

Information PRO n°6 – le 13 février 2017

LES PROGRAMMES « LOGEMENT » DES CANDIDATS A LA PRESIDENTIELLE.

La plupart des candidats à la présidentielle ont présenté leur programme « logement ». Emmanuel Macron a prévu une présentation de son programme début mars. Vous ne trouverez donc pas, si dessous, le programme logement d'Emmanuel Macron.

Programme Nicolas Dupont-Aignan (NDA) candidat de Debout la France

NORMES. NDA entend ainsi rationaliser le cadre réglementaire et normatif en vue d'éviter l'accumulation de normes (environ 4 000 relatives au logement). Une commission parlementaire associant locataires, propriétaires et professionnels serait dédiée à ce chantier. « Par exemple, pour la seule construction de logements neufs, plus de 1000 articles de 11 codes différents sont applicables. Une commission parlementaire associant locataires, propriétaires et professionnels sera dédiée à ce chantier ».

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ. Il propose aussi de "renforcer l'impact du prêt à taux zéro en augmentant significativement la période de différé d'amortissement, y compris pour les tranches de revenus médians, et en le réservant au neuf ou à l'ancien réhabilité. NDA s'engage également à créer une garantie de l'État sur une partie de l'apport personnel.

MAINTIEN À DOMICILE. Pour faciliter les démarches des plus de 65 ans qui souhaitent effectuer des travaux d'aménagement visant à rester dans leur logement, il envisage de créer un guichet unique et un numéro vert au niveau des préfectures afin d'orienter les retraités, et de diminuer la TVA sur les travaux nécessaires à leur maintien à domicile.

PLUS-VALUES. En termes de fiscalité immobilière, il propose de réduire le délai permettant d'être exonéré d'impôts sur les plus-values et cotisations immobilières à 10 ans (versus 22 ans à l'heure actuelle pour les revenus imposables, 30 ans pour les cotisations sociales).

DMTO. Le candidat s'engage aussi à supprimer les droits de mutation pour la première acquisition d'un logement afin d'encourager la primo-accession à la propriété.

PRODUCTION. En ce qui concerne le développement du parc social, NDA propose de donner les moyens aux communes de faire du logement social en direct sans passer par un bailleur social. Une mesure qui a vocation à dynamiser le patrimoine communal, assurer des revenus de fonctionnement complémentaires à la commune et maîtriser le choix des locataires pour favoriser la mixité sociale. Concrètement, la commune possède un terrain sur lequel elle construit des logements à loyer modéré. Elle contracte un conventionnement avec l'État afin que ces logements rentrent dans les contingents des logements sociaux suivant la loi SRU. Par la suite, la commune décide d'ouvrir à l'accession à la propriété une partie ou l'ensemble des logements municipaux construits. Pour cela, elle peut en tirer profit et donner la possibilité aux locataires d'accéder à la propriété à des conditions financières très accessibles.

ACCESSION SOCIALE. NDA revisite également le PSLA et souhaite proposer aux locataires un contrat de location-accession leur permettant de transformer leur loyer mensuel en

mensualités de remboursement anticipé, avec une option d'achat à l'issue d'une période de 10 ans. Le contrat serait associé à une décote en fonction du montant cumulé des loyers déjà versés par l'occupant. L'objectif est double : encourager l'accession sociale à la propriété.

Les 3 objectifs principaux seraient de :

- Dynamiser le patrimoine communal.
- Assurer des revenus de fonctionnement complémentaires à la commune.
- Maîtriser le choix des locataires pour favoriser la mixité sociale.

Concrètement, la commune possède un terrain sur lequel elle construit des logements à loyer modéré. Elle contracte un conventionnement avec l'État afin que ces logements rentrent dans les contingents des logements sociaux suivant la loi SRU. Par la suite, la commune décide d'ouvrir à l'accession à la propriété une partie ou l'ensemble des logements municipaux construits. Pour cela, elle peut en tirer profit et donner la possibilité aux locataires d'accéder à la propriété à des conditions financières très accessibles.

Cette initiative permet de faire bénéficier un locataire en fonction de ses revenus d'un logement en accession après une période de 15 à 20 ans de loyer. En fonction du type de logement et de l'amortissement, ce locataire devra compléter son loyer par un petit financement complémentaire.

