

Benoît Hamon : son programme immobilier s'il est élu en 2017

Publié le 29/01/2017

Loyers, fiscalité, construction, urbanisme...voici les principaux engagements de Benoît Hamon, vainqueur de la primaire de la gauche, en matière de politique du logement.



A l'occasion du premier tour de la primaire de la gauche, Explorimmo avait interrogé les 7 candidats sur leurs propositions dans le domaine de la politique du logement. A l'issue des résultats second tour le 29 janvier 2017, voici les principales orientations souhaitées par Benoît Hamon.

Etendre l'encadrement des loyers

Benoit Hamon promet d'élargir le dispositif d'encadrement des loyers à toutes les zones tendues du pays, « à savoir les 13 métropoles françaises tout en donnant plus de moyens pour les contrôles mais aussi pour les recours des locataires." Pour l'Ile-de-France, il est favorable à une extension sur toute la métropole et pas uniquement sur la ville de Paris.

Encadrer le métier d'agent immobilier

Par ailleurs, à l'heure où l'on parle de plus en plus de transparence et où les honoraires des agences devront être affichés à compter du 1er avril, la candidat socialiste souhaite «encadrer le métier d'agent immobilier pour garantir les droits et les informations aux locataires et acquéreurs» dans le même sens que la loi consommation qu'il a porté.

Doubler les taxes sur les logements et bureaux vacants

Benoit Hamon souhaite utiliser une partie «des droits de succession pour financer la solidarité». Sur les droits de succession, il considère que la première inégalité c'est le nonaccès au patrimoine. « La fiscalité doit surtout être un outil redistributif en général et dans le logement en particulier. Il faut donc s'attaquer frontalement aux spéculations dans ce domaine grâce à l'outil fiscal.» promet-il. Il propose de doubler les taxes qui pèsent sur les logements et les bureaux vacants.

Evaluer l'efficacité de l'investissement locatif Pinel

Benoît Hamon estime que le dispositif d'investissement locatif Pinel est budgétivore. Il annonce qu'il faut « évaluer de l'efficacité, et en attendant signer un moratoire sur les mesures 2017. On peut envisager de poursuivre ce type de dispositif uniquement dans les zones à forte demande de logements et sur les produits pour les familles. » dit-il. Benoît Hamon se déclare persuadé qu'il faut concentrer les financements publics sur le logement social et sur l'accession sociale sécurisée à la propriété. Une démarche plus juste et plus efficace selon lui.

1 milliard par an pour les aides à la pierre

Benoît Hamon juge qu'il faut rattraper le retard pris depuis 10 ans. Il s'engage sur une aide à la pierre de 1 milliard d'euros par an sur le prochain quinquennat. Il propose notamment de le faire, en généralisant à toutes les régions, la création d'un Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. « Construire 500 000 logements par an, c'est atteignable mais la priorité ce sont surtout les 150 000 logements sociaux par an ». souligne-t-il.

La rénovation thermique au cœur des priorités

La rénovation thermique du parc de logements publics et privés sera également au cœur des priorités du vainqueur de la primaire de la gauche. Pour la rénovation du parc privé, il s'engage à solliciter la Caisse des dépôts. Pour la rénovation du parc social, il assure qu'il mettra fin aux ponctions sur la trésorerie des offices HLM en échange d'objectifs chiffrés de réhabilitation de logements sociaux.

Camps d'accueil et transformation d'hôtels

Le candidat socialiste promet de lancer dans le cadre des premières discussions sur le projet de loi de finances 2018, deux plans d'actions : l'un sur la construction de camps d'accueil et d'accès aux droits pour les migrants. L'autre sur la transformation des hôtels meublés « qui sont devenus des centres d'hébergement de fait, en véritables centres dotés du personnel social adapté, et à destination des familles en priorité. » précise -t-il.

Conférence sur le logement en début de quinquennat

Benoît Hamon s'engage à organiser une grande conférence sur le logement dans les 6 mois suivant l'élection présidentielle avec les professionnels et les acteurs de la chaîne du logement (bailleurs, associations de locataires...). Il promet de déterminer une politique nationale transparente et renouée du logement. « Je souhaite par exemple que le secteur de l'économie sociale et solidaire participe à l'effort de construction de logement accessible à ses salariés et promouvoir ce secteur à hauteur de 20 % du PIB ». affirme-t-il.

