

François HOLLANDE A L'ELYSEE

Dernière mise à jour: 14-07-2012

Encadrement des loyers, construction de 500 000 logements par an (dont 150 000 sociaux), renforcement de la loi SRU relative au quota de 20% de HLM dans chaque commune: François Hollande, qui vient d'être élu président de la République a réussi à se donner une visibilité médiatique au début de sa campagne électorale en annonçant plusieurs mesures en faveur du logement.

Prix de l'immobilier au zénith, flambée des loyers à la relocation, exigence de revenus stables par les bailleurs alors que le travail se précarise: tous les ingrédients étaient réunis pour faire du logement un thème très audible de cette course à l'Elysée.

Dès avril 2011, un an avant l'élection présidentielle, un sondage BVA- 20 minutes annonçait la couleur. Invités à donner leur appréciation sur les mesures proposées dans le programme du PS, les Français plébiscitaient l'encadrement des loyers: 86% des sondés se déclaraient favorables à l'idée de maîtriser les prix des locations. Cette proposition, qui arrivait en tête parmi huit autres mesures, était d'ailleurs approuvée par 77% de personnes se déclarant de droite.

Voici les mesures qui attendent les Français en matière de logement si les promesses du candidat Hollande sont tenues.

L'ENCADREMENT DES LOYERS

Cette mesure pourrait figurer dans une loi qui serait examinée par le Parlement avant l'été ou à la rentrée.

Il convient de ne pas confondre encadrement et blocage des loyers. L'encadrement consiste à plafonner le montant des loyers de chaque logement proposé à la location au niveau des prix moyens du marché constatés dans le voisinage.

Si dans un quartier le prix moyen du marché est de 20 euros du mètre carré par exemple, les logements mis pour la première fois en location, ou reloués après le départ d'un locataire, ne pourront pas dépasser ce seuil. Cette mesure s'appliquera dans toutes les zones tendues, où l'insuffisance d'offre de logements permet des abus. Cela concerne évidemment l'Ile-de-France, le littoral méditerranéen, et certaines grandes villes.

LA CONSTRUCTION DE 500 000 LOGEMENTS PAR AN

Pour répondre aux besoins et augmenter l'offre, François Hollande veut porter à 500 000 le nombre de logements construits chaque année, dont 150 000 sociaux. Pour y parvenir, il faut notamment des financements, des terrains à bâtir et une fiscalité favorable.

Pour financer la construction de logements sociaux, le plafond du Livret A serait doublé et porté de 15 300 euros à 30 600 euros. Un décret suffit. Annoncée en janvier par le candidat socialiste, cette mesure avait eu un impact médiatique très fort, d'autant que le Livret A est considéré comme un placement sûr à un moment où les épargnants se méfient des placements financiers.

Concrètement, 70% de la collecte du Livret A réalisée par les banques et la Poste est centralisée à la Caisse des dépôts et de consignations (CDC). Cet argent est ensuite prêté aux organismes de HLM pour financer la construction de logements sociaux. Ce prêt de la CDC représente près de 70% du financement d'un programme de construction de HLM.

Pour faciliter le développement de programmes immobiliers à vocation sociale, Hollande a annoncé une autre mesure retentissante: l'Etat donnera gratuitement ses terrains, si les collectivités locales où se trouve ce foncier s'engagent à construire des logements. Une loi est nécessaire.

Pour augmenter l'offre de terrains à bâtir émanant de propriétaires privés, le candidat socialiste veut inverser la fiscalité. Plus un propriétaire garderait son terrain, et plus il payerait d'impôt sur la plus value au moment de la vente. Actuellement, plus un propriétaire garde son terrain, et moins il est imposé. Ce qui revient à encourager la rétention foncière. Cette mesure figurait également dans le programme de Nicolas Sarkozy.

LE RENFORCEMENT DE LA LOI SRU

Hollande veut porter à 25% le quota de logements sociaux dans toutes les communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France et de plus de 3500 habitants dans les autres régions.

Pour inciter les villes à réaliser des logements sociaux, les amendes seraient doublées.

Les pénalités pourraient même être multipliées par cinq à l'encontre des communes en constat de carence (qui font preuve de mauvaise volonté pour atteindre leur quota de HLM). Dans un tel cas de figure le préfet pourrait même se substituer aux élus pour réaliser les logements.