière diminueront rapidement la demande de logements, ce qui contribuera à la réduction des loyers.

Néanmoins, il faudra également rappeler que l'insuffisance du nombre de logements en France n'explique que partiellement la crise que nous connaissons qui est au moins autant due à une mauvaise gestion des territoires et du logement existant. Ces points méritent une réflexion approfondie et je ferai à ce sujet des propositions dans les semaines à venir.

Favoriser l'accès à la propriété

Être propriétaire de son logement est un rêve souvent inaccessible, notamment pour les jeunes. La précarisation du travail vantée par certains a encore plus les chances d'obtenir un prêt immobilier alors que les banques se montrent de plus en plus exigeantes.

C'est pourquoi je propose de renforcer les dispositifs de prêts à taux zéro ou à taux préférentiels avec l'aide de la banque de France, mais aussi d'améliorer les conditions de rachat par les locataires de leur

ON À LA PRÉSIDENTENCE DE LA RÉPUBLIQUE : GRAMMES ÉLECTORAUX

logement social après dix années d'occupation. De même, la France possède les coûts de transaction pour l'achat d'un bien immobilier parmi les plus levés d'Europe (14% de la valeur du bien). Je réfléchis

donc à alléger la fiscalité sur les frais de notaires en annulant la hausse du plafond des droits de mutation décidée par François Hollande.

Propositions de François FILLON, Candidat Les Républicains

Il est nécessaire aujourd'hui de libérer le potentiel de croissance du marché du logement, en passant de la politique de la demande à celle de l'offre. François FILLON considère qu'il faut favoriser l'investissement en réduisant l'intervention publique et en allégeant la fiscalité. Pour encourager les investissements locatifs longs et l'acquisition de la résidence principale, il est nécessaire d'instaurer une TVA à taux réduit. La fiscalité sur le logement sera établie pour 5 ans au moins. Les Fonds national de péréquation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) seront progressivement supprimés pour favoriser la mobilité du patrimoine immobilier. D'ailleurs, le délai d'exonération de la taxe sur les plus-values immobilières de cession sera ramené à 15 ans avec comme contrepartie, une augmentation de la taxe foncière sur le non-bâti et constructible en zone tendue.

Les procédures doivent être accélérées pour réduire les délais lorsque le locataire ne s'acquitte plus de son loyer de bonne foi. La suppression de l'encadrement des loyers sera contrebalancée par un bail homologué avec des avantages fiscaux, fonctions de la modération des loyers pratiqués.

Le projet de François FILLON prévoit de réserver l'accès au logement social à ceux qui en ont le plus besoin. La première étape est de baisser le plafond de ressources pour que seuls ceux qui en ont véritablement besoin y aient accès. Ensuite, le supplément de loyer pour les locataires en logement social sera rendu obligatoire. Un contrat de bail de 6 ans pour les nouveaux locataires HLM permettra de revoir régulièrement s'ils répondent aux critères d'attribution. Les aides au logement seront intégrées dans un dispositif de prestations sociales unique, modulée selon les situations individuelles de chacun.

Enfin, François FILLON souhaite donner davantage de responsabilités aux collectivités locales pour promouvoir une politique du logement différenciée et adaptée à la situation de chaque territoire. L'échelon intercommunal doit devenir l'échelon de référence pour le logement et il convient de mobiliser l'Etat que pour la libération du foncier quand cela est nécessaire. La loi SRU sera révisée substantiellement en fonction des caractéristiques des territoires.

