



Petit-déjeuner débat autour de

Thibault BAZIN

Député de Meurthe-et-Moselle

*XVIIème législature et PLF 2025 : Quelles
propositions pour le groupe Droite
Républicaine ?*

Mardi 15 octobre 2024 à 8h

Le Club de Com'Publics

10 rue de Sèze, 75009, Paris

Com'PUBLICS
AFFAIRES PUBLIQUES & LOBBYING

INVITÉ D'HONNEUR :

Thibault BAZIN, Député de Meurthe-et-Moselle

MODÉRATEUR :

Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, Président, Com'Publics

PARTENAIRES DU CLUB DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ :

Dominique COTTINEAU, Délégué général – Union des Industriels et Constructeurs Bois

Norbert FANCHON, Président – Groupe Gambetta

Marie-Noëlle GRANJARD, Directrice générale – REI Habitat

Philippe JARLOT, Président – MDH Promotion

Florence LAVAUD, Directrice adjointe territoriale institutionnels – Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

Mickaël LE NEZET, Président du directoire – SOFIAP

Salvador-Jean LUDENA, Directeur du Développement Commercial – VINCI Construction

Anne PEYRICOT, Directrice de cabinet et des relations institutionnelles – Fédération des Promoteurs Immobiliers

Didier POUSSOU, Directeur général – Fédération des entreprises sociales pour l'habitat

ÉQUIPE :

Antoine ARMSTRONG, Directeur adjoint – Com'Publics

Olivier DHUIME, Consultant – Com'Publics

Méline BARBOT-COTTE, Consultante stagiaire – Com'Publics



COMPTE-RENDU DES ECHANGES



Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, Président, Com'Publics

Cher Thibault Bazin, nous apprécions que vous connaissiez les enjeux nationaux, locaux et départementaux. Le passage par des responsabilités locales permet d'échanger avec des élus qui ont les pieds sur terre. Vous maîtrisez également le sujet de l'urbanisme et du logement. Vous étiez co-président du Groupe Logement et Eco-construction lors de la dernière législature. Vous avez porté une PPL relative au lien emploi logement qui sont des sujets que nous continuerons de porter dans les années à venir. Vous faites désormais partie de la majorité Droite Républicaine avec un Premier ministre qui souhaite remettre sur le haut de la pile le sujet du logement. Ainsi, nous souhaitons connaître votre point de vue au sujet de ce PLF.



Thibault BAZIN, Député de Meurthe-et-Moselle

Je suis passionné par le logement depuis longtemps. En école de commerce, j'avais pour tuteur le Directeur de l'établissement public d'aménagement de la Plaine de France. J'ai pendant 10 ans mené une carrière passionnante dans le développement de projet chez un promoteur en région. En parallèle, j'étais élu local et j'ai mené le premier PLH (Programme Local de l'Habitat) de ma communauté de communes. J'ai développé un certain nombre d'aspects du côté de la politique publique, de l'habitat et de l'aménagement. J'ai totalement quitté la promotion en devenant député afin de gagner en liberté.

L'ADN du groupe de la Droite Républicaine est de soutenir la France qui travaille et qui devient propriétaire. Politiquement, nous avons eu des choix à faire à l'issue de la dissolution. Il s'agit de notre priorité et de notre fil rouge. L'objectif est de réfléchir à une proposition de loi pour la France qui travaille en matière de logement. Nous déclinons également cet objectif à travers la politique familiale.

Le constat est connu de tous. Malheureusement, rien n'a été fait pour enrayer la crise du logement. Un des volets de cette crise est la chute dramatique de l'accession à la propriété.

En 2011, nous comptons 361.850 prêts à taux zéro (PTZ) contre 121.639 en 2017 et 63.963



en 2022. Il s'agit d'une des raisons de la baisse de l'accession à la propriété. La part des ménages qui dispose d'une propriété principale avait augmenté entre 1983 et 2014. Depuis 2014, cette part diminue jusqu'à atteindre 57,2%.

