



QUATRIÈME CAHIER

*Soigner une France
fracturée par la crise
du logement*

L'état du mal-logement en France 2022

RAPPORT ANNUEL #27



QUATRIÈME CAHIER

Soigner une France fracturée par la crise du logement



La campagne présidentielle pour 2022 intervient dans un contexte de grave crise du logement. Le thème apparaît relativement peu dans les débats publics, alors qu'il est omniprésent dans le quotidien des Français et représente un déterminant sous-estimé en termes de santé publique, de pouvoir d'achat, de scolarité, d'emploi, d'inégalités ou tout simplement de qualité de vie. La France traverse depuis de longues années une crise du logement multiforme, qui creuse les fractures sociales, générationnelles et territoriales. Ces difficultés actuelles face au logement, qui reflètent des pénuries localisées, sont amenées, si la politique du logement ne change pas de braquet, à perdurer si l'on se fie aux dernières projections démographiques. **La simple augmentation du nombre de ménages en France devrait générer un besoin de 210 000 à 325 000 logements par an d'ici à 2030**, sans compter les besoins déjà existants pour répondre aux 4 millions de personnes mal-logées et 12 millions de fragilisés par le logement. Les besoins en logements neufs restent donc très importants, entre 400 et 500 000 logements neufs par an pendant dix ans, mais nécessitent surtout d'être appréhendés finement à l'échelle locale. **Le défi est donc quantitatif et qualitatif** à la fois.

Les nouveaux logements doivent se situer dans les zones en tension, et à des niveaux de loyer accessibles aux plus modestes. Ensuite, du point de vue de la typologie des logements manquants, en raison des évolutions démographiques, **nous avons et aurons besoin de petits loge-**

ments pour de petits ménages. Les impératifs écologiques compliquent également l'équation pour résorber la crise du logement : **on doit continuer à produire des logements, mais avec davantage de normes pour économiser foncier, énergie et matériaux**, tout en visant des prix et des loyers de sortie plus bas pour les ménages modestes. L'équation ne peut alors être résolue qu'avec une plus grande maîtrise publique des sols, arbitrée de manière démocratique à l'échelle intercommunale, et davantage de logements à vocation sociale et d'aides publiques accompagnées de contreparties sociales et écologiques.

Les propositions présentées ici ont des fils directeurs communs. Tout d'abord, donner la **priorité aux plus exclus du logement**. Cela consiste à faire du Logement d'abord la grande cause du quinquennat, à attribuer davantage de logements à vocation sociale aux personnes sans domicile, à augmenter et élargir les minima sociaux.

De plus, une politique de production, de rénovation et d'accompagnement coûte cher. Les propositions formulées ici nécessitent donc **un engagement budgétaire accru**, comparable à ce que l'on a connu dans le passé. Retrouver le pourcentage d'effort public autour de 2 % du PIB, comme en 2010, offrirait ainsi **un budget supplémentaire d'environ 10 milliards d'euros par an**. Enfin, face à la dérégulation des marchés immobiliers, **une intervention forte et assumée de l'État est indispensable**, et peut passer par le financement d'un parc Hlm élargi et réglementé à but non lucratif réparti sur tous les territoires, par

l'encadrement renforcé des loyers privés, par la socialisation d'une part accrue des terrains à travers le développement des Organismes fonciers solidaires (OFS), par la mise en œuvre d'un tiers de confiance public pour la garantie des risques locatifs, par l'imposition de normes de performance énergétique à respecter à terme pour tous les loge-

ments, ou par la conduite de travaux d'office pour les bailleurs propriétaires de logements indignes. Sur un marché du logement en proie à tous les excès depuis plus de deux décennies, il est temps que les citoyens et les pouvoirs publics qui en émanent reprennent la main.

