



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CONSEIL NATIONAL
DE LA REFONDATION



CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION

LOGEMENT

[DOSSIER DE PRESSE / 05 JUIN 2023]



ÉDITO

Le logement est une préoccupation clé de nos compatriotes. C'est à la fois un cadre de vie, une question de pouvoir d'achat et une clé pour l'emploi. C'est un levier essentiel de notre transition écologique. C'est aussi une question de dignité.

Depuis 2017, suivant les engagements du Président de la République, nous agissons pour augmenter l'offre de logements, offrir des solutions aux plus modestes et mener enfin une stratégie de rénovation énergétique à grande échelle.

Aujourd'hui, toutefois, un constat s'impose, partagé par tous les acteurs du secteur : le logement est en crise. À des difficultés structurelles, comme la baisse du foncier disponible ou la diminution du nombre de permis de construire délivrés dans les zones tendues, s'ajoute une crise conjoncturelle, du fait, notamment, de la hausse rapide des taux d'intérêt.

Avec le Gouvernement, avec les collectivités et avec tous les acteurs et les professionnels du secteur, nous sommes déterminés à trouver des réponses d'urgence et de long-terme face à ces difficultés. C'est tout l'objet du Conseil national de la refondation sur le logement, conduit par le ministre chargé de la Ville et du Logement, Olivier Klein, depuis novembre dernier.

Sur le fondement des travaux et des propositions du CNR, je suis aujourd'hui en mesure de présenter la première étape de notre stratégie en matière de logement. Une stratégie collective, qui s'appuie sur la mobilisation et les propositions de tous les acteurs. Une stratégie qui réinvente notre modèle de production de logement à l'aune de la transition écologique. Une stratégie guidée par un principe, l'efficacité, car chaque décision que nous prenons doit permettre de lever des blocages et de créer de nouveaux logements.

Notre premier objectif est de permettre l'accès à un logement pour tous les Français. C'est pourquoi nous allons prendre des mesures pour garantir l'accès aux prêts immobiliers, notamment en assouplissant certaines règles et en prolongeant et transformant le prêt à taux zéro.

Nous voulons favoriser l'accès à la location, notamment pour les classes moyennes, grâce au développement du logement locatif intermédiaire et à une remise à plat de notre fiscalité locative. Le nombre de bénéficiaire de la garantie Visale va également doubler, pour toucher davantage de Français.

Nous devons enfin offrir des solutions aux Français les plus modestes et les plus fragiles. C'est pourquoi nous lancerons le plan Logement d'abord 2, doté de 160 millions d'euros supplémentaires sur le quinquennat. Nous irons également au bout du pacte de confiance proposé aux bailleurs sociaux.

Notre second objectif est de débloquer la création de nouveaux logements, dans le respect de l'impératif de transition écologique. Nous allons lancer un plan d'urgence pour le rachat par la Caisse des dépôts et consignations et Action logement de près de 50 000 logements.

Nous allons agir pour libérer du foncier, notamment sur des zones déjà artificialisées, comme les friches ou les zones commerciales en transition. Il n'est plus question d'étendre la ville, mais bien de reconstruire la ville sur la ville.

L'État engagera également un dialogue avec les collectivités territoriales dans les zones tendues pour identifier les blocages et permettre la délivrance de davantage de permis de construire.

Nous mènerons aussi, dès cet été, une réévaluation de notre zonage pour favoriser les investissements avant une réforme plus vaste.

Enfin, nous allons continuer à accélérer notre action pour la rénovation thermique des logements. Nous allons notamment simplifier MaPrimeRenov et nous visons 200 000 rénovations performantes dès l'année prochaine.

À travers ces mesures, l'État prend le sujet du logement à bras-le-corps, mais nous le savons tous, le logement est un enjeu collectif. Aussi, il est nécessaire que les collectivités, les promoteurs, les bailleurs et les aménageurs se mobilisent avec nous pour fonder cette nouvelle politique pour le logement. Une politique qui renforcera l'offre et répondra à notre exigence environnementale comme à notre ambition sociale. Une politique qui garantira l'accès de tous à un logement digne, abordable, durable.

Elisabeth Borne,
Première ministre



ÉDITO

Beaucoup trop de nos concitoyens ont aujourd'hui des difficultés à se loger, ou souffrent du mal logement. Face à cette situation, à laquelle il est impossible de se résoudre, sous l'impulsion du Président de la République, le Gouvernement s'est mobilisé avec force pour identifier toutes les solutions, tous les leviers à mettre en œuvre.

Nous avons suivi pour cela une méthode nouvelle, celle du Conseil national de la refondation. Cette restitution, et les nombreuses propositions faites, témoignent de sa fécondité. Car face à une crise du logement qui nous concerne tous, qui fragilise notre contrat social, il est indispensable que chacun puisse partager ses vues et contribuer à l'élaboration de nos politiques publiques.

