ENFIN UN PROGRAMME !

Dernière mise à jour : 14-10-2012

Après trois ans passé au ministère du Logement, Benoist Apparu revient avec un contre-projet de loi ! L’ancien secrétaire d’Etat puis ministre délégué au Logement a présenté lundi 24 septembre son « contreprojet de loi sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logement social ». Le député de la Marne propose 10 mesures fortes.

Le projet de loi du gouvernement sur la mobilisation du foncier public et le renforcement des obligations de production de logements sociaux adopté par le Sénat et en examen à l'Assemblée nationale ne plaît pas à Benoist Apparu.

Pour l'ancien secrétaire d'Etat au Logement «ce projet de loi ne permettra pas de produire un logement de plus, et surtout, la politique du logement social ne peut se résumer à la mobilisation du foncier public et à la loi SRU»
Quelques mois après avoir quitté le ministère du Logement, ou il avait été nommé par Nicolas Sarkozy en 2009, le député de la Marne a donc présenté un projet de loi alternatif fondé sur des amendements au texte porté par l'actuelle ministre du Logement, Cécile Duflot.

Benoist Apparu proposera par exemple de mettre en place une « loi SRU miroir » afin que les communes aient pour obligation de construire d’autres types de logements au-delà de 35% de logements sociaux, cela au nom de la mixité sociale. Un rapport annuel serait rendu et les communes devraient verser des amendes si elles ne respectaient pas la loi.
Ce contreprojet propose également de remplacer la cession gratuite des terrains par la délivrance de baux emphytéotiques : «cette alternative permet à l’Etat de mettre à disposition les terrains pour la construction de logements sociaux tout en lui donnant la possibilité de retrouver son bien au terme du bail. C’est, me semble-t-il, un bon compromis » explique Benoist Apparu. 10 mesures pour le logement social Mais le député de la Marne préconise surtout 10 grandes mesures pour "développer un nouveau modèle économique, de mieux territorialiser la construction et de rendre plus fluide le parcours résidentiel". Benoist Apparu suggère ainsi :

d’accélérer la vente HLM et de créer un droit individuel à l’achat de son logement. Pour cela, il recommande : de supprimer les aides à la pierre (500 millions d’euros), de valoriser les actifs dans le bilan des organismes HLM; de recourir massivement à l’arbitrage de ces actifs (minimum 1% / an) : de vendre en bloc aux institutionnels et aux OPAH dans les zones détendues; de créer un droit individuel à l’achat de son logement qui serait conditionné par une durée d’occupation (5 ans) et ferait l’objet d’une décote. Les organismes HLM resteraient de droit syndic des logements vendus avec création d’une contribution pour gros travaux afin d’éviter les copropriétés dégradées.

d'imposer une majoration des droits à construire aux collectivités locales en zone tendue : 40% pour le logement social, 30% pour l'intermédiaire et 20% pour le privé. Et de libérer ces droits à construire : financer les réhabilitations, la transformation de bureaux en logement et les travaux de
performance énergétique en ouvrant des droits à construire sur le bâti existant et supprimant les normes contraignantes limitant la surélévation d’immeubles.

d’inverser la fiscalité foncière (mesure envisagée par Cécile Duflot, ndlr) par exemple en exonérant de fiscalité la vente d’un terrain constructible en 2013, quelle que soit sa durée de détention avec un abattement de 50% sur la plus-value. L’abattement serait ensuite diminué de 10% chaque année pour une fiscalité complète au bout de 5 ans.

de simplifier les normes pour faire baisser les coûts de construction

de mutualiser les fonds propres des organismes HLM au bénéfice des zones tendues et notamment des OPH et des SA indépendantes

de constituer un groupe HLM et fusionner les collecteurs du 1% logement

de différencier le taux de prêt sur le Livret A en fonction des territoires, cela afin de mieux accompagner la production de logements sociaux en zone tendue, réduire les coûts supportés par les bailleurs et donc les locataires et accroitre la production.

de supprimer le droit au maintien dans les lieux pour les nouveaux entrants. « Sujet tabou, le droit de se maintenir dans les lieux met en péril la fonction première du logement social : être une étape dans un parcours résidentiel et permettre aux plus modestes de se loger » souligne le député.

d'adopter le conventionnement global du parc HLM

de créer un guichet unique de la demande de logement social et de supprimer le DALO