



Information PRO n°14 – le 24 avril 2017

Dans le cadre de l'élection présidentielle, cette information PRO vous propose les propositions en matière de logement et d'urbanisme des deux personnalités qui sont qualifiées pour le second tour.

Les propositions de Marine Le Pen en matière de logement et d'urbanisme

Développement de l'offre de logements

CONSTRUCTION/RÉHABILITATION DE LOGEMENTS. Pour réduire les dépenses de logement des ménages, le programme prévoit un grand plan d'aide à la construction et à la réhabilitation de logements. La candidate s'engage à cette fin à baisser la taxe d'habitation pour les plus modestes et geler son augmentation, ainsi qu'à pérenniser les APL (en supprimant la prise en compte du patrimoine dans leur calcul).

NORMES. Elle annonce également une rationalisation et une simplification des normes d'urbanisme et de construction pour "résorber les tensions sur le marché du logement", sans plus de précision.

ACCÈS A LA PROPRIÉTÉ. Pour faciliter l'accès à la propriété, la candidate prévoit de renforcer des dispositifs de prêts aidés et d'améliorer les conditions de rachat par les locataires de leur logement social pour atteindre 1 % du parc HLM vendu chaque année. Elle propose aussi la réduction des droits de mutation de 10 %.

PATRIMOINE. La candidate propose une loi de programmation du patrimoine pour permettre un meilleur soutien à l'entretien et à la préservation du patrimoine et augmenter le budget alloué de 25 %. Elle souhaite aussi "mettre un coup d'arrêt à la politique de vente à l'étranger et au privé de palais et bâtiments nationaux".

"PROTECTION LOGEMENT" POUR LES JEUNES. La candidate prévoit une "Protection-logement-jeunes", qui consistera à lancer un plan de construction de logements étudiants et à revaloriser de 25 % les APL pour les jeunes jusqu'à 27 ans, et ce, dès la première année du quinquennat.

REGROUPEMENT MINISTÉRIEL. Elle souhaite aussi regrouper en un seul ministère l'aménagement du territoire, les transports et le logement, et rééquilibrer la politique de la ville vers les zones désertifiées et rurales.

Logement social et hébergement

PRÉFÉRENCE NATIONALE DANS L'ATTRIBUTION DE HLM. La candidate frontiste veut réserver "prioritairement aux Français" l'attribution du logement social, sans effet rétroactif, et mobiliser ce même logement social "vers les publics qui en ont le plus besoin", sans préciser pour l'instant lesquels. Elle prévoit aussi d'appliquer "réellement l'obligation de jouissance paisible sous peine de déchéance du bail".

Efficacité énergétique

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE. Pour lutter contre la précarité énergétique, Marine Le Pen s'engage à faire de l'isolation de l'habitat une priorité budgétaire du quinquennat.

TARIFS RÉGLEMENTÉS. En matière d'énergie, le programme propose de baisser immédiatement de 5 % les tarifs réglementés du gaz et de l'électricité.

Immobilier

TAUX D'INTÉRÊT. Elle souhaite diviser par deux le taux d'intérêt maximum (taux d'usure), notamment pour les emprunts, tant pour les entreprises que pour les ménages.

ISF. Si Marine Le Pen est élue, elle s'engage à maintenir l'impôt de solidarité sur la fortune.

Collectivités

SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE. Le projet prévoit de ne conserver que trois niveaux d'administration, à savoir les communes, les départements et l'État. Il revalorise le rôle et le statut des maires des petites et moyennes communes.

Aménagement

ESPACES PROTÉGÉS. Elle veut par ailleurs "veiller à la préservation de l'environnement et des espaces naturels protégés (littoral, montagne, etc.)", sans donner plus de précisions.

Secteur de la construction

LOI EL KHOMRI. Le parti frontiste s'engage à abroger la loi Travail, qui contient, entre autres, des dispositions relatives au détachement des travailleurs, et crée une obligation explicite de repérage de l'amiante avant travaux.

DÉTACHEMENT DES TRAVAILLEURS. La suppression de la directive européenne sur le "détachement des travailleurs" est proposée au motif qu'elle "crée une concurrence déloyale inadmissible". À la place, "une taxe additionnelle sur l'embauche de salariés étrangers" verrait le jour, "afin d'assurer effectivement la priorité nationale à l'emploi des Français".

COMMANDE PUBLIQUE. Marine Le Pen prévoit aussi de réserver la commande publique aux entreprises françaises, "si l'écart de prix est raisonnable" sans donner de chiffre précis, et de réserver "une partie" de la commande publique aux PME, sans fixer la "partie" de la commande publique qui sera réservée.

ALTERNANCE. Elle entend en outre développer massivement l'alternance (en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) dans l'artisanat, le secteur public et privé.