Jean-Luc Mélenchon : son programme immobilier s'il est élu en 2017

Publié le 01/02/2017

. Sécurité sociale du logement, garantie universelle des loyers, encadrement des prix à la vente... Le candidat de la France insoumise expose ses principaux engagements en matière de politique du logement.



Salle comble, ce mardi 31 janvier 2017, à la Grande Arche de la Défense pour entendre le programme de Jean-Luc Mélenchon en matière de logement. Invité comme d'autres candidats (Benoît Hamon, Emmanuel Macron, Yannick Jadot et Isabelle Le Callennec qui remplaçait François Fillon pour l'occasion), le représentant de "la gauche de la gauche" a égrené les mesures phares de son programme sur le logement, après une critique acerbe du bilan de François Hollande.

Encadrer les prix à la vente

C'est l'idée qui pourrait faire grincer des dents. Comme il l'expliquait devant la fondation Abbé Pierre, Jean-Luc Mélenchon souhaite encadrer le montant des transactions afin d'éviter la spéculation immobilière :

Étendre l'encadrement des loyers

Alors qu'il entre en vigueur à Lille le 1er février 2017, Jean-Luc Mélenchon veut étendre encore un peu plus l'encadrement des loyers tout en augmentant son action. L'idée serait de faire reculer les loyers médians de 20 %, ce qui équivaldrait à une baisse des loyers de 40 % selon les spécialistes de la fondation Abbé Pierre. En contrepartie, dans le but de sécuriser les bailleurs, le candidat à la présidentielle veut instaurer une véritable garantie universelle des loyers.

Augmenter les impôts sur les transactions les plus élevées

Radicalement opposé sur le plan philosophique au programme de François Fillon, le candidat de la France insoumise veut renforcer la fiscalité sur certaines transactions tout en réquisitionnant le parc de logements vacants.

Créer une sécurité sociale du logement

C'est la principale mesure de Jean-Luc Mélenchon. Créer un mécanisme permettant à l'ensemble de la population d'avoir, tout au long de sa vie, le droit à un logement issu du parc social : "Tout le monde a droit à un logement", martèle-t-il. "Et personne ne doit payer au-delà de 20 % de ses revenus."

Pour le candidat à l'élection présidentielle, "si on fait le calcul de toutes les aides qu'on évite de distribuer du fait que les gens sont logés et pas expulsés, car ils ne seront pas en situation d'expulsion, on aura un compte gagnant tant financièrement qu'humainement."

Construire 200 000 logements sociaux par an

Inscrire le droit au logement dans la Constitution

Outre la symbolique, l'idée est ainsi d'interdire les expulsions locatives : "On ne peut pas les interdire aussi longtemps que le droit au logement n'est pas dans la Constitution car se serait jugé comme anticonstitutionnel", précise-t-il.

Renforcer la loi SRU

Là encore, en opposition au programme de François Fillon, Jean-Luc Mélenchon souhaite augmenter le montant des amendes des communes qui refuseraient de construire du logement social afin d'arriver à 25 % de HLM sur leur territoire.

Limiter le pouvoir des intercommunalités

Enfin, contrairement à la droite et à la gauche traditionnelle, Jean-Luc Mélenchon s'oppose au renforcement du pouvoir des intercommunalités en matière de logement et préfère laisser cette fonction aux maires.

Ludovic CLERIMA

Emmanuel Macron : ses propositions pour le logement

Publié le 28/11/2016

Bail mobilité, encadrement des loyers, simplifications des normes... Le candidat à l'élection présidentielle de 2017 a profité de son passage à l'OrpiLab pour exposer ses mesures pour l'immobilier.



C'était une première pour lui. Invité à l'OrpiLab ce **lundi 28 novembre 2016**, l'ex ministre de l'Economie, Emmanuel Macron, a parlé logement. Le candidat à la **présidentielle de 2017** a détaillé les mesures phares qu'il souhaite appliquer s'il est élu. Des propositions qui tournent autour de trois grands axes : développer l'offre de logements, encourager la mobilité résidentielle et favoriser la rénovation énergétique.