Depuis le mois de novembre, à un rythme soutenu, ce ne sont pas moins de 200 acteurs du logement, de tous horizons, qui ont contribué à faire émerger une vision commune du combat que nous devons mener, à partir de leurs expériences du terrain. Parlementaires, élus, associations, je tiens à les remercier collectivement pour leur engagement, pour leur sens du dialogue et pour leur souci de l'intérêt général.

Il y a bien sûr un enjeu quantitatif en matière de logement. Mais également qualitatif, et je tiens à saluer l'ambition écologique forte qui s'est exprimée dans les débats : celle de faire du logement le fer de lance de la transition écologique dans notre pays. Cela implique de développer de nouvelles façons de faire, de s'appuyer en priorité sur l'existant, le foncier déjà disponible, et de promouvoir une construction plus économe, et des matériaux à plus faible empreinte environnementale.

De cette façon, nous pourrons, ensemble, garantir à tous les Français l'accès à un habitat digne, qui leur offre un cadre de vie de qualité, qui réponde à leurs besoins et à leurs attentes, un cadre de vie durable.

Christophe Béchu,

ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires



ÉDITO

Le 28 novembre dernier, comme souhaité par le Président de la République, nous lançons un Conseil National de la Refondation plein et entier, sur le logement. Cette nouvelle méthode de concertation avait un objectif clair : créer un lien plus direct entre les citoyens et la décision politique en allant à la rencontre du pays pour recueillir toutes les idées et bâtir la politique du logement d'aujourd'hui et de demain.

Depuis son lancement, trois ambitions ont guidé les discussions du CNR Logement : une ambition sociale, une ambition économique et une ambition environnementale.

Bien loger chacun de nos concitoyens est un enjeu majeur. Les acteurs l'ont appelé de leurs vœux lors du lancement du conseil national de la refondation par le Président de la République à Marcoussis, en septembre dernier.

J'ai, dès lors, voulu que l'on construise une union sacrée du logement. Une première pierre a été posée. Celle de rassembler des femmes et des hommes issus de secteurs différents, qu'on pourrait parfois opposer, mais qu'une ambition réunit : celle de pouvoir permettre à chaque Français d'accéder à un logement digne, abordable et adapté à ses besoins, tout au long de sa vie.

Je suis profondément attaché au parcours résidentiel. Chacune des discussions tenues dans le cadre du CNR avait pour mission de répondre à cette ambition. Je me félicite de l'engagement de plus de 200 acteurs qui, depuis près de six mois, ont travaillé à faire émerger leurs propositions. De manière inédite, une vingtaine d'entre elles dessinent les fondations d'un consensus. C'est un acte fort. Elles nourrissent ma réflexion et mes actions, avec l'ensemble des acteurs. Elles sont un curseur, elles fixent un cap.

Le cap de redonner du pouvoir d'habiter aux Français.

Le cap de réconcilier la France avec la production de nouveaux logements.

Le cap de faire du logement, l'avant-garde de la transition écologique.

La concertation continuera de vivre. J'y tiens. C'est la méthode du Président de la République, je la fais mienne également. Elle continuera de vivre dans la mise en œuvre de ces mesures, dans leur application et dans leur évaluation.

A l'occasion de la présentation de sa feuille de route, la Première ministre portait une ambition : celle de « faciliter l'accès au logement de tous les Français » et faisait du logement une priorité du Gouvernement dans les prochains mois afin de répondre aux préoccupations de nos compatriotes.

Avec toutes les forces vives de notre pays, parlementaires, élus locaux, forces politiques, représentants syndicaux et patronaux, associations, acteurs de la solidarité et de l'hébergement, fédérations, professionnels de l'immobilier et de la construction, chercheurs, architectes, administrations centrales et déconcentrées, nous sommes engagés, nous avons un moteur : proposer une politique du logement qui réponde aux enjeux du 21^{ème} siècle.

Bravo à toutes et à tous, merci d'avoir fait œuvre utile pour nos concitoyens. Le travail ne manque pas.

Olivier Klein,
ministre délégué à la Ville et au Logement



ÉDITO

La mobilisation des acteurs du logement pendant toute la durée du CNR a été à la hauteur des défis et inquiétudes que soulève aujourd'hui cette question dans notre pays. Tous ont pleinement joué le jeu pour être force de propositions dans l'espoir de relancer une politique du logement ambitieuse.

Comment pourrait-il en être autrement alors que la production globale de logements comme de logements sociaux baisse depuis plusieurs années malgré les besoins importants qui se manifestent dans de nombreux territoires tendus ? Une baisse qui précède d'ailleurs la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêts, lesquels viennent compliquer encore davantage aujourd'hui l'équation. Comment pourrait-il en être autrement alors que le nombre de personnes sans domicile a doublé en 10 ans et que notre pays compte 4 millions de personnes mal-logées ? Alors que le logement est progressivement devenu au fil des décennies le premier poste de dépenses des ménages. Comment pourrait-il en être autrement alors que l'on connaît le fort impact écologique du secteur du logement et que l'on compte 12 millions de personnes en situation de précarité énergétique ?

