



Les propositions des candidats

La question du logement est au cœur des préoccupations des Français. C'est la première dépense contrainte des ménages. Au-delà du pouvoir d'achat, c'est un enjeu qui mêle le social, l'économique, l'écologique: c'est un sujet urgent à traiter. Pourtant, à la fin novembre 2021, aucun candidat à l'élection présidentielle de 2022 n'avait encore traité le logement de façon massive dans les médias.

Le 30 novembre, au Congrès de la FNAIM, six formations politiques se sont exprimées sur le logement, à l'invitation de la Fédération. Au cours de ces « Tribunes présidentielles », les candidats ou leurs représentants ont présenté des programmes souvent encore partiels, avec quelques idées phares, exprimant même parfois seulement une philosophie générale.

Le format de leurs expressions était au choix entre des questions imposées ou un discours libre. Rénovation énergétique, copropriété, accession à la propriété, construction, les candidats ont pu dévoiler une première vision de leur future politique du logement, rassemblées ici.

La FNAIM, dont les adhérents sont des observateurs privilégiés des évolutions du parc privé, était dans son rôle en lançant le débat et en rappelant que plus de 80% des Français sont logés dans le parc existant privé. **Cette séquence a contribué à faire émerger la discussion. Elle doit se prolonger et se poursuivre, dans l'espace public et médiatique. Chaque candidat l'a souligné, avec ses mots : le logement est d'abord un lieu de vie et de projets pour chacun de nos concitoyens.**

Alors que les programmes continuent de se construire, tout au long d'une campagne, avant de peut-être devenir une politique publique, le logement doit être au cœur de cette campagne présidentielle, comme il est au centre des préoccupations des Français.

NB : En introduction, toutes les oppositions – gauche et droite – ont dressé un bilan négatif de la politique du logement du Gouvernement actuel – les droites étendant d'ailleurs ce constat aux deux derniers quinquennats – crise de la construction, immobilier réduit à sa seule valeur financière, qualifié de rentier improductif. « Force est de constater que ce quinquennat n'a pas tenu ses promesses : nous attendons toujours ce choc d'offre promis par Emmanuel Macron » ; « La politique du logement a besoin d'un nouveau souffle : elle a souffert sous ce quinquennat : il n'y a qu'à voir les chiffres de la construction ! » « Beaucoup d'illisibilité, beaucoup d'allers-retours qui ont enrayé toute la chaîne du logement depuis la production jusqu'à la mise en location ». Ces constats ne sont pas réitérés dans ce document de prospective.



Nathalie APPÉRÉ, Maire de Rennes, représentante d'**Anne HIDALGO**

Quelle(s) priorité(s) en matière de politique du logement ?

Un objectif : faire en sorte **qu'aucun ménage ne soit contraint de dépenser plus d'un tiers de son budget** pour se loger

Une méthode : **une politique du logement lisible. L'État fixe un cap puis contractualise avec les collectivités** « *Le temps est venu d'une nouvelle étape de la décentralisation mais aussi de différenciation en fonction des territoires ; On ne fait pas des politiques du logement en zones tendues comme en petite ville, en ruralité comme en métropole. L'Etat fixera des objectifs en matière de construction et de rénovation et qui contractualise.* »

Un moyen : **le retour de l'investissement public massif pour la construction et la rénovation de logement** « *Si on veut garantir des prix accessibles, on a besoin d'avoir un coût de production bas. Ça passe certes par la réorganisation des filières, certes par la mobilisation mais aussi à un moment par une contribution directe, dans le financement de l'investissement public logement.* »



Nous avons un défi fantastique en matière de logement : produire, rénover, faire en sorte que chacun ait un toit sur sa tête et qu'il y ait une liberté résidentielle. **Cela implique des efforts collectifs, des méthodes.** Cela passe par une contractualisation avec les collectivités mais aussi la mise autour de la table de tous les acteurs qui sont appelés à participer aux politiques du logement, dont les professionnels.