Aujourd'hui, le logement est un motif d'inquiétude pour beaucoup de Français : 71% d'entre eux estiment que l'accès au logement est difficile. Et en effet, les difficultés dans ce secteur n'ont cessé de s'accumuler, rendant de plus en plus compliqué le simple fait de se loger :

- les prix des logements ont presque doublé depuis l'année 2000 rendant l'accession à la propriété difficile pour une majorité de Français même quand ils ont un emploi
- le logement social s'est progressivement éloigné de son objectif d'origine pour devenir une machine à entretenir les inégalités : il privilégie le maintien des locataires en place, même lorsqu'ils pourraient accéder au parc privé, au détriment de ceux qui en ont besoin
- depuis deux ans, le secteur de la construction (qui alimente toute une filière industrielle représentant plus de 1,2 million d'emplois) est dans une situation critique
- enfin, notre fiscalité immobilière est la plus élevée d'Europe, alors même que la France consacre chaque année 2 % de la richesse nationale produite au secteur logement, les autres pays qui n'en consacrent qu'un seul obtiennent de meilleurs résultats que nous.

Je propose de renverser la logique qui a prévalu jusqu'à présent :

D'une politique de la demande bien intentionnée mais qui ne fonctionne pas, il faut passer à une politique de l'offre qui libère le potentiel de croissance du marché et qui mette fin aux dépenses publiques à la fois superflues et inefficaces. Nous devons rompre avec les vieilles recettes étatiques du passé, et notamment assumer l'abrogation de la loi ALUR et la révision substantielle de la loi SRU.



1. Favoriser l'investissement public et privé en réduisant l'intervention publique et en allégeant la fiscalité

Ce n'est plus le logement qui doit être considéré comme social, mais le bénéficiaire. Pour les nouveaux logements construits, il n'y a aucune raison qu'à niveau de loyer équivalent, les investisseurs publics soient avantagés par rapport aux investisseurs privés. De plus, l'instabilité fiscale actuelle décourage les petits investisseurs particuliers, moins bien conseillés. L'encadrement des loyers a également généré chez eux un sentiment de privation de liberté qui s'est traduit par une désaffection du marché : depuis 2012, 130 000 investisseurs particuliers ont quitté le marché du logement locatif. Il nous faut rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires.

Pour résoudre la crise du logement en France, nous devons changer notre logiciel.

Je propose :



- d'instaurer une TVA à taux réduit pour l'acquisition de la résidence principale ou pour un investissement locatif long

- d'instaurer une procédure accélérée pour réduire les délais d'expulsion en cas de non-paiement du loyer (près de 3 ans aujourd'hui). En contrepartie, il sera interdit au propriétaire de demander aux locataires certaines garanties excessivement contraignantes

- de supprimer l'encadrement des loyers et de créer un bail homologué qui accordera des avantages fiscaux au propriétaire en fonction de la faiblesse des loyers pratiqués

- de fixer pour 5 ans les règles de la fiscalité sur le logement pour éviter l'instabilité fiscale qui décourage tous les acteurs.

2. Rendre l'accès au logement social plus juste

Actuellement, 70% de la population est éligible logement social, ce qui rend le dispositif à la fois inefficace et coûteux. Le taux de rotation annuel en HLM est aujourd'hui de seulement 10% en France, et de moins de 5% en Ile-de-France. Les critères d'attribution des logements sociaux doivent être affinés en direction des populations qui en ont le plus besoin. Cela doit se faire au niveau local par des commissions d'attribution dont la composition doit garantir une meilleure transparence. Nous devons bâtir un nouveau modèle économique du logement social, donnant davantage de flexibilité aux organismes HLM afin qu'ils puissent recourir à des outils de financement libres et ouvrir leur capital. Enfin et surtout, une intégration des aides au logement (Aide personnalisée au logement (APL), Allocation de logement sociale (ALS), Allocation de logement familiale (ALF)) dans une prestation unique permettra de simplifier la distribution des aides pour les bénéficiaires (un seul dossier) et de mieux lutter contre les fraudes.

Pour rendre l'accès au logement social plus juste.

Je propose :



- de baisser le plafond de ressources donnant accès au logement social, pour que seuls ceux qui en ont véritablement besoin puissent en bénéficier.

- de rendre obligatoire le supplément de loyer de solidarité (le « surloyer »)

- de mettre en place un contrat de bail de 6 ans pour les nouveaux locataires HLM, afin de favoriser le roulement.