Les dégâts provoqués par le mal-logement et l'insuffisance de réponses adaptées pour un nombre croissant de ménages sont considérables : impacts sur la santé, sur la scolarisation, sur la vie sociale et familiale, sur le creusement des inégalités patrimoniales et territoriales, sur le pouvoir d'achat, sur la mobilité dans l'emploi, sur le développement économique des territoires...

C'est pourquoi il nous est apparu nécessaire, à la Fondation Abbé Pierre, de nous engager dans ce CNR. Non pas pour produire un nouveau rapport mais pour partager avec l'ensemble des acteurs nos constats, analyses et propositions et provoquer la mise en œuvre d'une nouvelle politique du logement. Une politique qui se doit d'être ambitieuse, dans la durée, et capable d'associer pleinement les enjeux sociaux et écologiques ; une politique qui doit donner l'impulsion, fixer des objectifs ambitieux, donner les moyens d'agir et susciter une dynamique collective à la hauteur des défis qui sont devant nous. Les acteurs du logement y sont prêts. Reste maintenant à transformer l'essai.

Pour nos concitoyens et pour nos territoires.

Christophe Robert,

Délégué général de la Fondation Abbé Pierre



ÉDITO

Le parcours résidentiel des Français est en crise. La production de logements neufs ou réhabilités, dans le secteur privé comme dans le social, s'effondre. L'accession à la propriété devient impossible pour les jeunes et les plus modestes. Les demandes de location adressées aux bailleurs sociaux ou aux propriétaires privés enflent sans commune mesure avec l'offre disponible. Et malgré les efforts faits ces dernières années, le nombre de sans domicile fixe continue à croître. Cet hiver, des femmes et des enfants sont restés à la rue...

Le logement est désormais un creuset d'inégalités. S'il représente en moyenne 7% des dépenses d'un ménage propriétaire libéré de son emprunt, il pèse à hauteur de 45% pour les plus modestes. Il est déterminant pour l'accès à un emploi, pour le temps passé quotidiennement dans les transports, pour l'accès aux écoles, à la culture, aux services, pour la part du revenu qui est consacré aux dépenses de chauffage et d'essence. Travailler l'accès de nos concitoyens à un logement abordable, dans toutes ses composantes, dans toutes les échelles de temps, courtes et longues, au cœur de l'impératif écologique, c'est retravailler le contrat social.

Tous les acteurs de ce secteur, publics ou privés, ont leur rôle à jouer. Ils se sont d'ailleurs engagés avec énergie dans les travaux du CNR Logement tout au long de ces derniers mois. Qu'ils en soient ici remerciés. De nombreuses idées ont fusé, des divergences sont parfois apparues sur les moyens de progresser, mais l'urgence à agir a toujours fait consensus entre nous.

L'attente est donc grande, du côté des groupes de travail comme de nos concitoyens !

Nous espérons que l'État retrouvera son rôle stratégique et redevienne le pilote d'une politique du logement globale et cohérente, dans le temps court comme dans le temps long, pour un logement abordable. Tous les acteurs, du secteur public comme du secteur privé, devront prendre leur part à sa mise en œuvre.

Chez Nexity nous nous battons depuis des années pour produire des logements abordables et durables, sur tous les territoires. Nous serons du combat qui s'ouvre, pour faire du logement un outil puissant de la décarbonation et de la moindre consommation d'énergie, et pour qu'il redevienne, pour tous nos concitoyens, un pas essentiel vers l'égalité des chances.

Véronique Bédague,

Présidente directrice générale de Nexity

L'union du monde du logement

Issue des discussions du premier Conseil National de la Refondation, sous l'impulsion du Président de la République, la thématique du logement est apparue fondamentale, et nécessitant un CNR plein et entier pour répondre tant aux problématiques qu'aux enjeux.

Cette concertation inédite a réuni plus de 200 entreprises, institutions, associations, élus, fédérations et personnalités reconnues dans le secteur du logement. Parce qu'il ne s'agissait pas seulement d'écouter ce que les acteurs de cette politique du quotidien disaient depuis des années, mais bien de les entendre. Parce que le logement est au cœur de la vie quotidienne. Parce que se loger est un droit que nous devons chaque jour reconnaître. Le logement est une question économique, industrielle, démographique, d'équilibre et d'aménagement de nos territoires. C'est à la fois une question de transition écologique et une question sociale.