MOBILITÉ. Pour favoriser la mobilité au sein du secteur social, Nicolas DA propose de permettre de louer un futur appartement au prix de l'année d'emménagement dans le précédent, corrigé du pourcentage d'augmentation du loyer en cours.

LOI SRU. Il s'engage à revoir de fond en comble la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui se révèle contre-productive pour de nombreux maires. Il s'agirait donc d'inclure l'accession sociale à la propriété dans le décompte du quota de logements sociaux, de gérer le quota de logements sociaux au niveau de l'intercommunalité et non de la commune et de faire porter les prescriptions de la loi sur les flux et non les stocks.

BÂTIMENTS NEUFS. Nicolas Dupont-Aignan propose ensuite de renforcer les incitations à la construction de logements énergétiquement performants afin de faciliter la transition énergétique des territoires et d'améliorer le cadre de vie des Français.

RÉNOVATION. Il s'agirait aussi d'étendre le prêt à taux zéro à la rénovation énergétique dans des conditions identiques à l'acquisition dans le cadre d'une isolation globale. Et de lancer de vastes plans d'équipement d'isolations phonique et thermique afin de protéger les occupants du bruit et de faire baisser leur facture de chauffage.

EXPULSIONS. Le président de Debout la France s'engage globalement à faciliter les expulsions de locataires, en allégeant les procédures "pour les mauvais payeurs de mauvaise foi", et en assurant l'expulsion des squatteurs des propriétés privées "avec une extrême célérité, quelle que puisse être la durée d'occupation". Il promeut une politique "impitoyable" à l'égard "des fauteurs de troubles", estimant qu'il conviendrait "d'expulser les locataires de logements sociaux ou privés qui nuisent au vivre-ensemble" et "de mettre en place une charte de bonne conduite où chaque locataire s'engage à ne pas utiliser son logement ou les parties communes pour commettre des activités illicites, préserver la tranquillité du voisinage et ne pas dégrader le bâtiment".

LOI NOTRE. NDA propose d'abroger la loi Notre.

INTERCOMMUNALITÉS. Le candidat souhaite interdire les fusions forcées d'intercommunalités et exiger l'accord des conseils municipaux concernés. Selon les regroupements doivent correspondre à des bassins de vie que seuls les élus locaux sont capables d'apprécier.

RÈGLES D'URBANISME. NDA souhaite permettre aux communes rurales de retrouver plus de liberté dans la définition des zones de constructibilité des PLU et PLUI.

MÉTROPOLISATION. Nicolas Dupont-Aignan propose d'autoriser les nouvelles constructions en continuité des villages, plutôt que « d'entasser les Français dans les métropoles ».

FONCIER. Enfin, il s'engage à alléger la fiscalité sur les terres non-bâties, estimant que la fiscalité actuelle encourage les propriétaires à construire et artificialiser les sols.

Programme de François Fillon (FF) – candidat parti Les Républicains

AIDES BUDGETAIRES ET FISCALES FF souhaite aligner les aides budgétaires et fiscales entre le public et le privé, stabiliser et alléger la fiscalité sur le logement. Il est nécessaire de stabiliser à un niveau plus faible la fiscalité sur le logement pour sécuriser et encourager les investissements :

- Les règles de la fiscalité sur le logement seront établies pour 5 ans sans pouvoir connaître de modifications, indépendamment de modifications de taux, le cas échéant.
- Le délai d'exonération de taxe sur les plus-values sera ramené à 15 ans. En contrepartie, pour inciter le propriétaire foncier à vendre, il faut augmenter la fiscalité de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et constructibles en zones tendues.
- Une TVA à taux réduit sera instaurée pour l'acquisition de la résidence principale ou pour un investissement locatif long, dans les périmètres de grands projets d'aménagements.
- La suppression progressive des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), déjà proposée dans la note sur les finances publiques, sera de nature à favoriser la mobilité du patrimoine immobilier, la croissance du secteur, et la fluidité des parcours résidentiels.
- Un seul dispositif d'aide à l'investissement locatif sera conservé, basé sur un amortissement de longue durée (entre 20 et 30 ans), et le PTZ+ sera réservé à l'accession uniquement pour les logements neufs, sauf en zone rurale.
- Le coût des hypothèques sera réduit pour alléger les charges sur les accédants à la propriété, et les mécanismes de caution bancaire seront développés, en améliorant la garantie sur les prêts à l'accession sécurisés et en ouvrant à tous les accédants des classes modestes et moyennes la possibilité de souscrire ces prêts (soit 80% de la population).
- La suppression de l'ISF, déjà recommandée dans le cadre des propositions de juin 2014 pour redresser la compétitivité, contribuera à restaurer la rentabilité pour les investisseurs dans l'immobilier.

