

ÉVÈNEMENT

Jean Perrin propose un « Programme pour un ministre du Logement »

Constatant les errements de la politique du logement, Jean Perrin formule 60 propositions pour la réorienter en profondeur et il n'hésite pas à émettre des idées innovantes.

L'UNPI avait déjà présenté des livres blancs mais c'est ici un nouveau cap qui est franchi. Constatant que les politiques engagées depuis des décennies n'ont pas réussi à régler les graves difficultés du logement dans notre pays, Jean Perrin procède à une analyse du secteur du logement et propose un ensemble cohérent de réformes. Il préconise de revenir à l'essentiel. Fidèle à ses choix en faveur de l'initiative privée et de la réduction du poids de l'État, l'UNPI ne propose évidemment pas un programme qui consisterait à alourdir les déficits publics mais présente au contraire un programme qui est totalement autofinancé.

Les règles anciennes ayant failli, il convient de trouver des solutions résolument nouvelles. Accorder davantage de liberté permettra notamment d'avoir plus de foncier disponible et donc de construire davantage de logements.

Voici quelques-unes des idées phares de ce programme qui comporte plus de soixante propositions mais qui ont pour inspiration commune la volonté de revenir à l'essentiel.

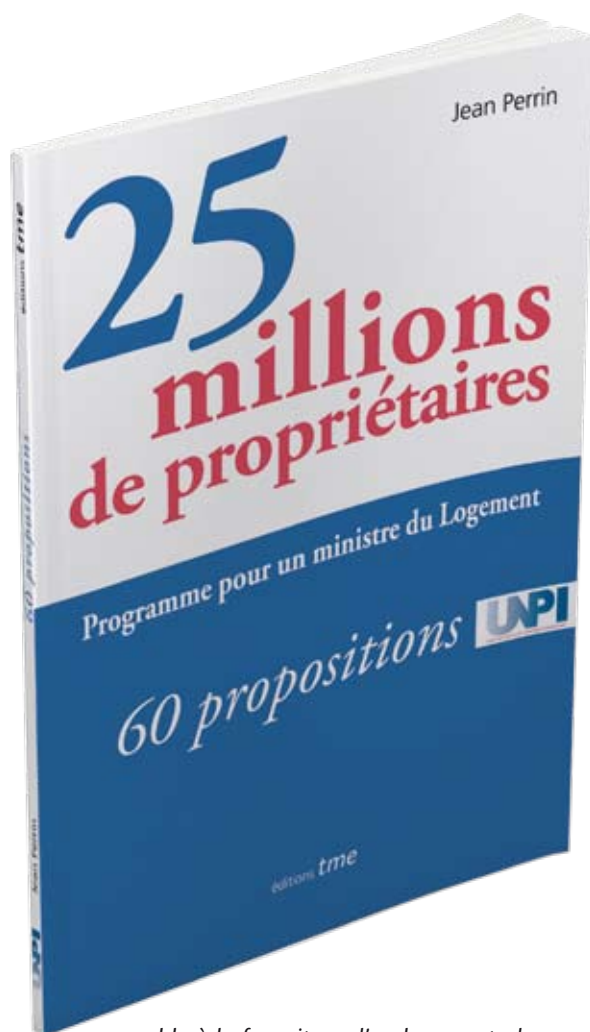
Construire des « logements essentiels »

Une des idées majeures du livre de Jean Perrin est de proposer l'organisation des modalités de production de loge-

ments essentiels à bas coût, à moins de 1 000 euros le m². Il prend comme référence l'exemple des transports aériens. Ce secteur a en effet connu une véritable révolution. L'émergence de nouveaux opérateurs a permis d'organiser de nouvelles modalités de transport à bas coût, sans transiger sur les exigences de sécurité. Dans le domaine du logement, Jean Perrin observe qu'il y a une « inadéquation forte entre la volonté publique de favoriser la hausse de la qualité et la réalité de la capacité économique des ménages » (p. 41).

Il propose donc de créer un concept entièrement nouveau de logement pour parvenir à moins de 1 000 € le m². Pour cela, il convient de recourir à des systèmes de préfabrication et à des procédés de construction innovants, de privilégier des matériaux peu coûteux, en utilisant par exemple du béton peint dans les salles de bain plutôt que d'utiliser systématiquement du carrelage, etc.