Nathalie APPÉRÉ

Le calendrier d'interdiction de location Climat et résilience¹ : POUR/CONTRE ?

Le calendrier, ses objectifs doivent être maintenus, avec une première étape en fin de quinquennat : la résorption des passoires thermiques. Mais il faut se donner une méthode et des moyens, un « plan quinquennal ».

¹ La loi Climat et résilience adoptée en 2021 interdira à la location les logements classés E, F et G progressivement d'ici à 2034. 3,6 millions de biens actuellement loués sont concernés dans le seul parc privé

Deux points de méthode :

Pour sortir effectivement les ménages de la précarité énergétique, au moment où le coût de l'énergie explose, il faut en finir avec la rénovation par gestes, **faire de la rénovation globale**.

» Pour permettre aux ménages de faire de la rénovation globale, **il faut une universalité, une lisibilité et une visibilité des aides**.

Le moment est venu d'aller plus loin avec **une « Prime Climat à la pierre », composée d'une partie subvention**, indexée en fonction des revenus des ménages, et d'une partie **avance remboursable, universelle, sans conditions de ressources**, afin de permettre le financement du reste à charge, l'engagement vers la rénovation thermique !

» **La prolongation de MaPrimeRénov' Copro : POUR/CONTRE ?** 

Il faut maintenir une **enveloppe budgétaire importante** et Ma Prime Climat pourra être allouée aux ménages ou à la copropriété. En copropriété, il faut des mécanismes clairs et lisibles, avec une feuille de route. **En complément, l'outil organisme de foncier solidaire / bail réel solidaire pourrait être étendu à la rénovation thermique** : les organismes de foncier solidaire pourraient investir sur la rénovation de l'immeuble pour le compte de la copropriété, chacun des (co)propriétaires versant l'équivalent d'un loyer pour financer la rénovation thermique.

Geoffroy DIDIER, eurodéputé, représentant de **Valérie PÉCRESSE**,
Dominique ESTROSI-SASSONE, sénateur, représentante de
Xavier BERTRAND, Candidat à la Primaire Les Républicains 2022

Pour rappel, la Tribune Présidentielle s'est déroulée en amont du Congrès du parti Les Républicains le 4 décembre.

Quelle(s) priorité(s) en matière de politique du logement ?

« Construire plus, construire plus vite et construire mieux : voici nos premières urgences : »

Simplifier par une réforme en profondeur de l'Etat : « Un comité de la hache divisera par trois les codes qui contraignent drastiquement la construction et nous simplifieront les procédures qui seront entièrement dématérialisées » ; les jugements sur les opérations immobilières seront rendus en moins de six mois.

Être pragmatique en redonnant du pouvoir aux territoires, « plutôt que de tout décider d'en haut ». Un nouvel acte de décentralisation permettra de confier les politiques du logement et de la rénovation urbaine aux régions afin de **moduler l'offre de logements en fonction des besoins économiques et des singularités de chaque territoire** (transformer des bureaux en logement ; investir dans les friches ; révision du « Zéro artificialisation nette »...)



Le calendrier d'interdiction de location Climat et résilience : POUR/CONTRE ?

Un calendrier irréaliste en l'état, qui sera remis en cause. Nous prendrons nos responsabilités. « Oui, il faut éradiquer les logements classés F et G mais il aurait fallu au moins **reporter l'interdiction de location des logements classés E de 2034 à 2040.** »

Face à de nouvelles obligations, il faut prévoir **plus de mesures**

d'accompagnement pour les bailleurs (ex : congé pour travaux à son initiative) et de **mesures d'incitation fiscales et / ou financières**. « Certains promettent d'ouvrir les vannes de la dépense en faveur de la rénovation énergétique. Nous ne ferons **pas de fausse promesse** : dans l'état actuel de nos finances publiques, il ne peut pas y avoir d'argent magique ! »

» L'argent pour la rénovation énergétique, nous le mobiliserons en fusionnant le Livret A et Livret Développement durable dans un nouveau « Livret vert » qui permettra d'investir 120 milliards d'euros de prêts sur cinq ans pour les chefs d'entreprise qui développeront des projets bas carbone...