Dès lors, la part de locataires augmente quand le nombre de biens à louer diminue. Socialement, si nous n'encourageons pas l'accession à la propriété, nous rencontrons un problème. L'augmentation des apports et l'augmentation des prix des logements dues aux normes demandées comme le surcoût des normes PMR et environnementales pèsent sur l'ensemble de ce problème. Le coût de la construction a un impact important. **L'augmentation des apports dans une société qui se pose la question de la transmission est un élément important à garder en tête. L'augmentation des taux d'intérêt pose également problème. Les taux atteignent désormais 3,62% pour un prêt établi sur 20 ans contre 1,2% en janvier 2022.**

En outre, les décisions politiques sont aussi remises en cause. Les rabots du PTZ sont à rappeler. La loi de Finances 2018 a eu un effet immédiat avec un rabot de 20 points pour 95% du territoire. **La fin de l'APL (Aide Personnalisée au Logement) Accession a aussi eu un impact important. Les produits sont désormais adaptés pour se vendre plus facilement. Plus le secteur est tendu, plus il faut aller vite, plus on construit petit.** Les bailleurs et les promoteurs constatent les mêmes difficultés. La question des surfaces d'agrément et d'usage a progressivement disparu des cahiers des charges.

A ce jour, les biens construits ainsi ne permettent pas d'imaginer les acheter pour les occuper et en parallèle, les villes veulent que les acteurs achètent vite. Le retour des familles est souhaité dans les grandes villes, mais la programmation établie avec les promoteurs ne permet pas d'encourager l'accession et le retour des familles.

La propriété c'est la sécurité. Il faut également atteindre une haute qualité d'usage. La question du bien-être se pose derrière cette thématique. En effet, le bien-être permet d'accueillir des enfants. Ainsi les jeunes couples soulignent le sujet de la propriété avant de prévoir l'arrivée d'un enfant et la baisse de la fertilité est liée à ce sujet. Néanmoins, le besoin d'apport nécessite une certaine attente. Le logement a généré du mal-être ce qui pose des questions sociales et sociétales. La propriété implique davantage les individus. Les quartiers et les immeubles qui vivent bien sont ceux où les propriétaires sont présents.



Sans accéder à la propriété dans un immeuble, il sera plus difficile d'identifier des interlocuteurs stables et actifs. Par ailleurs, l'emprunt génère différents besoins. **Les propriétaires ont intérêt à ce que le quartier et le pays se tiennent bien. S'il est possible d'abandonner son immeuble, sa rue et son quartier du jour au lendemain, nous constatons un phénomène de déresponsabilisation qu'il convient de lier à la fiscalité avec la fin de la taxe habitation qui est une erreur profonde.**

La génération des trentenaires n'aborde plus la question de la propriété de la même manière. Il s'agit pour eux d'un rêve impossible. En outre, les acheteurs de l'ancien n'ont pas toujours les moyens d'effectuer les rénovations et ils se retrouvent bloqués ce qui génère un problème de solvabilité.

Dès lors, il existe une urgence vitale et sociale pour relancer l'accession à la propriété partout et pour tous. Dans ma commune, la plus grande densité de population concerne une rue ancienne de maisons mitoyennes. A Metz, nous avons été capables de créer des îlots avec des maisons et d'obtenir une très belle densité de population. La densité doit être travaillée de manière intelligente.

L'absence de PTZ dans les villages est une erreur et il convient de corriger certaines aberrations. Le monde de la construction est absent des CDPENAF (Commission De Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles Et Forestiers). Néanmoins, la mesure des PTZ ne sera pas suffisante. Il serait intéressant de revoir les DMTG (Droits de Mutation à Titre Gratuit) relatifs à la transmission pour le sujet des apports. L'idée serait aussi d'impliquer les employeurs qui souhaitent conserver leurs salariés qui ont besoin d'un logement. **Le modèle d'Action Logement répond à une logique financière ce qui n'est pas**



suffisant. L'objectif est de déployer une logique territoriale. Le sujet des maisons groupées est aussi remis en cause et les CMI (Constructeur de Maisons Individuelles) doivent être mobilisées à ce sujet.

Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, Président, Com'Publics

Cette introduction est très complète. Le lien emploi et logement est connu ainsi que celui de la sécurisation de la retraite. **Toutefois, le lien entre le logement et la natalité apparaît comme**





récent. Une étude de chercheurs serait intéressante à mener et à analyser à ce sujet. Ce sujet apporte une autre perspective et profondeur à la manière dont le débat doit être mené.

