



Spécial Législatives : nos experts ont la parole ...

Observatoire Immobilier

**Note rédigée par Jérôme Revy – Expert de l’observatoire
immobilier de l’Institut Sapiens**

Législatives 2024 : Le Front Populaire et le logement, l’analyse de l’Institut Sapiens

Note réalisée pour l’Institut Sapiens à partir d’une analyse du programme et des prises de positions du Front Populaire sur les questions du logement – Juin 2024

Après la publication de notre note sur le programme du RN face à la question du logement, nous avons dû attendre la publication du programme du Front Populaire pour en faire l’analyse.

Il faut déjà signaler qu’il nous a été très difficile de mettre la main sur le programme officiel de cette nouvelle union politique qui regroupe la gauche et l’extrême gauche. Constat : aucun site internet et un programme publié par le journal l’humanité. Autant dire que cela n’augure rien de bon.

Défendre le droit au logement

Fidèle à ses positions, le Front Populaire met d’avantage l’accent sur le droit au logement quand son concurrent défend le droit à la propriété.

Ce sont deux philosophies que le Front Populaire semble opposer alors que nous pensons à l’Institut Sapiens qu’il y a une voie alternative qui sait réunir droit à la propriété

et droit au logement. Pour donner un droit au logement encore faudrait-il qu'il y ait des logements, et pas de logements sans propriétaire, à moins de ne faire que du logement social.

Relancer la construction de logement social

Avec un plan de 1,4 Millard d'Euros, le Front Populaire veut relancer la construction de logements sociaux qui peinent déjà à atteindre leurs objectifs de 60 000 logements par an. L'objectif est ambitieux, 200 000 logements supplémentaires par an sur 5 ans, pourquoi pas.

Le droit au logement effectif

Autre innovation du programme du Front Populaire, c'est la garantie du droit au logement effectif. Suppression de la loi Kasbarian sur les expulsions, Il sera donc de nouveau difficile voire impossible d'expulser les mauvais payeurs. En outre, le Front Populaire propose de conditionner la procédure d'expulsion à leur relogement. Une inversion du droit en bonne et due forme qui aurait pour conséquence l'augmentation des impayés.

Encadrement des prix du foncier et des loyers

Passée presque inaperçue dans le programme, l'encadrement des prix du foncier est une véritable révolution dans la continuité de l'encadrement des loyers. Avec cette mesure, il ne sera pas possible à un propriétaire d'un terrain de faire une plus-value. Nous pensons qu'une telle mesure aura pour effet non de remettre des terrains sur le marché, mais au contraire de les retirer en attente de jours meilleurs, à moins que l'on ne contraigne ces propriétaires à les vendre. Avec une telle philosophie nous en sommes très proche. Il faut faire le parallèle avec les logements vacants qui font l'objet d'une taxe sauf si vous les mettez sur le marché avec des loyers contraints. Si le droit au logement est devenu opposable, a quand un droit à la propriété opposable et inaliénable ?

Cela étant, on sait que le foncier est l'un des leviers importants dans le cout de construction. L'Institut Sapiens avait soutenu l'idée d'inciter les propriétaires de terrain à les céder en diminuant la fiscalité des plus-values ou en poussant d'avantage les maires à accorder un permis de construire.

Quant à l'encadrement des loyers dont l'efficacité reste encore à prouver, il serait généralisé. Plutôt que de travailler sur la pénurie de logements, travaillons sur la pénalisation des propriétaires et le rabetage des loyers, c'est surement plus facile que d'inciter davantage de particuliers à louer des logements en leur offrant un vrai statut avec un contrat clair.

Une garantie universelle des loyers

Une vraie fausse bonne idée de la gauche : faire porter à l'état la garantie des loyers quand les acteurs privés sont prêts à le faire. La garantie visale n'étant pas disponible pour tout le monde, garantir les loyers c'est une bonne chose. Mais encore une fois le bon vieux

réflexe consiste à faire porter sur la dépense publique une mesure couteuse alors qu'il suffirait de rendre obligatoire la garantie de Loyer, portée par le propriétaire, comme le proposait en son temps le député Mickael Nogal.

La relance du PTZ

Tous les acteurs s'accordent à dire qu'il faut relancer le PTZ, c'est aussi le cas chez le Front Populaire qui souhaite l'étendre sans distinction géographique et sans distinguer le neuf ou l'ancien. C'est une bonne mesure selon nous qui a déjà prouvé son efficacité par le passé. Mais à l'heure où les taux d'intérêts sont élevés, il ne faut pas perdre de vue que l'Etat prend en charge les intérêts de ces PTZ auprès des établissements financiers.

Revalorisation des APL

10% de revalorisation, c'est ce que propose ce programme pour favoriser le pouvoir d'achat. Il faut dire que le précédent gouvernement avait raboté cette aide. Tant que cette mesure bénéficie à tous les bailleurs privés comme public, cela nous paraît être une bonne chose.