ENCADREMENT DES LOYERS FF souhaite supprimer l'encadrement des loyers et les différentes contraintes et charges pesant sur les bailleurs / Créer un bail homologué et rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires

- Supprimer véritablement l'encadrement des loyers et créer un bail homologué qui accorde des avantages fiscaux supplémentaires proportionnels à la faiblesse des loyers pratiqués sur longue période.
- Dans le cadre du bail homologué, rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires, en instaurant une procédure accélérée pour réduire les délais d'expulsion en cas de non-paiement du loyer. Il faut aussi prévoir des mesures de facilitation de la résiliation du bail pour certains comportements liés au non-respect du règlement intérieur et entraînant des troubles graves et répétés pour le voisinage. Il faut interdire, en contrepartie, au propriétaire de demander aux locataires certaines garanties excessivement contraignantes.

LOGEMENT SOCIAL FF souhaite baisser le plafond de ressources donnant accès au logement social, rendre obligatoire le surloyer et construire un nouveau modèle économique du logement social.

- Baisser le plafond de ressources pouvant donner accès au logement social afin que seuls les ménages qui en ont réellement besoin y aient accès.
- Favoriser la mobilité en rendant obligatoire le supplément de loyer de solidarité (le «surloyer») et en mettant en place un contrat de bail de 6 ans pour les nouveaux locataires HLM.
- Construire un nouveau modèle économique du logement social et faire émerger une véritable offre de logements intermédiaires,

AIDES AU LOGEMENT FF souhaite rendre plus transparente et décentraliser l'attribution des logements sociaux et des aides au logement et réintégrer les aides au logement dans un dispositif de prestation sociale unique.

- Rendre les attributions des logements sociaux plus transparentes et en confier la responsabilité aux collectivités locales.
- Confier les aides au logement aux collectivités territoriales (17 Mds€) et les intégrer au sein d'une prestation sociale unique, modulée en fonction de chaque situation individuelle.

INTERCOMMUNALITE FF souhaite faire de l'intercommunalité l'échelon compétent pour le logement et ne mobiliser l'Etat que pour la libération du foncier quand cela est nécessaire. Nous proposons donc de donner aux intercommunalités la compétence et les moyens de développer une politique du logement adaptée au territoire en l'articulant avec les politiques d'urbanisme et de transports, dans une approche intégrée.

FONCIER FF souhaite libérer le foncier. Pour la libération du foncier, l'Etat doit intervenir mais seulement dans les cas où il y a blocage avéré, ce qui est aujourd'hui trop souvent le cas :

- Dans les zones tendues : organiser un plan opérationnel de libération du foncier public et privé venant à l'appui des documents d'urbanisme, avec des délais d'aménagement resserrés.
- Foncier privé : la vente des terrains constructibles sera favorisée avec une fiscalité adaptée en zone tendue et la fiscalité du non-bâti sera alourdie (seront exonérées de cette fiscalité les terres cultivées).

- Foncier public en zones tendues : afin de favoriser sa libération, nous proposons une méthode innovante pour surmonter les obstacles ayant jusqu'ici conduit à un relatif échec de cette politique : l'Etat ou les EPF fixent le prix des terrains publics ; une fois le prix fixé, une compétition sera organisée entre les investisseurs souhaitant acquérir le terrain, en fonction des programmes qu'ils proposent et sur des critères tels que le prix de sortie et la qualité du programme (critère de normes environnementales notamment).