1- Construire moins mais construire mieux

Dans un premier temps, le leader du mouvement En Marche veut en finir avec l'objectif des **500 000 logements par an**, *"un but que l'on se fixe depuis que Georges Pompidou est président de la République"*, rappelle-t-il. Pour lui, mieux vaut **construire là où l'offre résidentielle manque**, c'est-à-dire dans les zones très tendues : *"Il faut se concentrer sur quelques régions en demande. Sur Île-de-France, il faudrait construire 70 000 logements tous les ans contre 40 000 actuellement, et en région PACA 45 000 logements. C'est là, ainsi qu'aux abords de Toulouse ou encore du côté de la métropole Aix-Marseille que je veux concentrer les efforts de construction"*, précise l'ancien ministre.

2- Un bail mobilité pour les plus précaires

Pour les personnes en CDD ou en contrat d'intérim, Emmanuel Macron veut mettre en place, dans les zones tendues uniquement, **un bail mobilité**, valable un an seulement. De cette façon, l'ex ministre de l'Economie espère court-circuiter les plateformes de location saisonnière comme Abris ou Airbnb et ainsi faire revenir sur le marché immobilier une certaine catégorie d'investisseurs sur le départ. Les garanties octroyées aux bailleurs seront exposées dans un second temps.

La mobilité passe également par plus de transparence, notamment dans le parc social où le candidat veut s'appuyer sur le numérique pour rendre visible en ligne les demandes et

attributions d'HLM. Les bourses d'échanges de cette catégorie de logements seront également favorisées s'il est élu président de la République : "*Sur 1,8 million de demandeurs de logements sociaux, un tiers est dans le parc social et cherche à trouver un logement adapté à ses besoins*", souligne-t-il.

3- Encadrement des loyers, Pinel... le besoin de stabilité

Contre les réformes à tout va, Emmanuel Macron veut laisser le temps aux mesures en vigueur de prouver ou non leur efficacité. Ainsi, même s'il reconnaît que l'encadrement des loyers a eu quelques impacts négatifs sur le marché, il ne souhaite pas revenir dessus tout de suite. Tout comme le dispositif d'investissement locatif Pinel : "*Je pense qu'il faut d'abord évaluer précisément l'impact de ces réformes pour ensuite les ajuster ou les supprimer si elles s'avèrent inefficaces.*"

Enfin, dans le but d'aider les acteurs du marché à retrouver la confiance, le fondateur du mouvement En Marche refuse de toucher à l'exonération des plus-values immobilières actuellement fixée à **22 ans**, ou encore aux normes de construction en vigueur : "*Si je suis élu, je veux un moratoire sur les normes de construction. Il n'y aura pas de nouvelles réglementations thermiques autres que celles déjà instaurées.*"



Abonné

E. Macron: Je veux un moratoire sur les normes. Je ne suis donc pas pour bouger encore les choses sur la taxation des plus-values. #ORPILab

RETWEETS

4

J'AIME

1



16:00 - 28 nov. 2016



4



1



4- Valoriser la rénovation énergétique

Pour ce faire, Emmanuel Macron s'inspire du "green deal" anglais. Un mécanisme, qu'il détaillera dans quelques temps, sera exposé. Il visera à aider les ménages à réaliser des travaux de rénovation énergétique. S'il s'inspire de cousin britannique, ce système octroierait des prêts aux habitants, à rembourser en fonction du degré de travaux et du gain énergétique obtenu.

Le coût des droits de mutations pourrait, par ailleurs, être déterminé en fonction des performances énergétiques du bâtiment et non plus de manière fixe.



Abonné

Accélérer la rénovation énergétique sera un de mes objectifs: elle ne doit pas être réservée à quelques uns. [@EmmanuelMacron](#) [#ORPILab](#)

RETWEETS
6

J'AIME
3



15:49 - 28 nov. 2016



↻ 6

♥ 3



Ludovic CLERIMA Explorimmo

Logement : le programme de François Fillon

Publié le 07/10/2016

Dans le cadre de la Primaire de la droite et du centre, explorimmo a interrogé les 7 candidats en lice. Immobilier, construction, urbanisme, fiscalité...voici les réponses de François Fillon.



