



Présidentielles 2022 :
Le logement : l'Enjeu de société

→ **5 AXES POUR AGIR VITE ET FORT**

Jeudi 3 mars 2022

La perspective d'une crise majeure du logement en France

Le déficit de logements continue de s'accroître

Les besoins en logements

Il manque **1 million de logements en France.**

Il faudrait construire **500 000 logements par an pendant 10 ans** pour satisfaire les besoins annuels (400 000) et rattraper le retard (100 000).

L'offre de logements

La moyenne de production de logements neufs (logements commencés) ces dernières années s'établit à **366 000 logements par an.**

Des collectivités à la peine pour accueillir de nouveaux habitants

Le malthusianisme des élus accentué par la baisse des ressources des collectivités

- ⇒ Des objectifs prévus dans les PLU non atteints
- ⇒ Des refus de PC qui se multiplient sans fondement juridique
- ⇒ Un affichage assumé de certaines collectivités de réduire le niveau de production de logements
- ⇒ Une partie de la population, déjà logée voire bien logée, qui refuse aussi les chantiers et les constructions

L'acte de construire est rendu de plus en plus difficile

Des évolutions législatives et normatives qui aggravent une situation déjà tendue

2 exemples dans la loi Climat & résilience:

- **Artificialisation des sols**
 - des modalités d'application du ZAN contre-productives
- **Nouveaux DPE**
 - tous les logements étiquetés **G** sortiront de la location à compter du 1^{er} janvier 2023.
 - **600 000 logements** anciens concernés, dont 90 000 dès 2023

Un « pouvoir d'habiter » en danger

Des prix qui augmentent du fait de la rareté des autorisations de construire et des conséquences d'une inflation normative et réglementaire

- Une hausse continue des prix (*le prix des logements a été multiplié par **2,3** entre 2000 et 2020*).
- Les ménages modestes et les classes moyennes sont progressivement exclues de l'accession à la propriété et même de la location.





C'est pourquoi:

→ Il est urgent de **réhabiliter l'acte de construire, nécessaire** (pour répondre aux besoins de logements de nos concitoyens), **utile** (car créateur d'emplois et de richesses – via la fiscalité – et pour les Français – constitution d'un patrimoine) et **noble** (respect de l'environnement et embellissement de la ville).

Cinq axes pour agir vite et fort

5 axes pour agir vite et fort

1. **Faire émerger du foncier** (public et privé) **constructible** (déjà artificialisé)
2. **Accompagner et inciter les maires** à délivrer des permis de construire
3. **Faciliter l'acte de construire en cessant la surenchère normative**
4. **Soutenir les ménages accédants**
5. **Reconnaître le rôle des investisseurs particuliers** en créant un statut du bailleur privé professionnel

Axe 1 : Faire émerger du foncier compatible avec le ZAN

Réorienter la fiscalité du foncier: décourager la rétention foncière

- Inverser le régime fiscal des plus-values sur la détention foncière

Prévoir un pilotage collectif de l'application du ZAN

- Associer toutes les parties prenantes, publiques comme privées, à la mise en œuvre du ZAN afin d'éviter que son application stricto sensu renchérisse le coût du foncier

Axe 2: Accompagner et inciter les maires à délivrer des permis de construire

Instaurer une servitude positive de densité

- Puisque les PLU ne sont appliqués qu'à 65% de leur capacité : mettre en œuvre des **servitudes « positives » de densité minimale** en dessous desquels les documents d'urbanisme ne peuvent pas descendre. Il appartiendrait à l'Etat de fixer ce seuil (en SDP) par commune ou par territoire, qui ne pourra être inférieur à celui prévu dans les PLU en cours.

Redistribuer aux communes « bâtisseuses » une partie de la TVA immobilière

- reverser à ces communes une part (5%) des recettes de TVA perçues sur toute construction neuve, soit environ 10 000 € par logement

Instaurer un Médiateur de l'acte de construire

- Donner au préfet de département le rôle de médiateur de l'acte de construire en cas de litige entre collectivités et promoteurs

Axe 3: Faciliter l'acte de construire

Inscrire un moratoire sur les normes et les réglementations

- ⇒ A défaut du respect de la consigne « une norme créée = une norme supprimée », imposer une **pause normative de deux ans** pour permettre aux professionnels et à l'ensemble de la filière de **s'adapter aux évolutions récentes** et d'être protégés, pendant ces deux ans, de la volatilité de la norme.

Lier l'application du ZAN au respect des PLU dans leur entièreté

- ⇒ Mettre en œuvre, concomitamment au ZAN, la **servitude « positive » de densité minimale (définie en SDP) qui ne pourra être inférieure à celle déjà prévue dans les PLU/PLUi en cours.**

Axe 4: Soutenir les ménages accédants

Reconnaître que le logement est un bien de première nécessité en appliquant une TVA réduite au logement, sous condition de ressources des accédants

⇒ pour faire baisser mécaniquement les prix des logements et renforcer le pouvoir d'habiter

En lien avec les banques, réfléchir à de nouveaux dispositifs innovants de prêts immobiliers, adaptés aux profils des acquéreurs et sécurisés

- Un exemple de réflexion à mener : **attacher le prêt immobilier au bien et non à la personne (idée du crédit rechargeable)**

Axe 5: Accompagner les investisseurs particuliers

Créer un statut du bailleur privé professionnel

- ⇒ Reconnaître ainsi le rôle économique de l'investisseur privé
- ⇒ Pour accompagner les particuliers qui investissent dans le logement et ainsi conforter l'offre de biens à la location, notamment à loyers intermédiaires (ex. du Pinel)
 - Amortissement du bien
 - Déduction des dépenses réelles
 - Outil de travail

Et pour aller plus loin...

Créer un ministère de la Construction de la Ville, de plein exercice, pour impulser un véritable choc immobilier

- ⇒ Indispensable pour donner l'impulsion politique nécessaire et coordonner, de manière efficace et puissante, l'ensemble des actions qui concourent à la fabrique de la ville, au premier rang desquelles la mobilisation en faveur du logement

Intégrer dans le calcul de l'indice des prix INSEE les dépenses d'investissement liées au logement

- ⇒ Cet indice reflèterait ainsi réellement l'évolution des prix et mettrait forcément en exergue une baisse (et non une hausse) du pouvoir d'achat des ménages.

→ www.fpi france.fr

FPI France

106 rue de l'Université – 75007 Paris

01 47 05 44 36 – contact@fpifrance.fr



@fpi_fr



fpi france