Thibault BAZIN, Député de Meurthe-et-Moselle

L'étude de 2012 de l'observatoire de l'UNAF (Union Nationale des Associations Familiales) auprès de 11.000 familles révèle que **l'un des préalables déterminants à l'accueil d'un enfant est d'avoir un logement adapté pour 60% des répondants.**

A ce jour, le taux de natalité des femmes est passé de 2,3 enfants par femme à 1,6 enfant par femme. La menace qui fait consensus entre le bloc socialiste, écologique et les macronistes



concerne les locations de courte durée. Cependant, avoir rigidifié cette possibilité va geler le marché.

Philippe JARLOT, Président – MDH Promotion



Quelle est la solution pour que les habitants trouvent un appartement à louer sans qu'il soit en location de courte durée?

Thibault BAZIN, Député de Meurthe-et-Moselle

Le potentiel des logements dans les cités de montagne est conséquent. **Les lits dits «froid» dans les centres de vacances sont très nombreux. Certains logements sont utilisés moins**



de 4 semaines par an. Le potentiel de lits vacants est monstrueux. Toutefois, le transport est difficile en montagne, ce qui est moins le cas dans les zones maritimes.

Marie-Noëlle GRANJARD, Directrice générale — REI Habitat

L'APL pour l'accession et Action Logement sont des sujets particulièrement chers. **La solvabilité des ménages doit être analysée selon le temps de transport, le coût de l'énergie associé aux logements et l'accès à la propriété. Certains individus n'ont pas les**





capacités financières d'être propriétaires. Le PTZ et l'APL coûtent très cher à l'Etat et leur efficacité n'est pas avérée.

Philippe JARLOT, Président – MDH Promotion

Ce qui est passionnant dans les propositions du député concerne la réflexion sociétale. Ce regard vous pousse vers le haut. **Un autre député européen explique que le logement sert de foyer pour construire les familles de demain. Ainsi, la maison individuelle ne peut pas être rejetée. Toutefois, nos politiques ne considèrent pas le problème sociétal, mais seulement les problèmes écologiques et les problèmes de financement.**

Nous avons **besoin du BRS (Bail Réel Solidaire), mais ce montage concerne seulement**



les individus qui ne peuvent pas faire autrement. Il est souhaité de faire baisser les prix du logement dans les années à venir pour que les individus puissent devenir pleinement propriétaires.

Salvador-Jean LUDENA, Directeur du Développement Commercial – VINCI Construction

L'accession au logement est davantage pensée à travers un financement des logements qu'à l'accession à la propriété. Il s'agissait de réfléchir à un produit financier. Tant que l'accession au logement ne sera pas remise au cœur du débat, nous ne pourrons pas régler le problème du logement. **La surface du logement devient complémentaire au taux. Entre les années 1970 et 2000, les surfaces ont été réduites, passant d'un trois-pièces à un deux-pièces. Néanmoins, le monde numérique impose le besoin d'une pièce supplémentaire. Si ce besoin n'est pas pris en compte, les problématiques de transport se poseront puisque les individus se dirigeront à l'extérieur des villes.**

Par ailleurs, il convient de se poser la question du logement social. Plus nous construisons de logements sociaux, plus les demandes sont nombreuses. Il n'est pas normal qu'un jeune ingénieur ait accès aux logements sociaux à cause de son revenu. L'achat devient alors un produit financier. **Les jeunes estiment ne pas avoir besoin d'être propriétaire à 30 ans, mais plutôt à 60 ans. Le jeune foyer a besoin d'être propriétaire quand il arrivera à sa**



retraite. Il a davantage besoin de sa maison secondaire. La vision de l'accession à la propriété est celle des années 60.

En outre, l'héritage doit être pris en considération. **Toute la population bénéficie d'héritage plus important que dans le passé.** Le BRS contraint des individus à acheter un logement et à se retrouver piégés lorsqu'ils ne peuvent même plus entretenir leur logement. Au sujet du travail, il importe de donner la capacité aux entreprises de loger leurs salariés.