Quel bilan tirez-vous de la politique du logement du Gouvernement actuel et que pensez-vous de la loi ALUR ?

Le bilan d'ensemble de ce quinquennat est catastrophique. Les secteurs du logement et de la construction ont beaucoup souffert de la politique menée depuis **2012**, alors qu'ils figurent dans les principaux sujets d'inquiétude des Français. L'Etat dépense chaque année plus de **40 milliards d'euros** pour le logement mais nous comptons toujours **3,5 millions** de personnes mal logées ! Comment ne pas constater un réel problème d'efficacité dans l'utilisation de l'argent public ? La loi ALUR doit être abrogée.

Les Français ont des difficultés à se loger et les loyers sont chers. Faut-il poursuivre l'encadrement des loyers mis en place à Paris et prévu dans d'autres agglomérations ?

Il est exact que les loyers sont plus chers en France qu'en Allemagne. Pour beaucoup de nos concitoyens se loger est devenu aussi difficile que de trouver un emploi ! Ce marché est tellement encadré et subventionné qu'il est embolisé. L'encadrement des loyers décidé par Madame Duflo constitue le paroxysme de cette fausse route : il faut y mettre fin et tout revoir de fond en comble.

Que préconisez-vous dans le domaine de la fiscalité immobilière ? Le logement est-il trop taxé ?

La fiscalité en France est trop pesante en raison de nos dépenses publiques excessives. Je veux ramener la dépense publique à **50%** du PIB pour pouvoir *in fine* baisser la fiscalité. Cela passera par une baisse des droits de mutation à titre onéreux. De même, le délai d'exonération de taxes sur les plus-values sera ramené à **15 ans**. Autre point fondamental, je donnerai une perspective fiscale claire pour le quinquennat dès **l'été 2017**. Les investisseurs doivent avoir de la visibilité à long terme pour soutenir la construction de logements.

Si vous êtes élu, poursuivrez-vous la politique d'incitation à l'investissement locatif qui existe depuis plus de 30 ans, le dispositif Pinel s'éteignant fin 2017 ?

Je souhaite qu'un seul dispositif d'aide à l'investissement locatif soit conservé, basé sur un amortissement de longue durée (entre **20 et 30 ans**), et que le prêt à taux zéro dans sa nouvelle version soit réservé à l'accession uniquement pour les logements neufs, sauf en zone rurale. Je veux, en outre, créer un bail homologué à loyer modéré qui sera le pont entre le logement social et le locatif privé. Soutenu par des dispositions fiscales avantageuses, ce bail sera disponible en ligne et contiendra des dispositions facilitant une expulsion plus rapide des locataires qui ne paieraient pas leur loyer. En contrepartie, ce bail sera moins exigeant sur les garanties demandées aux locataires.

Faut-il revoir les aides à la pierre ?

Un certain nombre de dispositifs d'aide à la pierre seront bien sûr maintenus. Ils sont importants pour l'accession à la propriété ; je pense notamment à la TVA à taux réduit. Cela dit, notre objectif est de recréer les conditions d'un marché fluide et non pas d'en compenser les déficiences par une fuite en avant avec des aides générant souvent des effets aubaines.

Etes-vous favorable à l'instauration d'un statut du bailleur privé comme le réclame certains syndicats professionnels ?

Oui, j'y suis favorable, comme à toutes les mesures qui peuvent conduire à la création d'un marché tonique et équitable. Pourquoi, par exemple, ne pas encourager les sociétés de HLM à avoir une politique de vente d'une partie de leurs actifs ?

Si vous êtes élu, quelles sont les premières mesures que vous prendrez dans le domaine du logement ?

La priorité sera la libération du foncier, notamment en donnant aux intercommunalités plus de liberté d'action, mais aussi en étant innovant dans l'organisation d'appels d'offre de libération du foncier.

Comment construire plus, là où sont les besoins, et sans dépenser plus ? Construire 500 000 logements par an est-il un objectif atteignable ?