» **La prolongation de MaPrimeRénov' Copro : POUR/CONTRE ?** ✓

« **C'est un engagement qui peut être tenu.** » Mais la rénovation des copropriétés n'est pas qu'une question de moyens matériels – plus d'aides – il faut aussi prévoir de la simplification.

... Mais aussi :

Faciliter l'accès à la propriété :

élargissement du PTZ à tout le territoire ; défiscalisation des donations jusqu'à 100 000 euros tous les six ans pour les parents et les grands-parents ; faire bénéficier les plus fragiles, nos concitoyens présentant un risque de santé, d'une garantie immobilière solidaire pour annuler ces surprimes d'assurances parfaitement indécentes.

Réviser la politique du logement social : encourager la mobilité dans le parc social,

en instituant un bail de six ans pour vérifier régulièrement l'éligibilité du ménage au parc social ; accès prioritaire aux logements sociaux pour les agents du service public de première ligne (soignants, enseignants, policiers...) ; institution d'un **plafond anti-ghetto** l'Etat ne subventionnera plus des logements très sociaux dans les communes qui ont déjà 30% de logements sociaux ; expulsion des fauteurs de troubles des logements sociaux

Assurer le respect du droit de propriété inviolable et sacré, en sanctionnant pénalement encore plus lourdement les squatteurs et en simplifiant les procédures d'expulsion, pour garantir leur plus grande efficacité, y compris pour les résidences secondaires.

Relancer l'investissement en immobilier pour apporter à nos concitoyens des solutions de logement abordable et confortable, peut-être par la **création d'un statut du bailleur privé**, solution avancée par Dominique ESTROSI-SASSONE, alors représentante de Xavier BERTRAND.



Je porte sur les professionnels de l'immobilier un regard très bienveillant. Ce sont des tiers de confiance, qui bénéficient d'une expertise sur laquelle il faudrait beaucoup plus s'appuyer. Par exemple, il serait normal d'exempter les professionnels loi Hoguet du permis de louer.

Dominique ESTROSI-SASSONE

Marine LE PEN, Candidate à l'élection présidentielle 2022

Quelle(s) priorité(s) en matière de politique du logement ?

Écouter les Français : « Depuis quelques années, la politique du logement a été réduite à des contraintes écologiques punitives et autres batailles idéologiques sans grand intérêt. Dans ce domaine plus qu'ailleurs encore, il faut rendre possible ce que souhaitent nos concitoyens et ne pas chercher à leur imposer des choix idéologiques. Les Français ne veulent plus de leçon de morale, de ces normes étouffantes et ces contraintes : ils attendent que nous créions les conditions pour qu'ils disposent du logement qu'ils imaginent convenir à leur projet de vie. »

» Pour rendre possible les aspirations des Français, il faut construire un projet politique, pragmatique avec tous les professionnels, de la construction et de l'immobilier, associant les élus de terrain, en particulier les maires ruraux, qui ont un rôle à jouer dans le rééquilibrage des territoires. Ex : il faut faire confiance aux maires pour **autoriser une densité minimale à respecter dans les PLU ou les surélévations d'immeubles pour construire plus de logements**, sans sacrifier de nouvelles terres agricoles

L'Etat doit globalement **renouer avec une vision stratégique** qui impose d'anticiper les mouvements macro-économiques plutôt que de les subir.

