

# Donner aux Français l'accès à un logement (vraiment) abordable !



Contribution à la thématique LOGEMENT  
CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION



**Jean-Luc LAGLEIZE**  
Ancien député



## Table des matières

<b><u>Avant-propos.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>Introduction.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>Redonner aux Français du « pouvoir d’habiter ».....</u></b>	<b><u>5</u></b>
🌀 1 : Permettre aux Français d’habiter près du lieu de leur choix (travail, loisirs, études, ...) même en zone tendue.....	5
🌀 2 : Simplifier les modalités de création des OFS (Office Foncier Solidaire).....	6
🌀 3 : Sensibiliser les Français au budget « transports ».....	6
🌀 4 : Remise sur le marché de logements vacants : pacifier les relations entre bailleurs et locataires .....	6
🌀 5 : Permettre aux plus petites communes (hors zones tendues) disposant d’un stock important de logements vacants de retrouver une vitalité économique .....	6
🌀 6 : Ouvrir le débat sur les périmètres des ZFE (Zone à Faible Emission) et leurs modalités d’accès à tous les habitants concernés.....	7
<b><u>Réconcilier la France avec l’acte de construire .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
🌀 7 : Faire cesser la spirale infernale de la hausse du foncier .....	8
🌀 8 : Cesser les incitations à la rétention du foncier .....	9
🌀 9 : Cesser les incitations fiscales à transformer les logements en meublés de tourisme : exclusion du régime micro-Bic et « flat tax » sur les revenus de location de résidence principale..	10
🌀 10 : Exclure de l’assiette de l’IFI l’immobilier loué à titre de résidence principale.....	10
🌀 11 : A l’heure du ZAN, accompagner les élus dans leur politique du logement et d’aménagement du territoire .....	11
🌀 12 : Impliquer les citoyens dans un processus inclusif et permanent.....	11
🌀 13 : Inciter les locataires à investir dans l’immobilier locatif .....	11
<b><u>Faire du logement l’avant-garde de la transition écologique.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
🌀 14 : Mieux accompagner les bailleurs privés dans leur volonté de rénovation énergétique .....	13
🌀 15 : Eviter le gaspillage du foncier en diversifiant les destinations .....	13
🌀 16 : Eviter le gaspillage du foncier en utilisant à plein les préconisations du PLU(i) .....	13
🌀 17 : Friches : utiliser prioritairement le foncier disponible déjà artificialisé et optimiser son usage .....	14
🌀 18 : Utiliser un foncier presque « gratuit » : prioriser les possibilités de surélévation.....	14
🌀 19 : Etendre l’usage du fonds « friches » .....	15
<b><u>Conclusion .....</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>Références.....</u></b>	<b><u>17</u></b>



## Avant-propos

Le constat est simplement glaçant : en 2023, de plus en plus de Français n'ont plus les moyens de se loger dignement.

Cela est particulièrement vrai dans les zones tendues, ces territoires dans lesquels la tension du marché immobilier local est définie par une inadéquation importante entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles, tant en termes de volume que de prix.

Car même lorsqu'elle existe, l'offre n'est plus abordable pour nos concitoyens.

Ces zones de tension du marché immobilier local sont nombreuses et de plus en plus tendues car elles concentrent un intérêt économique, administratif, touristique ou tout simplement pratique. Elles incluent la capitale, la région parisienne, les grandes agglomérations, les zones transfrontalières, mais aussi plus largement les villes et zones touristiques, particulièrement sur le littoral et la montagne, mais également les outre-mer.

La hausse continue du prix des logements dans ces zones oblige une partie importante de la population à habiter de plus en plus loin de son lieu de travail.

C'est ainsi une fracture sociale et territoriale nouvelle qui se fait jour. Elle ne recoupe plus les lignes habituelles entre les plus riches et les plus pauvres de nos concitoyens, mais exclut en fait les classes moyennes.

En effet, se loger dans les zones tendues n'est dorénavant accessible qu'aux ménages les plus fortunés qui peuvent acheter aux prix proposés, ou bien à celles et ceux qui peuvent bénéficier d'un logement social.

Les autres ménages, qu'ils soient inscrits sur une longue liste d'attente auprès des bailleurs sociaux ou qu'ils dépassent, même de peu, les plafonds de ressources pour pouvoir en bénéficier, sont amenés à habiter de plus en plus loin de ces zones tendues.

