



Logement : libérer un secteur essentiel pour l'économie et le pouvoir d'achat

Chiffres sur le logement en France :

- Dépenses publiques liées au logement : **40 milliards €**
- Montant des APL : **17,4 milliards €**
- Nombre de logements sociaux : **4,5 millions**
- Nombre de personnes souffrant de mal-logement : **4 millions**
- Nombre de personnes privées de logement personnel : **896 000¹**

Les objectifs que doit se fixer une politique de logement :

- Augmenter l'offre de logement dans les zones tendues
- Stabiliser sur le long terme la fiscalité et permettre le retour des investisseurs en rééquilibrant les relations bailleurs-locataires
- Rationaliser les dispositifs existants et faire que les propriétaires immobiliers ne servent plus de source de financement inépuisable aux collectivités locales et à l'Etat
- Améliorer l'efficacité des dépenses publiques notamment dans le domaine du logement social

¹ Source Fondation Abbé Pierre – Rapport annuel sur l'état du mal-logement – janvier 2017

Table des matières :

A) Remettre le bailleur privé au centre de la politique du logement : pour un statut simplifié et incitatif du loueur individuel	5
B) Comment mobiliser et optimiser le parc privé existant ?	8
C) Comment passer du concept de logement social à celui de ménage social ? 11	
1) Des logements sociaux en nombre mais difficilement accessibles aux plus défavorisés	11
2) Financement, conditions et critères d'attribution du logement social.....	13
D) Comment encourager l'accession à la propriété et aider le propriétaire surtaxé ?	17
1) Réduire la pression fiscale.....	18
2) Mettre en place les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) progressifs	20
3) Faciliter l'accès à la propriété et à la location des profils « atypiques »	21
E) Comment baisser le coût de construction en en focalisant la réglementation thermique sur la baisse des émissions de CO ₂ ?.....	23
1) La réglementation environnementale doit viser à réduire les émissions de CO ₂	23
2) La réglementation environnementale 2018 doit viser un coût de construction et un coût d'usage du logement abordable pour les ménages en permettant le recours à l'électricité.....	24
3) La réglementation environnementale doit inciter des équipements électriques flexibles et connectés pour tirer le meilleur parti des productions électriques renouvelables.	25
F) Annexe - Synthèse de nos propositions	26

Introduction

Le marché du logement connaît une embellie, le nombre de transactions s'est élevé à 843.000 en 2016 – soit une hausse de 9%² sur l'année - et la construction repart également. Néanmoins, cette embellie conjoncturelle semble cacher les dysfonctionnements structurels de ce secteur tant dans le parc privé que public. Au fil des années le gouvernement a cherché à endiguer cette crise de la plus mauvaise des façons : en réglementant, en taxant puis en subventionnant. Des solutions qui ont eu pour effet de faire exploser les dépenses publiques liées au logement (41 milliards d'euros soit 2% du PIB aujourd'hui).

Dépenses en politique du logement	En Volume	En Répartition
Prestations sociales	20,5 Mds €	50%
Avantages fiscaux	13,7 Mds €	34%
Subventions d'investissement et d'exploitation	3,7 Mds €	9%
Avantages de taux (PTZ, prêts aux bailleurs sociaux)	3 Mds €	7%
Total	40,9 Mds €	100%

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages a baissé : entre 1996 et 2016, les prix à la consommation ont augmenté de 31 %, le revenu disponible brut par ménage de 40 %, tandis que le prix des logements anciens augmentait de 152% (et a quasiment triplé en Ile-de-France). Ce phénomène a été en partie compensé par l'allongement de la durée des emprunts (19,6 ans entre 2009 et 2013, contre 17,2 ans entre 2002 et 2006 et 14,6 ans entre 1997 et 2001) et la baisse des taux d'intérêt (3,5 % entre 2009 et 2013, contre 4,1 % entre 2001 et 2006, 5,2 % entre 1997 et 2001).

En raison de la progression globale des loyers, le **taux d'effort³ pour le logement est en hausse** de 27% en 10 ans pour l'ensemble de la population. Pour les jeunes âgés de moins de 30 ans, l'impact de la hausse des prix de l'immobilier est plus difficile à supporter puisqu'ils ont généralement des revenus moins élevés, leur taux d'effort net est de 27%. Enfin, celui des personnes âgées de plus de 65 ans a triplé depuis 2013, passant de 4,5% à 13%.

Le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages (locataires et propriétaires), absorbant en moyenne 18,3% en 2013, après déduction des aides au logement⁴. Il devient ainsi de plus en plus difficile de se loger, ce qui peut induire des difficultés à accepter une mobilité professionnelle.

² Source : chambre des notaires de France

³ Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages

⁴ Source : Rapport Insee sur le logement 2017

La conséquence directe de cette augmentation des prix est une difficulté accrue pour les ménages modestes à accéder à la propriété : entre 1984 et 2013 la probabilité de devenir propriétaire lorsqu'on appartient au premier décile de revenu (les 10% des revenus les plus faibles) est passée de 41,5% à 32,6%.

Le taux de transaction pour les logements anciens est tout de même en hausse de 6% en 2016 après une hausse de 15% en 2015, tandis que le stock de logements neufs à vendre a baissé de près de 3% l'année dernière. Pourtant, ce niveau de ventes élevé ne doit pas masquer les difficultés à accéder à la propriété que rencontrent les jeunes et les profils dits atypiques qui ne sont pas en CDI.

Pour ce qui concerne le volet législatif, l'intervention publique a, elle aussi, fait exploser les contraintes : ce sont aujourd'hui 3 475 normes qui s'appliquent au secteur du logement (hors code de l'urbanisme qui en compte 2 241), une complexité qui freine le potentiel de construction dans ce domaine.

Il existe aujourd'hui dans l'hexagone une nette différence de situations et de besoins avec d'un côté des zones tendues et de l'autre des zones dévitalisées dont le nombre d'habitants diminue. Il existe aussi un nombre de logements vacants important.

Les besoins en logement se concentrent dans les zones les plus peuplées et dynamiques où la construction de logements n'a pas suivi les évolutions démographiques. Or la politique du logement étant pilotée au niveau national, elle ne prend pas assez en compte les spécificités démographiques et économiques régionales. Le contexte réglementaire limite l'incitation des marchés à investir dans les zones les plus tendues. Les logements sont inégalement répartis sur le territoire.

L'enjeu prioritaire est d'anticiper les besoins. Néanmoins, il est possible de remédier à l'insuffisance de la construction dans des zones de tension par des alternatives pensées dans un souci d'optimisation.

On a trop souvent érigé la construction de logements sociaux en unique remède à la politique du logement au lieu d'encourager et faciliter les acteurs privés à construire, proposer du logement social et surtout optimiser le parc existant. Le bailleur social bénéficie de larges avantages sans que le secteur locatif social puisse à lui seul combler les besoins de logements abordables. Son intervention doit pouvoir être complétée par celle du bailleur privé. L'objectif étant de créer un secteur privé social qui pourrait lui aussi répondre aux besoins.