Renouer avec la France des propriétaires. « Devenir propriétaire, c'est le moyen de réaliser ses projets personnels et familiaux, de s'enraciner dans un territoire, d'associer bien commun au bonheur individuel, l'assurance de se constituer un capital et de protéger son pouvoir d'achat en cas de coup dur, notamment pour sa retraite. »



» **Encourager l'innovation financière pour déployer des offres de prêts avec un amortissement au-delà de 25 ans**, touchant les jeunes actifs et les classes moyennes/modestes ; rendre les prêts immobiliers portables, c'est-à-dire, pour les vendeurs, conserver un prêt en cours sur un bien et les bas taux d'intérêt négociés, pour acheter un nouveau bien ou le transférer à l'acheteur ; combattre les discriminations dans l'accès à l'emprunt et les tarifs exorbitants des assurances dont sont victimes les personnes handicapées ou souffrant de maladies longue durée ;

... Mais aussi : Faire garantir par l'Etat à chaque couple accueillant son premier enfant un **prêt d'appoint adossé au prêt immobilier de 50 à 100 000 euros, à taux zéro**, en fonction des revenus. Le capital restant dû de ce prêt est transformé en subvention à partir du 3^e enfant ; **exonérer les moins de 30 ans de tout impôt sur le revenu** pour faciliter la constitution d'un apport personnel afin d'acquérir un logement ou de le rénover ; permettre aux parents et aux grands-parents de faire une **donation de 100 000 euros** tous les dix ans ; **supprimer les droits de succession** pour les enfants et petits-enfants à travers un abattement de 300 000 euros sur le patrimoine immobilier ; suppression de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ; **lutter contre l'explosion des taxes foncières**

Conduire une réflexion spécifique sur les zones touristiques en forte tension pour préserver la capacité des jeunes à s'y installer (réactivation du décret anti-spéculation ou modulation des droits de mutation en fonction du caractère principal de la résidence acquise ou exonération pour les jeunes ménages des droits de mutation acquérant une résidence principale pour un nombre prérequis d'années).

Rééquilibrer les territoires « *Il s'agira d'une véritable politique de civilisation, pour rendre aux Français leur propre pays, déséquilibré par une obsession pour quelques métropoles au détriment de l'essentiel de nos territoires abandonnés. Cette ambition pour la France est d'autant plus adaptée qu'elle répond aux aspirations de nos concitoyens, largement exprimées depuis le confinement.* »

» **Réhabiliter les milliers de logements vacants dans nos petites villes et notre ruralité** : l'Etat stratège achètera les biens vacants aux propriétaires qui le souhaitent et les revendra à un prix modique à des Français contre un engagement d'installation durable et le respect des traditions des terroirs. Cet accueil des néo-ruraux sera possible car l'**Etat mettra en œuvre une grande politique de « démétropolisation »**, pour que ces territoires retrouvent vie et développement économique (réindustrialisation, infrastructures, retour des services publics, développement de la fibre optique et résorption des zones blanches, indispensable au télétravail).

ENSEMBLE Citoyens!