Les propositions d'Emmanuel Macron en matière de logement et d'urbanisme

Développement de l'offre de logements

OBJECTIFS. "Je ne crois plus aux grands objectifs nationaux de construction", a-t-il expliqué en référence à l'objectif de 500 000 logements par an que s'était fixé François Hollande au début du quinquennat. Si Emmanuel Macron entend continuer à "mener un effort de construction pour doper l'offre de logement", il s'agit selon lui de "cibler les actions sur les zones tendues, en recourant si nécessaire à des dispositifs exceptionnels", comme les OIN. Il propose de se concentrer sur trois zones : Île-de-France (30 000 constructions prévues), Paca (15 000) et la frontière suisse. Une mesure destinée à "assouplir les règles de constructibilité, simplifier les règles d'urbanisme et mieux encadrer les recours dans des périmètres métropolitains à définir". Les collectivités seront "accompagnées" tout en étant "incitées à construire davantage".

RÉNOVATION THERMIQUE. "La rénovation thermique des logements et l'électrification des usages exigent un investissement public". Emmanuel Macron voudrait mettre en place "une coordination et une mobilisation générale impulsée par les pouvoirs publics, en donnant une visibilité sur plusieurs années aux acteurs privés". Toujours sur la rénovation thermique, il a précisé qu'il s'agirait de "donner accès au plus grand nombre à la rénovation énergétique et

thermique grâce à un système de 'green deal' qui adapterait les coûts des droits de mutation aux performances énergétiques du bâtiment".

NORMES. Il considère qu'il faut "mettre un coup d'arrêt à l'instabilité normative" dans le secteur du logement. Il s'engage "à ce que dans les cinq ans il n'y ait pas de norme nouvelle dans le secteur" afin de "rétablir la confiance des investisseurs qui doivent revenir vers la politique du logement, des bailleurs, des propriétaires privés, des locataires et de l'ensemble des participants".

DISPOSITIF PINEL ET ENCADREMENT DES LOYERS. Emmanuel Macron est en réflexion sur le dispositif Pinel et l'encadrement des loyers, qu'il propose d'évaluer avant de "les ajuster ou les supprimer", s'ils "s'avèrent inefficaces".

BAIL DE MOBILITÉ. Il plaide également pour l'expérimentation d'un "bail de mobilité", qui pourrait être conclu pour moins d'un an avec des droits plus restreints pour le locataire, mais qui permettrait l'entrée dans le marché de certains publics qui sont plus en difficulté. Ce contrat de bail, dont les modalités restent à préciser, viserait plus particulièrement les personnes en CDD, en période d'essai de CDI, ou encore les intermittents.

Logement social et Hébergement

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX. Dans ses premières orientations publiées fin décembre le candidat à la présidentielle souhaite "un système plus transparent" qui passera par la généralisation, en zone tendue, d'un mécanisme de cotation pour évaluer la hiérarchie des demandes en fonction de critères objectifs connus à l'avance. Il entend par ailleurs développer les bourses en ligne pour permettre aux personnes de candidater elles-mêmes aux offres disponibles.

HÉBERGEMENT. Pour les plus précaires, il prévoit 40 000 places nouvelles en intermédiation locative ainsi que 10 000 places supplémentaires en pension de famille sur le quinquennat. Le financement de ces initiatives serait assuré par une réorientation à terme de crédits consacrés à l'hébergement d'urgence et aux nuitées d'hôtel.

SDF. Emmanuel Macron propose d'instaurer "un droit à la domiciliation" pour les sans-abris, qui serait assuré par La Poste, permettant ainsi d'ouvrir d'autres droits, comme l'accès aux minima sociaux, la candidature aux logements HLM et le suivi du courrier. La Poste serait aussi chargée de garantir "l'accès au coffre-fort numérique", de manière à permettre aux sans-abris de pouvoir accéder à leurs documents personnels numérisés.

Fiscalité immobilière

ISF. Estimant que l'ISF est "un impôt qui rapporte peu à l'État" et "coûte cher à notre économie", Emmanuel Macron entend le "réformer en profondeur" et le remplacer par un "impôt sur la fortune immobilière", ou "IFI". Ainsi, "aujourd'hui, l'impôt sur la fortune en France taxe vos détentions dans l'économie réelle - le financement de l'économie, la détention d'actions, votre entreprise, etc. - et il taxe votre immobilier. Il supprimera la part de l'ISF qui finance l'économie. La charge fiscale restera inchangée pour ceux qui ont investi leur fortune dans la propriété immobilière, a assuré Emmanuel Macron, qui dit vouloir conserver "l'abattement de 30 % sur la résidence principale".

DMTO. Le candidat dit être favorable à un abaissement des droits de mutation à titre onéreux, sans chiffrer cette mesure dans l'immédiat.

PLUS-VALUES. En matière de fiscalité des plus-values immobilières, il prône le statu quo : "aussi bien que je veux un moratoire sur les normes, je considère pour ma part qu'en matière de taxation des plus-values, il faut de la stabilité. Je ne suis pas pour bouger les choses, ni dans un sens ni dans l'autre".

Collectivités

INTERCOMMUNALITÉS. Emmanuel Macron s'est dit favorable au mouvement "incitant les communes à regrouper en intercommunalités".

DÉPARTEMENTS. Emmanuel Macron s'est dit favorable à un modèle où, dans les départements qui sont les plus urbanisés, les plus peuplés, les plus structurés par des

métropoles, on puisse progressivement supprimer le département. Emmanuel Macron a toutefois précisé vouloir "préserver" les départements "les plus ruraux", l'échelon étant selon lui celui "qui structure le territoire et des intercommunalités plus petites".