Pour toutes ces raisons, répondre aux besoins en logement des Français nécessitait que l'on croise, que l'on confronte et que l'on rassemble des points de vue quelquefois différents, souvent complémentaires et de nous engager collectivement pour créer un élan et de l'unité.

C'est en ce sens que le ministre Olivier KLEIN a souhaité s'entourer de deux figures du logement, a priori que tout pouvait opposer, en dehors de leur engagement, au service des Français, des plus fragiles, de celles et ceux que nous devons loger, chaque jour. Véronique BEDAGUE, Présidente directrice générale de Nexity et Christophe ROBERT, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre. Un signal envoyé aux acteurs du logement ; celui d'une première pierre de l'unité souhaitée depuis des années.

Nous avons aujourd'hui la responsabilité d'apporter des réponses. Une politique du logement, ça ne peut pas être l'hébergement d'urgence contre le BTP, la qualité environnementale et architecturale ou un logement abordable, le logement social contre la promotion immobilière.

Les crises de l'offre et de la demande nécessitent à la fois des solutions immédiates et en même temps des réponses structurelles, des mesures inédites qui viendraient proposer des ambitions nouvelles. C'est l'objectif du CNR Logement qui, sur la base de grandes convictions et d'un diagnostic des nœuds gordiens de cette politique publique s'est engagé autour d'une vingtaine de propositions fortes.



Le CNR Logement

Les ambitions

- ❖ **Aborder** le logement à travers une logique systémique globale, où les enjeux sociaux, économiques et écologiques se nourrissent les uns les autres, pour sortir d'une approche en silo de la politique du logement ;
- ❖ **Partager** un diagnostic et des propositions qui illustrent les tensions inhérentes à la conciliation des enjeux économiques, sociaux, territoriaux et écologiques de la politique du logement ;
- ❖ **Renouveler** la gouvernance et associer durablement les élus et les écosystèmes locaux à la refondation de la politique du logement ;
- ❖ **Faire** de la protection des personnes les plus fragiles une priorité et proposer une politique du logement abordable et décente pour tous ;
- ❖ **Trouver** les moyens de faire baisser le coût du logement et du foncier en agissant sur la construction, les normes ou l'accès au logement ;
- ❖ **Concilier** les réponses à apporter simultanément aux défis écologiques de la politique du logement et aux besoins sociaux de logements adaptés et nombreux.

CNR Logement : 6 mois de concertations

Pendant près de six mois, 75 réunions et auditions ont été menées par les animateurs des groupes de travail et leurs participants. Quatre CNR territoriaux se sont tenus, en présence du ministre délégué à la Ville et au Logement, Olivier KLEIN, à Marseille, à l'occasion de la restitution de la concertation « Habiter la France de demain », à Vannes et à Mamoudzou.

Près de 700 positionnements et propositions d'action ont émergé des discussions dans les groupes de travail qui ont, in fine, retenu 200 propositions. Les principales ont fait l'objet d'approfondissement pour étudier leur faisabilité technique, financière et politique. Certaines d'entre elles s'intègrent dans des travaux déjà en cours, d'autres sont le renforcement ou l'évolution de dispositifs déjà existants, certaines enfin, proposent des dispositions nouvelles, qui pourront faire l'objet d'expérimentations.

Les autres propositions viendront alimenter la feuille de route du ministre et sa réflexion dans la politique du logement qu'il entend mener ces prochaines années. Certaines continueront d'être concertées et discutées dans différents chantiers lancés sur le logement (Conseil de planification écologique, réflexions relatives à la décentralisation de la politique du logement, feuille de route rénovation du parc locatif privé, plan de lutte contre l'habitat indigne, plan Logement d'abord 2, ...).

Le CNR Logement

Les thématiques des trois groupes de travail

Redonner aux Français du pouvoir d'habiter

Animé par Cédric VAN STYVENDAEL, maire de Villeurbanne (Rhône) et Serge CONTAT, Directeur général d'Emmaüs Habitat

Le pouvoir d'habiter, c'est le pouvoir de sortir de l'hébergement d'urgence pour passer à la pension de famille ; c'est le pouvoir d'accéder au logement social ou au logement privé ; c'est le pouvoir d'accéder à la propriété quand l'heure est venue ; c'est le pouvoir

de voir grandir son logement en même temps qu'on voit grandir sa famille. Se loger signifie toujours habiter quelque part, dans un groupe social, dans un lieu, en fonction de ses besoins et de ses capacités : capacités financières évidemment, mais aussi capacités physiques (pour les plus âgés ou les personnes en situation de handicap), capacités sociales à déménager, à dé-cohabiter, à vivre près de son travail, à déménager loin, à savoir vivre dans un logement.

C'est le pouvoir de choisir sa vie et non de la subir.