Le marché du logement n'est pas un marché comme les autres, l'offre peu élastique et la demande à la hausse compliquent la réalisation de l'équilibre : la construction, la transaction et l'offre de logement sont décorréliées.

Donc, la nationalisation rampante du logement et une gestion inopportune et déraisonnable du parc social ont bien eu pour effet de priver le pays d'un vecteur de croissance sans pour autant résoudre la crise sociale.

A) Remettre le bailleur privé au centre de la politique du logement : pour un statut simplifié et incitatif du loueur individuel

En bref :

L'incitation des bailleurs privés coûterait moins cher à l'Etat que la construction de logements sociaux.

L'objectif ici est d'avoir un marché d'investisseurs privés pour permettre d'avoir du logement disponible à la location. L'investisseur privé est plus réactif et efficace. Il pourrait l'être encore plus si on lui confère un véritable statut et qu'on allège la complexité et la pression fiscale.

39,7% des ménages sont locataires de leur logement, pour plus de la moitié dans le privé. C'est grâce aux bailleurs privés qu'il y a une offre de logement aujourd'hui en France. 96% du parc locatif privé est détenu par des particuliers privés, dont plus de la moitié d'entre eux possèdent en moyenne deux biens. Beaucoup de particuliers considèrent cet investissement comme un possible complément de revenus une fois à la retraite. Les investisseurs institutionnels qui ne représentent plus que 4% du parc locatif privé, ont quitté ce secteur, moins rentable.

Le bailleur privé est réactif et permet un déploiement de l'offre de logement plus fin que l'investisseur institutionnel.

Pour l'Etat, inciter le bailleur privé coûte moins cher :

La construction de logements sociaux représente dans sa totalité 9,2 milliards d'euros, ventilés entre 3,2 milliards de dépenses de nature budgétaire (principalement des subventions d'investissement), 3,9 milliards d'avantages fiscaux, et enfin 2,1 milliards d'avantages de taux. **Cette enveloppe a permis la construction de 102 000 logements sociaux.**

La construction de logements neufs privés (sans prendre en compte les avantages fiscaux de rénovations et d'entretiens) en revanche, **coûte à l'Etat 5,9 milliards d'euros**, ventilés entre 1,3 milliards de dépenses de nature budgétaire (principalement des prestations sociales ALS), 3,7 milliards d'avantages fiscaux (principalement des mesures pour l'investissement locatif), et enfin 900 millions d'avantages de taux. **Cette enveloppe a permis la construction de 225 000 logements** (180 000 accessions et 45 000 locatifs privés) en 2014.

En rapprochant le ratio construction sur dépense publique, **on obtient un coût pour les finances publiques de 90 196 euros par logement social et de 26 222 euros par logement privé.** L'effet

volumétrique incitatif est donc plus efficace pour le secteur privé que pour le secteur public.

Cependant, une fiscalité peu adaptée et insuffisamment lisible nuit au développement du « petit » propriétaire.

La distinction entre les revenus fonciers (location nue) et les Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) constitue un premier anachronisme hérité de conceptions qui pour certaines remontent au second empire alors qu'aujourd'hui ces deux activités sont relativement proches.

En outre, un autre travers de la fiscalité actuelle est qu'elle mélange les différents revenus d'un contribuable et met sur le même plan des revenus issus d'un travail (et qui n'ont donc pas nécessité un investissement) avec les revenus issus d'un investissement. Ainsi un contribuable à haut revenus souhaitant investir en immobilier se trouvera pénalisé dans son projet par sa fiscalité personnelle. Cela ne serait pas un problème en soi si les loyers issus d'un investissement immobilier ne servaient pas avant tout à permettre au propriétaire de se rembourser. Or, la situation est telle que la fiscalité élevée conduit, pour les investisseurs à haut revenus, à rendre la récupération du capital très longue avec des durées de l'ordre de 50 ans sur Paris. Or, **ce sont ces investisseurs à haut revenus qui ont le plus de capacités à investir dans l'immobilier** et qu'il faut attirer en premier pour relancer la construction de logements.

Nous proposons donc la création d'un statut du bailleur privé. Ce statut ne serait plus lié à la nature de l'investissement mais au fait d'acheter un bien pour le louer, (qu'il soit neuf ou ancien, quelle que soit sa localisation, etc...) et aurait pour objectif de soutenir sur le long terme l'offre de logements. D'une part, en permettant une simplification du régime fiscal, et, d'autre part, en offrant une protection efficace aux bailleurs en cas de défaillance du locataire.

Quant à **la création d'un statut du bailleur privé, il s'assimilerait à du Loueur en Meublé (professionnel ou non) et permettrait d'amortir le bien et donc de déduire l'amortissement des revenus locatifs.** Ce régime pensé pour les investisseurs, vise surtout le long terme, il est « *sain* » et juste dans le sens où il concerne uniquement l'investissement concerné.

In fine, cela devrait permettre à la fois de sortir de cette politique instable de la niche fiscale tout en **créant un cadre attractif pour l'investissement immobilier.**

Propositions :

- **En remplacement des dispositifs actuels, créer un statut du bailleur privé**

Les régimes de revenus fonciers et BIC qui n'a plus beaucoup de sens aujourd'hui seraient fusionnés. Tout investisseur qui louerait son bien pourra déduire de ses revenus l'amortissement de son investissement (3%) et dans le cas d'un loyer modéré il aura la possibilité de déduire les déficits de son revenu fiscal. Les DMTO et les travaux seraient inclus dans le montant de l'investissement. Un amortissement accéléré serait possible pour les travaux à visée environnementale.

- **Simplifier la taxation en instaurant une flat-tax à 25%**

Cette flat-tax s'appliquera aux revenus du capital, y compris sur le foncier. Les revenus fonciers étant aujourd'hui soumis au taux marginal de l'impôt sur le revenu, ne le seraient plus dans cette nouvelle configuration. En contrepartie les autres dispositifs d'aides à la pierre existante (Pinel, Censi Bouvard, etc...) seraient supprimés.

- **Restaurer la confiance dans les relations bailleurs / locataires**

Garantir l'expulsion du locataire en cas de loyers impayés. Les locataires ne pouvant s'acquitter de leur loyer seront alors orientés vers l'offre sociale temporairement. Pour accélérer la procédure d'expulsion, des chambres d'arbitrage composées d'avocats ou de médiateurs seraient créées. Elles auraient pour but de rendre un avis sur l'expulsion afin de faciliter et d'alléger le travail du juge. Le but est de garantir la disponibilité du bien au terme du bail, et des loyers dus au propriétaire pour l'inciter à mettre son bien en location.

Supprimer la disposition de la loi Boutin (2009) qui interdit au bailleur souscrivant une garantie loyers impayés de demander au locataire la caution d'un tiers. Cette solution étant un moyen simple et gratuit de solvabiliser un certain nombre de locataires notamment les jeunes et les profils atypiques (entrepreneurs, contrats hors CDI, ...).

B) Comment mobiliser et optimiser le parc privé existant ?

En bref :

En zone tendue, il est possible de libérer des surfaces afin de créer rapidement des logements.

L'optimisation de 1% du parc existant correspondrait à la construction de logements neufs durant une année.