GÉNÉRALISER LE LOGEMENT D'ABORD POUR VISER L'OBJECTIF « ZÉRO PERSONNE SANS-DOMICILE »

La France compte aujourd'hui plus de 300 000 personnes sans domicile, à la rue, en bidonville ou en hébergement. Ce chiffre a plus que doublé depuis 2012, et triplé depuis 2001. Il est donc urgent de **redonner des perspectives, pour les personnes sans domicile avant tout, mais aussi pour enrayer la désillusion** qui risque de gagner les professionnels. Mesurer, accompagner, solvabiliser, orienter sans condition vers du logement pérenne et à terme transformer des hébergements en logements sociaux : en s'inspirant de la réussite de la Finlande, qui a réussi à diviser par cinq en 20 ans le nombre de personnes sans domicile, la France a les moyens de réussir sur ce chantier emblématique.

Tout d'abord, il est nécessaire, dès les premiers mois du prochain quinquennat, de montrer que l'orientation vers le Logement d'abord sera prolongée et renforcée. Cela passe par **la prolongation et l'accroissement du financement des projets engagés par les 45 territoires de « mise en œuvre accélérée » du Logement d'abord**. L'ambition du plan doit être réhaussée, avec un objectif ambitieux et réaliste à l'échelle nationale, porté et suivi au plus haut niveau et localement : **l'éradication du sans-abrisme et la dimi-**

nution drastique du nombre de personnes sans-domicile, en visant un objectif de zéro sans-domicile dans 5 à 10 ans selon la taille des agglomérations.

En matière d'attributions Hlm, le levier le plus rapide à mobiliser, la procédure d'attributions Hlm devrait être **davantage orientée vers les personnes sans-domicile**. Des grilles de cotation de la demande, comme la loi l'exige depuis des années, devraient être mises en œuvre partout pour guider les attributions Hlm en fonction de critères de priorité transparents et partagés, en accordant un maximum de points aux demandeurs sans domicile. La Fondation Abbé Pierre soutient également l'obligation légale d'attribuer 25 % des logements disponibles hors QPV aux ménages du premier quartile. Le simple respect de la loi, en passant de 17 % actuellement à 25 %, aboutirait à 25 000 attributions supplémentaires par an pour ces ménages très pauvres, soit environ 50 000 personnes. Pour y parvenir, **il manque une déclinaison plus précise, par réservataire, des objectifs d'attribution aux plus pauvres**.



S'il s'avère localement qu'il existe des logements sociaux disponibles mais trop chers pour les locataires à très bas revenus, il serait possible de **créer un fonds national d'aide à la baisse de quit-tance provisoire pour aboutir à ce qu'aucun logement social ne soit refusé pour cause de revenus insuffisants** du locataire.

Parmi les limites structurelles du Logement d'abord figure le sort des personnes exilées, largement surreprésentées parmi les personnes sans domicile. Comme la Fondation Abbé Pierre l'a longuement montré dans un rapport récent¹, ce sont environ 600 000 personnes qui sont maintenues en situation administrative « complexe » ou « irrégulière » par des politiques d'accès au titre de séjour de plus en plus restrictives. Tout d'abord, il faut **revenir à la possibilité d'attribuer un logement social à un ménage dont un membre est en situation irrégulière**. Ensuite, il faut **ouvrir explicitement les solutions d'intermédiation locative (IML) aux ménages en situation irrégulière**. Enfin, il faut **faciliter les démarches de régularisation**, dans le cadre d'une application souple des critères de la circulaire dite Valls de 2012. De manière générale, **l'accès aux droits voire tout simplement l'accès physique aux guichets des préfectures, doit être d'urgence amélioré** pour éviter la fabrique tout à fait artificielle de pertes du droit au séjour pour des personnes qui en remplissent pourtant les conditions.

1. Fondation Abbé Pierre, « *Fabrique des personnes sans-papiers, fabrique des mal-logés* », 2021.

Le plan quinquennal LDA a également mis l'accent à juste titre sur la mobilisation du parc privé sous forme d'intermédiation locative (IML). **Ce secteur pourrait faire plus et mieux**. Plus en accroissant le nombre de conventionnements. Mieux **en privilégiant l'IML sous forme de mandat de gestion** (l'association assure l'intermédiation mais c'est le locataire qui est titulaire du bail) plutôt que de sous-location. Cela pourrait passer par **une réforme du dispositif Louer Abordable, pour accroître le nombre de propriétaires qui confient leurs logements à des associations** à un niveau de loyer vraiment social, en échange d'un crédit d'impôt attractif, y compris dans les zones tendues.