- Revenir sur la loi SRU et rénover ses dispositifs contraignants en fonction des caractéristiques des territoires. Il faut en finir avec la logique uniforme des objectifs nationaux de la loi SRU et donner à l'intercommunalité la compétence pour :

- fixer les objectifs de construction pour les zones tendues ; pour les zones non tendues, il est sans doute possible de supprimer la plupart des contraintes.

- définir la part de logements sociaux sur le territoire et les objectifs globaux de construction.

NORMES FF souhaite simplifier les normes et encourager l'innovation.

Faire de la simplification des normes et des règles une vraie priorité.

- Établir le principe du recours à la norme professionnelle dans le bâtiment plutôt qu'à des réglementations : la réglementation doit intervenir sous la forme de résultats à atteindre. Il faut passer d'une réglementation de moyens à une réglementation par objectifs.

- Ne plus rendre obligatoire la construction d'une place de parking par logement, ou alléger les normes relatives à l'accessibilité et à l'habitabilité de tous les logements en instaurant un pourcentage de logements « totalement accessibles et habitables » par opération de construction (10-15 %).

- Réduire certains délais administratifs liés aux permis d'aménager et aux permis de construire pour accélérer le développement de nouveaux projets, par exemple le délai de consultation des ABF ou encore de réduire les délais de recours et retrait de 3 mois à 45 jours.

- Limiter les recours abusifs en instaurant des sanctions effectivement appliquées et en accélérant les délais, dans le cadre d'une réflexion sur une organisation judiciaire nouvelle.

- Simplifier les normes pour favoriser le logement étudiant dans le cadre d'une politique universitaire plus globale.

- Limiter le niveau de détail dans les cahiers des charges des collectivités locales.

INNOVATION FF souhaite favoriser l'innovation technologique en réduisant les délais d'instruction pour les procédures de mise sur le marché.

- Il faut privilégier l'innovation dans l'industrie constructive. Il faut donc faciliter le développement des techniques innovantes de construction et de rénovation, en réduisant les délais d'instruction pour les procédures de mise sur le marché.

- Promouvoir l'utilisation d'outils numériques, en développant par exemple la maquette numérique.

OPEN DATA FF propose de généraliser l'« open data » pour favoriser la transparence et la fluidité des prix du marché. Faciliter cet accès à l'information permettra aux Français de connaître instantanément et de manière exhaustive les prix des logements constatés dans les territoires qui les intéressent. Il s'agit aussi de mettre en place un programme d'open data sur le prix des loyers (observatoire des loyers) mais aussi sur les matériaux, la disponibilité des terrains...

Programme de Yannick Jadot (YJ) - candidat Europe Écologie-Les Verts

CONSTRUCTION. YJ souhaite la construction de 500 000 logements neufs par an ainsi que 160 000 logements sociaux (dont 30 000 PLAI et maximum 10 % de PLS). YJ prévoit 12 000 logements sociaux et 50 000 chambres d'étudiant « éco-conçues ».

Efficacité énergétique

RÉNOVATION. Pour lutter contre le gaspillage et éradiquer les passoires énergétiques le candidat fixe un objectif de 750 000 logements par an rénovés d'ici la fin du quinquennat, en donnant la priorité aux ménages victimes de précarité énergétique.

ÉCO-CAMPUS. YJ souhaite faire de l'immobilier universitaire un levier de la transition écologique par le développement d'éco-campus, avec un plan général de rénovation du bâti universitaire comprenant 70 000 rénovations et 50 000 constructions.

Logement social

SRU. YJ souhaite renforcer la loi SRU en passant l'obligation de construction à 25 % de logements sociaux (30 % en Île-de-France) et en augmentant les sanctions financières pour les communes « récalcitrantes ».

BÂTIMENT. Yannick Jadot appelle à confier les travaux de rénovations aux entreprises et aux personnes qui sont issues des quartiers.

VIE CITOYENNE. Il souhaite aussi réserver 1 % des bénéfices de tous les promoteurs immobiliers aux associations des quartiers" et 5 % de tous les financements de la vie politique aux initiatives citoyennes.