Mais leurs conditions financières réelles ne s'améliorent pas pour autant en s'éloignant : au coût de leur logement, même s'il est plus abordable, s'ajoute celui des transports, souvent individuels, quand la géographie et l'organisation du territoire ne se prêtent pas aux transports en commun efficaces.

Comme nous l'avons vu à l'automne 2018, ces habitants deviennent alors très sensibles à tout facteur de déséquilibre de leur budget : hausse des taxes, des coûts d'entretien, etc.

Le défi que nous devons collectivement relever paraît de prime abord insurmontable : nous serions impuissants puisque le prix d'un logement est directement lié au prix d'achat du terrain sur lequel il est construit, et que le prix de ce terrain est lui-même régi par la main invisible du marché. La demande dépassant largement l'offre, nous serions ainsi condamnés à une hausse inexorable du prix du foncier, et donc des logements.

Pourtant, nous ne pouvons rester spectateurs face à ces phénomènes.

Parce que le prix des logements a atteint des montants vertigineux, et que la spirale infernale ne cesse de croître.

Parce que pour construire dans les zones tendues, les parties prenantes du secteur se font une concurrence sans merci pour capter des espaces fonciers.

Parce qu'en période de finances publiques contraintes, les acteurs publics préfèrent vendre leurs terrains aux enchères, encaissant un prix de cession plus important mais générant aussi de nouveaux prix de référence à la hausse.

Parce que nous assistons à un étalement urbain sans vertu écologique, ni vertu économique sur lequel il sera compliqué, voire impossible, de faire marche arrière.

Face à l'ensemble de ces défis, la puissance publique a un rôle vital à jouer et nous devons collectivement faire l'effort de revisiter nos habitudes et nos méthodes de travail et cesser de croire que le foncier est un bien classique dont le prix doit être régulé par les seuls mécanismes de l'offre et la demande.

Des décisions ont été prises par les gouvernements précédents qui vont dans le bon sens (création d'un fonds pour réhabiliter les friches, souhait de stopper l'étalement urbain pour 2050, volonté de rénovation des parcs de logements anciens, ...).

Il convient désormais de poursuivre et d'enrichir ces efforts pour les rendre totalement opérationnels.

## Introduction

L'accès au logement est une préoccupation majeure des Français. Avoir un logement permet de disposer d'une adresse fixe, si importante pour exister aux yeux d'un employeur, d'un banquier, d'un fournisseur, ou simplement des administrations. Avoir son logement c'est aussi se construire, bâtir une intimité, une vie sociale, une vie familiale également.

Mais l'immense majorité des Français ne choisissent pas vraiment leur lieu de vie : les zones tendues, qui concentrent la majorité des emplois, des lieux de culture et de loisirs, de socialité, sont aussi des zones d'exclusion. Ne peuvent y vivre que les plus riches d'entre nous, qui ont les moyens financiers de payer un loyer ou un crédit très important, ou a contrario les plus démunis, lorsqu'ils ont la chance de pouvoir bénéficier d'un logement social. Les Français de classe moyenne sont obligés de s'éloigner de plusieurs dizaines de kilomètres pour trouver des tarifs plus abordables. Dans des lieux où les transports en commun rapides sont moins fréquents : Ils vont alors agrandir la cohorte des véhicules individuels qui peuplent les bouchons aux heures pendulaires et la pollution induite. Et encore, lorsqu'ils auront suffisamment de moyens pour circuler dans des véhicules récents. Sinon c'est la double peine : exclus de la ville centre car ils n'avaient pas les moyens de s'y loger, ils ne vont pas pouvoir y revenir si leur véhicule n'est pas habilité ZFE !

La politique du logement est une compétence partagée entre l'Etat et les collectivités locales. Un partage qui n'est pas toujours fluide et coordonné.

Les Maires rétifs à délivrer des permis de construire se font tancer par leur Préfet si le taux de logement sociaux de leur commune n'est pas conforme à la loi SRU, les Maires bâtisseurs s'inquiètent de l'application du ZAN pour leurs projets d'habitat ou de zone industrielle, les promoteurs immobiliers se plaignent de la délivrance des permis de construire au compte-gouttes, et pour des projets inférieurs à ce que le PLU permettrait, gaspillant ainsi de précieux fonciers, ....