Réconcilier la France avec la production de nouveaux logements

Animé par Catherine SABBAAH, Directrice générale d'ID-HEAL et Mickaël NOGAL, ancien député et Président Fondateur de Convergences

Le constat est partagé parmi les responsables politiques, les opérateurs, les bailleurs sociaux, les aménageurs, les promoteurs et architectes : il existe, en France, une défiance croissante vis-à-vis de la construction de logements neufs, qui se manifeste notamment par une opposition à la densité. Les maires hésitent à lancer de

nouvelles opérations, les ménages s'opposent parfois à des projets qui devraient servir à loger leurs concitoyens et futurs voisins, éventuellement leurs enfants.

En mobilisant des éléments aussi variés que le partage du diagnostic, l'analyse des besoins, la gouvernance, les outils réglementaires et fiscaux, la planification urbaine, la mobilisation du foncier ou encore les moyens financiers à mettre en œuvre, il s'agit de trouver de nouveaux outils et de nouvelles convergences afin de réconcilier la France avec la production de nouveaux logements au service du parcours résidentiel de toutes et tous.


Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique

Animé par Christine LECONTE, Présidente du Conseil national de l'Ordre des Architectes et Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT, Députée de l'Isère

La crise climatique nous oblige à penser nos politiques autrement. Aux besoins essentiels et aux aspirations des Français en matière de logement, se confrontent les quatre crises du siècle. Celle du dérèglement climatique, qui rend nos villes étouffantes et augmente les risques majeurs. Celle de la biodiversité ensuite, qui nous demande de radicalement ralentir l'artifi-

cialisation des sols pour prendre soin du vivant. Celle de la pénurie de nos ressources, qui questionne nos manières traditionnelles de bâtir en investissant le champ de la sobriété.

Les bouleversements environnementaux et démographiques requièrent une transformation des façons d'habiter. Ils peuvent être une opportunité si nous nous en saisissons : la réhabilitation doit être un axe majeur. 80% des logements de demain existent déjà ; l'innovation dans le monde de la construction nous permettra d'aller plus loin. C'est bien de notre capacité à habiter ensemble dont il s'agit.



Les propositions soumises par le CNR Logement se déclinent d'une part en mesures transversales, répondant au besoin d'un diagnostic et à la volonté d'adapter les solutions là où sont les besoins en logement, et d'autre part en mesures thématiques, répondant aux questions sociale, économique et environnementale.

Les trois groupes de travail ont remis au ministre chargé de la Ville et du Logement un rapport avec leurs propositions de pistes de sortie du Conseil National de la Refondation pour le Logement. Ces trois rapports sont disponibles, dans leur version intégrale, en annexe du dossier de presse.

Ces propositions permettent aujourd'hui au Gouvernement d'annoncer les premières mesures, à la fois pour faire face à la crise mais aussi pour le long terme.

Les mesures du Gouvernement

Logement d'abord 2 : renforcer les moyens d'accompagnement de la rue au logement, en s'appuyant sur la dynamique très positive du quinquennat 2017-2022

- ❖ Ce sont 160 millions d'euros supplémentaires d'ici la fin du quinquennat (2027), qui permettront de sortir de la rue les plus fragiles et de les faire accéder à un logement, soit un effort additionnel en cumulé de 500 M€ sur les 5 ans.
- ❖ Le Plan Logement d'abord 2 permettra de poursuivre la dynamique du quinquennat précédent, avec la création de 10 000 nouvelles places de pensions de famille et de 35 000 nouvelles places en intermédiation locative d'ici la fin du quinquennat.

Renforcer notre modèle du logement social

Le Gouvernement souhaite s'engager avec le secteur du logement social dans le cadre d'un pacte de confiance. Ce pacte devra répondre au double défi de la transition écologique et de l'accélération de la production de nouveaux logements sociaux.

Conscient des difficultés liées à la conjoncture économique, qui impactent les capacités d'investissement des bailleurs sociaux, le Gouvernement souhaite étudier toutes les pistes pour redonner des capacités d'investissement de court terme aux bailleurs sociaux. L'utilisation des réserves de trésorerie sera optimisée dans les années à venir, avant que les conditions économiques ne redeviennent plus favorables.

Par ailleurs, le Gouvernement souhaite accélérer et soutenir les efforts de transition écologique des bailleurs sociaux. **Le dispositif de « Seconde vie », expérimenté en 2023, sera pérennisé en 2024, en tenant compte des enseignements de l'expérimentation.** Il s'appuiera sur une prolongation de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour permettre d'éviter des démolitions et de réaliser des réhabilitations et des rénovations ambitieuses, en visant 10 000 logements par an. Le renforcement de la trajectoire de décarbonation passe aussi par un appui adapté aux besoins des bailleurs. Ce dispositif sera précisé, et devra per-

mettre d'accompagner les bailleurs qui en ont le plus besoin, en lien avec les trajectoires de décarbonation que chaque bailleur définira pour atteindre l'objectif planifié au niveau national.