ENCADREMENT. YJ souhaite élargir l'encadrement des loyers aux 28 agglomérations prévues par la loi Alur.

EXPULSION. Il interdirait les expulsions sans relogements.

HABITAT INDIGNE. Ils souhaitent mettre en place un "plan d'éradication de l'habitat indigne" à l'échelle communale et renforcer les crédits de l'Anah.

Accès au logement et à l'hébergement

DALO. Les 59 000 personnes reconnues prioritaires Dalo seraient relogées via la construction de logements très sociaux et la captation de logements dans le parc privé.

INTERMÉDIATION LOCATIVE. Elle serait développée à grande échelle, c'est-à-dire au prix du marché si nécessaire, aboutissant impérativement à la mise en œuvre d'une solution durable.

CRÉDITS. Les crédits immobiliers dureraient 25 ans maximum, et les règles de prudence bancaire seraient renforcées.

URBANISME. Ils prévoient de « créer les conditions légales de l'urbanisme provisoire », « généraliser les ratios emploi/logement dans les documents d'urbanisme pour favoriser l'emploi de proximité ».

PARTICIPATION CITOYENNE. Ils entendent associer davantage les citoyens, en soutenant les réseaux et start-up qui favorisent la contribution citoyenne aux projets d'aménagement et d'urbanisme, en reconnaissant des nouveaux outils de contributions dans les documents d'urbanismes et en développant des formations initiales et professionnelles sur les métiers de la ville durable et intelligente.

CODE DE L'URBANISME ET CCH. Les codes de l'urbanisme et de la construction seraient modifiés pour inciter à la conception de bâtiments biodégradables/recyclables, la création d'indicateurs de métabolisme urbain, la mesure anti-imperméabilisation des sols, l'introduction de la qualité agronomiques des terres dans le choix des zones à urbaniser, le soutien au développement des productions vivrières urbaines.

LITTORAL. Face à l'élévation du niveau des mers provoquée par le changement climatique, avec des incidences sur les habitants des littoraux, les écologistes souhaitent créer des réserves foncières en zone rétro-littorale accueillant des habitants et régionaliser la politique du littoral pour plus de cohérence.

Programme de Marine Le Pen – Candidat Front National

MINISTERE Regrouper en un seul ministère l'aménagement du territoire, les transports et le logement. Rééquilibrer la politique de la ville vers les zones désertifiées et rurales.

ACCES A LA PROPRIETE Faciliter l'accès à la propriété en renforçant les dispositifs de prêts aidés et en améliorant les conditions de rachat par les locataires de leur logement social pour parvenir à 1 % du parc HLM vendu chaque année. Réduire les droits de mutation de 10 %.

DEPENSES LOGEMENT Réduire les dépenses de logement des ménages par un grand plan d'aide à la construction et à la réhabilitation des logements, par la baisse de la taxe d'habitation pour les plus modestes et le gel de son augmentation ;

APL Pérennisation des APL (suppression de la prise en compte du patrimoine dans leur calcul). Créer une « Protection-Logement-Jeunes » : lancer un grand plan de construction de logements étudiants et revaloriser de 25 % les APL pour les jeunes jusqu'à 27 ans dès la première année du quinquennat.

PRIORITE NATIONALE Réserver prioritairement aux Français l'attribution du logement social, sans effet rétroactif, et le mobiliser vers les publics qui en ont le plus besoin. Appliquer réellement l'obligation de jouissance paisible sous peine de déchéance du bail.

NORMES Rationaliser et simplifier les normes d'urbanisme et de construction afin de résorber les tensions sur le marché du logement.

LITTORAL Veiller à la préservation de l'environnement et des espaces naturels protégés (littoral, montagne, etc.).

INVESTISSEMENT Soutenir l'effort d'investissement en infrastructures, en particulier dans la ruralité (très haut débit, couverture téléphonique, routes...) et renationaliser les sociétés d'autoroutes pour rendre aux Français un patrimoine qu'ils ont financé et dont ils ont été spoliés ; plus généralement, refuser la vente des actifs stratégiques détenus par la puissance publique.

