

AVEC
BELLAMY

Les **IR**
Républicains

Déplacement logement à Florange
de François-Xavier Bellamy et Céline Imart

15 mars 2024

DOSSIER DE PRESSE

Déplacement logement à Florange de François-Xavier Bellamy et Céline Imart

15 mars 2024

I. La grave crise du logement est ignorée par Emmanuel Macron et par le Gouvernement

1) 2023, une année noire pour le logement dans notre pays

2023 a été une année noire pour la construction de logements avec une baisse de 22 % des mises en chantier de logements neufs et de 23,7 % des permis de construire¹. La construction de logements est très insuffisante en France : seulement 376 200 logements ont été construits en 2022 (- 3,7 points par rapport à l'année précédente²). Il faudrait en construire 450 000 par an sur 10 ans pour répondre aux besoins selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)³.

Dans le même temps, 3 millions de logements étaient inoccupés en 2022. Les logements vacants représentent environ 8,5 % du parc français de logements. À titre de comparaison, on comptait 1,6 million de logements inoccupés il y a 20 ans, il s'agit là d'une progression considérable de 90 %⁴ !

Selon l'institut Thomas More, le déficit de logement sur la période 2023-2029 serait de 850 000 logements, dans l'hypothèse où 300 000 logements neufs seraient construits par an. Il existe de fortes disparités régionales qui révèlent un déficit massif de logements en Occitanie et dans l'Ouest (Bretagne, Pays de la Loire, Nouvelle-Aquitaine)⁵.

Les prévisions pour 2024 restent très préoccupantes. Selon la Fédération française du bâtiment (FFB), les mises en chantier reculeront de 16 % en 2024, alors que les permis de construire délivrés diminueront de 12 %. Cela aura des effets négatifs sur le secteur du bâtiment avec une chute de 21 % en volume d'activité, tandis que 3 000 emplois auraient déjà été détruits en 2023⁶.

Dans notre pays, se loger coûte très cher. Les ménages y consacrent en moyenne 28 % de leurs dépenses, une proportion qui peut même atteindre 45 % pour les plus modestes d'entre eux !

Résoudre la crise du logement, c'est améliorer le pouvoir d'achat des Français !

¹ [Le Parisien, Logement : le nombre de permis de construire délivrés en 2023 chute de 23,7 %, 30/01/2024](#)

² Le Journal des entreprises, « [Olivier Salleron, il faut une vraie politique du logement en France](#) », 1^{er} septembre 2023.

³ Communiqué de presse, « [Logement neuf : la demande s'effondre en 2022](#) », Fédération des Promoteurs Immobiliers, le 9 mars 2023.

⁴ « [Trois millions de logements vacants, la hausse se poursuit](#) », Centre d'observation de la société, le 10 janvier 2023.

⁵ Sébastien Laye, « [Construire « plus » et « mieux » de logements en France : c'est possible](#) », mars 2023

⁶ Bénédicte Rallu, « [Bâtiment : la construction de logements neufs s'effondre](#) », Maires de France, le 13 décembre 2023.

2) Le Gouvernement n'a pas pris la mesure de la crise du logement qui touche les Français

Le ministre du logement a annoncé 10 mesures de simplification des procédures d'urbanisme pour raccourcir les délais et réduire les coûts pour répondre à la crise du secteur de la construction. Ces mesures arrivent bien trop tardivement et font suite à une inaction de M. Macron dans le domaine du logement depuis des années.

Le Gouvernement a même largement aggravé la crise avec sa loi interdisant les passoires thermiques fondée sur un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dont la méthodologie est largement décriée.

Les mesures annoncées par le gouvernement en juin 2023 à l'issue du Conseil National de la Refondation consacré au logement sont très insuffisantes. Le recentrage du prêt à taux zéro (PTZ) va avoir des effets très négatifs sur les ménages modestes dans l'accès à la propriété pour lesquels ce dispositif pouvait représenter 30 à 40 % du financement. Le Gouvernement a également supprimé l'APL accession à la propriété entre 2018 et 2020.

II. Nos 10 propositions pour résoudre la crise du logement

1) Proposition 1 : supprimer l'interdiction des mises en location de passoires thermiques d'ici à 2028 qui aggrave la crise en retirant des logements du marché locatif

La loi « *Climat et résilience* » du 22 août 2021 et le décret du 18 août 2023 prévoient que les logements en classe énergétique G+ à partir du 1^{er} janvier 2023, en classe énergétique G à partir du 1^{er} janvier 2025, en classe énergétique F à partir du 1^{er} janvier 2028 et en classe énergétique E à partir de 2034 sont ou seront interdits à la location.

[Selon le ministère de la Transition écologique](#), sur les 30 millions de résidences principales que compte la France au 1^{er} janvier 2022, environ 5,2 millions de logements, soit 17 % du parc, seraient des « *passoires énergétiques* » (étiquettes F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE)). En pleine crise du logement, nous ne pouvons pas nous permettre de retirer 5,2 millions de logements du marché locatif d'ici à 2028 ! Dans ses 25 propositions pour répondre à la crise du logement, l'Association des Maires de France (AMF) préconise elle aussi de « *renoncer à exclure de façon uniforme les passoires thermiques de l'offre de logements disponibles à la location* »⁷.