MAJORITÉ PRÉSIDENTIELLE

Roland LESCURE, Député, représentant de la Majorité

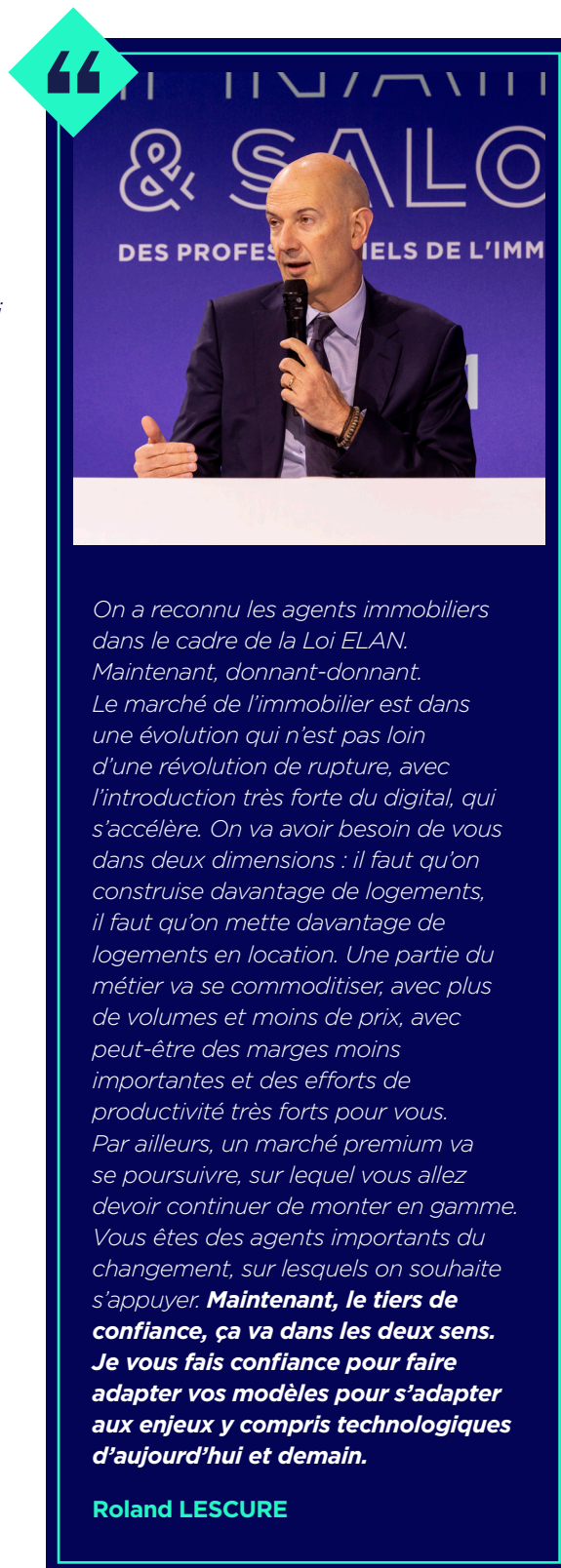
Quelle(s) priorité(s) en matière de politique du logement ?

« **Un deuxième mandat d'Emmanuel Macron, ça doit être un quinquennat au carré. Il faut aller plus loin dans ce qu'on a fait, peut-être prendre quelques virages ambitieux.** Il faut retenir dans ce bilan ce qui est bien et le poursuivre et retenir dans ce bilan ce qui est perfectible. »

Des politiques à continuer : un paysage clarifié et structuré, permettant un dialogue avec tous les acteurs de l'immobilier ; un secteur HLM simplifié et consolidé ; un programme très ambitieux de rénovation thermique.

Des politiques à réinterroger : nous avons cherché à mettre en place « un choc d'offre dont il faut reconnaître qu'à ce stade, il n'a pas donné tous ses bénéfices. Il faut s'interroger pour savoir s'il faut aller plus loin sur notre capacité à engager des constructions massives de logement public et privé. ».

Des politiques à suivre : « il faudra aussi s'assurer que des politiques que nous avons décidé de poursuivre se déroulent dans de bonnes conditions, comme l'encadrement des loyers ou la loi SRU ».



On a reconnu les agents immobiliers dans le cadre de la Loi ELAN. Maintenant, donnant-donnant. Le marché de l'immobilier est dans une évolution qui n'est pas loin d'une révolution de rupture, avec l'introduction très forte du digital, qui s'accélère. On va avoir besoin de vous dans deux dimensions : il faut qu'on construise davantage de logements, il faut qu'on mette davantage de logements en location. Une partie du métier va se commoditiser, avec plus de volumes et moins de prix, avec peut-être des marges moins importantes et des efforts de productivité très forts pour vous. Par ailleurs, un marché premium va se poursuivre, sur lequel vous allez devoir continuer de monter en gamme. Vous êtes des agents importants du changement, sur lesquels on souhaite s'appuyer. **Maintenant, le tiers de confiance, ça va dans les deux sens. Je vous fais confiance pour faire adapter vos modèles pour s'adapter aux enjeux y compris technologiques d'aujourd'hui et demain.**

Roland LESCURE



Le calendrier d'interdiction de location Climat et résilience : POUR/CONTRE ?