Nous présentons dans les pages qui suivent des mesures qui permettraient une baisse de la tension sur le marché de l'immobilier, notamment par la fin de la spirale infernale de la hausse du foncier, la remise sur le marché (de la location ou de la vente) d'un nombre conséquent de logements vacants et la possibilité pour chacun de pouvoir vivre au plus près du lieu de son choix : son lieu de travail, d'études, de loisirs ou de socialisation.

Ces mesures sont ventilées dans les 3 thématiques définies par la CNR Logement (Conseil National de la Refondation) pour ses travaux en 2023 :

- Redonner aux Français du « pouvoir d'habiter », autour des enjeux sociaux et sociétaux.
- Réconcilier la France avec l'acte de construire, autour des enjeux économiques et territoriaux.

- Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique, autour des enjeux environnementaux, un axe qui s'inscrit dans la feuille de route de planification écologique « France Nation Verte » annoncée par la Première Ministre.



## Redonner aux Français du « pouvoir d’habiter »

Enjeux sociaux et sociétaux

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, on recense 37,2 millions de logements en France, dont plus de 3 millions sont vacants. Si l’on met en face de ce chiffre celui des « mal logés » (4 millions, dont 300.000 sans domicile fixe), on pourrait penser que la problématique est facile à résoudre. Surtout si l’on rajoute dans l’équation le nombre de logement neufs produits chaque année (345.000 livraisons en 2021).

Malheureusement, la plupart des logements vacants ne se situent pas dans les zones tendues. Et le nombre de permis de construire délivrés par les municipalités reste très en dessous des besoins. Une pénurie qui contribue à maintenir des prix d’achat élevés et des loyers en constante augmentation. Une pénurie qui laisse libre cours à de nombreux marchands de sommeil proposant des biens insalubres, bénéficiant d’une « clientèle » qui n’a pas d’autre choix.

La majorité des Français n’habite plus là où elle le souhaite, mais simplement là où elle le peut financièrement.

Les prix des logements dans les grandes agglomérations et les zones touristiques (bord de mer, montagne) sont devenus inabordables pour eux.

Même les natifs d’un bord de mer, d’une commune de montagne prisée ou d’une grande ville-centre de métropole ne peuvent plus y vivre : outre le faible volume de constructions neuves, la transformation de résidences principales en résidences secondaires, éventuellement louées en meublé touristique, enlève autant de logements aux potentiels habitants.

Pour redonner aux Français du « pouvoir d’habiter », il convient de construire plus (et mieux) dans les zones tendues, de remettre sur le marché les logements vacants, et d’inventer de nouveaux dispositifs d’accession à la propriété.

### 1 : Permettre aux Français d’habiter près du lieu de leur choix (travail, loisirs, études, ...) même en zone tendue

L’une des possibilités pour permettre aux Français (sous conditions de ressources) d’accéder à un logement de 30% à 40% moins cher est le recours à un OFS (Office foncier Solidaire). Dans ce dispositif amélioré en 2017, l’OFS est propriétaire du foncier et vend uniquement le logement à l’accédant à la propriété. La quote-part de foncier relatif à l’appartement reste la propriété de l’OFS qui facture à l’acquéreur une redevance de quelques euros par mois et par m<sup>2</sup>.

Les OFS, qui permettent un début de mixité sociale dans les zones tendues, connaissent un franc succès en France (objectif de 11.000 logements en 2024).

Afin de réaliser une mixité sociale complète, nous proposons de permettre à tous les Français, sans condition de ressources, d’accéder aux logements proposés en BRS (bail réel solidaire) (Article 2 de la PPL MoDem adoptée le 28 novembre 2019)

Exception : dans les communes carencées (au sens de la Loi SRU), 50% des logements proposés en BRS seraient réservés à des accédants sous plafond de ressources.

## 2 : Simplifier les modalités de création des OFS (Office Foncier Solidaire)

Une centaine d'OFS sont agréés à ce jour à l'échelle régionale.

Afin d'augmenter l'offre de logements accessibles au plus grand nombre, nous proposons de simplifier les modalités de création des OFS (sous réserve qu'ils respectent bien les conditions d'agrément, notamment d'absence de profit et de conservation des fonciers acquis).

Quel que soit la quote-part des clients sous conditions de ressources dans leurs programmes, nous proposons également qu'ils puissent accéder aux prêts long terme (80 ans) de la CDC pour tous leurs projets d'acquisition de foncier.