- de rendre plus transparente et décentraliser l'attribution des logements sociaux et des aides au logement

- d'intégrer les aides au logement dans un dispositif de prestation sociale unique, modulé en fonction de chaque situation individuelle.

3. Donner davantage de responsabilités aux collectivités locales pour promouvoir une politique du logement différenciée et adaptée à la situation de chaque territoire

Les territoires français présentent une grande diversité de situations. Le niveau de l'intercommunalité, qui allie proximité et vision globale des problèmes de logement, est le plus adapté pour agir. Les intercommunalités peuvent développer une politique du logement adaptée au territoire en l'articulant avec les politiques d'urbanisme et de transports, dans une approche intégrée.

RÉPONSE DES CANDIDATS À L'ÉLECTION À LA PRÉSIDENTENCE DE L

Propositions de Jean-Luc Mélenchon, candidat de La France insoumise

Le programme de la France insoumise, l'Avenir en commun, accorde aux questions de logement une attention particulière. Nos propositions dans ce domaine feront même l'objet d'un livret dédié ayant vocation à préciser et détailler nos propositions.

D'ores et déjà, vous trouverez ci-dessous les grandes lignes qui organisent notre projet.

La situation de crise du logement est réelle et inacceptable : 150 000 personnes sont sans domicile propre – dont 30 000 enfants – et près de 500 000 sont hébergées de façon contrainte chez un tiers.

Même pour celles et ceux qui ont un logement, l'effort financier est souvent considérable : un tiers du revenu pour les ménages locataires du parc privé, un quart pour les accédants à la propriété et plus de la moitié pour les plus modestes d'entre nous. Cela entraîne évidemment de nombreuses situations de mal logement, du surpeuplement aux logements insalubres.

Cette situation provient à la fois de la spéculation qui a considérablement renchéri les prix et d'un manque de construction neuves et abordables pendant de nombreuses années. Ainsi, on estime qu'aux 350 000 logements qu'il faut construire chaque année pour suivre les évolutions démographiques de la population française, il faut ajouter le déficit accumulé qui s'élève à un million de logements.

Pourtant, le droit au logement est fondamental pour accéder à d'autres aspects de l'existence : emploi, vie sociale et familiale etc.

C'est pourquoi, le programme de la France insoumise prévoit que le droit au logement soit inscrit dans la constitution de la VIème République, au même niveau que le droit de propriété. Cette mesure, loin d'être seulement symbolique, justifierait l'interdiction des expulsions sans logement ainsi que la création d'une garantie universelle des loyers.

Nous proposons également la construction de 200 000 logements publics neufs par an. C'est indispensable pour loger ceux qui en ont le plus besoin à des prix qui correspondent à leur niveau de revenu ainsi que pour lutter contre les processus de ségrégation qui tendent à exclure les classes populaires des métropoles.

Pour atteindre un tel niveau de production de logements sociaux abordables, il faut agir sur plusieurs leviers.

Tout d'abord, nous proposons un retour massif de l'aide à la pierre de l'Etat - passée de près d'un milliard d'euros par an à 200 millions sous les gouvernements de Sarkozy puis Hollande - qui permettra de baisser les loyers des logements sociaux. Ensuite, nous souhaitons la recentralisation totale de la collecte des livrets A à la Caisse des dépôts et des

consignations ainsi que la mise en place par cette institution d'un prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux. Pour faire baisser le prix du foncier disponible, nous pensons qu'il faut développer un patrimoine foncier public échappant à la spéculation et dont la propriété resterait publique, à travers, par exemple, le mécanisme des baux emphytéotiques.

Par ailleurs, l'Etat doit être le garant du droit au logement et donc contraindre les territoires qui refusent de produire assez de logements publics. Cela passe par une application plus stricte de la loi SRU c'est-à-dire l'augmentation des amendes et la reprise par le préfet des permis de construire pour les communes réfractaires.

L'effort devra aussi concerner la création d'une offre d'hébergement digne avec un accompagnement social. Nous nous fixons en effet l'objectif de zéro sans-abri. Pour y arriver, il faudra aussi mobiliser le parc privé vacant en utilisant, si besoin, l'outil des réquisitions.