En parallèle, et pour soutenir l'investissement dans son ensemble, **le Gouvernement cherchera à renforcer les fonds propres des bailleurs, notamment en poursuivant les dispositifs de prêts participatifs de la Banque des Territoires.** Les conditions d'emprunt seront améliorées, avec un effort conjoncturel dans la période sur certains taux et des efforts structurels concernant les maturités des prêts, notamment pour la rénovation énergétique, dont l'ampleur appelle de vrais changements de paradigmes financiers.

Le pacte de confiance sera l'occasion d'acter ces efforts, de les préciser, de déterminer les sources de financement et d'appeler à la responsabilité et à l'investissement des bailleurs sociaux, acteurs clés du parcours résidentiel et de l'investissement dans la période.

Logement locatif intermédiaire et zonages : libérer les contraintes pour produire davantage de logements intermédiaires là où c'est pertinent

- ❖ En reclassant d'ici l'été 200 communes dont le zonage ne correspond plus à la réalité des besoins des ménages. Ces reclassements pourront également assouplir les conditions d'accès au logement abordable, via le bail réel solidaire par exemple.
- ❖ En faisant de la réhabilitation de logements anciens un potentiel de développement de l'offre intermédiaire à destination des classes moyennes.
- ❖ En étendant en 2024 le logement locatif intermédiaire à de nouvelles communes qui se réindustrialisent et à des centres anciens.



Les mesures du Gouvernement

Étendre la garantie Visale

Dès 2018, le Gouvernement et Action Logement ont mis en place la garantie Visale, pour faciliter l'accès au logement de tous les jeunes et de tous les salariés pour lesquels l'accès au parc locatif est compliqué. 882 000 garanties ont ainsi été actées.

Pour aller plus loin et accompagner la dynamique de plein-emploi, le Gouvernement et le groupe Action Logement s'engagent à augmenter, sur la période 2023-2027, le nombre de garanties locatives de 133%. **2 millions de jeunes et de salariés bénéficieront ainsi de la garantie sur 2023-2027.**

Le Gouvernement et Action Logement s'engagent également à étudier rapidement l'extension de cette garantie à tous les salariés saisonniers, ainsi qu'aux indépendants.

Fiscalité locative : engager le chantier d'une refonte de la fiscalité des revenus locatifs, pour la rendre plus simple, plus lisible et plus juste

- ❖ Notre système de fiscalité des revenus locatifs est complexe, assis sur la base d'une distinction entre activités civiles et commerciales qui lie la fiscalité au statut meublé ou non du bien, de manière peu opportune.
- ❖ L'objectif est de redonner un cadre fiscal plus simple et plus juste, de sorte à ce qu'il soit lisible pour le propriétaire et qu'il permette de favoriser le développement d'une offre locative de qualité.
- ❖ Cette réforme sera travaillée avec l'ensemble des parties prenantes en tenant compte des situations existantes, pour ne pas modifier ou pénaliser les investissements déjà consentis.

Faciliter l'accès au crédit

Afin de fluidifier l'accès au crédit et d'éviter tout phénomène de blocage lié à un calcul trimestriel du taux d'usure, le Gouvernement, sur proposition motivée du Gouverneur de la Banque de France, a décidé de **mensualiser le calcul du taux d'usure jusqu'au 1^{er} juillet 2023. Nous travaillons avec le Gouverneur sur une prolongation de cette mesure au cours des prochains mois.**

Soutenir l'accession à la propriété

Afin de soutenir l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes et intermédiaires, **le Prêt à Taux Zéro (PTZ) sera prolongé jusqu'en 2027.** Ce nouveau PTZ fera l'objet d'un recentrage et sera dorénavant ciblé pour l'acquisition d'un logement neuf en zone tendue au sein d'une opération de logements collectifs ou bien pour l'acquisition d'un logement ancien en zone détendue sous condition de réalisation de travaux de rénovation, en cohérence avec les objectifs de verdissement de la dépense publique et de sobriété foncière du Gouvernement.

Accélérer le développement du bail réel solidaire

Grâce à la dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie et à l'encadrement des prix de cession, le bail réel solidaire (BRS), conclu par un Office Foncier Solidaire (OFS) avec un ménage, sous conditions de ressources, permet de développer une offre de logements en accession sociale pérenne. Ce dispositif innovant permet à des ménages d'accéder à la propriété à des prix 30 à 50% plus faibles que sur le marché. Il connaît un franc succès : alors que seulement quatre OFS étaient agréés fin 2017, plus de cent-vingt OFS sont aujourd'hui agréés sur l'ensemble du territoire. **Aussi, afin d'accélérer le développement des BRS, les plafonds de ressources seront révisés à la hausse afin de permettre à davantage de ménages de pouvoir être éligibles à ce dispositif.**

Un plan de rachat ambitieux afin de soutenir la production de logements neufs

Afin de soutenir la production de logements qui connaît un important ralentissement, CDC Habitat et Action Logement vont chacun porter un plan d'investissement ambitieux afin de répondre aux besoins en logement sur les territoires. **Au global, ce plan de soutien prévoit la commande de 47 000 logements neufs (30 000 logements pour Action Logement et 17 000 logements pour CDC Habitat).** Cette mobilisation permettra de débloquer des opérations auprès des promoteurs et ciblera en priorité des acquisitions de programmes de logements intermédiaires et sociaux en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), en cours de montage, voire en cours de chantier.