Programme de Benoît Hamon – candidat Parti Socialiste

RENOVATION Lancement d'un plan massif d'investissements dans la rénovation énergétique des bâtiments afin de réduire la consommation d'énergie et lutter contre la précarité énergétique. Ce plan comprendra trois priorités :

-La réhabilitation thermique des logements sociaux;

-Un plan ambitieux d'accompagnement des initiatives du secteur privé avec des aides renforcées et conditionnées au recours à des artisans labellisés (soutien des PME) ;

-Une protection des foyers en situation de précarité énergétique avec un véritable bouclier "énergie" (chèque énergie...) pour éviter les situations de privation.

SRU Renforcement des sanctions à l'encontre des communes qui ne respectent pas la loi en matière de mise à disposition de logements sociaux afin qu'elles soient véritablement dissuasives.

Création d'un droit de l'Etat à se substituer aux maires pour construire, le cas échéant, des biens d'utilité publique à commencer par les logements sociaux.

EXCLUSION Ouverture d'une grande conférence des acteurs de la lutte contre l'exclusion pour sélectionner et généraliser les démarches d'accompagnement qui ont fait leurs preuves, grâce à un soutien massif de l'Etat.

Programme de Jean-Luc Mélenchon (JLM) – candidat du Parti de Gauche

DROIT AU LOGEMENT. Jean-Luc Mélenchon veut inscrire le "droit à un logement digne" dans la Constitution, pour qu'il soit au même niveau que le droit de propriété. Les contingents d'attributions de logements sociaux pour les personnes reconnues prioritaires Dalo seraient augmentés.

SÉCURITÉ SOCIALE DU LOGEMENT. Une garantie universelle des loyers favoriserait l'accès de tous au logement par l'intermédiaire d'une caisse de solidarité nationale qui aurait pour mission de couvrir les payés de loyers.

APL. Pour le candidat, il faut revaloriser les APL et supprimer le mois de carence avant la perception des premières aides.

HÉBERGEMENT. Il veut garantir un "droit effectif à l'hébergement" dans des conditions dignes et adaptées, quelles que soient les conditions de séjour.

EXPULSIONS. Il souhaite interdire toute expulsion sans proposition de relogement.

ENCADREMENT DES LOYERS. Les loyers seraient encadrés par un loyer médian dans les zones normales. En zone tendue, une décote de 20 % au loyer médian serait imposée. Cette mesure inspirée par l'association DAL serait contrôlée par la puissance publique avant la mise en location.

PERMIS DE LOUER. Pour lutter contre les marchands de sommeil et les "bailleurs indélicats", il rendrait obligatoire le permis de louer dans les zones qui connaissent des situations d'habitat indigne, alors que cet outil est une option pour collectivités locales depuis la parution du décret du 19 décembre 2016. En outre, il propose de renforcer les sanctions pénales à l'encontre des bailleurs indélicats.

RÉQUISITIONS. Jean-Luc Mélenchon propose de réquisitionner les bâtiments vides.

LOGEMENTS VACANTS. Dans les zones tendues, la taxe sur les logements vacants serait portée à 50 % la première année du quinquennat, et à 100 % la seconde. Actuellement les logements qui sont vacants depuis plus d'un an et situés en zone tendue dans une commune de plus de 50 000 habitants sont taxés entre 12,5 et 25 % de la valeur locative (sauf résidence secondaire meublée ou vacance indépendante de la volonté du propriétaire).

MÉNAGES MODESTES. Il souhaite utiliser l'ensemble des dispositifs possibles pour mobiliser le parc privé pour loger des ménages modestes, comme l'intermédiation locative et les mesures incitatives jusqu'aux « réquisitions ».

VENTE À LA DÉCOUPE. Il veut interdire les ventes à la découpe et les congés pour vente. Il encadrerait davantage les congés pour reprises.

CLAUSES ANTI-SPÉCULATIVE. À l'image des expérimentations menées par certaines communes de Seine-Saint-Denis, des Hauts-de-Seine ou encore du Val-de-Marne, JLM souhaite généraliser les clauses et les chartes promoteurs comportant des clauses anti-spéculatives pour encadrer les prix à la vente.

Fiscalité immobilière

INVESTISSEMENT LOCATIF. JLM entend arrêter immédiatement les aides fiscales à l'investissement locatif privé.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES. Il propose d'imposer les hautes transactions immobilières.