## 3 : Sensibiliser les Français au budget « transports »

Le lieu d'habitation est en corrélation directe avec les dépenses de transport de la famille : si les zones urbaines denses sont généralement très bien équipées en transport en commun rapide (métro, tram), les zones plus rurales nécessitent souvent de disposer de moyens de transport individuel plus coûteux.

Nous proposons de sensibiliser les Français à prendre en compte le budget « Transports », à corrélérer au budget « Loyer » ou « Crédit », dans leur décision de location ou d'achat de leur résidence. Cette corrélation s'effectuerait via l'agence immobilière dans le cas de location ou le conseiller bancaire en cas d'acquisition.

## 4 : Remise sur le marché de logements vacants : pacifier les relations entre bailleurs et locataires

De nombreux propriétaires hésitent, voire renoncent à remettre leur bien en location après une expérience douloureuse.

Nous proposons d'étendre le bénéfice de la garantie VISALE (portée par Action Logement) à tous les locataires, quelle que soit leur situation, familiale ou professionnelle, afin de protéger les bailleurs personnes physiques (et SCI familiales) contre les loyers impayés et/ou la dégradation de leur bien.

Une extension qui permettrait par ailleurs de solvabiliser les aspirants locataires ne disposant pas d'un revenu en CDI égal au triple du loyer demandé.

## 5 : Permettre aux plus petites communes (hors zones tendues) disposant d'un stock important de logements vacants de retrouver une vitalité économique

Si la France compte 3 millions de logements vacants, ces derniers sont rarement dans les zones tendues. Les communes qui en comptent sur leur territoire souhaiteraient souvent accueillir de nouveaux habitants, mais elles ne disposent que d'une faible capacité d'attraction en termes d'emploi, et leur possibilité d'accueil de nouvelles entreprises est compliquée par les nouvelles législations.

Nous proposons de permettre une dérogation partielle aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à certaines communes (disposant d'un stock importants de logements vacants) présentant un projet de développement économique susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

## 6 : Ouvrir le débat sur les périmètres des ZFE (Zone à Faible Emission) et leurs modalités d'accès à tous les habitants concernés

Les ZFE (Zones à faible émission) concernent les grandes agglomérations : le principe est de limiter la circulation des véhicules les plus polluants dans un périmètre défini et selon des plages horaires déterminées par décision des collectivités concernées.

Ces agglomérations sont généralement des zones tendues pour le logement, ayant conduit nombre d'habitants à s'éloigner pour trouver des logements financièrement plus accessibles.

Ces habitants, qui pour le plus grand nombre poursuivent leurs activités professionnelles, culturelles ou sociales dans l'agglomération, se retrouvent de facto interdits d'accès à la zone dont ils viennent d'être financièrement chassés ! Et sans avoir leur mot à dire puisque la décision relève de la seule collectivité où la ZFE est implantée.

Nous proposons que le périmètre des ZFE, les plages horaires, les conditions générales et les modalités d'aide au changement de véhicule fassent l'objet d'une concertation de TOUS les usagers concernés, résidant ou non sur la collectivité délibérante, au lieu de la seule concertation des habitants de la collectivité d'implantation.

## Réconcilier la France avec l'acte de construire

### Enjeux économiques et territoriaux

L'instabilité juridique et fiscale en matière d'urbanisme et de planification altère profondément la compréhension des acteurs de l'immobilier et conduisent à l'immobilisme. Les aménagements ponctuels, les exonérations particulières qui prévoient des critères précis et des dates limites à respecter perdent ainsi leur caractère incitatif par la complexité des mécanismes mis en œuvre, voire leur caractère inadapté aux rythmes économiques naturels et observés dans le secteur de l'immobilier.

Il convient donc de travailler à la simplification et à la lisibilité de la fiscalité liée à la cession des biens immobiliers, en proposant non pas une retouche mais une refonte totale de cette fiscalité.

Par ailleurs, face à la révolution intellectuelle qui sous-tend la mise en place du ZAN (zéro artificialisation nette), il convient d'accompagner tous les acteurs de l'acte de construire à ce changement.

Enfin, au regard du changement des modalités de communication entre individus et entre les individus et l'administration, nous devons nous interroger sur la pertinence des procédures actuelles régissant les modifications de PLU et les modalités des différentes concertations. Un processus d'échange continu avec la population, inclusif et ouvert reste à inventer.