Mickaël LE NEZET, Président du directoire – SOFIAP

Lorsque nous parlons d'inclusion, le premier réceptacle est l'emploi. Toutefois, pour avoir cet emploi, il importe de pouvoir se loger à proximité. Le trajet est un sujet de régression sociale et la région du sud de la Bretagne est révélateur à ce titre. Cette zone recense 55.000 emplois non couverts avec des coûts immobiliers qui sont inaccessibles à hauteur de 10.000 à 15.000 euros le mètre carré. **Il convient de soutenir les entreprises pour attirer de la main-d'œuvre. Le lien entre l'emploi, le logement et l'entreprise est important.**

La raison d'être d'une entreprise n'est pas d'acheter des logements, mais d'investir dans ces outils de production et son commerce. A cet égard, une entreprise d'Ile-de-France souhaite prendre en charge une certaine part du taux d'intérêt des prêts de ses salariés afin de les sédentariser. Cette aide prend fin lorsque le salarié souhaite se loger en province. Un système de prêt subventionné est aussi envisagé pour permettre à certains gardiens d'immeubles d'acheter en anticipation une résidence pour leur retraite.



Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, Président, Com'Publics

De nouveaux services permettent donc à un employeur d'abonder en partie leur emprunt jusqu'à 30.000 euros. Ce type d'innovations financières doit intégrer une boîte à outils de développement et de solutions.



Philippe JARLOT, Président – MDH Promotion

En somme, l'employeur aide un salarié à acheter un bien, mais si le contrat de travail est rompu, l'aide prend fin.





Mickaël LE NEZET, Président du directoire – SOFIAP

Tout à fait. La voiture de fonction est liée au contrat de travail. Le même principe est donc appliqué. Le parc social de la SNCF comprend 27% de logements occupés par les actifs de la SNCF.



Norbert FANCHON, Président – Groupe Gambetta

Je suis d'accord avec l'aspect sociétal. Toutefois, la cause de la crise n'est pas liée à l'accession à la propriété. La France n'a jamais été un pays de l'accession à la propriété. **La France est un pays du locatif social et du logement intermédiaire. La crise vécue actuellement est une crise de l'investissement.** Dans le passé, déduire les intérêts d'emprunt de sa feuille d'imposition était un levier intéressant.

Par ailleurs, les aménageurs ne se préoccupent pas de l'accession à la propriété. Soit ils sont piégés dans la commande publique, soit ils sont piégés dans certains dogmes. Dès lors, si les aménageurs reconstituaient des programmes d'accession à la propriété, ces zones vivraient mieux. Toutefois, l'effort financier nécessaire qui devrait être fourni par les collectivités locales serait important.



Marie-Noëlle GRANJARD, Directrice générale — REI Habitat

Les aménageurs achètent des terrains à un moment, mais les revendent à un autre moment. Les bilans d'aménagement sont effectués au bout de 15 ou 20 ans. Les charges foncières ne baissent pas à ce jour.



Florence LAVAUD, Directrice adjointe territoriale institutionnels — Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

Les situations sont diverses et variées, il est important de laisser de la flexibilité et la main au local. Le local doit trouver les solutions en coconstruction avec le privé et sujet ne doit pas être géré seulement par le public. Le lien entre l'employeur et le logement est essentiel.



En outre, le modèle d'Action Logement génère beaucoup de débats. Quelle serait votre proposition concernant l'évolution du modèle d'Action Logement ?



Dominique COTTINEAU, Délégué général – Union des Industriels et Constructeurs Bois

Le problème de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est le même pour tous. Je partage l'approche sociétale évoquée et l'importance du logement dans la société. Tous les citoyens ont des parents et ont besoin d'un logement au quotidien. **Le logement est structurant au même titre que la famille et la société. Il s'agit aussi de sortir de la politique du jetable. Les politiques doivent s'emparer de ce sujet sur le long terme.**

Par ailleurs, la décarbonation de l'acte de construction est nécessaire à ce jour. La réglementation apporte une visibilité sur 10 ans. **Les industries participent également aux démarches de décarbonation de leurs procédés. La filière bois investit pour renforcer son relai capacitaire. Il ne faut pas affaiblir cette dynamique d'industrie française liée à l'acte de construction.**

Toutefois, ce principe génère des coûts et la réalité est difficile. **Il serait intéressant d'imaginer une TVA avec un taux proportionnel à la performance carbone de la RE (Rénovation Energétique) pour lisser les coûts et permettre aux acquéreurs d'investir dans un bien qui aura plus de valeur à l'avenir.**



Salvador-Jean LUDENA, Directeur du Développement Commercial – VINCI Construction

L'accession au logement peut être facilitée par le prêt. **La portabilité du prêt ne coûte rien à l'Etat. Le fait de pouvoir conserver son prêt permettrait à une tranche d'individus déjà propriétaires de changer de logement.**