AIRBNB. Les logements loués sur des plateformes type Airbnb seraient soumis à l'impôt et leur usage serait limité aux seuls propriétaires occupants et pour une durée limitée.

Logement social

PLAFONNEMENT DES LOYERS. Les loyers du secteur HLM ne dépasseraient pas 20 % du revenu des ménages.

CONSTRUCTION. Le candidat fixe l'objectif de produire un million de logements réellement sociaux (PLAI et PLUS), au rythme de 200 000 logements par an répondant aux critères écologiques, en augmentant notamment le mécanisme d'aide à la pierre. De plus 16 000 logements sociaux seraient construits chaque année pour les étudiants. Les opérations de constructions neuves seraient soumises à une obligation de 30 % de logements sociaux, portée à 40 % en zone tendue.

SRU. Le quota minimum de logements sociaux serait porté à 30 % en zone tendue. Les maires ne respectant pas leurs obligations seraient soumis à des amendes plus élevées et ils perdraient leur pouvoir de délivrer des permis de construire, qui serait récupéré par le préfet de département.

PTZ SOCIAL. Il souhaite instaurer un prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux, par l'intermédiaire du pôle public bancaire.

TFPB. Il rétablirait les exonérations et abattements de taxe foncière pour le logement social.

ACTION LOGEMENT. Il entend augmenter la participation des employeurs à l'effort de construction, pour la porter à nouveau à 1 % de la masse salariale (versus 0,45 % aujourd'hui) et l'orienter vers l'investissement locatif social.

DEVELOPPEMENT DURABLE. Il suggère de mettre en œuvre un "plan de financement massif" des projets de développement durable de l'habitat et des bâtiments publics dans l'ensemble du parc neuf et ancien en privilégiant la qualité et les économies d'énergie. Ce plan pourra être coordonné par l'ANAH. Il souhaite aussi que ces financements bénéficient davantage aux propriétaires les plus modestes.

ÉCO-CONSTRUCTION. Il propose de redynamiser les secteurs de la construction et de l'architecture, de former l'ensemble des professionnels à l'écoconstruction et de protéger les travailleurs du bâtiment. Le secteur du logement social servirait de pilote pour les filières innovantes en matière d'écoconstruction non énergivores (paille, terre crue, bois).

ANRU. L'agence nationale pour la rénovation urbaine serait réformée pour être financée par l'État et que les projets de renouvellement urbain, élaborés avec les habitants, donnent la priorité aux réhabilitations écologiques plutôt que les démolitions. Les conseils citoyens seraient financés de manière obligatoire et les "changements lourds" dans le quartier seraient soumis au vote. Le coût total du loyer, charges comprises, ne devrait pas augmenter en cas de relogement.

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES. Une action spécifique envers les copropriétés dégradées serait mise en place. Coordinée par l'Anah et avec l'intervention des bailleurs sociaux, elle prévoirait notamment des rachats publics pour les propriétaires en difficulté.

Aménagement

FONCIER. Il propose de mettre fin à la dégressivité avec le temps de la taxe sur les plus-values foncières, « mécanisme qui incite à la rétention du foncier disponible ». Dans les zones tendues, des « agences foncières régionales » seraient chargées d'étudier la possibilité d'acquérir chaque terrain mis en vente.

PATRIMOINE PUBLIC. Le candidat souhaite développer un « patrimoine foncier public » échappant à la spéculation au niveau des collectivités et des agences foncières. La propriété du sol serait publique et l'usage serait loué aux particuliers, aux bailleurs privés et publics à travers des baux emphytéotiques.

AGENCE NATIONALE. Une agence nationale d'aménagement serait créée pour financer et conseiller techniquement les projets des collectivités. Elle participerait à la création de quartiers nouveaux correspondant aux besoins de logements et d'équipement en conformité avec la planification écologique mise en œuvre au niveau de l'État, notamment sur le foncier encore disponible.

HABITAT MOBILE. Un statut de « terrain familial » serait créé pour permettre aux populations qui résident dans des habitats légers de pouvoir résider librement.