### 7 : Faire cesser la spirale infernale de la hausse du foncier

Les acteurs publics se plaignent régulièrement des niveaux de prix atteints par le foncier et l'immobilier dans leur secteur, contraignant des familles entières à quitter les zones tendues. Pourtant, l'État et les collectivités territoriales ont des comportements paradoxaux : ces acteurs publics participent directement au renchérissement des biens immobiliers lorsqu'ils vendent leurs propres fonciers aux enchères, alors même que ce mode de cession peut doubler ou tripler l'estimation initiale.

Ce prix d'attribution devient alors le nouveau prix de référence pour tout un quartier par le biais d'un effet cliquet qui tire vers le haut toutes les transactions suivantes.

Pour pallier ce biais, nous proposons de supprimer le recours à la vente aux enchères lors des cessions de foncier public par l'État, les collectivités territoriales et les entreprises et établissements publics.

La cession aurait désormais lieu sur concours à prix fixe portant sur le programme, l'architecture, l'intégration paysagère, l'écologie des bâtiments, les qualités innovantes et la réponse aux enjeux locaux durables, ou bien en gré à gré, après consultation d'experts fonciers de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) ou des experts privés agréés, tel que le prévoient déjà le code général des collectivités locales (CGCL) et le code général des propriétés des personnes publiques (CG3P).

(Article 1<sup>er</sup> de la PPL MoDem adoptée le 28 novembre 2019)

## 8 : Cesser les incitations à la rétention du foncier

Le dispositif d'imposition des plus-values immobilières, conçu dans les années 1970, va à l'encontre de la libération des terrains puisqu'il incite à la rétention longue du foncier.

En effet, la plus-value de cession est actuellement exonérée d'impôt sur le revenu des personnes physiques (dont le taux est fixé à 19 %) après 22 ans de détention, et des prélèvements sociaux (dont le taux est fixé à 17,2 %) après 30 ans.

Nous proposons donc de mettre fin au dispositif d'abattements sur la plus-value immobilière (PVI) en fonction de la durée de détention.

En outre, il apparaît indispensable aujourd'hui de rendre les modalités de calcul de la plus-value foncière immobilière (PVI) plus justes.

La plus-value doit résulter de la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition actualisé d'un coefficient d'érosion monétaire, comme le préconise le Conseil Constitutionnel pour ne pas rendre l'impôt confiscatoire.

Ce dernier correspond au prix d'acquisition du bien, ou d'entrée dans le patrimoine du vendeur, actualisé du montant de l'évolution des prix entre la date d'acquisition et la date de cession. L'indice pourrait par exemple être l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) produit par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Le prix d'acquisition actualisé pourrait également prendre en compte les frais, taxes et améliorations payées par le vendeur. Par exemple, les taxes ou autres impôts acquittés au titre de la détention de ce bien seront déduits du calcul de la plus-value foncière à condition qu'ils n'aient pas déjà fait l'objet d'une déduction par ailleurs.

De la même manière, pour améliorer la lisibilité et l'acceptabilité du dispositif, nous proposons de baisser le taux d'imposition de la plus-value immobilière (PVI).

Fixé actuellement à 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu des personnes physiques et 17,2 % de prélèvement sociaux), pour l'amener au taux pratiqué pour l'imposition de la plus-value des valeurs mobilières de 30 % (soit 12,8 % d'impôt sur le revenu des personnes physiques et 17,2 % de prélèvement sociaux).

Afin de ne pénaliser aucun ménage, nous proposons d'assortir ces propositions d'une mesure transitoire de trois ans pour garantir à chacun le mode de calcul le plus avantageux.

En résumé, nous proposons de transformer l'imposition sur la plus-value immobilière en faisant cesser les incitations à la rétention du foncier :

- Mettre fin au dispositif d'abattements en fonction de la durée de détention,
- Réviser les modalités de calcul de la plus-value en introduisant un dispositif d'érosion monétaire,
- Aligner le taux d'imposition des plus-values immobilières sur la taxation des plus-values mobilières (PFU de 30%),
- Créer une période transitoire de 3 ans pour l'application de la mesure la plus avantageuse.

## 9 : Cesser les incitations fiscales à transformer les logements en meublés de tourisme : exclusion du régime micro-Bic et « flat tax » sur les revenus de location de résidence principale

La fiscalité actuelle incite les propriétaires à louer leur bien en meublé de tourisme plutôt qu'à le proposer en résidence principale pour loger les habitants. Une fiscalité moins contraignante et moins taxée.

