



## **Spécial Législatives : nos experts ont la parole ...**

### **Observatoire Immobilier Note rédigée par Jérôme Revy**

## **Législatives 2024 : doit-on craindre un changement de majorité pour le logement ?**

### **Introduction**

Si l'on en croit les médias mainstream, le changement de majorité aura bien lieu au soir du 7 juillet 2024. Alors que le logement a été la dernière préoccupation du gouvernement actuel, jusqu'à l'arrivée de Guillaume Kasbarian comme Ministre du Logement, et alors que la crise se prolonge, on peut à juste titre s'interroger sur l'impact que pourrait avoir un changement de majorité sur ce sujet préoccupant pour les français et pour l'économie de notre pays.

Pour nos lecteurs, nous avons étudié les prises de positions du Rassemblement National sur le logement dans les médias ( intégrant les interventions de leurs dirigeants dans les derniers mois ) et en avons fait une analyse critique ici pour comprendre l'impact que cela pourrait avoir sur le secteur.

Nous espérons pouvoir réaliser un même travail à partir des propositions des autres partis.

On n'en doute plus maintenant, la politique du logement en France depuis quelques années a subi quelques changements de paradigmes, beaucoup d'incohérences et peu de vision long terme : sortie d'une fiscalité attractive pour les investisseurs, préférence

pour les investisseurs institutionnels au détriment des bailleurs privés, blocage des crédits immobiliers par décision du HCSF, fin du PTZ, mise à l'index de la maison individuelle, réglementations contraignantes sur le plan écologique, stigmatisation des professionnels de l'immobilier etc etc. Les conséquences sont dramatiques : effondrement de la production de logement, disparition des investisseurs privés, effondrement de la production de crédits, effondrement de l'offre locative, effondrement des transactions, absence de recettes fiscales grâce aux droits de mutation, licenciement chez les professionnels de la promotion et de la construction, fermeture d'agences immobilières, fermeture des robinets de financements des startups de la proptech, en un mot : appauvrissement général du marché.

### **Qu'en sera-t-il demain si l'on en croit les propositions du RN ?**

C'est dans une résolution déposée le 5 décembre 2023 par le député RN Frédéric Falcon que l'on comprend que la position idéologique du RN est à l'inverse de la position du gouvernement actuel sur la question du logement. Il dénonce une volonté du président de la République de « détourner les Français de l'investissement immobilier pour les réorienter vers les valeurs mobilières ». C'est en ces termes que la politique du logement du RN dessine un programme qui vise à faire de la France un pays de propriétaires, là où la part des ménages propriétaires stagne depuis plus de 30 ans.

### **Remplacement de l'IFI, le retour à une France de propriétaire ?**

Le RN propose donc la suppression de l'IFI au profit d'une taxe sur les valeurs mobilières pour rendre à l'immobilier sa valeur « refuge ». c'est une mesure intéressante pour sa portée idéologique, et l'enjeu est de taille pour relancer la construction et offrir un logement décent pour tous, la meilleure stratégie c'est d'aller dans le diffus et d'encourager l'investissement. Et pour cela il faudrait relancer la machine du crédit, et sur ce sujet nous n'avons rien lu qui permettrait de le faire. Il faudrait d'abord s'attaquer au HCSF comme le député Lionel Causse (Renaissance) avait voulu le faire sans succès. Deux mesures urgentes à mettre en place, d'abord le calcul différentiel pour l'évaluation du taux d'effort, puis la liberté accordée aux banques dans l'appréciation du taux d'effort sans quota, pourrait-on attendre que le futur ministre de l'économie qui siège au HCSF aille dans ce sens ? on pourrait l'espérer mais rien dans les prises de paroles ne permet de le confirmer.

### **Le RN favorable à la portabilité des crédits**

Cette mesure proposée par l'Institut Sapiens et la FNAIM semble avoir trouvé un écho favorable chez la candidate de 2022, même si cette mesure n'apparaît pas dans son programme elle figure dans son discours devant le congrès de la FNAIM en 2021. Cette mesure permettrait de transférer les conditions d'un prêt immobilier sur un autre projet en cas de revente. A l'heure où les taux des crédits s'envolent, cette mesure aurait un impact significatif puisqu'elle permettrait à des ménages ayant emprunté à des conditions très attractives de revenir sur le marché.

## **Le retour du PTZ**

Autre mesure en faveur du marché, le retour du prêt à taux zéro, considérablement raboté par le gouvernement actuel que le RN souhaite proposer aux ménages les plus modestes en cas de naissance d'un enfant et qui se transformerait en subvention à partir du 3eme enfant pour des montants de 50 à 100 000 euros. Le PTZ est une bonne idée, mais il nous paraît difficile de transformer le prêt en subvention ce qui ne manquerait pas d'alourdir la dépense publique, de sommes conséquentes.