C'est un objectif atteignable et important, même si je ne crois pas qu'il soit du ressort des pouvoirs publics de fixer des objectifs chiffrés. L'important est que l'offre de logement rencontre les besoins partout sur le territoire, notamment par la simplification et la réduction des normes qui étouffent les constructeurs et les collectivités locales. Il faut donner plus de liberté aux acteurs. Par exemple, est-il indispensable d'imposer la construction d'une place de parking par logement dans les nouveaux logements ?

Faut-il régionaliser les politiques du logement ?

Les besoins sont très différents selon les territoires. Un des problèmes majeurs du secteur du logement est la tendance de l'Etat à imposer des normes universelles qui peuvent devenir contreproductives. La résolution de la crise du logement passe aussi par une rénovation de la politique d'aménagement du territoire. A mon sens, le niveau de l'intercommunalité qui allie proximité et vision globale des problèmes, est le plus judicieux pour développer une politique

du logement adaptée au territoire en l'articulant avec les politiques d'urbanisme et de transports.

Faut-il revoir le processus d'attribution des logements sociaux ?

Le plafond actuel de ressources pour accéder au logement social permet à **70 %** des Français d'accéder à un logement contre **20 %** en Allemagne. Cette situation est injuste car elle peut empêcher ceux de nos concitoyens qui ont le plus besoin d'un logement social d'y accéder. Il faut donc, de manière proportionnée, réduire le plafond de ressources et déclencher le paiement de "surloyers" quand les occupants des logements sociaux voient leurs revenus dépasser les plafonds de ressource. Le bail homologué en ligne permettra aussi de faciliter la transition entre le logement social et le locatif privé.

La loi SRU remplit-elle sa mission ?

Non ! Elle doit être remaniée, dès le début du prochain quinquennat, car elle raisonne en stock et pas en flux. Si une commune est en dessous du seuil de **25%** de logements sociaux, il est stupide de l'obliger à construire **100 %** de logements sociaux. Cette politique conduit à un renchérissement des coûts et peut être déconnectée de la réalité des besoins sociaux. Il faut donc être fermes mais seulement sur l'objectif en flux : en zone tendue, les nouvelles constructions doivent comprendre **25%** de logements sociaux. De même, il est trop dangereux de laisser une commune dépasser le seuil de **40 %** de logements sociaux car cela contribue à créer des ghettos urbains sans mixité sociale. Il faut donc inciter ces communes à rester en dessous de **40 %**.

Les cinq mesures phare de François Fillon

1/Abrogation de la loi ALUR

2/Baisse des droits de mutation à titre onéreux, retour à l'exonération des plus-values après 15 ans

3/Instauration d'un seul dispositif fiscal consistant en un amortissement du bien sur une longue durée pour l'investisseur locatif

4/Nouveau PTZ réservé à l'accession neuve, sauf en zone rurale, et maintien de la TVA à taux réduit.

5/Simplifier les normes de construction et prioriser la libération du foncier

© Explorimmo

Dossier réalisé par Colette Sabarly, Olivier Marin et Franck Thiebaut

Marine Le Pen : son programme immobilier si elle est élue en 2017

Publié le 16/02/2017



Explorimmo : Quel bilan tirez-vous de la politique du logement menée depuis 2012 avec l'instauration de la loi ALUR ?

Marine Le Pen : Cette loi ALUR a été mal préparée, mal conduite et mal appliquée ; certains dispositifs, comme la garantie de loyer, ont été votés mais pas mis en œuvre faute de financement ! Cela nous rappelle, si besoin en était, que les bonnes intentions ne font pas de bonnes politiques.

Faut-il poursuivre l'encadrement des loyers mis en place à Paris, à Lille depuis février et qui doit suivre dans d'autres agglomérations ?

L'encadrement a eu sans aucun doute un effet sur les loyers et les a fait baisser. Mais ce n'est pas une solution de long terme car des propriétaires risquent de retirer leur bien du marché locatif au profit d'une exploitation plus lucrative sur des sites comme Airbnb et des pratiques illégales peuvent se développer (paiement d'un loyer supplémentaire au noir pour contourner la législation). Il faut donc une vision plus large et moins coercitive.

Que préconisez-vous dans le domaine de la fiscalité immobilière ? Le logement est-il trop taxé ?