Les mesures du Gouvernement

Favoriser le recyclage urbain afin de produire des logements

La reconquête des friches urbaines constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires. Au sein du Fonds vert, le fonds friches permet ainsi d'accompagner les collectivités en finançant des opérations de recyclage de friches et la transformation de foncier déjà artificialisé notamment pour produire du logement. **Afin de poursuivre cette dynamique, le fonds Friches sera pérennisé de manière pluriannuelle au sein du Fonds vert.**

Évolution de MaPrimeRenov' en 2 piliers : faire évoluer notre système d'aides pour le rendre plus lisible dès le 1^{er} janvier 2024, en le structurant en 2 piliers clairement identifiés, pour répondre à nos 3 priorités absolues : baisser nos émissions de CO₂ ; réduire notre consommation énergétique et éradiquer les passoires thermiques pour lutter contre la précarité

- ❖ **La poursuite de l'accompagnement des aides par gestes (pilier « efficacité »)**, en se concentrant particulièrement sur le changement des systèmes de chauffage pour aller vers des systèmes décarbonés.
- ❖ **Un parcours unique, ouvert à tous, simple, lisible, plus incitatif pour des projets plus ambitieux (pilier « performance »)**, autrement dit une « voie réservée » pour les rénovations globales permettant d'atteindre les étiquettes A/B/C du DPE.

Prêt avance rénovation : simplifier le financement du reste à charge en renforçant et simplifiant le prêt avance rénovation

- ❖ Pour faciliter le financement du reste à charge, **nous simplifierons et élargirons l'accès au prêt avance rénovation.**
- ❖ Il sera accessible à tous, sans condition de ressources.
- ❖ Le Gouvernement soutiendra une proposition de loi en ce sens.

Montée en charge de France Rénov' : inscrire dans la durée le service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov', car c'est une clé de la simplification du parcours des ménages et de la montée en qualité de leurs projets

- ❖ L'objectif de la feuille de route du Gouvernement est **d'atteindre un guichet par Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'ici 2025.**
- ❖ En parallèle, l'Anah structure également un partenariat avec le réseau France Services. **A partir de 2024, les ménages (notamment les personnes âgées éloignées du numérique) pourront se rendre dans leur maison France Services pour être orientés vers les bons interlocuteurs ou recevoir une assistance administrative de premier niveau dans la constitution de leur dossier.**
- ❖ Sur les accompagnateurs Rénov' : l'objectif est de disposer d'ici la fin de l'année d'un vivier d'accompagnateurs agréés sur tout le territoire pour accompagner les ménages souhaitant se lancer dans une rénovation globale, à travers le parcours dédié. Cible de 4000/5000 opérateurs fin 2025.
- ❖ Un nouveau programme national de certificats d'économies d'énergie permettra de financer cette prestation ; **en particulier, le reste à charge sera nul pour les ménages les plus modestes**, car l'accompagnement doit être une manière de sécuriser les ménages et non pas un frein financier à s'engager dans une rénovation ambitieuse.



Les mesures du Gouvernement

Comme le Président de la République s’y est engagé dans son programme, nous lancerons au 1^{er} janvier 2024 MaPrimeAdapt’, pour accélérer l’adaptation de notre parc de logements au vieillissement de la population, permettre à tous ceux qui le souhaitent de vieillir chez eux en toute sérénité, rendre concret le virage domiciliaire

- ❖ C’est 1,5 milliard d’euros qui sera consacré à cet enjeu essentiel sur le quinquennat, pour atteindre 680 000 logements adaptés dans les 10 prochaines années selon l’objectif fixé par le Président.
- ❖ Conditionnée au respect des plafonds de ressources Anah, cette nouvelle aide sera ouverte à toutes les personnes de plus de 70 ans ainsi qu’aux personnes entre 60 et 70 ans en perte d’autonomie précoce.
- ❖ Elle sera également accessible aux personnes en situation de handicap en complément de la prestation de compensation du handicap (PCH).
- ❖ Cette aide se verra plus incitative que le système actuel, avec un taux de financement de 70% pour les ménages très modestes et de 50% pour les ménages modestes, hors co-financements locaux ou privés notamment.
- ❖ Le parcours MaPrimeAdapt’ prévoit un accompagnement systématique des ménages pour les aider dans l’élaboration et la conduite de leur projet.
- ❖ Une plateforme d’information sur les bonnes pratiques en matière d’adaptation du logement, les aides disponibles, etc. sera ouverte dès le 1^{er} septembre 2024 sur la plateforme France Rénov’.