« On vient de voter une loi et on se demande déjà s'il faut l'annuler ou l'amender. »
La loi Climat et résilience a confirmé l'ambition tout en clarifiant la loi Énergie et Climat, qui était alors un compromis boiteux, induisant beaucoup d'incertitudes. Les objectifs de la loi Climat et résilience et le calendrier sont précis. *« On va s'y tenir. Je sais que c'est compliqué, y compris pour nombre de vos clients. Évidemment, on fera le bilan de l'évaluation de la loi. Peut être qu'il faudra adapter ici ou là des paramètres. Mais c'est un impératif. Il y a peu de secteurs où l'on peut réconcilier environnement, économie et social : c'en est un. »*

» *« On a mis des sous quand même : plus de 7 milliards d'euros ! Est-ce que ça marche ? On va voir mais a priori, ça marche. On a deux fois plus de demandes de MaPrimeRénov' que prévu : on sera probablement pas loin d'un million de demandes d'ici la fin de l'année. C'est exceptionnel ! »*

» **La prolongation de MaPrimeRénov' Copro : POUR/CONTRE ?**

« Comme toutes les politiques publiques, une évaluation sera faite mais on l'a créée, on l'a votée, j'espère bien qu'on va la poursuivre. » Malgré les règles de l'annualité budgétaire, *« j'aimerais pouvoir m'engager auprès de vous vous donner de la visibilité. »*

Arnaud MONTEBOURG, Candidat à l'élection présidentielle 2022

Quelle(s) priorité(s) en matière de politique du logement ?

« **Construire et rénover.** »

Reprendre le million de biens vacants dans les territoires en offrant gratuitement la propriété d'un bien contre sa rénovation au frais du ménage, à grande échelle, dans les zones rurales et petites villes. C'est de l'activité pour nos artisans, de l'activité nouvelle en transaction, des enfants pour les écoles. « *10 millions de Français habitent en métropoles et rêvent de les quitter parce qu'il y a des problèmes de loyer, de transport, d'insécurité, de vie tout simplement.* »

Reprendre l'investissement public : constitution d'une réserve républicaine pour loger nos policiers, nos enseignants, nos soignants, qui n'arrivent plus à se loger dans des conditions compatibles avec leur mission d'intérêt général.

S'attaquer au problème des prix, a priori en bloquant les prix du foncier.



*Merci de provoquer le débat !
La question du logement est centrale.
Elle n'est jamais discutée au premier
plan des orientations politique. **C'est un
des enjeux les plus importants sur le
pouvoir d'achat, sur l'aménagement
du territoire, sur le Made in France.***

Arnaud MONTEBOURG

Le calendrier d'interdiction de location Climat et résilience : POUR/CONTRE ?

« *Le calendrier de la loi Climat est irréaliste dans la mesure où on n'a pas les financements qui vont avec. À date, tout repose sur les propriétaires privés. La rentabilité de tels investissements ne se réalise pas sur 10 ans mais sur 40. Il n'y a pas de financement attaché à cette durée puisqu'on est bloqué à 25 ans. Soit on met en œuvre le calendrier et on le finance : ça suppose de repenser tout le système de contraintes de l'endettement public et privé, que nous impose l'Union européenne, saute. Il faut libérer des milliards et les mettre à disposition des propriétaires privés, débloquer les CEE, trop bureaucratiques. On n'y arrivera pas : le calendrier ne sera pas respecté.* »

... Mais aussi :

Accompagner l'exode urbain en utilisant le logement comme un moyen d'attirer les gens vers de nouvelles vies et vers des emplois non pourvus dans les territoires

En contrepartie de la sanctuarisation des terres agricoles cultivables et des zones naturelles : **déréguler l'urbanisme, libérer le système de construction là où il y a déjà de la densité** : on peut construire des villages sur des villages !