Un plan de prévention des expulsions locatives plus ambitieux est enfin à impulser, en prenant appui sur les avancées des plans précédents et des mesures de précaution prises durant la crise Covid². Il s'agirait en particulier de renforcer les consignes données aux préfets de ne pas expulser sans solution de relogement, en indemnisant davantage les propriétaires. Les relogements de ménages menacés d'expulsion doivent également faire partie des priorités d'attributions Hlm. Des aides au paiement du loyer doivent également être accessibles plus largement, notamment en abondant davantage les Fonds de solidarité logement (FSL).

2. Fondation Abbé Pierre, « *Prévenir les expulsions dans le contexte de crise sanitaire* », 2021.

PRODUIRE 150 000 LOGEMENTS VRAIMENT SOCIAUX

La demande Hlm n'a jamais été aussi élevée. 2,2 millions de ménages sont en attente de logement social, dont les deux tiers ne sont pas déjà dans le parc social. Pour y répondre, **le monde Hlm a besoin d'un cadre normatif stable, favorable et précis.**

La première loi de finances pour 2023 devra comprendre une loi de programmation pluriannuelle qui fixe les objectifs et octroie des moyens à la hauteur. L'objectif de production devrait être de **150 000 logements sociaux dont 60 000 PLAI et 80 000 PLUS**. Cet objectif métropolitain doit s'accompagner d'un objectif de **15 000 logements sociaux par an outre-mer** dont au moins un tiers de très sociaux, en augmentant la Ligne budgétaire unique (LBU). Il est également important de veiller à la cohérence entre les aides à la pierre et les APL pour que les loyers réels des locataires ne dépassent pas les loyers-plafonds pris en compte par la CAF (76 % des PLUS et 41 % des PLAI dépassent les plafonds APL d'au-moins 5 %). Pour réussir cet objectif, la loi de finances devra **rétablir des crédits budgétaires de l'État au Fonds national des aides à la pierre, à hauteur d'au moins un milliard d'euros par an**. La loi de finances doit également **abolir la RLS et revenir sur la hausse de la TVA de 2018 pour les PLUS**. Cette politique favorable au monde Hlm doit se faire en échange d'engagements contractualisés des bailleurs sociaux dans le Logement d'abord, la production à bas niveau de loyer et la rénovation énergétique.

Pour cibler les efforts sur les communes en tension où les logements sociaux manquent le plus, **l'article 55 de la loi SRU doit être prolongé et renforcé**. Ce renforcement pourrait passer par une hausse de l'objectif à atteindre dans les zones très tendues, comme dans l'agglomération parisienne (30 %), la hausse des pénalités, un objectif

de 50 % de PLAI après 2025, une application des quotas par arrondissement à Paris, Lyon et Marseille et une reprise en main réelle des compétences des communes carencées par les préfetures, notamment pour y massifier les préemptions afin de réaliser du logement social dans le parc existant.

La contrainte seule ne suffira pas toutefois. Les élus locaux expriment aussi une crainte financière, qui pourrait être levée grâce à **un soutien financier pour les communes qui souhaiteraient construire**. Pour que celles-ci ne soient pas lésées financièrement par la production de logements sociaux, l'État doit compenser intégralement l'exonération de TFPB pour les 25 années de sa durée et pour tout le parc de logements sociaux concernés, existant ou à construire.

La mobilisation du foncier public, appartenant à l'État ou à ses opérateurs, avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 %, produit des résultats utiles mais insuffisants. Il serait donc utile que ces décotes soient rigoureusement compensées auprès des administrations concernées, et **ciblées davantage sur des logements sociaux et très sociaux**. De plus, l'action foncière publique devra être revalorisée à travers le **soutien accru aux établissements publics fonciers (EPF)**.

Dans les zones tendues, face à la rétention foncière de certains élus et propriétaires fonciers, le système fiscal et réglementaire doit être organisé pour faciliter la mobilisation de fonciers constructibles à hauteur des besoins, éviter la spéculation foncière et l'étalement urbain.