Le Gouvernement souhaite, avec l’ensemble des parties prenantes (collectivités, aménageurs, promoteurs, architectes, entreprises du BTP, industriels), lancer une démarche collective afin de bâtir une filière d’excellence de la construction hors-site

Une meilleure intégration de cette approche hors-site permettrait de construire des ouvrages d’une grande performance énergétique, alignés avec les performances de la RE2020, tout en maîtrisant les coûts, en raccourcissant les délais de construction et en plaçant la qualité architecturale et d’usage au cœur des préoccupations. Le développement de la filière hors-site constitue également un fort levier de relance industrielle pour la France, source d’emplois dans un secteur d’avenir en prise directe avec les défis de demain.

1 Md€ complémentaire à destination des prêts locatifs intermédiaires sur le fonds d’épargne

Synthèse des mesures du Gouvernement

I. Favoriser l'accèsion à la propriété

- 1 Prolongement d'un prêt à taux zéro jusqu'en 2027 (alors qu'il devait s'arrêter en fin d'année). Recentrage de ce nouveau PTZ pour l'achat d'un logement neuf au sein d'une opération de logement en collectif, en zone tendue, ou pour l'acquisition d'un logement ancien, en zone détendue, sous conditions de réalisation de travaux de rénovation
- 2 Favoriser l'accèsion sociale à travers le développement du bail réel solidaire, en le rendant accessible à davantage de Français

II. Favoriser l'accès à la location

- 1 Pour les classes moyennes et pour faciliter les mobilités et l'accès à l'emploi : développement du logement locatif intermédiaire ouvert à davantage de communes et ouvert également aux opérations d'acquisition et de rénovation des logements anciens
- 2 Travailler sur une remise à plat de la fiscalité des locations pour favoriser les locations de longue durée
- 3 Dans le cadre de la convention qui sera signée avec Action Logement dans les prochains jours, doublement du nombre de bénéficiaires de la garantie Visale : objectif 2 millions de bénéficiaires
- 4 Soutenir un deuxième plan Logement d'abord, avec une enveloppe supplémentaire de 160 M€ sur le quinquennat
- 5 1 Md€ complémentaire à destination des prêts locatifs intermédiaires sur le fonds d'épargne

III. Soutenir la production et la rénovation des logements sociaux

- 1 Dans le cadre du futur pacte de confiance signé entre l'État et les bailleurs sociaux, engager la profession dans une relance de la production de logements sociaux et soutenir les organismes dans le contexte d'augmentation de la hausse du taux du livret A, avec un renforcement des fonds propres des bailleurs, un allongement de maturité des prêts et le gel des cotisations en 2023 et 2024
- 2 Dans le cadre du pacte de confiance avec les bailleurs sociaux : mise en place du dispositif de « Seconde vie » pour les rénovations lourdes des logements, et mise en place d'un dispositif d'aide à la rénovation énergétique »

IV. Relancer la production de logements

- 1 Un programme de rachat des programmes bloqués par les groupes CDC Habitat et Action Logement de 47 000 logements (17 000 de CDC Habitat et 30 000 d'Action Logement)
- 2 Révision flash des zonages ABC pour faire rentrer davantage de communes en zone tendue le temps d'une réforme plus structurelle sur le zonage
- 3 Lever les blocages sur la délivrance des permis de construire en zone tendue
- 4 Engager avec les élus locaux un programme national de renouvellement urbain des grandes friches en zone urbaine et des galettes commerciales pour favoriser le développement de nouveaux quartiers durables et mixtes
- 5 Un État exemplaire : accélérer la transformation du foncier de l'État et de ses opérateurs en faisant notamment évoluer les règles des Domaines pour contribuer à la modération des prix
- 6 Lever les freins juridiques à la production de logements compatibles avec nos objectifs de sobriété foncière pour accélérer la transformation des bureaux en logements par exemple
- 7 Bâtir une filière d'excellence en matière de construction « hors site »

V. Dans la perspective de la planification écologique, amplifier la rénovation énergétique et thermique des logements du parc privé

- 1 Poursuivre le développement de MaPrimeRénov', réformée en deux piliers « Efficacité » et « Performance », avec un objectif de 200 000 rénovations performantes en 2024
- 2 Déployer les guichets de conseil « France Rénov » et passer de 450 à 1 300 guichets sur les prochaines années
- 3 Augmenter significativement le nombre de « Mon accompagnateur Rénov », de 2 000 actuellement à 5 000 en 2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*