Il faut mettre en place des facilités financières et légales pour encourager les loyers modérés dans le parc existant.

Le parc privé existant présente un fort potentiel d'optimisation en zone dense, permettant de développer l'offre de logement. La restructuration et l'exploitation de certains biens et espaces à l'utilité obsolète est l'une des solutions à favoriser, par sa simplicité contrairement à la logique de construction de logements neufs.

Une vacance de logements significative peut aussi être le signe d'un certain dynamisme. En effet, une part importante des logements vacants peut correspondre à des logements en cours de vente, de changements d'occupants, de travaux réalisés, etc.

Il s'agit de remettre sur le marché une part des logements vides. En effet, 100 000 chambres de services soit **7% du nombre total de logements sont inoccupés dans la ville de Paris**. En raison le plus souvent de la surface minimale de 9 m² du logement décent ne les rendant pas louables alors que la demande et les prix y sont les plus élevés.

Des logements disposant d'une trop grande superficie sont décorrés des besoins actuels du marché et difficiles à louer alors qu'ils sont disponibles.

Des possibilités complémentaires existent telles que **l'utilisation de parties communes des immeubles**, qui s'avèrent aujourd'hui sans utilité (garages, locaux de concierge, couloirs etc.) ou encore des **bureaux obsolètes** (grandes surfaces, organisations datées des espaces de travail, déclassement technique).

Le recours au parc immobilier existant a comme avantage d'être immédiatement mobilisable et il s'inscrit dans une logique écologique de « recyclage ».

En effet, **l'optimisation de 1% du parc existant** (sur un total de 34,2 millions de logements) constitue près **d'une année entière de production de logements neufs** soit pour l'année 2013, 351 800 logements.

Et, dans les zones les plus denses, où la demande est la plus forte, la construction de logements neufs n'est plus envisageable. **La restructuration et l'utilisation du parc existant y est donc la seule option.**

Propositions :

- **Faciliter le changement de destination en logements vis-à-vis des copropriétés**

Tout changement de destination est autorisé sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires - dans un délai limité. Cette mesure peut conduire à la **création de 55 000 logements** dont 27 000 pour Paris- à horizon rapide, **de 6 à 24 mois.**

- **Faciliter le changement de destination en logements vis-à-vis des règles d'urbanisme**

Ne pas imposer de nouvelles contraintes urbanistiques aux transformations de bureaux en logements. Pour des raisons structurelles, de nombreux immeubles de bureaux sont vacants. La logique financière de transformer ces surfaces en logements est initiée dans certaines zones, cependant, les mêmes règles en matière d'urbanisme s'appliquent aux transformations et à la construction neuve. Elles entraînent un blocage des projets, freinant ainsi l'extension de cette logique. Cette mesure peut conduire à la **création de 65 000 nouveaux logements dans un délai de 18 à 36 mois.**

- **Faciliter le découpage des grands logements**

Ne pas imposer de nouvelles contraintes urbanistiques aux découpages de grandes surfaces- en termes de quotas de logements sociaux et de places de parking. Ces logements de grandes surfaces ont du mal à trouver preneurs alors que la demande de petites surfaces est très forte. L'impact de cette mesure serait certain pour les grandes villes mais surtout sur les agglomérations de taille inférieure. Par cette mesure, on peut estimer **l'apport sur le marché d'une dizaine de milliers de logements dans un délai de 6 à 24 mois.**

- **Faciliter le regroupement, l'agrandissement et la mise en location des chambres de services**

Introduire le principe de décision à la majorité simple au sein de la copropriété afin de faciliter les décisions de copropriété d'agrandissement par exemple.

Inciter les propriétaires à procéder au regroupement de leurs chambres de services d'une taille inférieure à 9m2 via une fiscalité incitative

Et rendre nulle, dans le règlement de copropriété, toute clause limitant l'usage des chambres de services

Cette mesure peut conduire à la **création de 60 000 nouveaux logements** dont à Paris 15 000 pour le seul regroupement des chambres d'un espace inférieur à 9m² et 30 000 pour celles supérieures à 9m² non louées- **dans un délai de 2 à 5 ans.**

- **Faciliter l'agrandissement des logements par l'acquisition de parties communes devenues sans objet**

Les opérations visant à accroître la surface d'un logement sont considérées comme autorisées par défaut sauf, en cas de vote contraire de l'assemblée générale des copropriétaires- dans un délai imparti suivant la demande d'aliénation.

Une exception est toutefois prévue, s'il est démontré que cette aliénation nuit de manière directe aux usages d'un ou de plusieurs copropriétaires, auquel cas l'unanimité redeviendra la règle.

Pour résoudre les potentiels désaccords sur le prix, il pourra être convenu que ces aliénations se feront sur la **base d'une estimation par un expert immobilier indépendant.**

L'utilité de certaines parties communes s'est perdue avec le temps, il est donc envisageable d'intégrer ces dernières à des lots existants pour permettre d'augmenter leurs surfaces et donc leur capacité de logements. Mais aussi, valoriser leur logement à moindre coût, tout en évitant le blocage des projets par l'accord actuellement prévu des copropriétaires. **L'impact de cette mesure est estimé à une dizaine de milliers de logements.**

- ⇒ Ces mesures sans aucun coût pour les finances publiques représentent **un potentiel de 200 000 nouveaux logements.** Ergo, elles permettront de combler rapidement le manque entre la production actuelle de logements neufs (380 000) et les besoins (500 000).
- ⇒ De même, les zones tendues représentent une véritable problématique en termes de construction de logements neufs. C'est pourquoi il est nécessaire de mettre en place des **incitations financières** ainsi que des **facilités légales** à la **surélévation des bâtiments** :
 - Défisicaliser le montant des travaux
 - Assouplir les normes concernant la réhabilitation et la surélévation des bâtiments, y compris dans le cadre d'un bâtiment ancien
 - Introduire le principe de décision à la majorité simple au sein de la copropriété
- ⇒ Ces mesures ont pour finalité d'encourager les locations à loyer modéré, les incitations financières et légales doivent donc se faire **sous condition d'une location à loyer modéré pendant 10 ans.**

C) Comment passer du concept de logement social à celui de ménage social ?

En bref :

Une simple contradiction permet de comprendre que la politique de logement social telle qu'elle est menée en France ne porte pas ses fruits. La France est en effet le pays d'Europe avec le plus grand parc de logements sociaux et en même temps, la crise du logement y est des plus fortes avec plus de 4 millions de mal logés.

Il ne s'agit donc pas pour nous de supprimer la vocation sociale du logement mais de réformer ce secteur qui représente un coût important pour les finances publiques avec comme impératifs :

- L'efficacité avec une meilleure adéquation des constructions et des besoins mais aussi avec un **resserrement des critères d'accès** sur les ménages qui en ont le plus besoin car 70% des ménages français sont aujourd'hui éligibles au ménage social
- La suppression des intermédiaires en allouant les aides non pas aux organismes qui possèdent les logements mais aux locataires directement pour que, résolubilisés par les aides de l'Etat, ils puissent directement chercher le logement dont ils ont besoin. **C'est le passage du logement social au ménage social**
- La transparence

1) Des logements sociaux en nombre mais difficilement accessibles aux plus défavorisés

La politique du logement social représente un coût considérable pour un résultat discutable à la fois en termes de logements des plus démunis (seuls 40% des logés dans le parc social sont considérés comme « pauvres »⁵) et de mixité sociale.