## **Fin de l'interdiction de louer certains logements visés par le DPE ?**

La loi climat et résilience avait introduit l'interdiction de louer les passoires thermiques, mesure mise en place puis reportée dans son application. Le RN semble ne pas s'opposer au DPE mais propose la suppression des interdictions de louer pour ne pas peser sur l'offre de logement déjà insuffisante, ce qui pourrait remettre des logements sur le marché mais ne fait que reporter les engagements pris par la France auprès de l'UE sur l'objectif de décarbonation.

## **Le logement social réservé**

L'une des mesures phare du RN est la préférence accordée aux personnes de nationalités françaises pour l'attribution de logements sociaux. Il y a peu de chances que cette mesure puisse voir le jour tant son principe est inconstitutionnel dans son essence puisque les sages pourraient y voir une forme de discrimination fondée sur la nationalité, quant à la proposition d'expulser les délinquants des logements sociaux, là encore, les sages de la rue de Montpensier ne manqueront pas de s'y opposer, sauf référendum, et si ces mesures devaient être mises en application elles ne manqueraient pas de soulever de nombreux problèmes dans leurs applications, et mettraient sur le marché du logement de nombreuses familles qui ne pourraient plus se loger.

En outre, le RN propose de construire 100 000 logements sociaux supplémentaires, dont 20 000 seraient destinés en priorité aux étudiants et jeunes travailleurs, un programme ambitieux qui permettrait de revenir aux chiffres d'avant Covid dans un contexte où le prix de la construction et du foncier ont explosé.

## **La fiscalité revue**

Suppression de l'IR pour les moins de 30 ans, raccourcissement du délai entre deux donations, exclusion des biens immobiliers à hauteur de 300 000 euros pour le calcul des droits de succession, remplacement de l'IFI par une nouvelle taxe ... c'est une véritable révolution. Toutes ces mesures pourraient permettre de relancer la machine, mais il reste à financer ces cadeaux fiscaux dans un pays déjà écrasé par la dette publique, on attend de voir !

## **Aménagement du territoire**

Dans son discours devant le congrès de la FNAIM en 2021, Marine Le Pen apporte sa vision de l'aménagement du territoire : Repeupler les territoires, rééquilibrer le rapport entre les métropoles et les territoires, dé-métropolisation, revitalisation des territoires ruraux, réhabilitation de logements vacants, redynamisation des cœurs de villes, accueil des néo ruraux.

Vision séduisante sur le papier car c'est un changement total de paradigme à l'heure où les politiques rêvent de construire la ville sur la ville, à l'opposé d'un phénomène mondial. Cette philosophie devra nécessairement s'accompagner d'une politique active de construction, donc d'une fiscalité attractive pour des investisseurs et des mesures fortes pour réindustrialiser le pays et faire revenir les entreprises dans les territoires. Or, on sait que les politiques d'aménagement du territoire sont des politiques à visées longues voire très longues qui impliquent de la cohérence dans le temps pour ne pas détricoter ce qui a été fait par les prédécesseurs.

Pourra-t-on mettre fin aussi rapidement à des dizaines d'années de métropolisation ? le nouveau gouvernement aura-t-il assez de temps pour inverser la tendance ? les nouvelles générations sont-elles prêtes à un tel changement de paradigme ? ces questions se poseront de manière légitime.

## **La fin du ZAN**

Opposé aux objectifs de « zéro artificialisation » des sols de la loi Climat et résilience, le RN souhaite sortir de cette loi qu'il considère s'opposer à son programme de dé-métropolisation. Les professionnels de l'immobilier s'étaient inquiétés de la mise en œuvre de ce projet et une remise en question ne pourrait que rassurer les acteurs de la construction, mais laisseraient en suspens la question de l'urgence écologique.

Rappelons que la création de logement doit précéder la création d'emplois et que la stratégie du ZAN peut avoir comme conséquence la limitation de l'installation d'entreprises sur un territoire.

## **La crainte sur l'envolée des taux de crédit**

Un des sujets d'inquiétude est la crainte que la signature française inquiète les marchés du fait de l'accroissement de sa dette et les agences de notations pourraient vouloir dégrader la note de la France, ce qui pourrait avoir un impact sur les taux d'intérêt, donc indirectement sur la volatilité du marché.

## **Conclusion**

Informé, Expliqué et Détaillé sont les actions essentielles dans une période où les annonces circulent à une vitesse accélérée.

Les bonnes idées, les plus importantes, sont celles qui peuvent être vraiment appliquées et nécessitent des investissements, donc un financement.