Enfin, la qualité des logements est un enjeu essentiel, tant du point de vue de la qualité de vie, et notamment des ménages en situation de précarité énergétique, que de la transition écologique. C'est pourquoi nous voulons que les logements publics neufs soient au maximum des normes énergétiques.

Nous voulons d'autre part engager un plan de rénovation énergétique massif, à la fois du parc public et du parc privé avec l'objectif d'isolation de 700 000 logements par an.

Cet investissement public conséquent pourrait être en partie financé en revenant sur des dépenses inutiles qui alimentent la spéculation, comme les aides fiscales en faveur de l'investissement locatif privé – dispositif Pinel, par exemple. Ces coûteuses dépenses fiscales ne permettent pas de produire une offre de logement correspondant aux besoins. Par ailleurs, nous voulons mettre en place une taxe progressive pour imposer les hautes transactions immobilières.

L'investissement massif dans le parc public est au cœur de la solution pour garantir le droit au logement pour tous. Cependant, à court terme, il faudra prendre d'autres mesures de nature à soulager immédiatement les ménages, qu'ils soient locataires du parc public, privé ou accédants à la propriété. Par exemple, la revalorisation des aides personnalisées au logement et la suppression du mois de carence. Nous travaillerons également à généraliser et renforcer l'encadrement des loyers du secteur privé.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, je vous invite également à retrouver l'ensemble du programme de la France insoumise, L'avenir en commun, en librairie ou à l'adresse suivante : <https://avenirencommun.fr/>.

Propositions de Benoit Hamon, candidat du Parti Socialiste

Pour Benoît Hamon, le logement est un enjeu essentiel du prochain quinquennat, car ce que l'on appelle la « crise du logement » qui touche les classes moyennes et populaires est un des facteurs puissants des inégalités dans notre pays, inégalités entre les générations, entre les ménages suivant leur patrimoine de départ, entre les villes par une ghettoïsation par le haut de la société française.

En finir avec le logement rare et cher est une priorité politique, car c'est une priorité pour une grande majorité des familles de notre pays qui ont vu la part de leurs revenus consacrés au logement augmenter de 50 % en 25 ans. C'est aussi un problème de compétitivité pour notre économie et pour l'ensemble du pays, en freinant le secteur du bâtiment ou encore la mobilité professionnelle des salariés.

Or, si beaucoup a été fait ces dernières années, la Fondation Abbé Pierre estime à 3,8 millions le nombre de personnes souffrant du mal-logement et il y a près de 1,9 millions de demandeurs d'un logement locatif social. Aussi, contre tous les conservatismes, Benoît Hamon, une fois élu Président de la République, s'engage à porter un discours clair, sur la nécessité de construire en fonction des besoins des logements abordables pour le plus grand nombre et à mobiliser les services de l'Etat, les collectivités et les acteurs privés ce sens.

La politique du logement que nous portons pour le prochain quinquennat repose donc sur quatre priorités : logement pour tous, logements décents et écologiquement responsables, hébergement d'urgence et lutte contre la précarité, politique de l'habitat dans une vision globale de la politique de la ville.

Nous voulons en finir avec le fantasme d'une France du « tous propriétaires » qui n'est ni possible à court-terme, ni nécessairement

souhaitable. C'est au contraire l'objectif du « tous logés » qu'il faut atteindre et c'est précisément sur cette trajectoire que se place Benoît Hamon.

Une grande conférence sur le logement sera organisée dès 2017, avec l'ensemble des professionnels, des bailleurs et des associations de locataires. Celle-ci doit permettre une politique nationale du logement à la fois transparente et compréhensible pour nos concitoyens, avec des déclinaisons par territoires pour s'adapter à des réalités différentes et en responsabilisant davantage l'ensemble des acteurs locaux.

Après une évaluation des dernières évolutions législatives, les sanctions à l'encontre des communes qui ne respectent pas leurs obligations de production de logements locatifs sociaux seront renforcées afin de permettre réellement une offre de logements diversifiée sur l'ensemble du territoire.