Cela passe par une **taxation croissante dans le temps des terrains constructibles non-bâties**. La mobilisation du foncier passe également par la **pérennisation et le renforcement d'un outil utile créé à l'occasion du plan de relance : le fonds friche, en priorisant la destination vers la production de logements sociaux**.



ENCADRER LES MARCHÉS IMMOBILIERS POUR FAIRE BAISSER LES PRIX

Généraliser, renforcer et faire respecter l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers constitue aujourd'hui le levier le plus rapide et le plus économe en deniers publics pour modérer le prix du logement des ménages modestes. Là où il a été appliqué, il a commencé à faire ses preuves.

Mais l'encadrement tel qu'il est mis en place depuis la loi Élan de 2018, qui l'a rendu optionnel et expérimental, souffre toutefois de lacunes qui demandent à être comblées : il concerne trop peu de villes, est trop timoré dans les zones très tendues et il est insuffisamment connu et approprié, laissant les propriétaires et professionnels récalcitrants le bafouer sans risque.

Pour accroître l'extension de l'encadrement, il faut en **revenir au périmètre initial de la loi Alur, qui concernait les 28 agglomérations tendues**. En revanche, il pourrait être possible de laisser aux élus locaux le soin de **moduler la rigueur de l'encadrement**, selon la tension de leur marché locatif. Les zones les plus tendues pourraient donc bénéficier d'un encadrement des loyers plus strict, avec des plafonds plus bas qu'aujourd'hui.

De plus, un encadrement mieux appliqué doit **passer par un recours aux droits** renforcé des locataires. Face aux professionnels récalcitrants, les sanctions sont également nécessaires, à l'image des premières amendes administratives infligées à Paris aux bailleurs en faute, mais en les démultipliant.

Pour éviter un report des locations de longue durée vers les locations saisonnières de type Airbnb, enfin, la solution ne consiste pas à déréguler le marché locatif résidentiel, mais à mieux encadrer

les plates-formes touristiques, en autorisant les communes, quelle que soit leur taille, à utiliser une « boîte à outils » présentant **différents modes de régulation** : instaurer un *numerus clausus* sur certains territoires particulièrement tendus ou encore limiter le nombre de jours de location des résidences secondaires par exemple.

Pour une sécurité sociale du logement

Face à la pénurie de logements abordables dans les zones tendues, les bailleurs en viennent à exiger des salaires importants et stables, mais aussi des garants qui inspirent confiance. Cette situation aboutit à **des discriminations en fonction de sa propre situation sociale mais aussi de celle de ses éventuels garants**.

Face à cela, le rôle de la puissance publique est de ramener de la sérénité, de manière à encourager l'investissement locatif, à faciliter l'accès au logement sans discriminations et à garantir le maintien dans le logement et la prévention précoce des expulsions. Dans ce but, de nombreux dispositifs publics ont vu le jour ces dernières décennies, sans couvrir l'ensemble des besoins. Le dernier avatar de ces dispositifs, **Visale**, financé par Action Logement, **a connu des débuts modestes en 2016 mais monte en puissance régulièrement**. Visale constitue une assurance gratuite pour les bailleurs privés, face aux impayés ou dégradations, s'ils louent leur logement à des ménages en précarité. **Le nombre de contrats s'est progressivement accru mais il reste à des niveaux bien loin de son public potentiel**.

Une véritable Garantie universelle des loyers (GUL) pourrait être obtenue par étapes,



en améliorant la garantie Visale, en élargissant les publics cibles et les dommages pris en charge puis faire davantage connaître cette garantie. L'étape suivante serait de la rendre accessible à tous les locataires, aboutissant à une forme d'universalité au sens où chaque locataire serait éligible. **Mais cette universalité ne serait pas totale si les bailleurs conservaient la possibilité de s'en passer** pour privilégier la caution parentale par exemple. Il serait donc envisageable à terme, comme dernière étape, de supprimer leur droit à contracter une assurance privée ou d'exiger une caution parentale.