En 2015, **40% des logements sociaux construits** au sein de l'Union Européenne, le sont en France et cette proportion ne cesse de s'intensifier⁶. La France dispose de 20% du stock de logements sociaux. Et 40% du parc locatif français est social. Sur la période 2003 - 2013, **le parc social français s'est enrichi de près de 500 000 logements**. Ainsi, au 1er janvier 2013, **la France comptait 4,6 millions de logements sociaux, soit 15 % des résidences principales**, selon le ministère du Logement, **tandis que 1,8 million de ménages attendaient un**

⁵ Source : rapport Cour des comptes logement social – février 2017

⁶ Source : site internet du Gouvernement

logement social, dont 500 000 déjà locataires d'un logement social qui attendent l'attribution d'un logement correspondant à leurs besoins.

Chaque année, ce ne sont pas loin de **21,2 milliards d'euros** qui sont alloués à la construction de logements sociaux ainsi qu'aux aides pour les ménages logés dans le parc social.

Pour illustrer le potentiel inexploité de ces ressources, supposons qu'au lieu de dépenser **9,2 milliards d'euros** à la construction d'en moyenne **102.000 nouveaux logements sociaux**, on donnait directement cette somme aux personnes nécessitant d'être aidées. On pourrait alors distribuer **300€/mois** à **2,56 millions de foyers** en aides sociales directes, leur permettant dans de nombreux cas de se loger dans le parc locatif privé.

Les subventions sont moins pérennes que le financement de la construction directe certes, mais le rapport est ici de 1 à 25 ! **En un an, nous pourrions donc loger 25 fois plus de personnes avec ce principe d'aides sociales directes, qu'avec la construction actuelle de logements sociaux.**

De plus, cette solution permettrait de **faciliter les contrôles et d'éviter les situations de rentes** : il est plus facile d'arrêter le versement de l'aide sociale à une personne qui n'entre plus dans les critères que de demander à cette personne de quitter son logement social pour les mêmes raisons.

Villes	Surface (m ²)	Loyer de référence	Allocation logement social	Loyer « social »
Amiens	67	763,8€	277,8€	486€
Angers	66	601,26€	240,5€	277,5€
Béziers	75	661,5€	284,445€	377,055€
Montpellier	42	386,6 €	187,02 €	199,58€
Orléans	72	828€	248,4€	579,6€

Un ciblage trop laxiste dans l'attribution de ces logements, que ce soit en termes de profil social ou de ressource, rend la politique du logement social moins efficace, obligeant une partie des plus modestes à se diriger vers le secteur privé où les loyers sont par nature plus élevés.

En effet, leur application ne peut être efficace dès lors que les plafonds de ressources pour bénéficier de ces logements (tous types confondus) sont suffisamment élevés pour **que 70% des ménages y soient éligibles**.

A titre d'exemple, un couple avec deux enfants vivant en province doit gagner moins de 4 696 euros par mois (soit près de 3,5 fois le Smic) pour accéder aux logements sociaux de type PLS, les plafonds de ressources pour

une personne en province s'élèvent à 2 422 euros/mois⁷. **Dès lors, on estime que près de 85% des ménages sont éligibles au PLS.** Par conséquent, il s'avérait inévitable que la part des ménages les plus défavorisés logés dans le parc social devienne minoritaire, elle est passée de 24 à 7.7% tandis que la part des ménages modestes a diminué, passant de 39.8% en 2006 à 17% en 2013.

Pour résumer : il y a plus de ménages pauvres dans le parc locatif privé que dans le parc locatif social

- 428 000 ménages dans le parc locatif social ont des revenus supérieurs à ceux des catégories les plus vulnérables.
- 84 000 ménages qui figurent dans la catégorie des 10% les plus riches de France bénéficient d'un logement social⁸

Le secteur social ne répond pas aux objectifs qui lui sont assignés.

2) Financement, conditions et critères d'attribution du logement social

Ce sont les bailleurs sociaux tels que les organismes HLM, les SEM (sociétés d'économies mixtes) et les associations agréées par l'État qui peuvent construire et/ou gérer des logements sociaux. Ces derniers, sont principalement financés par des prêts aidés de l'État grâce à l'épargne collectée sur les livrets A. **Ces aides se sont intensifiées, faisant passer de 64.000 logements financés en 2003 à 117.000 en 2013.** Toutefois, selon le type de prêt accordé, les conditions de location imposées par l'État sont plus ou moins favorables aux ménages modestes.

Nombre de logements sociaux financés en métropole - Unité : milliers					
	PLUS	PLS	PLAI	PLI	Total
2000	32 986	4 081	5 050	4 000	46 117
2010	59 554	45 016	25 802	-	130 372
2013	54 788	32 543	29 734	-	117 065

Source : Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, fondation Abbé Pierre

⁷ Source Ministère du Logement

⁸ Source : enquête INSEE 2014

On distingue **trois catégories de logements sociaux**, suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production, leurs niveaux de plafonds de ressources des locataires et les plafonds de loyers : les PLUS⁹ (prêt locatif à usage social) et les PLAI¹⁰ (prêt locatif aidé d'intégration) et le PLS¹¹ (prêt locatif social), qui correspond à des logements dont le loyer est entre le social et l'intermédiaire.

Une moindre accessibilité au logement social s'est organisée et enracinée. Ce phénomène a d'ailleurs été dénoncé par le comité de suivi du droit au logement qui préconise de distinguer dans les statistiques du logement social ceux qui sont réellement abordables des autres. Toutefois, avec des loyers plafonds de 13,08 €/m² en PLS en zone la plus chère (A bis) et 10,08 €/m² en zone A il semble que ces loyers soient quand même plus abordables que le secteur libre et plus abordables que les loyers intermédiaires du Pinel. Les PLS participent également à la mixité sociale du quota SRU.

L'autre facteur excluant les ménages les plus modestes du parc social est la réglementation des loyers qui empêche tout ajustement des prix et a gonflé artificiellement les prix du logement social : **Entre 1989 et 2011, l'indice des loyers du parc social a progressé de 84 % selon l'Insee**, soit six points de plus que l'augmentation moyenne des loyers des logements du secteur privé.

Finalement, avec le développement massif du PLS, la répartition au sein des logements sociaux en termes de revenus, est passée d'une logique de pyramide à une logique de toupie. Ce sont les ménages avec des revenus modérés qui profitent des larges conditions du PLS, au détriment des ménages se situant sous le seuil de pauvreté.