Nous voulons construire plus de logements, de tous types, dans le locatif comme pour l'accession, dans le cadre d'une offre qui correspond aux besoins et aux revenus des ménages. S'il faut se féliciter du redressement de la construction ces dernières années, et notamment des bons résultats de l'année 2016, nous maintiendrons un objectif de 150 000 logements sociaux par an dont 20 000 logements sociaux accompagnés.

Une réforme de la fiscalité au service de l'immobilier et de la lutte contre les rentes sera engagée. Nous voulons réfléchir en particulier à de nouvelles taxes sur les logements et les bureaux vacants dans les grandes métropoles.

Nous proposerons au Parlement une loi de programmation fiscale foncière qui apportera de la stabilité à un secteur qui en manque



DE LA RÉPUBLIQUE : LOGEMENTS ET PROGRAMMES ÉLECTORAUX

depuis des années et permettra de lutter contre la rétention de terrains constructibles. La création d'une contribution de solidarité urbaine sur les transactions des biens immobiliers les plus chers (+ 10 000 € / m²) aidera au logement des salariés qui font vivre ces quartiers, mais ne peuvent y habiter.

Enfin, l'encadrement des loyers tel que voté dans la loi ALUR sera progressivement mis en place, de manière pragmatique, en priorité dans les métropoles.

Pour relever le défi social-écologique que constituent les « passoires thermiques », nous lancerons un plan massif d'investissement dans la rénovation des bâtiments. Ce projet réalisé en lien avec le secteur privé se traduira par des aides renforcées et conditionnées au recours à des artisans labellisés afin de garantir des résultats conséquents à la fin du mandat.

Pour améliorer notre politique d'hébergement d'urgence et renforcer la lutte contre la précarité, nous engagerons une grande conférence

entre tous les acteurs de la lutte contre l'exclusion dès 2017 pour développer les meilleures procédures et démarches à suivre. Il est de notre devoir de prendre cette responsabilité et d'empêcher l'installation de la grande pauvreté. Nous voulons notamment mettre fin à la gestion « au thermomètre » de l'hébergement d'urgence et assurer un meilleur accueil des migrants et des demandeurs d'asile.

Enfin, une politique du logement n'a de sens que si elle est conçue comme une politique de l'habitat, et donc comme une politique de la ville au sens large : s'il faut construire en nombre les logements nécessaires, il faut penser en même temps aux équipements de proximité, aux transports, aux liaisons emploi / travail, à une meilleure association des habitants à la construction et à la vie du quartier.

Que vos lecteurs en soient convaincus : c'est un programme ambitieux que nous portons, car nous n'imaginons pas de futur désirable sans logement décent et économe, accessible à tous.

Propositions d'Emmanuel MACRON, candidat d'En Marche

Concentrer les moyens là où ils sont vraiment nécessaires.

Le logement est au cœur de l'accès à l'emploi, au cœur du défi environnemental, au cœur, surtout, de la fracture sociale et territoriale qui menace notre société.

C'est pourquoi résoudre la question de l'accès à des logements de qualité nécessite un engagement fort des pouvoirs publics, avec deux exigences :

- Partir des situations concrètes de nos concitoyens, en prenant en compte les besoins spécifiques des étudiants, des seniors, des travailleurs en mobilité ou encore des familles.
- Viser l'efficacité, en concentrant les moyens de l'Etat là où ils sont vraiment utiles.

Notre objectif est de créer une offre de logements abordables, là où se situent les besoins, notamment en matière d'emploi, répondant à la diversité de la demande (sociale, intermédiaire ou privée) et offrant aux Français des logements compatibles avec leur pouvoir d'achat. Le principal moteur permettant de faire baisser les prix est la construction massive de nouveaux logements. Nous nous fixons depuis trop longtemps de grands objectifs (« 500 000 constructions par an ») sans nous donner les moyens de les atteindre. Nous devons donc créer un choc d'offre, afin de "tasser les prix" là où les besoins sont les plus grands.