Débureaucratiser l'Etat : supprimer les normes qui sont par excès. On peut trouver un consensus national pour libérer les « entrepreneurs », les porteurs d'idées aujourd'hui bloqués. « On doit passer d'un système où tout ce qui n'est pas explicitement autorisé est interdit à un système où tout ce qui n'est pas interdit est évidemment autorisé. ».

» Dans la reconstruction de l'intérêt général de notre pays, imaginer la **coopération publique-privée**. Des agents privés vont mener des politiques publiques « **Les professionnels de l'immobilier peuvent être des tiers de confiance** : ils peuvent devenir les outils d'une politique publique. » Par exemple : assister les propriétaires pour monter des dossiers de financement de rénovation énergétique.

Aurélien TACHÉ, député, représentant de Yannick JADOT

Quelle(s) priorité(s) en matière de politique du logement ?

Des engagements très forts pour la **rénovation** : création d'un **droit à la rénovation gratuite** et 10 milliards d'euros seront consacrés chaque année à cette politique.

La **construction** « On a besoin, pour lutter contre le mal-logement, de construire, aussi. On a besoin de relancer la construction, qui est en panne. **Il ne faut pas construire n'importe comment, il ne faut pas artificialiser les sols davantage, il ne faut pas construire avec des matériaux qui seraient énergivores. On peut très bien construire avec des matériaux zéro carbone, on peut construire davantage en réenchantant la hauteur.** »

La création d'une **assurance universelle sur les loyers**, c'est-à-dire une assurance obligatoire pour le propriétaire contre les risques d'impayé. Obligatoire, le prix de cette assurance sera très modique mais on pourrait aussi envisager avec des outils de défiscalisation que ça ne coûte rien aux propriétaires. **Cette mesure aura un effet sur l'entrée dans le logement** : quand il n'y a plus l'épée de Damoclès de l'impayé de loyer, la peur de louer son logement est moins forte. Les locataires auront ainsi plus de facilité à accéder à des logements, particulièrement en métropoles où les loyers sont conséquents.



Les professions de l'immobilier sont importantes. Le logement est un sujet déterminant pour les Français. Je sais à quel point on a eu ces dernières années, dans le monde du logement et de l'immobilier, le sentiment d'être stigmatisé. Beaucoup de changements sont à l'œuvre dans la société : des cadres quittent les métropoles, les jeunes ont besoin d'être accompagnés dans l'accès au logement. Nous voulons véritablement refaire du logement une absolue priorité et on gouvernera avec les professionnels du secteur.

Aurélien TACHÉ



Le calendrier d'interdiction de location Climat et résilience : POUR/CONTRE ?

Un calendrier qui n'est pas raisonnable car il faudrait qu'il soit plus rapide. Le logement représente 40% des émissions de gaz à effet de serre : on doit avancer fortement. Mais on ne peut pas prendre des objectifs aussi forts si on ne les accompagne pas. **« La politique du logement rapporte deux fois plus qu'elle ne coûte ! On est prêts à investir ; on se donnera les moyens pour que ce calendrier soit tenable, et si on peut accélérer à 2030, c'est encore mieux. »**

» La prolongation de MaPrimeRénov' Copro : POUR/CONTRE ?

Bien sûr ! On prévoit de budgéter 10 milliards d'euros sur la rénovation, cela inclura d'importants montants fléchés pour la copropriété. Pour faciliter la rénovation des copropriétés, **« on est même prêts à faire évoluer, assouplir les règles rigides de la copropriété »** : nous devons réfléchir à **permettre d'imposer des travaux d'office**, à travers des règles plus simples. On doit réfléchir à un **certain nombre de cas** dans lesquels on peut avancer sur des travaux qu'on estime absolument nécessaires, sans être contraints par les règles de majorité.