Socialiser les sols pour accéder à la propriété moins cher

Les politiques d'aide à l'accession à la propriété sont en difficulté pour faire face à la tendance à la hausse des prix. Face à cette panne des outils d'accession sociale classiques, est apparu un outil de dissociation du foncier du bâti qui permet à des Organismes fonciers solidaires (OFS) de socialiser les terres pour les soustraire à la spéculation et ensuite les louer à très long terme sous forme de Bail réel solidaire (BRS) à des ménages propriétaires simplement du bâti. Le BRS permet d'accéder à la propriété du bâti pour une durée indéterminée pour des prix inférieurs au marché de 30 à 50 %. En contrepartie, le propriétaire ne pourra pas réaliser de plus-value au moment de la revente puisqu'il n'est pas propriétaire du terrain, qui reste la propriété de l'OFS. Cette forme d'accession à la « semi-propriété » permet donc de préserver des fonciers de la hausse des prix à long terme.

Après un grand nombre d'expériences concluantes aboutissant à la commercialisation d'environ 1 000 logements, vient désormais le moment de la

massification. Pour y parvenir, il est nécessaire de fixer des objectifs chiffrés, pour viser à terme, d'ici à 2030, 40 000 logements par an, c'est-à-dire environ 10 % des logements neufs produits en France.

Il est également nécessaire de **lever les freins qui entravent le développement de cette alternative**. En premier lieu, les OFS ont besoin de fonds propres pour démarrer et d'être mieux outillés. Un plan de recrutement et de formation d'experts des BRS doit accompagner la montée en puissance et l'État a tout son rôle à y jouer. Des freins fiscaux et réglementaires sont également à lever, comme le demande le réseau Foncier Solidaire France.

De plus, **il est indispensable que l'acteur incontournable de cette innovation, la Banque des Territoires, ait le mandat de pousser à la massification des OFS**. Pour cela, cet organe de la Caisse des dépôts doit **distribuer à une bien plus grande échelle les prêts « Gaïa » à 80 ans**.

Enfin, **ces nouvelles formes d'accession ne doivent pas être réservées aux franges supérieures des classes moyennes**. Il pourrait donc être envisagé de cibler davantage des ménages sous plafonds de ressources PLUS voire PLAI, qui bénéficieraient de redevances inférieures à payer. **Le rétablissement de l'APL-accession supprimée au cours de ce quinquennat serait également un outil utile pour aider des ménages très modestes** à rembourser leur emprunt et ainsi accéder au BRS.



ÉRADIQUER LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES EN DIX ANS

Alors que 12 millions de personnes vivent en précarité énergétique, le chantier de la rénovation des 5 millions de logements passoires thermiques doit constituer une priorité nationale. Il est temps de changer de braquet en **doublant les aides publiques à la rénovation énergétique pour éradiquer l'ensemble des passoires en dix ans.**

Il est nécessaire de **faire évoluer les aides existantes pour rendre prioritaire la réalisation de travaux complets et performants chez les personnes les plus pauvres**, grâce à un accompagnement suffisant et un reste à charge nul ou minime après travaux.

Pour permettre aux ménages propriétaires de se lancer dans des travaux de rénovation coûteux sans avoir à avancer les fonds, **des dispositifs financiers doivent être développés** : faciliter l'accès à l'éco-prêt à taux zéro et diffuser le « Prêt avance rénovation », garanti par l'État pour les ménages modestes, qui permet au ménage de reporter le remboursement du reste à charge au moment de la vente future du logement ou lors de la succession. Cet outil devra être promu par l'État auprès des banques, et distribué largement par des organismes publics comme la Caisse des dépôts ou la Banque postale. Il est par ailleurs nécessaire de **développer des mécanismes de tiers financement**, pour financer une partie des travaux grâce aux économies d'énergie attendues quand cela est possible.

Outre des aides publiques insuffisantes et pas assez ciblées sur les ménages modestes, **les faibles performances des rénovations sont également le résultat d'un manque d'accompagnement des ménages.** Les changements instaurés par la Loi Climat et Résilience sur le volet de l'accompagnement devraient faire évoluer les pratiques, avec

la systématisation de l'accompagnement complet des ménages mobilisant des aides publiques, via la création d'une plateforme unique et l'agrément des « Accompagnateurs Rénov ». Ce nouveau dispositif doit être couplé à **un investissement important et à long terme de la puissance publique pour financer le guichet unique et l'accompagnement indépendant et complet** des ménages, et gratuitement pour les ménages les plus pauvres.