Par ailleurs, nous souhaitons générer le plus de mobilité possible au sein du parc, car mobilité physique signifie mobilité sociale. La création d'une offre plus importante y contribuera, mais nous devons également lever les obstacles qui aujourd'hui freinent l'accès au logement et la mobilité, en particulier des jeunes, des familles qui se recomposent ou des personnes qui cherchent ou qui changent d'emploi.

Enfin, nous souhaitons faire du logement un axe fort de la transition écologique : Rénover les logements poursuit un double objectif : social, avec la baisse des charges, et environnemental, avec la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les zones tendues, mais aussi les zones détendues, frappées par la dévitalisation des centres-villes, seront visées dans cet effort global de rénovation.

DIAGNOSTIC

En matière de logement, nous sommes confrontés à plusieurs paradoxes.

D'abord, notre parc de logements a été construit pour les familles d'hier, qui divorçaient moins et qui déménageaient moins : aujourd'hui, les familles se recomposent et nous sommes dans une société de la mobilité.

Ensuite, nous savons qu'il faudrait construire beaucoup plus de logements, mais cela est trop compliqué à cause des normes trop nombreuses, d'un droit de l'urbanisme trop complexe et de procédures trop longues.

Enfin, nous dépensons chaque année 40 milliards d'euros dans la politique du logement, sans permettre à tous d'accéder à des logements de qualité. Ainsi, on compte encore 4 millions de mal-logés dans notre pays.

PROPOSITIONS :

- **Objectif 1 : Construire plus de logements là où c'est nécessaire.**

Aujourd'hui, la construction de nouveaux logements est compliquée, même là où elle est le plus nécessaire, par les règles classiques de la construction et les enjeux de politique locale.

Demain, nous ferons tout pour accélérer la construction dans les zones les plus tendues. Les Français ne peuvent plus attendre pour bien se

loger.

- Nous définirons des zones où la construction de logements est une priorité absolue.

Nous les définirons en fonction des enjeux d'emploi et d'infrastructures de transport, pour y construire prioritairement les logements dont les Français ont besoin. Nous devons dépasser les traditionnelles frontières de la commune et nous adapter aux espaces de vie plus larges dans lesquels les Français vivent, travaillent, pratiquent leurs loisirs et consomment. Dans ces zones prioritaires, les autorisations d'urbanisme, notamment le permis de construire, seront transférées à l'intercommunalité, ou le cas échéant à la métropole, voire à l'Etat.

- Quand c'est nécessaire, l'Etat prendra ses responsabilités pour organiser la construction dans les zones tendues, en recourant par exemple plus largement aux dispositifs de type "Opération d'Intérêt National", en délivrant les permis de construire, en détendant les règles de constructibilité au maximum et en accélérant les procédures, y compris en limitant les possibilités de recours.

- **Objectif 2 : Nous faciliterons l'accès au logement pour les jeunes et les actifs en mobilité.**

Demain, nous adapterons le marché aux nouveaux besoins des jeunes.

- Nous construirons 80 000 logements pour les jeunes : 60 000 logements pour les étudiants et 20 000 logements pour les jeunes actifs.
- Nous mobiliserons les bailleurs sociaux pour créer au sein du parc social des « logements jeunes » (objectif : 30 000 supplémentaires). Ces logements seront accessibles sans dépôt de garantie, sans demande de caution et pour un bail non renouvelable.
- Nous créerons un bail « mobilité professionnelle » pour répondre aux besoins des actifs en mobilité temporaire (formation, période d'essai, stage).

Il s'agira d'un bail d'une durée de 3 mois à un an, destiné aux actifs en mobilité professionnelle et soumis aux mêmes protections réglementaires que le bail étudiant. Ce bail sans dépôt de garantie sera déployé dans certaines zones tendues où les logements sont aujourd'hui trop souvent détournés du marché locatif à des fins touristiques. Nous permettrons ainsi aux actifs en mobilité qui ont besoin d'un logement sur une courte durée d'accéder à une offre adaptée et disponible.