En effet, le régime de la location nue prévoit une imposition micro-foncier (abattement de 30 % pour des revenus n'excédant pas 15 000 euros par an) et un régime normal sans amortissement (hormis ceux liés aux dispositifs de défiscalisation).

A contrario, le régime de la location meublée prévoit une imposition micro très favorable (abattement de 50 % pour des revenus n'excédant pas 70 000 euros par an, voire 71 % en cas de location meublée de tourisme classée), un régime non professionnel comportant un amortissement du mobilier et des locaux et un régime professionnel.

Malgré tous les objectifs indéniables poursuivis par la valorisation de la location meublée (aide à la mobilité des salariés, logement étudiant, meublés de tourisme notamment), l'absence d'abattement des recettes locatives nettes d'un amortissement d'investissements et de frais de gestion sur la location nue, n'apparaît pas justifiée.

Nous proposons une convergence des deux régimes, et dans l'attente d'exclure immédiatement les revenus des meubles de tourisme situés en zone tendue du régime « micro-BIC ».

Nous proposons en revanche que les revenus issus de la location (nue ou meublée) d'un bien immobilier loué à titre de résidence principale du locataire soit soumis à une imposition forfaitaire au taux de 30 % (soit 12,8 % d'impôt sur le revenu des personnes physiques et 17,2 % de prélèvement sociaux).

## 10 : Exclure de l'assiette de l'IFI l'immobilier loué à titre de résidence principale

De la même manière, nous considérons l'immobilier proposé à la location pour résidence principale comme un investissement productif au service de la nation, de la croissance et de l'amélioration des conditions de vie des ménages et des salariés dans les villes.

Nous proposons donc que cet immobilier productif soit exclu de l'assiette de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière).

## 11 : A l'heure du ZAN, accompagner les élus dans leur politique du logement et d'aménagement du territoire

La politique de « Zéro artificialisation nette » à horizon 2050, affirmée dans la Loi Climat & Résilience en 2021, n'est pas comprise par de nombreux élus locaux qui y voient une entrave à leur développement économique et à l'accueil des populations, voire à la réalisation d'autres objectifs (loi SRU par exemple). Ces élus peuvent faire face à des injonctions contradictoires.

Le déploiement de cette loi doit impérativement suivre un double mouvement :

- Un accompagnement des élus par l'Etat, pour trouver avec eux des possibilités de développement de leurs communes alternatives à l'artificialisation de terres naturelles (réhabilitation de centre-ville ou centre bourg, recherche de friches à valoriser, réflexions sur des zones déjà artificialisées à faire muter, ...),
- En parallèle, assouplissement des règles trop uniformes sur l'ensemble du pays pour prendre en compte des cas particuliers de blocage (commune qui n'a pas artificialisé de sol depuis plusieurs années et qui ne peut plus construire, commune carencée au sens de la loi SRU et qui ne peut pas créer de logements sociaux, ...)

## 12 : Impliquer les citoyens dans un processus inclusif et permanent

Le temps de l'urbanisme n'est plus adapté aux besoins de logement des Français (3 à 5 ans pour réviser un PLU et 3 à 8 ans pour construire un immeuble).

Ce temps est lié au formalisme étroit, vieillot et obsolète de chaque étape du Droit de l'urbanisme, et au nombre important de recours sur les permis de construire de la part de personnes avec lesquelles la communication autour du projet de ville ne s'est pas faite correctement.

Les moyens actuels d'interactivité avec la population permettent de repenser des processus publics beaucoup plus inclusifs pour les enquêtes d'utilité publique, pour les révisions de PLU, pour les mises en place de ZAC, ...

De la même manière, nous devons inventer des méthodes nouvelles pour impliquer les citoyens à coconstruire leur ville de demain, afin de diminuer drastiquement le nombre des procédures de contestation de permis de construire.

Nous proposons que le Ministère chargé de la transition numérique et des télécommunications, en collaboration avec le Ministère du logement, lancent rapidement un chantier en ce sens.

## 13 : Inciter les locataires à investir dans l'immobilier locatif

Etre propriétaire de sa résidence principale semble être le rêve de nombreux Français.

Ce rêve comporte aussi ses inconvénients : mobilité professionnelle restreinte (on n'acceptera pas un poste, même mieux payé, car quitter son logement devient plus compliqué), budget mensuel contraint par des mensualités importantes, ...