Mickaël LE NEZET, Président du directoire – SOFIAP

La portabilité est possible à une condition. Les banques se financent grâce aux marchés en fonction de la durée moyenne de leurs prêts. Toutes les banques utilisent un



système de financement sur une durée de 10 ans. **La demande de portabilité conduira à l'augmentation des taux de crédit de 10 à 15 points, sans quoi le modèle économique ne tiendrait pas.**



Thibault BAZIN, Député de Meurthe-et-Moselle

Les fractures de notre société, qu'elles soient territoriales et générationnelles, apparaissent dans ces débats. Regardons la carte électorale de ceux qui ont perdu le PTZ. **La pénétration du Rassemblement National dans les pourtours des métropoles correspond exactement au B2.** Elle révèle le sentiment d'injustice. En parallèle, les aides soutiennent les hypercentres où les individus ne souhaitent pas forcément devenir propriétaires.

Les aspirations majeures restent l'accession à la propriété. **En outre, le plus grand mal de notre société est la solitude. Certains propriétaires ne peuvent accueillir personne chez eux à cause de l'espace de vie acquis.** Sans cette capacité d'accueil, les individus s'enferment.

Pour le logement, les solutions ont été majoritairement centralisées. Toutefois, la déconnexion est totale entre les employeurs, Action Logement et la solution de proximité ne fonctionne plus. **Action Cœur de Ville est un échec et nous voyons que le sujet financier prévaut sur le sujet économique.** Cependant, cette complexité perturbe les individus. **Le budget logement est majoritairement dépensé pour les APL pour 14 milliards d'euros. Le coût des prêts à taux zéro quand nous en recensons 350.000 représentait 2,5 milliards d'euros. Ce rapport budgétaire est donc à analyser.**

A ce jour, nous constatons **un défaut de politique d'aménagement du territoire où il n'existe pas de modèle uniforme.** Nous ne disposons pas de *cluster* d'aménagements comme nous l'avons fait dans le passé. **Le secteur du logement connaît une quintuple crise, à savoir une crise de l'offre, une crise de la demande, une crise de l'accession, une crise de l'investissement immobilier et une crise du financement.** Le rapport à l'enracinement et à l'investissement dans la pierre pose question. La peur de l'avenir des CSP+ est à prendre en considération. **A ce jour, nous ne répondons pas à la classe moyenne qui travaille. Ainsi, la morphologie du bâti est aussi à considérer pour attirer les acquéreurs.**





Mickaël LE NEZET, Président du directoire – SOFIAP

EDF prend en charge un prêt bonifié à l'accession pour renforcer la mobilité de ses salariés. Plus les collaborateurs sont mobiles, plus les avantages sont conséquents. Le Groupe EDF sait qu'il doit déplacer entre 4 et 5.000 salariés tous les 5 à 10 ans. Ce dispositif permet aux salariés de se construire un patrimoine de résidence principale et un capital pour vivre confortablement à la retraite.



Thibault BAZIN, Député de Meurthe-et-Moselle

Pour baisser le prix du logement, **il importe de considérer les volumes**. Le sujet des logements vacants doit être traité. En outre, **les logements n'accueillent plus que 2,1 individus en moyenne contre 3,2 individus dans le passé. De plus, le nombre d'octogénaire et nonagénaire seuls dans leur logement a considérablement augmenté**. Nous avons donc besoin d'un nombre considérable de logements qui n'ont pas été anticipés.

Par ailleurs, **les questions de solidarité intergénérationnelle perdurent davantage. Les jeunes de 18 à 25 ans restent davantage logés chez leurs parents**. Même certains jeunes actifs vivent encore chez leurs parents. Il s'agit d'une question sociale avant tout. **La raison d'être de la participation des employeurs au financement du logement est d'aider ceux qui travaillent. Redonner du sens pour tous les maillons permettra de recréer du flux**. Le nombre de personnes logées à titre gratuit a considérablement chuté.

En outre, **la fiscalité des couples pose également problème**. L'optimisation sociale prend des proportions importantes. Il est plus intéressant d'être officiellement seul dans un logement théorique même si le couple vit à deux à un autre endroit. Nous constatons un problème de vision.

CONTACT :

Olivier DHUIME, *Consultant*, Com'Publics, Club de l'Accession à la Propriété

Tel : 07 86 03 52 74 – Mail : olivier.dhuime@compublics.com