- **Objectif 3 : Nous accroîtrons les solutions de logement pour les ménages aux ressources modestes.**

Aujourd'hui, environ 1,8 million de ménages sont en attente d'un logement social ou d'un changement de logement. Nous devons continuer à construire des logements sociaux pour répondre à ces personnes qui peuvent très difficilement se loger dans le parc privé.

Par ailleurs, la transparence dans les attributions (480 000 par an environ) et la mobilité dans le parc social sont encore insuffisantes. Le logement social doit rester une solution pour les ménages tant qu'ils connaissent des difficultés économiques ou sociales, mais ne doit pas favoriser l'immobilisme si la situation du ménage évolue.

Demain, nous construirons davantage de logements sociaux, favoriserons la mobilité et réformerons les attributions de logement social pour accroître les chances de chacun.

- Nous maintiendrons la loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) qui a accéléré l'accroissement de la construction de logements sociaux depuis 16 ans.
- Nous poursuivrons la production de logements sociaux au même





RÉPONSE DES CANDIDATS À L'ÉLECTION À LA PRÉSIDENTE DE LA RÉPUBLIQUE : LOGEMENTS ET PROGRAMMES ÉLECTORAUX

niveau et au même rythme que ces dernières années, en concentrant les aides de l'Etat sur les logements aux plus faibles loyers et dans les zones où la demande en logement social est la plus forte.

- Nous ferons la transparence sur l'attribution des logements sociaux.

Au lieu de procédures opaques et de règles méconnues, nous mettrons en place un système de points, simple et compréhensible, fondé sur des critères objectifs (taille de la famille, niveau des ressources, lieu de recherche). Il permettra à chacun de connaître ses chances d'obtention d'un logement et le délai d'attente prévisible.

- Nous renforcerons fortement la mobilité dans le parc social là où la demande est très forte en tenant compte de manière plus dynamique de l'évolution de la situation des locataires et en fluidifiant les changements de logement nécessaires à l'évolution des besoins des locataires (vieillesse, arrivée ou départ des enfants, mobilité professionnelle,...)

Concernant les plus fragiles, qui subissent l'absence de logement ou le mal-logement, nous ciblerons notre politique en préférant le « logement d'abord » aux solutions d'hébergement d'urgence.

- Nous créerons 10 000 places supplémentaires en pension de famille sur le quinquennat. Ces places sont adaptées aux personnes isolées, « cassées » par des années de vie dans la rue. Elles y trouvent un endroit où poser leurs bagages, le temps nécessaire, pour reprendre pied.
- Nous augmenterons considérablement la part de l'intermédiation locative (gestion ou location d'un logement du parc privé par une association pour y loger des ménages à faibles ressources). Nous demanderons aux bailleurs sociaux d'acheter à cette fin 40 000 logements privés pour passer de 25 000 à 65 000 places en intermédiation locative.
- A destination des sans-abris, nous assurerons un droit à la domiciliation (qui permet de déclencher d'autres droits, notamment l'accès aux minima sociaux ou la candidature aux logements HLM et d'assurer le suivi de leur courrier) en faisant évoluer la mission de service public de La Poste.

La question du logement, c'est la place qu'on a dans la société. Pour les sans-abris, Emmanuel Macron s'engage à assurer un droit à la domiciliation.

Nous rendrons la fiscalité locale juste.

- Nous exonérerons 4 Français sur 5 de la taxe d'habitation.

Concrètement, dès 2020, un couple avec deux enfants, dont le revenu fiscal de référence est de 5000 euros par mois, sera entièrement exonéré. Mais cette mesure ne grèvera en rien le budget des collectivités territoriales. Leurs ressources seront sanctuarisées : l'Etat paiera la taxe d'habitation en lieu et place des ménages. 10 milliards d'euros y seront consacrés chaque

- **Objectif 4 : Pour accélérer la transition environnementale, nous accélérerons la rénovation des logements.**

Demain, nous engagerons un vaste plan de rénovation des logements : nous aiderons l'ensemble des ménages, et nous supprimerons les passoires énergétiques des propriétaires les plus précaires en 10 ans. Dès 2022, nous visons d'en rénover la moitié.