On peut rester locataire de sa résidence principale (notamment parce qu'elle nous plait et que nous n'aurions pas les moyens de l'acquérir, ou qu'elle n'est pas en vente) et en même temps devenir propriétaire d'un bien locatif.

Ce cas de figure est peu répandu, par l'incitation permanente d'un locataire à devenir propriétaire du logement qu'il occupe.

Nous proposons d'inciter les locataires à investir dans l'immobilier locatif.

Pour cela, nous proposons que les loyers perçus ne soient pas soumis à l'impôt sur le revenu, tant que cette perception (hors charges) reste inférieure au loyer qu'ils acquittent eux-mêmes pour leur logement.

Si les loyers perçus sont supérieurs à leur propre loyer, seule la partie dépassant celui-ci donnerait lieu à la perception d'un impôt.



# Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique

## Enjeux environnementaux

### 14 : Mieux accompagner les bailleurs privés dans leur volonté de rénovation énergétique

Les dispositifs gouvernementaux d'aide à la rénovation énergétique des logements connaissent un franc succès, notamment depuis l'interdiction de la mise en location des « passoires thermiques ».

Cependant, de nombreux bailleurs renoncent à effectuer les travaux, le reste à charge étant trop élevé pour leur budget.

Nous proposons que le critère de condition de ressources pour bénéficier des aides à la rénovation soit supprimé, et que ces aides soient accessibles à d'autres catégories de bailleurs (indivisions familiales, SCI familiales) afin de remettre sur le marché un nombre plus conséquent de logements vertueux.

En effet, nombre de logements restent vides après une succession, les héritiers (en indivision ou en SCI) n'ayant ni les moyens financiers de remettre le bien en état, ni l'accès aux dispositifs d'aide.

Autant de logements vacants potentiellement accessibles.

### 15 : Eviter le gaspillage du foncier en diversifiant les destinations

Nous proposons de rendre caduques les zonages de PLU prévoyant des affectations d'usage unique à certaines parcelles.

Bien au contraire, nous suggérons de prévoir systématiquement des usages mixtes (locaux d'habitation au-dessus d'une école, d'un gymnase, bureaux et locaux professionnels au-dessus d'un hypermarché, d'un parking silo, ...) permettant ainsi une optimisation de l'usage d'un foncier.

### 16 : Eviter le gaspillage du foncier en utilisant à plein les préconisations du PLU(i)

Trop de permis de construire sont encore délivrés à ce jour pour des projets n'utilisant pas pleinement les prescriptions des PLU (ou PLUi).

Outre un gaspillage du foncier pour des projets plus modestes (et la construction d'un nombre moins important de logements), cette pratique entraîne une hausse des prix des appartements (ou une diminution corrélative de la qualité du bâti) due à un amortissement du coût d'achat du foncier sur un nombre réduit de logements.

Nous proposons de faire cesser cette pratique en redonnant au Préfet la mission de veiller à la saine utilisation du foncier par un contrôle de légalité renforcé des permis de construire.

## 17 : Friches : utiliser prioritairement le foncier disponible déjà artificialisé et optimiser son usage

Nous proposons de recenser dans chaque commune ou chaque EPCI les friches (foncier déjà artificialisé mais non utilisé ou laissé à l'abandon) industrielles, commerciales, administratives voire d'habitation.

Le recensement sera délégué à un observatoire local du foncier, déjà créé ou à créer.

Le PLU (ou PLUi) déterminera la vocation de chacune des friches : renaturation complète, renaturation partielle ou reconstruction de logements, d'activités ou utilisation mixte.

Ce recensement permettra la projection de l'urbanisation possible du territoire au regard de l'obligation de protection du foncier nu (zéro artificialisation nette -ZAN- en 2050).

## 18 : Utiliser un foncier presque « gratuit » : prioriser les possibilités de surélévation

Les zones tendues sont des marchés fonciers où la demande est largement supérieure à l'offre, engendrant une très forte tension sur le prix du foncier, et donc sur le prix des logements.

Dès lors, la valorisation du foncier déjà artificialisé peut consister, lorsque cela est possible techniquement, en des opérations de surélévation visant à créer des surfaces neuves de logements au-dessus des bâtiments existants.

Le droit de surélévation est le droit réel d'édifier une construction prolongeant verticalement les façades d'un immeuble préexistant tout en rehaussant le faîtage du toit.