Les bailleurs sociaux bénéficient d'avantages très importants. Outre les subventions directes, l'État, par divers dispositifs, soutient le secteur du logement social par des aides indirectes :

- **Une réduction de TVA** : depuis près de 20 ans, les logements locatifs sociaux (LLS) bénéficient d'une TVA à taux réduit qui est actuellement de 5,5 %
- **Une exonération de TFPB** (taxe foncière sur les propriétés bâties) pendant 25 ans
- **Une exonération de l'impôt sur les sociétés**

⁹ Les PLUS sont distribués par la Caisse des dépôts et financent la création de logements sociaux classiques. Les loyers maximums des logements PLUS sont légèrement supérieurs à ceux des PLAI : par exemple 6,58 €/m² pour Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis) et 6,19 €/m² pour l'agglomération parisienne (zone 1)

¹⁰ Les PLAI financent des logements réservés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans le logement. Malgré sa forte progression (5 034 logements financés en 2003 à près de 30 000 en 2013), le PLAI reste très minoritaire.

¹¹ Le PLS vise avant tout à construire dans des zones où le marché immobilier est tendu, les loyers y sont relevés. Ce type de logement est destiné à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et PLAI. Le plafond de ressources exigées du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique. Les plafonds de loyers sont de 13,08€/m² en zone A bis et 10,08€/m² en zone A.

Malgré une hausse de la production de logements sociaux, l'évolution de l'attribution de logements ne s'améliore pas en fluidité en raison de la baisse des taux de rotation à l'intérieur du parc social. **Le taux de rotation du parc public, de 8%, est trois fois inférieur au taux de rotation du parc privé qui est de 28%.**

Certaines villes à la démographie déclinante disposent de logements vides mobilisables. Ces villes qui comptent le plus de logements sociaux vacants se situent dans des territoires en voie de désindustrialisation. Dans ces territoires, les politiques publiques menées ces dernières décennies s'avèrent en partie obsolètes mais **l'État continue de fixer administrativement des objectifs de construction parfois déconnectés des besoins réels.** C'est le cas du quota de 25 % de logements locatifs sociaux uniforme pour les villes de plus de 3 500 habitants et de 1 500 en Ile-de-France. L'hétérogénéité des territoires n'est pas prise en compte dans la stratégie nationale du logement, ce qui accentue les inégalités entre les territoires.

Propositions :

- [Les critères d'attribution des logements sociaux doivent être recentrés et appliqués de manière stricte](#)

Par exemple, un couple sans enfants à charge ne devrait pas demeurer dans un logement social adapté à une famille de 5 personnes. **Ces critères permettraient une allocation optimale des logements pour les populations en ayant besoin.** Ainsi, lorsqu'un ménage dispose de revenus dépassant les critères, le surloyer appliqué devra être équivalent au prix de marché. Actuellement le coût du surloyer n'est pas un frein. A Paris, il n'est par exemple que de 2,68€ par mètre carré, soit 10% du prix moyen qui s'élève à 26€ du mètre carré sur le marché libre.

- [Passer du concept de logement social à celui de ménage social](#)

En attribuant au ménage social l'avantage loyer - c'est-à-dire le différentiel entre loyer social et loyer libre - sous la forme d'une allocation. Pour se faire, l'Etat réallouera l'enveloppe utilisée pour les subventions aux logements sociaux aux bénéficiaires ciblés. Avec ce budget, le locataire pourra alors librement choisir entre logement public et privé.

- [Rendre consultable la liste des bénéficiaires de logements sociaux par tout citoyen qui en ferait la demande](#)

Pour des questions de transparence de la bonne utilisation des deniers publics et pour mettre fin au clientélisme dans l'attribution de logements sociaux.

- Il sera demandé aux gestionnaires de logements sociaux d'appliquer de manière stricte les règles sous peine de devoir renoncer à leurs avantages

Ils devront, par exemple, privilégier exclusivement les ménages éligibles. En cas de non respect de ces critères le bailleur social perdra les avantages fiscaux lié à son statut. Si l'offre de logements sociaux sur le territoire est trop faible par rapport à la demande, des logements privés prendront le relais. En revanche, dans les zones où la demande est trop faible, les logements sociaux pourraient être vendus à une fin locative privée ou en accession à la propriété. En cas de location à un ménage hors critères (revenus), si le surloyer au prix de marché n'est pas appliqué, c'est au bailleur social de payer le surloyer induit.

Le nombre d'organismes de logements sociaux dépasse 700 actuellement. **Les nouvelles contraintes devraient amorcer un mouvement salubre de concentration.**

- En finir avec le bail à vie

A son issue (3 ans), soumettre le renouvellement du bail à une commission

L'objectif de cette mesure est de subventionner uniquement les bailleurs sociaux qui attribuent prioritairement leurs logements aux personnes disposant de très faibles revenus. A contrario, ceux qui disposeront majoritairement de locataires non sociaux devront payer le prix de leur déficience.

D) Comment encourager l'accès à la propriété et aider le propriétaire surtaxé ?

En bref :

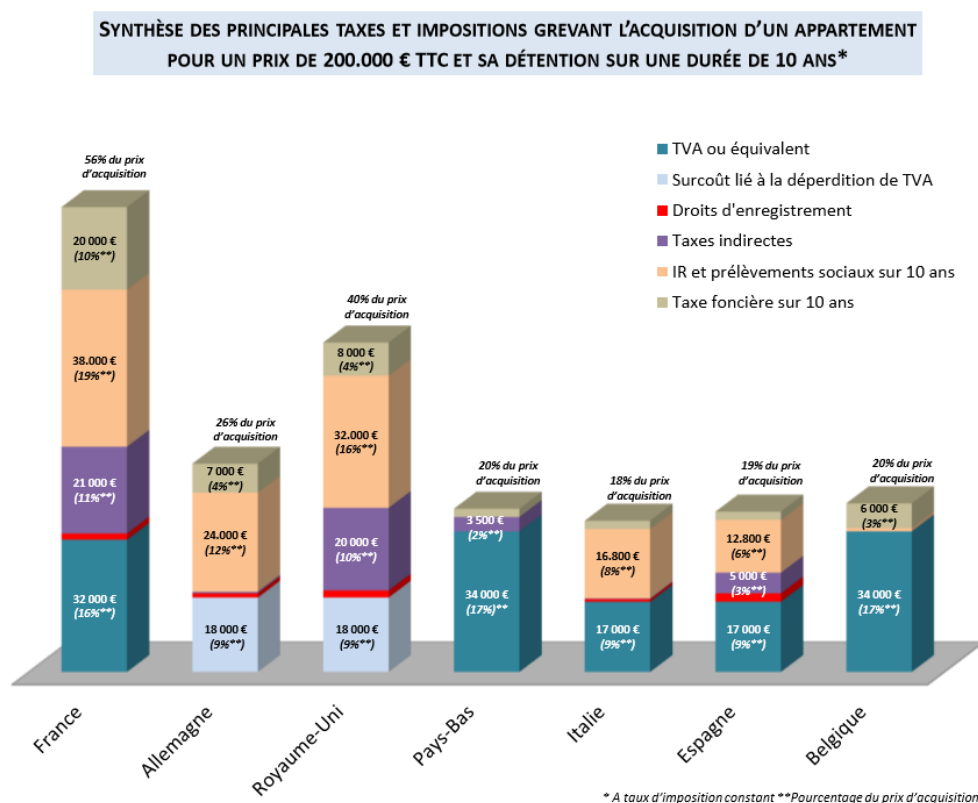
Les propriétaires sont aujourd'hui étouffés par la pression fiscale liée à leur logement :

- la taxe foncière a explosé en 10 ans, elle touche deux fois plus de français que l'impôt sur le revenu
- Les DMTO sont trop élevés et constituent un frein à la mobilité des français

Les personnes qui ne disposent pas de CDI ne peuvent accéder à la propriété alors qu'ils représentent une part de plus en plus importante des salariés.