Nous diminuerons ainsi les émissions de gaz à effet de serre et ferons baisser de manière immédiate les charges des occupants, locataires ou propriétaires (fioul, gaz et électricité).

Cette ambition concerne tout le territoire : les zones tendues, mais aussi les zones détendues, marquées par une dévitalisation des centres-villes, où l'enjeu prioritaire est la rénovation plutôt que la construction.

Nous souhaitons donner les moyens suffisants pour être à la hauteur de cette ambition.

- Nous proposerons un audit gratuit à tous les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique : maisons en zone rurale, pavillons du périurbain, copropriétés où les travaux ont été trop longtemps repoussés.

- Nous viserons la rénovation de la moitié des logements-passoires dès 2022, afin de diminuer les émissions et de faire baisser les charges (électricité, fioul, gaz). Les passoires énergétiques seront interdites de location à compter de 2025. A cette fin, via un fonds public, nous prendrons intégralement en charge les travaux des propriétaires les plus précaires, avec un remboursement au moment de la vente du bien.

- Nous permettrons à tous de pouvoir réaliser les travaux nécessaires, notamment à ceux qui n'ont pas aujourd'hui toutes les ressources pour investir. Nous transformerons le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) en prime immédiatement perceptible au moment des travaux et non l'année suivante, ce qui favorisait les ménages les plus aisés : ainsi, ceux qui engagent des travaux ne seront pas soutenus par l'Etat un an après leur décision, mais dès le moment où ils commencent leurs travaux.

- Nous encouragerons l'association des travaux de maintien à domicile des personnes âgées avec les travaux de rénovation énergétique.

- **Objectif 5 : Nous relancerons le renouvellement urbain des quartiers prioritaires.**

La rénovation urbaine a produit des effets positifs importants en offrant un cadre de vie nettement amélioré à des millions d'habitants et en favorisant la mixité sociale. La rénovation urbaine doit ouvrir les quartiers défavorisés sur la ville, humaniser le bâti et y réintroduire les services publics et de proximité.

Pour autant ses effets positifs doivent être mieux accompagnés par la création de logements à bas loyer en dehors des quartiers, par une politique d'attribution plus juste, et en évitant de conserver une concentration de publics en difficultés dans les mêmes quartiers. De plus, la rénovation du bâti ne suffit pas : l'emploi, l'éducation, la santé doivent revenir dans ces quartiers.

Enfin, les moyens dévolus au programme de rénovation urbaine, en cours de lancement, ont considérablement diminué de 12 milliards d'euros à 5 milliards. Ceci n'est pas au niveau des enjeux.

- Nous amplifierons le programme de rénovation urbaine en le portant à 10 milliards d'euros, permettant ainsi de répondre aux enjeux des 450 quartiers retenus.

- Nous construirons des logements à bas loyers ailleurs que dans les quartiers où ils sont aujourd'hui concentrés, nous proposerons des relogements à l'échelle intercommunale et mobiliserons dans cet objectif tous les bailleurs sociaux.

Nous renforcerons le lien entre politique urbaine et autres politiques publiques (emploi et développement économique, éducation, santé, cohésion sociale...).

- **Objectif 6 : Nous garantirons la stabilité des normes.**

Nous ne créerons pas de nouvelles normes de construction sur le quinquennat.

“La Lettre de l'ACMIL” - BULLETIN D'ABONNEMENT

M., Mme Prénom.....

Société Fonction.....

Adresse.....

Code postal Ville

Téléphone..... Fax

souscrit un abonnement pour 4 numéros, soit 35 euros. - Règlement joint par

Chèque postal à l'ordre de l'ACMIL Chèque bancaire à l'ordre de l'ACMIL

A adresser à **ACMIL**,

75, quai de la Seine 75940 Paris cedex 19 - Tél. : 01 44 89 80 94