La mise en œuvre de ces propositions permettrait de rendre possible et acceptable l'instauration d'**une obligation de rénovation performante.** Cette obligation pourrait commencer à s'appliquer aux passoires thermiques, lors des mutations en maison individuelle, et lors des ravalements en copropriété. À ce jour, des obligations de rénover ne sont prévues que pour les logements locatifs.

En attendant que la rénovation du parc de logements porte ses fruits, il est **nécessaire de doubler le montant du chèque énergie et d'élargir le nombre de ses bénéficiaires** pour éviter les privations. Face aux impayés et à leurs conséquences souvent douloureuses, il est également temps d'**abolir les coupures d'électricité dans les résidences principales, quelle que soit la période de l'année.** Les fournisseurs n'auraient plus le droit d'interrompre la fourniture d'électricité mais pourraient, en cas d'impayés durables, instaurer une **réduction de puissance** à hauteur par exemple de 1 kVa (1 000 watts), qui permettrait de répondre aux besoins vitaux et sociaux élémentaires. En novembre 2021, **le fournisseur historique EDF répondait positivement à l'appel de la Fondation Abbé Pierre** en annonçant mettre fin aux coupures. Il est désormais nécessaire de généraliser l'abolition des coupures à tous les consommateurs et de **l'inscrire dans la loi.**



CRÉER UNE AGENCE NATIONALE DES TRAVAUX D'OFFICE POUR RÉSORBER L'HABITAT INDIGNE

Face à l'habitat indigne, de nombreuses mesures incitatives existent afin d'encourager les propriétaires à réaliser des travaux, même si elles devraient être renforcées. Mais les pouvoirs publics peinent à forcer la main des propriétaires récalcitrants ou défaillants. L'action publique dispose pourtant d'une boîte à outil très complète pour mettre en œuvre des mesures coercitives. Lorsque la puissance publique constate des désordres, elle peut prendre un arrêté, qui préconise, lorsque c'est possible, les travaux à réaliser pour y remédier. **Si le propriétaire ne s'exécute pas dans le délai fixé, l'administration a alors l'obligation de réaliser elle-même les travaux et de se retourner contre le propriétaire défaillant** pour recouvrer les sommes engagées.

Dans la pratique, **seules quelques centaines de logements sont concernés par ces mesures chaque année, faute de moyens ou de volonté politique.** La création d'une agence nationale des travaux d'office dédiée permettrait alors d'apporter un soutien aux collectivités et avoir un effet incitatif fort auprès des propriétaires récalcitrants. C'est un véritable « bras armé » de l'action coercitive qui pourrait donc être mis à disposition des services de l'État et des communes pour lutter contre l'habitat indigne.

Cette agence, implantée au niveau national, pourrait apporter des réponses concrètes et pluridisciplinaires aux obstacles rencontrés par les collectivités et services déconcentrés : la complexité juridique des procédures, la difficulté à suivre la maîtrise d'ouvrage et le manque de pratique pour

procéder au recouvrement auprès des propriétaires défectueux des sommes engagées par l'État. Elle permettrait de mutualiser au niveau national les moyens nécessaires à la réalisation des mesures de police administratives dont l'État a la charge et d'apporter un soutien technique aux collectivités qui ne disposeraient pas des compétences et moyens suffisants pour agir seules sur leurs territoires.

L'agence apporterait **une connaissance légale mais aussi technique** afin de faire les meilleures préconisations de travaux possibles. Elle pourrait fournir aux collectivités **une assistance juridique lors des procédures** pour se prémunir des risques de contentieux.

L'Agence des travaux d'office pourrait « armer » les collectivités volontaires afin d'organiser la maîtrise d'ouvrage des travaux. Pour pallier aux manques d'offre d'opérateurs sur certains territoires, **l'agence pourrait là aussi passer des marchés publics avec des aménageurs et opérateurs de confiance.**

Elle serait également en charge d'engager le recouvrement des sommes avancées auprès des propriétaires défaillants et de faire face à la contestation de ces propriétaires mais aussi aux autres difficultés de recouvrement.