La fiscalité française sur le logement rapporte 64,2 milliards.

A la lecture du graphique suivant¹², on observe que la fiscalité sur l'acquisition d'un appartement correspond sur 10 ans de détention à 56% du prix, un résultat nous plaçant 1^{ère} position en Europe.

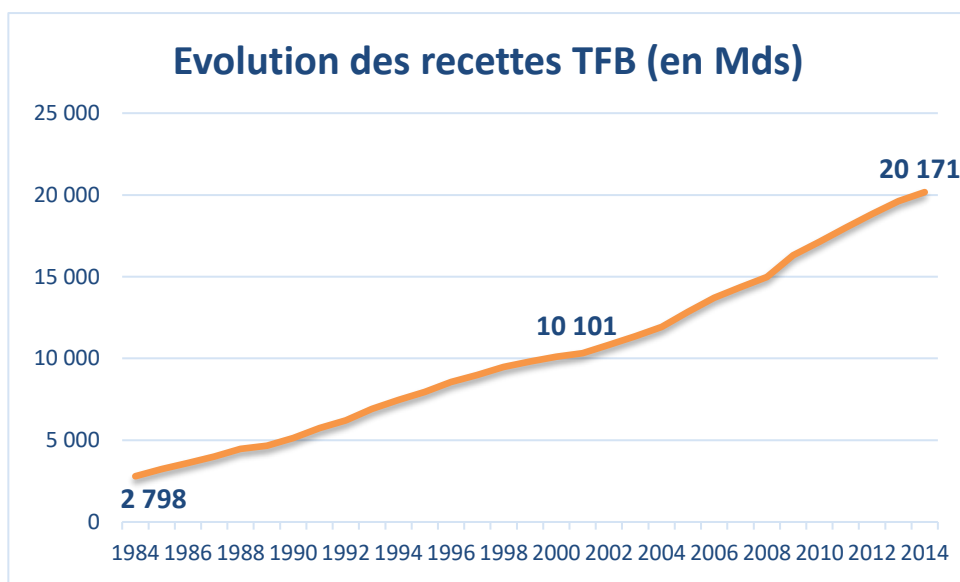


¹² Source : « Etude sur la fiscalité immobilière en Europe » par la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France – octobre 2014

Note : Taxes indirectes : TVA et taxes liées au dépôt de permis de construire

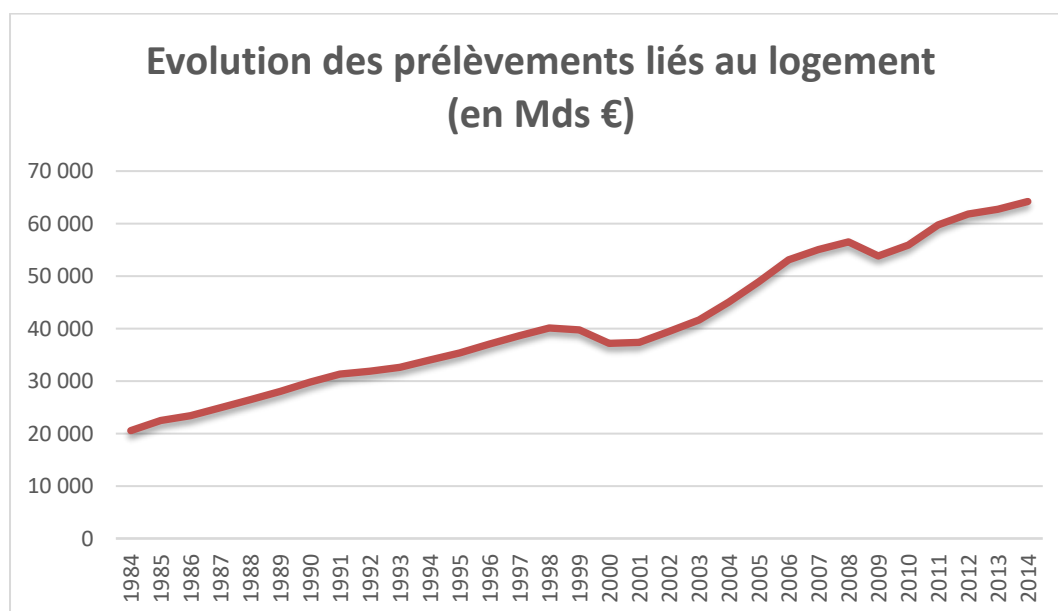
1) Réduire la pression fiscale

Les collectivités locales font peser le poids de l'augmentation de leurs budgets sur les ménages et principalement sur le logement. Les recettes liées à la taxe foncière ont ainsi été multipliées par 2 depuis 2000, pour atteindre 20 milliards d'euros.



Quant aux DMTO, leurs recettes ont également doublé depuis 2000, pour atteindre 8,2 milliards d'euros, une hausse importante qui constitue aujourd'hui **un frein important à la mobilité**.

Au final, les prélèvements sur le logement ont augmenté de 27 milliards depuis 2000, pour atteindre 64 milliards d'euros.



En France, être propriétaire n'est pas synonyme d'opulence, ce statut ne met pas à l'abri de la précarité financière. Ainsi, émerge sur nos territoires, **une classe de « propriétaires pauvres »** qui ne disposent plus des moyens financiers pour entretenir dignement leurs biens immobiliers.

De plus, en 12 ans, les Français ont vu leur taxe foncière et leur taxe d'habitation presque doubler, ce qui alourdit considérablement les dépenses pour le logement.

En 2015, les recettes globales annuelles de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représentaient 32,2 milliards €. Elles sont ventilées à 97% vers les communes et les départements, qui ont vu leurs subventions diminuer ces dernières années et leur masse salariale exploser. **Les propriétaires supportent donc la mauvaise gestion territoriale.**

Plus de 31 millions de Français s'acquittent de la taxe foncière et 29 millions de la taxe d'habitation sur 34 millions de logement. A titre de comparaison, seulement 17 millions de personnes s'acquittent de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques¹³. **La fiscalité sur le logement touche donc presque deux fois plus de Français que l'IRPP.** Pour nombre de ménages, les impôts locaux sont devenus le premier impôt en valeur qu'ils paient.

Entre 2014 et 2015, la charge de la TFPB a augmenté en moyenne de 3,4% soit 35€ par logement.

Le taux est variable selon les villes. Ainsi, en 2016, le montant de la taxe foncière moyenne à Paris est de 656 € tandis qu'elle est deux fois plus élevée à Nîmes où elle atteint 1382€.

Un allègement du poids de la fiscalité s'avère donc nécessaire.