2) Proposition 2 : revenir sur la révision de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et mettre en place une pause réglementaire de 5 ans dans le domaine du logement et de la construction au niveau européen et national

Le texte de la révision de la directive européenne est disproportionné. L'étude d'impact est insuffisante. Le logement est un secteur où l'Union européenne devrait fixer des objectifs non-contraignants et ne pas imposer des normes supplémentaires aux États membres. Imposer des normes de rénovation ou d'isolation de manière uniforme sur tout le territoire européen n'a pas de sens : les régions

⁷ [AMF, La crise de la politique du logement, Analyse de la situation et propositions de l'AMF pour en sortir, mars 2024](#)

européennes n'ont pas les mêmes besoins ni les mêmes techniques pour isoler les bâtiments, ce texte ne tient pas compte des sensibilités locales, architecturales.

3) Proposition 3 : mettre en place un crédit d'impôt carbone pour aider à la rénovation thermique des logements

La rénovation thermique des logements est utile pour la transition écologique. Nous sommes favorables à une écologie qui passe par l'incitation plutôt que par la punition. Nous proposons de mettre en place un crédit d'impôt pour récompenser les propriétaires qui choisissent de rénover leurs logements et de mieux les isoler. Le montant de ce crédit d'impôt dépendra de la réduction des émissions de gaz à effet de serre du logement permise grâce à la réalisation des travaux de rénovation.

4) Proposition 4 : créer un statut de bailleur privé pour donner la possibilité aux investisseurs dans le logement locatif d'amortir leurs acquisitions et leurs travaux

En France, réduire le taux de vacance de 8,4 % à 3 % correspondrait au retour sur le marché de 2 millions de logements, pouvant loger environ 4,5 millions de personnes ! Pour créer ce « *choc d'offre* », nous proposons de donner un avantage fiscal aux investisseurs dans le logement locatif en leur permettant de déduire de leur impôt sur le revenu le coût de leurs acquisitions immobilières et des travaux qu'ils y effectuent pour mettre ces logements en location.

5) Proposition 5 : simplifier les baux de location et protéger les propriétaires face aux locataires malhonnêtes et mauvais payeurs

Pour que les propriétaires mettent davantage de logements en location, il faut mieux les protéger face aux locataires malhonnêtes et, en contrepartie pour les locataires, proposer des baux de location plus simples. Il faut libérer la contrainte qui pèse sur les baux en France en simplifiant les contrats de location et en facilitant l'expulsion en cas de squat ou de non-paiement du loyer. Les termes de ce bail sont librement choisis par les parties, les seules contraintes étant celles liées à la sécurité des personnes. Le bail doit valoir titre exécutoire et l'État doit apporter systématiquement le concours de la force publique pour réaliser les expulsions.

6) Proposition 6 : adapter l'objectif du Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'objectif de construction de logements neufs qui doit être une priorité nationale

L'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) des terres représente une réelle contrainte pour le marché de la construction et pour les maires qui souhaitent délivrer des permis de construire, il faudrait l'assouplir. C'est aussi une proposition de l'AMF qui préconise d'« *articuler l'objectif ZAN avec les objectifs de production* » de logements.

7) Proposition 7 : instaurer un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'achat de la résidence principale afin d'aider les Français à devenir propriétaires

Nous souhaitons bâtir une France de propriétaires. Pour aider les ménages à faire face à des taux d'intérêt élevés lorsqu'ils achètent leur résidence principale, nous proposons de mettre en place la déductibilité des intérêts d'emprunt de l'impôt sur le revenu.

8) Proposition 8 : mettre fin au bail à vie dans le logement social

L'une des principales raisons à l'existence d'un très faible taux de rotation dans le logement social, est l'existence implicite d'un « bail à vie ». Il est primordial d'y mettre fin et de remplacer le bail à vie par un bail à durée déterminée, d'une durée de six ans, dans le logement social. L'objectif n'est pas d'expulser les ménages précaires, mais d'augmenter drastiquement le taux de rotation, plus faible que celui du logement privé.

9) Proposition 9 : autoriser 100 000 euros supplémentaires de donation par enfant ou petit-enfant exonérés de droits pour financer un projet immobilier

Le soutien à la transmission et la solidarité entre les générations sont au cœur de notre projet politique. C'est pourquoi nous proposons de permettre à chaque parent ou grand-parent de faire une donation supplémentaire exonérée de droits jusqu'à 100 000 euros au cours des deux années à venir puis tous les 10 ans pour aider les nouvelles générations à acheter leurs résidences principales ou à financer la rénovation thermique de leurs logements. Cette proposition figurait dans notre contre-budget 2024⁸.

10) Proposition 10 : attribuer aux communes une part des recettes de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) collectées sur la construction de logements

Comme le dit l'Association des Maires de France (AMF), les maires ont un rôle central à jouer pour contribuer à la résolution de la crise du logement qui frappe notre pays. Nous souhaitons inciter les maires à construire des logements dans leurs communes et nous proposons une mesure incitative : attribuer aux communes qui bâtissent des ressources (part des recettes de TVA collectées sur la construction) pour pouvoir adapter les services publics nécessaires à la venue de nouveaux habitants.

⁸ [Les Républicains, Contre budget 2024, octobre 2023](#)