Oui, la fiscalité est manifestement trop élevée sur l'immobilier. Les impôts fonciers et la taxe d'habitation ont explosé ces dernières années, pour financer la hausse des dépenses des collectivités territoriales. C'est pourquoi je propose une réforme territoriale qui permettra de dégager des économies et ainsi alléger la fiscalité locale pesant sur le logement. Mais il faut de toute urgence geler les hausses de la taxe d'habitation et la baisser pour les Français les plus en difficulté. Par ailleurs, je compte réduire les droits de mutation de 10 % afin de redynamiser le marché. En effet, la taxation des transactions immobilières en France est une des plus élevée d'Europe (14% de la valeur du bien en moyenne).

Si vous êtes élue, poursuivrez-vous la politique d'incitation à l'investissement locatif qui existe depuis plus de 30 ans, le dispositif Pinel s'éteignant fin 2017 ?

Il est important de poursuivre ces dispositifs d'investissement locatif. Si cette défiscalisation « Pinel » représente un coût de 360 millions d'euros en termes de recettes fiscales, c'est une nécessité face à l'effondrement de l'offre locative. C'est pourquoi je m'engage à reconduire le dispositif Pinel.

Faut-il revoir les aides à la pierre ?

Oui, il est urgent de rationaliser les dispositifs et d'avoir une véritable politique du logement plutôt qu'un empilement de mesures sans cohérence et sans vision. Il faudra analyser les dépenses fiscales qui sont utiles et celles qui ne le sont pas et qui finissent en effet d'aubaine. Les économies réalisées iront bien entendu aux dispositifs les plus efficaces. Cependant, il faut préserver et amplifier les prêts aidés pour l'accès à la propriété.

Etes-vous favorable à l'instauration d'un statut du bailleur privé comme le réclament certains syndicats professionnels ?

Je pense surtout qu'il est urgent de rationaliser et simplifier les normes d'urbanisme et de construction afin de résorber les tensions sur le marché du logement. La modification éventuelle du statut des acteurs du marché immobilier ne pourra se faire qu'en concertation avec eux afin que la prise en compte des intérêts des uns et autres soit optimale.



Si vous êtes élue, quelles sont les premières mesures que vous prendrez dans le logement (mesures en faveur de l'accès à la propriété des plus jeunes par exemple...) ?

Je réduirai 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, et par la pérennisation des APL (suppression de la prise en compte du patrimoine dans leur calcul). Je créerai au plus vite une « Protection-Logement-Jeunes », c'est-à-dire que je lancerai un grand plan de construction de logements étudiants et revaloriserai de 25 % les APL pour les jeunes jusqu'à 27 ans dès la première année du quinquennat. Je faciliterai également 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.

Comment construire plus, là où sont les besoins, et sans dépenser plus ? Construire 500 000 logements par an est-il un objectif atteignable ?

Je propose un grand plan de construction de logements qui sera notamment financé par le fonds de réserve des retraites. En effet, ce dernier est investi sur les marchés financiers. J'estime qu'il serait davantage utile de mobiliser ses fonds à la construction de logements. C'est d'ailleurs ce qu'ont fait les Pays-Bas avec un certain succès.

Faut-il régionaliser les politiques du logement ?

Au contraire, il faut une cohérence nationale. C'est pourquoi je regrouperai le logement, l'aménagement du territoire et les transports au sein du même ministère. Des politiques encore plus régionalisées conduiraient à une concurrence entre régions, à du clientélisme et à des inégalités insupportables pour les Français. C'est d'ailleurs une des raisons principales pour lesquelles j'ai l'intention de proposer aux Français de supprimer l'échelon de la région, coûteux et inutile.

La loi SRU remplit-elle sa mission ?

Non. Manifestement, l'objectif de cette loi SRU n'est pas atteint. Certains maires se servent des logements sociaux pour des motifs clientélistes inadmissibles. Elle ne permet pas de lutter efficacement contre les phénomènes de ghettoïsation. Je veux modifier en profondeur la politique du logement social et d'abord en réservant prioritairement aux Français son attribution, sans effet rétroactif, pour le mobiliser vers les publics qui en ont le plus besoin. Il est également indispensable d'appliquer réellement l'obligation de jouissance paisible sous peine de déchéance du bail.

© Explorimmo