Propositions :

- **Plafonner la taxe foncière à un mois de loyer de référence.**

La moyenne nationale de la taxe foncière représente 1,9 mois de loyer moyen. Elle constitue l'impôt le plus important pour les propriétaires aux revenus modestes tels que les retraités (hors ceux au minimum vieillesse qui en sont exonérés) et les jeunes propriétaires.

Là encore des différences très fortes subsistent entre les villes, à Paris la taxe foncière représente moins d'un mois de loyer moyen, elle représente exactement 355€ de moins. Pour Nîmes en revanche, la taxe foncière représente 2,5 mois de loyer moyen.

Fixer la taxe foncière à un mois de loyer, permettrait aux ménages de réaliser les gains annuels suivants :

¹³ Source : DGFIP

Ville	Surface	Localisation	Taxe Foncière	Loyer moyen zone	Gain avec proposition FC
Amiens	67 m ²	rue de Cagny	1 245 €	763,80 €	481,20 €
Angers	66 m ²	Secteur Bichon	1 100 €	601,26 €	498,74 €
Béziers	75 m ²	Champ de mars	1 200 €	661,50 €	538,50 €
Bordeaux	66 m ²	Caudéran	880 €	487,20 €	392,80 €
Hénin Beaumont	80 m ²	Cœur ville	1 081 €	708,80 €	372,20 €
Montpellier	42 m ²	Polygone	685 €	386,60 €	298,40 €
Orléans	72 m ²	Centre	1 628 €	828,00 €	800,00 €
Saint Etienne	92 m ²	Place Carnot	980 €	845,48 €	134,52 €

Pour les collectivités territoriales, cette proposition de plafonnement entraînerait une diminution des recettes fiscales à hauteur de **9,2 milliards, pour revenir au niveau de recettes de l'année 2004.**

2) Mettre en place les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) progressifs

Les droits de mutation, c'est-à-dire les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière, se décomposent en plusieurs droits proportionnels perçus par l'État, le département et la commune concernés.

Les taux sont fixés à :

- 3,80% pour la taxe départementale mais elle a été portée à 4,5% par la quasi-totalité des départements
- 1,20% pour la taxe communale
- 2,37% du montant du droit départemental, pour la taxe nationale

Le niveau élevé des DMTO pénalise les primo-accédants qui ont un apport personnel faible ainsi que les ménages amenés à revendre plus fréquemment leur logement en raison d'une variation de revenus ou de changement d'employeur. **Ils créent une rigidité significative sur le marché du logement** et jouent "un rôle de frein aux échanges comme tout coût de transaction".

Propositions :

- Créer des taux marginaux progressifs de DMTO avec une première tranche qui serait très faiblement imposée

Sur le modèle britannique, il pourrait être créé des différentes tranches avec une première à un taux de 1 % par exemple sur une tranche de 100.000 ou 150.000 euros. Dans le but de favoriser la primo accession portant sur des logements modestes.

Un amendement avait d'ailleurs été déposé dans le cadre du PLFR 2016 en décembre 2016 mais n'a pas été adopté. Il proposait de baisser la taxe départementale à 1,5 % jusqu'à 150 000 euros de prix d'acquisition, 2,5 % au-dessus de 150 000 euros et jusqu'à 300 000 euros et 4,5 % conservés au-dessus de 300 000 euros.

3) Faciliter l'accès à la propriété et à la location des profils « atypiques »

En France, si plus de 85% des salariés français sont actuellement en CDI, neuf embauches sur dix se font en CDD et concernent près d'un jeune sur trois. De même, la part de travailleurs indépendants se situe entre 10 et 13% de la population active¹⁴, et le nombre d'emplois saisonniers est estimé à 700 000. Par conséquent, **de plus en plus de travailleurs n'entrent pas dans le schéma traditionnel et normatif du CDI**, ils représentent ce que l'on considère comme des profils atypiques.

Notre objectif est de favoriser l'accès au crédit et donc à la propriété des profils dits « atypiques ». L'accession à la propriété est bien souvent exclue pour ces personnes, quand bien même, elles exercent une activité économique dont les niveaux de rémunération sont proches de ceux appliqués aux CDI. Les portes de l'accession à la propriété leurs sont fermées en raison de leurs activités qui ne leur offrent pas les critères de stabilité professionnelle, conditionnant et facilitant l'octroi d'un crédit.

Toutefois, **cette réflexion exclut de son champ les profils dits « précaires »**, l'objectif n'étant ni d'encourager de nouveaux prêts *subprime*, ni de pousser à l'accession à la propriété des ménages pour lesquels un tel projet risquerait de les mettre en situation de surendettement.

¹⁴ Selon une étude réalisée par Adecco France

Propositions :

- [Supprimer la disposition de la loi Boutin \(2009\),](#)

Elle interdit au bailleur souscrivant une garantie loyers impayés de demander au locataire la caution d'un tiers. Cette solution étant un moyen simple et gratuit de solvabiliser un certain nombre de locataires notamment les jeunes et les profils atypiques (entrepreneurs, contrats hors CDI, ...)

- [Etendre la garantie du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété \(FGAS\) aux profils dit atypiques.](#)

Le FGAS a été créé par les pouvoirs publics en 1993, il a pour objectif de s'assurer que les emprunteurs qualifiés de modestes aient toujours accès au crédit à des conditions identiques à celles accordées aux autres emprunteurs.

Le FGAS a été conçu comme le véhicule d'une garantie publique pour des prêts ciblant la clientèle à faible revenu : les Prêts d'accession sociale. Ainsi, les financements traditionnels de l'accession sociale à la propriété, prêts à taux zéro (PTZ) et prêts d'accession sociale à la propriété (PAS), bénéficient d'une garantie en dernier ressort de l'État via le dispositif du FGAS en plus de la garantie hypothécaire de premier rang dont ils sont assortis. L'État assume la totalité des pertes pour les prêts garantis émis avant le 1er janvier 2007 et à parité avec l'établissement prêteur pour les prêts émis depuis le 1er janvier 2007. Il s'agit d'un dispositif performant puisqu'en 2015, le coût de la garantie de l'État a été de 16 millions d'euros pour un encours garanti de 53 milliards d'euros. Il est à noter que le taux de défaut des prêts garantis par le FGAS est inférieur au taux de défaut de marché (0.2% contre 0.7%).

Il apparaîtrait toutefois souhaitable que la part garantie par l'État dans le FGAS, de 50 % actuellement, passe à 80 %.

Au final, pour les candidats emprunteurs n'ayant pas un CDI mais pourvus néanmoins de revenus suffisants et d'une capacité de remboursement estimée satisfaisante, le FGAS pourrait soutenir une offre de financement en direction de ces candidats à l'accession atypiques en revenus qui risqueraient autrement d'être délaissés s'ils devaient venir en concurrence pure et simple avec des emprunteurs au profil plus classique. L'avantage en fonds propres et dans une moindre mesure en risque, pourrait constituer, pour les prêteurs, une incitation à ne pas arbitrer en défaveur de ces prêts plus coûteux en fonds propres et moins classiques dans leur instruction.

E) Comment baisser le coût de construction en en focalisant la réglementation thermique sur la baisse des émissions de CO₂ ?