DÉCLENCHER UN CHOC DE REDISTRIBUTION

Les politiques du logement ne peuvent s'apprécier en-dehors d'un ensemble de politiques fiscales et budgétaires qui ont des effets importants sur le mal-logement.

L'outil de lutte contre la pauvreté le plus simple, avec des effets assurés et immédiats, consiste à **réformer les prestations et minima sociaux**. Trop faibles, trop complexes et trop étroites, ces prestations sont indispensables mais n'empêchent pas toujours de sortir de la pauvreté, loin de là.

En prenant appui sur les travaux de préfiguration du Revenu universel d'activité, qui n'a jamais vu le jour, il est possible de définir les contours d'un revenu minimum garanti pour toutes les personnes qui en ont besoin, sous plafonds de ressources. Tout d'abord, **le montant de ce revenu doit être fortement revalorisé, à hauteur de 50 % du revenu médian des ménages français, de manière à ramener tous les ménages au niveau du seuil de pauvreté à 50 % du revenu médian, soit environ 900 €, contre 565 € aujourd'hui pour le RSA, et élargi aux jeunes de 18 à 25 ans.** Pour parvenir à réaliser cette réforme en diminuant le taux de non-recours aux droits en l'ouvrant aux jeunes, ce revenu minimum garanti à créer ne pourra pas se faire à budget constant, pour que l'harmonisation se fasse vers le haut. Plutôt que des contreparties, les minima sociaux doivent surtout être couplés à des propositions de formation et d'accompagnement renforcées et personnalisées.

Quant aux APL, **il est urgent que les milliards d'euros d'allocations perdues par an, si l'on ne prend en compte que les coupes opérées depuis 2017, soient redonnées aux allocataires.** Cela passe par une revalorisation des barèmes, en particulier pour les plus pauvres des allocataires, en augmentant les loyers plafonds pris en compte par la CAF notamment, en revenant sur la coupe de 5 €, en abolissant le mois de carence des APL lors de l'entrée dans un logement, en ouvrant les APL à l'habitat mobile et en rétablissant l'APL-accession. Il est

également indispensable de **doubler le montant du forfait charges des APL et, comme indiqué précédemment, du chèque énergie.**

Il ne faut pas simplement distribuer des aides, il est également nécessaire de redistribuer les richesses issues de la rente immobilière. Le rôle de la politique fiscale immobilière est donc de redistribuer une partie de cette rente foncière accumulée. Premièrement, il serait juste d'**augmenter le taux de taxation des plus-values immobilières, actuellement fixé à 19 % sur les terrains ou locaux (en-dehors de la résidence principale) quand la hausse de prix provient manifestement d'investissements publics.** Il faut également **rendre croissante dans le temps la taxation des plus-values sur les terrains non-bâtis**, alors que c'est la logique inverse qui prime encore aujourd'hui.

Deuxièmement, les transactions immobilières de luxe, qui participent à la surchauffe des marchés immobiliers et à la ségrégation urbaine, pourraient être mises à contribution à travers une sorte de **Taxe Tobin de l'immobilier**. Enfin, **les droits de succession et donation, en cas de transmission de patrimoines conséquents, devraient être davantage taxés.**

Ces différentes mesures, qui touchent particulièrement les biens immobiliers, participeraient d'une réforme fiscale plus large destinée à rendre notre système fiscal plus juste, notamment en rendant plus progressif et en augmentant les taux d'imposition marginale de l'impôt sur le revenu mais aussi en revenant sur deux mesures du début de quinquennat qui avaient abouti à réduire pour les plus riches la fiscalité sur la patrimoine (remplacement de l'Impôt sur la fortune – ISF – par un impôt uniquement sur la fortune immobilière -IFI) et sur les revenus du patrimoine (flat tax qui permet un prélèvement forfaitaire unique – PFU – avantageux qui aboutit à moins taxer les revenus du capital que les revenus du travail).

habitat





Être humain !



DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 PARIS

Téléphone 01 55 56 37 00

Télécopie 01 55 56 37 01

fondation-abbe-pierre.fr