Parvenir à cet objectif suppose par ailleurs de revoir nombre de normes « qui nous étouffent ». Jean Perrin explique la justification de cette réforme en indiquant qu'il faut réfléchir à distinguer « ce qui est réellement indispensa-



ble à la fourniture d'un logement, de ce qui est simplement utile » (p. 44). À titre d'exemple des normes à revoir, l'UNPI cite les normes d'accessibilité aux handicapés. La Fédération estime ainsi qu'il serait suffisant de limiter les exigences d'accessibilité des logements au double de la population handicapée. Il cite à ce propos l'exemple des places de parking : il suffit qu'une fraction de ces places soient aménagées pour les handicapés, mais il n'est pas nécessaire que toutes les places de parking soient mises en place en ce sens.

Pour un « Grenelle des rapports locatifs »

Le président de l'UNPI consacre un chapitre important de son livre aux rapports locatifs. Il met notamment en

Les règles anciennes ayant failli, il convient de trouver des solutions résolument nouvelles.

lumière le fait que les investisseurs institutionnels ont déserté le secteur du logement et s'interroge sur les moyens de redonner la confiance aux bailleurs. Son raisonnement n'est pas de réclamer des aides fiscales. Bien au contraire, il préconise la suppression de l'aide à la pierre et le renforcement de l'aide personne. Il faut que la rentabilité intrinsèque de l'investissement soit suffisante pour attirer des investisseurs.

C'est donc principalement sur les rapports locatifs qu'il faut agir. L'UNPI affirme en effet que l'équilibre de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs a été brisé. En réalité, cet équilibre, supposé atteint en 1989, a été nécessairement détruit par le législateur puisque les réformes qui ont été adoptées depuis cette date ont très majoritairement conduit à renforcer les droits des locataires. Le projet de loi renforçant les droits des consommateurs, en cours d'adoption au Parlement, aggrave d'ailleurs une nouvelle fois ce déséquilibre. Jean Perrin en conclut « *aujourd'hui*

le constat demeure : les rapports locatifs sont déséquilibrés et l'UNPI renouvelle sa demande d'organisation d'un Grenelle des rapports locatifs » (p. 69).

L'UNPI fournit à cette occasion des propositions plus techniques comme l'admission d'une facturation des charges locatives au forfait, l'autorisation d'un bail à l'essai temporaire ou la réduction du nombre de dispositions d'ordre public dans la loi de 1989.

Jean Perrin estime de façon générale que la loi de 1989 doit être réduite à l'essentiel et basée sur quelques règles simples. Bien entendu, l'UNPI réfute avec détermination la perspective d'un blocage des loyers (p. 65). Elle rappelle que « *l'antécédent catastrophique de la loi de 1948 est là pour montrer l'impasse à laquelle conduit une telle décision* ».

Vendre la moitié du parc de logements publics

L'UNPI propose aussi une réforme ambitieuse du logement public. Jean Perrin indique que le logement public doit

Le logement public doit se recentrer sur sa mission essentielle : loger les plus démunis.

se recentrer sur sa mission essentielle : loger les plus démunis. Il observe qu'en dépit des nombreuses annonces des différents ministres, les objectifs de vente d'une partie du parc de logements HLM ne sont pas respectés. Il en appelle donc à un changement de logique et propose que chaque locataire du parc HLM ait un droit à l'achat du logement qu'il occupe depuis au moins cinq ans. Pour Jean Perrin « *de façon à accélérer fortement la cession de logements HLM, il faut inverser la logique qui prévaut actuellement. Au lieu de laisser l'initiative de vente au bailleur, il faut susciter une demande de la part des locataires* ».

La création de ce droit à l'achat permettrait de dégager des recettes très conséquentes. Le prix moyen d'un logement en France est de 179 000 €. Si on retient

Aujourd'hui, les objectifs de vente d'une partie du parc de logements HLM ne sont pas respectés.



■ L'UNPI propose de créer un plan d'épargne défiscalisé pour favoriser la démolition reconstruction.



L'essentiel

Les 10 propositions phares de l'UNPI

- Créer un plan d'épargne défiscalisé pour favoriser la démolition reconstruction
- Produire des « logements essentiels » à bas coût, à moins de 1 000 € le m²
- Limiter les exigences d'accessibilité des logements au double de la population handicapée
- Supprimer le permis de construire dans les zones urbaines
- Fusionner l'ANAH, l'ANRU et Action Logement
- Réunir un Grenelle des rapports locatifs
- Accorder une réelle égalité entre l'imposition du patrimoine mobilier et l'imposition du patrimoine immobilier
- Autoriser les convocations et l'envoi des PV d'assemblées par courriel
- Vendre en 3 ans la moitié du parc HLM et créer un droit à l'achat
- Réduire les plafonds HLM pour que 10 % des ménages y aient accès au lieu de 60 % actuellement

une valeur moindre, pour tenir compte du fait que certains logements sont en mauvais état et d'une décote en cas de vente à l'occupant, le livre retient une hypothèse de 100 000 €. Si deux millions de logements étaient vendus (sur les 4,3 millions de logement publics), cela représenterait une somme de 200 milliards d'euros ! L'UNPI préconise d'affecter la moitié du produit de cette vente

au désendettement de l'État et l'autre moitié à la rénovation urbaine.