En bref :

La réglementation environnementale doit :

- Limiter les émissions de CO₂ des logements
- Permettre le recours aux solutions électriques pour le chauffage
- Encourager l'utilisation des dernières innovations technologiques en la matière

1) La réglementation environnementale doit viser à réduire les émissions de CO₂

Pour réduire nos émissions de CO₂, **nous devons simultanément décarboner la production électrique** - à 80% en 2050 selon le GIEC comme c'est déjà le cas en France - **et utiliser de plus en plus cette électricité décarbonée** dans les bâtiments, les transports en remplacement des énergies fossiles.

Pour l'Union européenne, les scénarios énergétiques à moyen et long terme prévoient ainsi une croissance de la consommation d'électricité de 2900 TWh en 2015 à 3600 TWh à l'horizon 2030 soit +25%. En Allemagne, les scénarios Fraunhofer publiés par Agora Energiewende envisagent une croissance de la consommation d'électricité jusqu'à + 45% à l'horizon 2050.

Pour des raisons incompréhensibles, la réglementation thermique française tourne le dos à cette nécessité. En effet, la réglementation thermique 2012 calcule les objectifs de consommation non pas sur la quantité d'énergie effectivement consommée dans le logement, mais sur la quantité d'énergie primaire où, par une convention datant des années quatre-vingt, 1 kWh électrique pèse 2,58 fois plus qu'un kWh produit à partir des énergies fossiles. Résultat : dans le logement collectif neuf, la part de l'électricité est passée en quatre ans de 70% à 10% et celle du gaz de 30 à 73% avec pour conséquence le remplacement d'une énergie décarbonée par une énergie fossile et l'augmentation de nos émissions de CO₂ ! Les émissions de carbone des logements se situent en effet aux alentours de 10 kg CO₂/m²/an lorsqu'ils sont équipés au gaz (Chauffage + ECS) et de 3 kg CO₂/m²/an à l'électricité.

La réglementation environnementale 2018 qui succédera à celle de 2012 entérine cet état de fait au lieu d'apporter les correctifs nécessaires, **consistant soit à fixer des plafonds d'émissions de CO₂ soit à calculer les consommations énergétiques en énergie finale.**

2) La réglementation environnementale 2018 doit viser un coût de construction et un coût d'usage du logement abordable pour les ménages en permettant le recours à l'électricité.

En excluant de facto l'utilisation de l'électricité pour le chauffage de logements, la réglementation thermique 2012 prive les ménages acheteurs, de solutions moins coûteuses en investissement. Par exemple, pour une maison individuelle dans le Nord-ouest de la France :

	Systèmes (€)	Surcoût enveloppe (€)	Total (€)
Chaudière gaz double service (DS) + Solaire thermique + Bâti standard	11 820	0	11 820
Chaudière gaz + Chauffe-eau thermodynamique (CET) + Bâti standard	9 960	0	9 960
PAC double service (DS) + Bâti standard	14 340	0	14 340
Joule + Chauffe-eau thermodynamique + Bâti MTD (meilleure technologie disponible)	5 520	3 756	9 276
Joule + Chauffe-eau accumulation + Bâti MTD (meilleure technologie disponible)	3 520	3 756	7 276

Outre qu'elles soient moins chères en investissement, les solutions électriques s'avèrent également moins coûteuses en exploitation de 200 à 350 € par an. La prise en compte de l'amortissement de la chaudière ou d'une taxe carbone viendrait amplifier cette différence de coûts d'exploitation en faveur de l'électricité.

Les solutions de chauffage électrique, outre qu'elles émettent moins de Co², permettent de construire moins cher et donc permettant de construire plus et redonnent du pouvoir d'achat à leurs occupants. Ces gains sont encore plus importants dans la rénovation : la réglementation thermique 2012 pousse en effet à convertir le chauffage électrique au gaz mais avec des coûts prohibitifs, plus du double d'une rénovation conservant le chauffage électrique.

En conservant l'électricité lors d'une opération de rénovation, on peut :

- rénover 2 fois plus de logements à budget constant, et donc créer plus d'emplois
- multiplier par 2,8 le gain en émissions de CO₂.

3) La réglementation environnementale doit inciter des équipements électriques flexibles et connectés pour tirer le meilleur parti des productions électriques renouvelables.

Les choix des modes de chauffage des bâtiments doivent être faits en intégrant tout le potentiel des innovations technologiques qui vont permettre de tirer le meilleur parti de productions renouvelables fluctuantes. A ces échéances, les smart grids permettront de piloter les consommations des appareils électriques en fonction de la disponibilité des productions d'électricité renouvelables.

La réglementation environnementale doit inciter au développement d'équipements électriques flexibles et connectés comme les radiateurs électriques à stockage électrique (Lonlay energy) ou à accumulation de chaleur (Muller) et doit, à cet égard, absolument reconsidérer la place des chauffe-eaux à accumulation qui ont été bannis des logements.

Le parlement allemand a ainsi réintroduit en mai 2013 le chauffage électrique par accumulation (qui avait été interdit par la loi) au motif qu'il participe à la capacité de stockage du pays pour gérer la production intermittente éolienne et photovoltaïque. Les gisements de flexibilité, pour être exploités, nécessitent d'être pilotés. La réglementation doit imposer une interface standard minimum « smart grid ready ».

Si l'on n'adopte pas ces dispositions, nous développerons une production d'électricité renouvelable qui ne trouvera pas à s'employer, ce qui mènera à une impasse économique pouvant obliger à stopper leur développement.

Propositions :

- [Modifier l'article 4 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments](#)

Les émissions conventionnelles de CO_2 d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, déduction faite de l'électricité produite à demeure, **est définie par un coefficient exprimé en $\text{Kg/m}^2/\text{an}$ de CO_2 .**

Ou à défaut

La consommation d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, déduction faite de l'électricité produite à demeure, **est exprimée en $\text{kWh/m}^2/\text{an}$ d'énergie.**

F) *Annexe - Synthèse de nos propositions*

- **Augmenter l'offre de logements en remplaçant les dispositifs actuels par un statut du bailleur privé**
 - Simplifier la taxation en instaurant une flat-tax à 25% sur les revenus du capital, y compris le foncier
 - Garantir l'expulsion du locataire en cas de loyers impayés et supprimer la disposition de la loi Boutin (2009)
- **Optimiser le parc de logement existant**
 - Faciliter le découpage des grands logements non adaptés à la demande
 - Faciliter le regroupement, l'agrandissement et la mise en location des chambres de service
- **Passer du concept de logement social à celui de ménage social**
 - Attribuer au ménage social l'avantage-loyer
 - Rendre consultable la liste des bénéficiaires de logements sociaux, dans un souci de transparence
 - En finir avec le bail à vie dans le logement social
- **Aider les propriétaires pauvres et favoriser l'accès à la propriété**
 - Plafonner la taxe foncière à un mois de loyer moyen
 - Créer des taux marginaux progressifs de DMTO
 - Etendre le FGAS aux profils dits atypiques
- **Baisser le coût de la construction à l'aide de la réglementation thermique**
 - Limiter les émissions de CO₂
 - Encourager le recours aux solutions électriques