Si la surface concernée par la surélévation est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la surélévation nécessite un permis de construire ; dans le cas contraire, une déclaration préalable suffit.

La surélévation présente de nombreux avantages. Elle permet par exemple de :

- Créer rapidement des logements de qualité, au cœur des zones tendues, sans subvention publique.
- Financer la rénovation énergétique du parc immobilier existant par le biais des ressources financières générées par la vente des droits à construire.
- Lutter contre l'étalement urbain.
- Stimuler la mixité sociale et la mixité d'usage.
- Promouvoir la filière française de construction bois, cette dernière étant largement mise à contribution dans ce type d'opérations.
- Renouveler la ville d'un point de vue architectural.
- Valoriser des techniques de conception et de construction innovantes.
- Transformer et densifier les parcelles dédiées aux services publics (écoles, collèges, lycées, commissariats, casernes, etc.).

Malgré ces avantages multiples, les projets de surélévation restent rares en raison de certains blocages, tels que :

- La complexité technique de ces projets de construction.

- L'existence de normes juridiques inadaptées.
- La complexité des démarches administratives et de la prise de décision.
- La méconnaissance des potentiels du droit de surélévation.
- La fiscalité peu incitative.

Ainsi, afin de maîtriser les coûts du foncier en zones tendues, il convient d'optimiser ce foncier aérien et de réaliser pleinement les droits à construire en surélévation, en levant ces blocages et en créant un environnement incitatif.

Nous proposons de recenser dans chaque commune ou chaque EPCI le potentiel de surélévation par différence entre ce qu'autorise le PLU et la construction réelle.

### 19 : Etendre l'usage du fonds « friches »

Nous proposons d'augmenter sensiblement le montant du « Fonds Friches » et de le rendre accessible à des projets de renaturation partielle ou totale d'une friche, lorsque ces projets seront la condition de délivrance d'un Permis de Construire sur terrain nu (au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette -ZAN-).

## Conclusion

L'urgence climatique et l'urgence sociale nous conduisent à repenser l'acte de construire.

La construction neuve, même si elle n'ajoute chaque année que moins de 1% de logements supplémentaires, reste indispensable pour mettre sur le marché des biens directement aux normes les plus récentes, des logements qui correspondent à l'envie d'habiter de nos concitoyens. Des logements qui doivent respecter un urbanisme aimable et désirable.

L'acte de construire doit néanmoins se réinventer à l'aune du ZAN (zéro artificialisation nette) en ciblant en priorité les friches (commerciales, industrielles, administratives, ...) dans les zones tendues plutôt que les sols vierges, et en rebâtissant la ville sur la ville.

Sur les autres 99% de logements (immobilier « ancien »), près de 3 millions sont aujourd'hui vacants. Et ce nombre va nécessairement augmenter puisque les « passoires thermiques » vont progressivement être interdites à la location et que nombre de leurs propriétaires n'ont pas les moyens de les rénover.

Nous devons donc porter un programme ambitieux massif d'accompagnement des bailleurs pour la remise sur le marché de logements rénovés et accessibles financièrement à leurs futurs locataires.

Enfin, l'acte de construire (neuf et friches) et de rénover (ancien et friches) ne sera pleinement opérationnel que si les Français le soutiennent : l'urbanisme doit correspondre à leurs attentes et adopter un processus plus inclusif et plus permanent.

## Références

**Le logement pour tous.**

François-Xavier OLIVEAU. Novembre 2021

**Commission pour la relance durable de la construction de logements.**

Rapport au Premier ministre. Jean-François REBSAMEN.

Tome 1 - Septembre 2021

Tome 2 - Octobre 2021

**Manifeste pour un urbanisme circulaire.**

Sylvain GRISOT. Novembre 2020

**La maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction.**

Rapport au Premier ministre. Jean-Luc LAGLEIZE. Novembre 2019

**Proposition de loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français.**

Proposition de loi déposée par MM. Jean-Luc LAGLEIZE, Patrick MOGNOMA et les députés du Groupe MoDem. Adoptée par l'Assemblée nationale à l'unanimité le 28 Novembre 2019

**Le logement en France.**

Pierre-François GOUFFIES. Janvier 2017

**Programme d'actions en faveur de la mobilisation du foncier et de la relance de l'aménagement opérationnel.**

Rapport au Ministre du logement. Dominique FIGEAT. Mars 2016