Afin de bousculer les pratiques actuelles, il propose de mettre en place un programme accéléré de vente et d'organiser la vente de la moitié du parc en trois ans (p. 94).

Le livre observe par ailleurs qu'il est incohérent d'admettre que 60 % de la population a théoriquement droit à un

logement social alors que le parc de logements sociaux publics représente entre 18 et 19 % des résidences principales. Il en déduit : « il y a un hiatus qui ne peut que conduire à des frustrations et à des dysfonctionnements » (p. 102). En conséquence, il propose de réduire les plafonds HLM pour que seuls 10 % des ménages y aient accès au lieu de 60 % actuellement. De plus, le livre met en lumière, à la suite du rapport de l'Iref publié en juin dernier, les dysfonctionnements de la gestion du parc de logements publics. Il propose donc d'appliquer sans faille les règles de surloyer et de rendre son barème plus

Il y a une inadéquation forte entre la volonté publique de favoriser la hausse de la qualité et la réalité de la capacité économique des ménages.

progressif. Il estime également nécessaire la mise en place de critères d'attribution plus transparents. De façon générale, il juge qu'il faut réserver l'attribution des HLM aux plus démunis et transférer le reste du parc au secteur privé.

Supprimer le permis de construire en zone urbaine

De nombreuses propositions concernent également l'urbanisme. Le livre fait le constat suivant : ce n'est pas le terrain qui manque mais le terrain constructible (p. 51). Il propose donc tout un panel de mesures pour libérer l'acte de construire : supprimer les surfaces minimales pour construire, autoriser plus facilement les constructions en hauteur, instaurer une proportion maximale de logements sociaux, de 30 ou 35 % dans les communes assorties d'une interdiction de construire...

Mais l'une des propositions les plus innovantes est sans doute celle qui vise

à supprimer le permis de construire dans les zones urbaines (p. 57). En effet, cela permettrait de favoriser la densité des zones urbaines, que la plupart des élus appellent de leurs vœux, tout en respectant les règles d'urbanisme essentielles. Jean Perrin admet que cette libéralisation devrait être compensée par un renforcement de la sanction : si le constructeur ne respecte pas les règles d'urbanisme, alors la sanction doit être la démolition.

Dans une volonté de redonner davantage de liberté à la construction, et constatant le développement excessif du droit de préemption, l'UNPI propose également de restreindre le champ d'application de ce droit de préemption urbain.

Plus de soixante propositions

Nous ne pouvons reprendre ici la totalité des soixante propositions de Jean Perrin mais signalons encore certaines d'entre elles.

En matière fiscale, le président de l'UNPI revient notamment sur la réforme de la fiscalité des plus-values immobilières dont il relève les nombreux effets pervers et qui a d'ailleurs conduit le législateur à réaménager par le projet de loi de finances pour 2012 la réforme adoptée en septembre 2011. D'une façon générale, loin de réclamer de nouvelles aides fiscales, il demande principalement au législateur d'accorder une réelle équité entre l'imposition des revenus du patrimoine mobilier et l'imposition du patrimoine immobilier.

Dans le domaine de la copropriété, il estime nécessaire de créer un ordre professionnel. De façon très pragmatique, il propose d'autoriser le recours au courrier électronique pour les convocations aux assemblées générales ainsi que pour l'envoi des procès-verbaux d'assemblées.

Bertrand Desjuzeur



Vient de paraître

« 25 millions de propriétaires. Programme pour un ministre du Logement »

60 propositions pour réorienter fortement la politique du logement

Des idées neuves pour en finir avec la spirale de l'échec

Bon de commande

OUI, je souhaite recevoir le livre de **JEAN PERRIN**, président de l'UNPI
« 25 millions de propriétaires. Programme pour un ministre du Logement »
au prix de 7 € (frais de port inclus).

Ci-joint mon règlement, par chèque bancaire ou postal, libellé à l'ordre de l'UNPI.

Coupon à renvoyer accompagné impérativement de votre règlement à l'adresse suivante :

UNPI – 11, quai Anatole-France – 75007 Paris

Cet ouvrage est également disponible auprès des chambres UNPI.

Coordonnées sur www.unpi.org



Soutenez
notre
action !

Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :