



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Faire du logement de tous les Français une priorité

Les propositions de la FNAIM



PUBLICATION
NOVEMBRE 2021

www.fnaim.fr

Faire du logement de tous les Français une priorité



Les propositions de la FNAIM



Réconcilier politique de l'offre de logements et lutte contre l'artificialisation des sols

1

Imposer dans les PLU(I)s des **zones de densité minimale** au sein desquelles il ne sera pas possible de déroger

2

Abandonner la politique de zonage qui s'oppose à l'aménagement du territoire

3

Revoir la fiscalité locale pour encourager les maires à produire en préservant le lien habitants/communes

4

Dresser une **cartographie des immeubles pouvant être surélevés** dans les PLU(I)s

5

Encourager **l'investissement locatif dans l'ancien rénové** partout sur le territoire

6

Créer **l'instrument de la reconversion du meublé touristique** dans la location loi de 1989



Instituer les conditions d'une approche globale de la rénovation

7

Dresser une **cartographie de l'indécence énergétique** pour anticiper une pénurie de logements en location

8

Concevoir un **« Green deal » de l'habitat** à l'échelle des intercommunalités



9

Faciliter encore le **financement de la rénovation des copropriétés**

10

Faire de la **rénovation de l'immobilier de loisirs productif** un instrument de promotion touristique



Légende

◆ Nos idées pour un parc immobilier rénové

◆ Nos idées pour un marché immobilier régulé et fluide

Faire du logement de tous les Français une priorité



Les propositions de la FNAIM



Repenser l'immobilier et ses acteurs dans une politique de la ville

11

Créer une **police du logement** dont les syndicats seraient les acteurs

12

Consacrer les **acteurs du marché de la location comme auxiliaires de la politique du logement** et encourager leurs offres de services

13

Achever la construction du **cadre d'autorégulation de la profession** LOI HOGUET

14

Concevoir un **véhicule de restructuration des cellules commerciales** de pied d'immeuble permettant une remise sur le marché de cellules commerciales viables

15

Favoriser le **retour des gardiens-concierges**, facteurs de cohésion, dans toutes les constructions neuves



Préserver les capacités d'accession des Français

16

Encourager l'innovation pour **développer des offres de prêts plus flexibles**

17

Créer un **produit d'épargne "Logement vert"**, pour financer la rénovation au moment de la mutation

18

Rendre les prêts immobiliers « portables » au moment de la mutation pour préserver les capacités d'emprunt et le pouvoir d'achat des Français



19

Simplifier le régime de taxation de la plus-value immobilière, pour **faciliter l'acquisition d'une résidence principale**



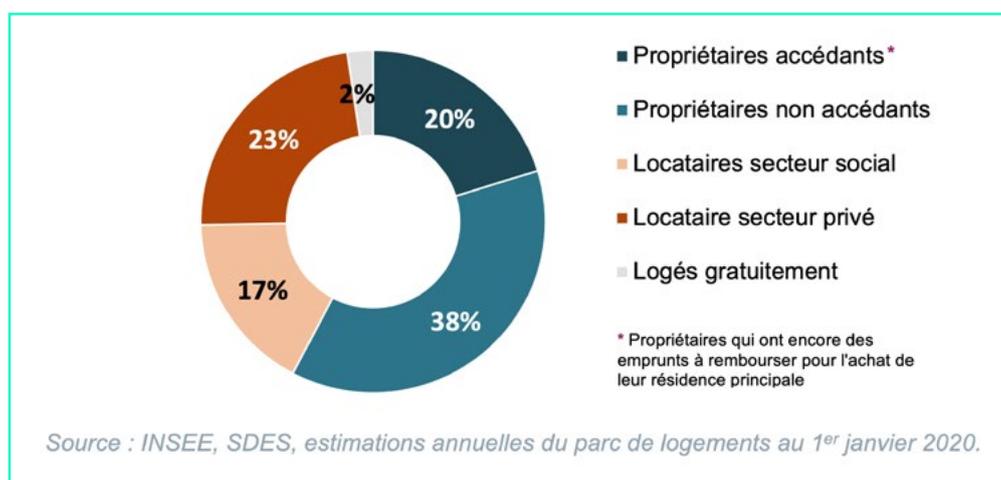
Préambule

« Bien habiter » est une condition préalable à toutes les autres actions humaines : le logement est le cadre essentiel à l'épanouissement individuel, familial et professionnel. **Le logement est plus que jamais au centre des préoccupations de nos concitoyens et doit être au cœur de la campagne présidentielle qui s'ouvre.**

Le quinquennat 2017-2022 s'achève. Il aura été marqué par des paradoxes. Dès 2017, alors que le ministère du Logement était celui de la cohésion des territoires, s'est affirmé un tournant : la **nécessité de penser une politique de réhabilitation du parc ancien et une politique du logement qui ne s'arrête pas à la porte des zones tendues.** Cela aurait pu être les prémices d'une nouvelle politique d'aménagement du territoire. En même temps, la **prise de conscience de l'urgence de la rénovation énergétique de ce même parc ancien a été tardive dans la fixation d'objectifs et plus encore dans le déploiement de moyens,** alors même que le bâtiment est le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre. A l'issue de ce quinquennat, la France accuse un **retard certain en matière de rénovation énergétique,** qui apparaît comme d'autant plus pénalisant que les coûts de l'énergie explosent, pesant d'autant sur le pouvoir d'achat.

Ce quinquennat restera aussi celui au cours duquel il a été dit que l'immobilier – et donc le logement des Français – était une rente, alors même que **nous avons besoin d'entrepreneurs du logement,** susceptibles d'investir dans la rénovation du parc, pour mettre à disposition des logements confortables, quoique abordables. **Être bailleur, c'est détenir un rôle profondément social. La location est le poumon de la mobilité des Français.** Or, la responsabilité qui bailleurs du parc privé n'a jamais été aussi forte... et contrainte.

Pour rappel, le parc français compte 36,1 millions de logements, ainsi répartis :



Le logement en France repose sur 4 piliers : l'accession (« La France des propriétaires »), un parc social important, un parc privé locatif également très important, surtout à l'échelle d'une comparaison européenne, et l'aide personnelle au logement. **Deux de ces piliers sortent fragilisés par les obligations de la loi Climat et résilience, mettant à mal les équilibres généraux du parc de logements.** Ce déséquilibre se cumule avec un impératif de lutte contre l'artificialisation des sols, qui apparaît en contradiction avec les besoins en logements. **La solution passera par la rénovation des biens existants et par l'optimisation des zones urbanisées, c'est-à-dire la densification.**

La priorité absolue du quinquennat qui s'ouvre doit donc être de réorienter les efforts sur le logement existant. C'est un enjeu économique, social et écologique.

La Fédération nationale de l'immobilier représente tous les métiers de l'immobilier, profession réglementée, notamment des agents immobiliers, des administrateurs et des syndics de copropriété. Elle est donc un observateur privilégié des évolutions du parc privé, dans son ensemble. Les propositions émises sont le fruit de cette observation prospective.

Réconcilier politique de l'offre de logements et lutte contre l'artificialisation des sols

Accroître l'offre de logements neufs

Oui, le logement est au cœur des problématiques du pouvoir d'achat mais la réponse ne peut pas être le « tout social ». Il faut admettre la **nécessité de produire plus de logements**. Globalement. Plus de 80% des ménages habitent le parc privé. Il faut **continuer de déployer une offre en secteur libre qui ne soit pas inflatée par les ventes en blocs** et la production des logements sociaux. Cela induit d'accroître la transparence sur les coûts de revente dans les opérations mixtes afin que les prix de l'accession libre ne soient pas majorés par les prix imposés de la production de logements sociaux. Cela induit aussi de concevoir une offre low cost en termes d'équipements (ascenseurs, portes automatiques etc.) permettant des coûts plus abordables et surtout une exploitation moins chère (charges).

1. Imposer dans les PLU(I)s des zones de densité minimale au sein desquelles il ne sera pas possible de déroger

Par le passé, énormément d'espace a été gaspillé et trop de permis de construire n'exploitent pas le **potentiel juridique des droits à construire** par crainte des élus de la perception de la densification par leurs administrés. **L'utilisation pleine de la densité minimale** serait « opposable », y compris à travers le contrôle de la légalité des permis de construire (la délivrance des permis de construire étant devenue source de tensions).

2. Abandonner la politique de zonage qui s'oppose à l'aménagement du territoire

Aujourd'hui, le zonage bloque la construction sur les territoires non éligibles à certains dispositifs fiscaux et favorise la concentration de l'offre, au détriment de toute logique, voire politique, d'équilibre des territoires. Les zonages apparaissent particulièrement dépassés en 2021 : **les mouvements de population, les dynamiques de l'emploi et les territoires évoluent et le tracé du zonage ne suit pas/plus.**

3. Revoir la fiscalité locale pour encourager les maires à produire, en préservant le lien habitants/communes

Le rapport de François Rebsamen a fort justement mis en avant l'effet des réformes de la fiscalité locale sur les moyens financiers laissés aux maires pour faire face à l'arrivée de populations nouvelles, effet exacerbé dans le champ du logement social, qui bénéficie d'exonérations de TFPB. Les conséquences ont été fortes pour les propriétaires privés : ils ont, seuls, subi une **explosion des taxes foncières** qui pèsent de plus en plus lourd (qui ont augmenté en moyenne de 27,9 % en dix ans, trois fois plus que les loyers), qu'il convient de freiner.

Aussi, la compensation de **l'exonération de taxe foncière des bailleurs sociaux est une nouvelle positive**. Et pour préserver la capacité pour les maires de financer les services qui sont rendus nécessaires par la production de logements, **cette exonération doit être sécurisée sur le long terme**.



Pour autant, de manière générale, **le lien fiscal entre la commune et les habitants de sa commune s'est distendu** : suppression de la taxe d'habitation, exonérations de TFPB. Habiter une commune a un coût, celui des services publics – écoles, crèches, entre autres services communaux. Il serait souhaitable d'envisager la **création d'une contribution minimale universelle**, encadrée, due par tous les propriétaires d'un territoire, y compris les bailleurs sociaux, pour préserver ou recréer ce lien entre l'acte d'habiter et les services aux habitants.

4. Dresser une cartographie des immeubles pouvant être surélevés dans les PLU(I)s

Surélever un immeuble en copropriété augmente la surface habitable, sans toucher à son emprise au sol. C'est un **dispositif doublement vertueux** : **outil urbain d'agrandissement, il constitue aussi un outil financier** permettant de dégager des moyens pour rénover l'ensemble de la copropriété.

Accroître l'offre du parc privé locatif dans toute la France

5. Encourager l'investissement locatif dans l'ancien rénové partout sur le territoire

Promouvoir sur l'ensemble du territoire le **Denormandie dans l'ancien**. Cette réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement à rénover s'il est mis en location à un loyer maîtrisé peut être le support de la **création d'un parc privé à loyer maîtrisé en zones déjà urbanisées**.

6. Créer l'instrument de la reconversion du meublé touristique dans la location loi de 1989

La part des locations en meublé dans le secteur locatif privé est passée au niveau national de 8,7% en 2006 à 11,6 % en 2017. Elle est en forte augmentation dans les grandes villes, notamment à Paris.



Source : INSEE (RP 2017 et RP 2006)

En réalité, cette conversion au meublé traduit **la croissance des meublés touristiques dans les villes françaises**, au détriment de la location longue durée.

Le phénomène connaît des « soubresauts » post-COVID 19. Paris a indéniablement connu une baisse drastique du nombre d'annonces disponibles sur des plateformes de location touristique connues. Ce n'est pas le cas sur l'ensemble du territoire France, où la croissance persiste. **C'est aussi le cas des prix et donc de la rentabilité de ce format de location peu contraignant, a fortiori par comparaison avec la location longue durée.** Il faut corriger le tir.

Cela implique aussi une attention des pouvoirs publics sur les projets de règlements européens en cours d'examen, impactant la location courte durée.

Instituer les conditions d'une **approche globale de la rénovation**

7. Dresser une cartographie de l'indécence énergétique pour anticiper une pénurie de logements en location

La Loi Climat et résilience impose un calendrier de rénovation pour le parc locatif très ambitieux. **Compréhensible compte-tenu de l'enjeu écologique mais dont les conséquences sont risquées s'il n'est pas anticipé.** Or, ce calendrier a été déterminé sans connaître la réalité du parc et sur la foi d'une étude d'impact imparfaite.

1^{er} janvier 2023	Intégration du respect d'un seuil maximal de consommation d'énergie finale (fixé à 450 kWhEF/m ² /an)	> 90 000 logements concernés
1^{er} janvier 2025	Interdiction de location des biens classés « G » dans le DPE	1 million de logements (dont 90% parc privé)
1^{er} janvier 2028	Interdiction de location des biens classés « F » dans le DPE	1,5 million de logements (dont 80% parc privé)
1^{er} janvier 2034	Interdiction de location des biens classés « E » dans le DPE	3 millions de logements (dont 70% parc privé)

Au lendemain de la présidentielle, ce calendrier, ce compte-à-rebours, qui s'impose aux deux parcs locatifs, doit être la seule boussole du ministère du Logement mais aussi des collectivités car ce qui est en jeu, c'est la capacité à loger leurs administrés. Aujourd'hui, cette réalité est parfaitement ignorée des élus, qui n'ont jamais examiné, à l'échelle de leur territoire, les DPE de leurs communes. Le choc de l'état du patrimoine, du parc de logements privés de nos villes sera réel.

Selon les moyens que l'Etat est prêt à déployer pour accompagner mais plus encore pour inciter les bailleurs à la rénovation, il y aura deux trajectoires possibles :

- **Reporter le calendrier, au détriment d'une cohérence écologique**
- **Mettre les moyens vite et fort**, pour lancer un mouvement de rénovation d'ampleur sur tout le territoire, dans le parc locatif. MaPrimeRénov' est l'instrument d'une massification, des propriétaires occupants, des gestes, plus que d'une rénovation efficace. **Il faut rattraper le retard, et calibrer les instruments au calendrier et à la réalité du coût pour les propriétaires bailleurs.**

8. Concevoir un « Green deal » de l'habitat à l'échelle des intercommunalités

La performance énergétique en général est appréhendée à l'aune du logement, parfois du bâtiment. C'est un non-sens écologique. **En réalité, c'est l'empreinte globale du parc de logements qui importe.** Le secteur résidentiel-tertiaire est le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre de la France (20 % du total national). La réduction de ces émissions de GES passe naturellement par des efforts individuels, mais qui doivent s'appréhender dans une cohérence plus large, y compris au plan territorial.

Les EPCI sont aujourd'hui un bon échelon, de par leur compétence en urbanisme, pour poser un **objectif global de décarbonation du fonctionnement du logement** et apprécier le respect de la performance. Le principe du Green deal est de mettre tous les acteurs d'un territoire autour de la table, pour poser une trajectoire ambitieuse, mais faisable, cohérente avec le bâti du territoire (schématiquement, on ne rénove pas du Haussmannien comme on rénove le patrimoine de la Reconstruction).

Pour aboutir, la politique de la rénovation énergétique doit être pensée comme un système, dans lequel chaque acteur prend sa part : les citoyens, les entreprises, l'Etat, les collectivités. Ce Green deal permettrait d'articuler les aides au respect d'objectifs, dans le respect de la réalité d'un territoire.

9. Faciliter encore le financement de la rénovation des copropriétés

Le parc de logements est constitué de 20 millions de logements individuels (55 %) et de 16,1 millions de logements collectifs (45 %). La copropriété a longtemps été l'angle mort de la rénovation énergétique, notamment sous l'angle financier. Différents niveaux de réponses ont été apportés depuis 2017 : MaPrimeRénov' Copro bien sûr, mais aussi le **Plan Pluriannuel de travaux**, qui restructure le fonds travaux de la copropriété.

Fonds travaux de la copropriété

Jusqu'à la Loi Climat et résilience, les fonds travaux de la copropriété constituaient une « épargne » appartenant à la copropriété, alimentée par une cotisation annuelle obligatoire, permettant de financer les travaux décidés à la majorité de tous les copropriétaires.

La Loi Climat et résilience a institué une **obligation d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux** par les copropriétés, afin de **permettre une programmation des travaux**, une mesure qui permet notamment de prévoir et d'anticiper la réalisation de travaux lourds de rénovation énergétique. Désormais, seuls les travaux prévus par un PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires pourront être financés par les fonds travaux (hors travaux d'urgence, de sauvegarde ou de préservation de la santé et de la sécurité).

- Pour inciter les copropriétaires à voter des travaux ambitieux de rénovation énergétique, il pourrait être prévu que **l'adoption d'un Plan pluriannuel de travaux qui permet des économies d'énergie de l'immeuble** (selon un seuil à fixer), permette :
 - **De suspendre l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble, et donc l'interdiction de location**, limitant les pertes de logements dans le parc privé locatif.
 - **De déclencher l'abondement par un programme CEE spécifique, dédié à la copro.**
- **Il faudrait constituer un produit d'épargne spécifique, tourné vers la rénovation énergétique alors qu'aujourd'hui, ces fonds travaux dorment dans des livrets d'épargne bien peu adaptés, souvent les livrets A.** Jusqu'à présent, l'innovation bancaire a manqué pour trouver des produits de financement des travaux de rénovation des copropriétés, pourtant coûteux.

10. Faire de la rénovation de l'immobilier de loisirs productif un instrument de promotion touristique de la France

MaPrimeRénov' Copro - véritable aide au projet - a été, pour le parc collectif, un signal positif. Ce dispositif exclut encore les copropriétés constituées pour plus d'un quart de lots de résidences secondaires, au détriment de la possibilité de rénover les immeubles des stations touristiques, pourtant souvent anciens et situés dans des paysages - littoraux ou montagnes - qui rappellent encore plus que d'autres l'urgence écologique. **MaPrimeRénov Copro doit être ouverte dans ses critères pour permettre aux copropriétés situées en zone touristiques de ne pas être exclues du dispositif.**

Une **contrepartie pourrait être d'exiger un engagement de la copropriété ou des copropriétaires sur le maintien de lits chauds, ce qui garantirait l'impact pour l'offre touristique**, incitant les propriétaires à assurer une utilisation du parc pendant les quatre saisons et faciliterait le financement par les copropriétaires du reste à charge.

Ainsi, ce serait un outil positif pour la promotion d'un tourisme vert, autant que pour la rénovation de ce parc.

Repenser l'immobilier et ses acteurs dans une politique de la ville

11. Créer une police du logement dont les syndicats seraient les acteurs

Les obligations des syndicats sont de plus en plus fortes : lutte contre l'habitat indigne et les activités de marchands de sommeil, lutte contre le blanchiment de capitaux et le terrorisme. Pourquoi ? Car les syndicats ont une compétence reconnue par une carte professionnelle, qui assure leur légitimité mais aussi un cadre de contrôle et de déontologie, garantie pour l'Etat et les consommateurs. Les autorités administratives ont l'obligation d'intervenir pour faire cesser les situations d'habitat indigne dont elles ont connaissance.

L'exercice de cette police spéciale pourrait être délégué officiellement aux syndicats professionnels, puisque en pratique, les syndicats sont déjà astreints à une obligation. Il s'agit ici de reconnaître la réalité de la connaissance de terrain des syndicats professionnels, et leur contribution comme acteurs de politique publique. De même, les collectivités locales (EPCI), urbaines en particulier, gagneraient à **créer un collège consultatif de syndicats professionnels**, avec lequel elles travailleraient en collaboration étroite pour lutter contre l'habitat indigne, mais aussi proposer des mesures d'accompagnement des immeubles de la ville. Ce comité pourrait saisir la collectivité d'une situation de péril. Car en réalité, cette police spéciale pourrait trouver sa prolongation **en permettant aux collectivités de prendre des arrêtés de cessation de mise en location d'habitat manifestement indigne**, comme elles sont déjà en capacité de prononcer la fermeture administrative d'un ERP, pour manquement aux règles de sécurité.

12. Consacrer les acteurs du marché de la location comme auxiliaires de la politique du logement et encourager leurs offres de services

Les professionnels titulaires d'une carte professionnelle Loi Hoguet pratiquant une activité de gestion locative sont astreints à de nombreuses obligations : compétence, formation professionnelle, détention d'une garantie financière et d'une assurance RCP, participer à la politique de la lutte contre les discriminations, lutte contre le blanchiment. La profession est activement contrôlée par les agents des directions départementales de la protection du public (DDPP). Ils sont **garants du respect des obligations qui pèsent sur les bailleurs** : délivrer un logement décent, le cas échéant, respecter le cadre de l'encadrement des loyers etc.

L'intermédiation par un professionnel est un facteur reconnu de sécurisation des locataires, des propriétaires et des pouvoirs publics, ainsi que du respect du cadre légal. Elle doit être reconnue en tant que telle. Des « avantages concurrentiels » pour encourager le recours à l'intermédiation pourraient être accordés.

Ainsi par exemple : une **exonération de permis de louer, cet outil qui se déploie sur le territoire, pour les biens gérés par un administrateur de biens titulaires d'une carte professionnelle pourrait être instituée.** Elle existe déjà en pratique dans certaines collectivités, qui ont reconnu l'intérêt d'une telle simplification, à la fois en termes de responsabilité mais aussi pour garantir la fluidité du parc locatif (et ainsi la non-vacance) et sa rénovation.

13. Achever la construction du cadre d'autorégulation de la profession

LOI HOGUET

Les professionnels de l'immobilier sont réglementés par la Loi Hoguet du 2 janvier 1970, qui impose, pour l'exercice des professions d'agents immobiliers, administrateurs de biens et syndics de copropriété l'obtention d'une carte professionnelle. Cette carte atteste d'une aptitude professionnelle et du suivi d'une formation obligatoire ainsi que de la détention d'une assurance RCP et d'une garantie financière. Cette réglementation les astreint à des obligations, pour protéger le consommateur : respect de règles de déontologie, respect d'un cadre de mandat, transparence des honoraires... **C'est ce qui justifie nos propositions de conforter les professionnels dans leur rôle d'auxiliaires de politique publique.**

Ces professionnels sont strictement encadrés. Une instance de discipline dédiée a été créée : la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières chargée d'instruire les cas de pratiques abusives. Cette commission de contrôle s'intègre au CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières), qui se prononce également sur tous les textes relatifs à la profession. **Ses membres sont des représentants de la profession nommés par l'Etat.**

- **Il faut veiller à la nomination des membres de cette commission de contrôle, afin qu'elle puisse être en perpétuelle capacité d'action**
- **Les avis et rapports du CNTGI doivent être rendus publics afin de permettre le suivi par les consommateurs**

Les collaborateurs des professionnels Loi Hoguet sont habilités par les titulaires de carte. Cette habilitation atteste d'une compétence et les autorise à s'engager à négocier, s'entremettre ou s'engager au nom du titulaire de carte, engageant la responsabilité de ce dernier.

- **Ce cadre doit être achevé, en clarifiant les conditions de compétence initiale des collaborateurs habilités, comme cela avait été prévu par la Loi ALUR**

Enfin, il serait utile de **transférer aux syndicats professionnels la gestion des registres des cartes professionnelles et des habilitations**, aujourd'hui gérés par les Chambres de commerce et de l'industrie, ce qui leur permettrait de contrôler **effectivement** les formations obligatoires pour leur renouvellement.

14. Concevoir un véhicule de restructuration des cellules commerciales de pied d'immeuble permettant une remise sur le marché de cellules commerciales viables

Les cellules commerciales de pied d'immeuble sont très développées en France. Elles ne correspondent plus nécessairement aux normes actuelles et sont souvent trop exigües : elles doivent pouvoir être restructurées, pour participer pleinement à la vitalité des centres-villes dans nos territoires.

15. Favoriser, voire imposer, le retour des gardiens-concierges dans toutes les constructions neuves

Le rôle de cohésion des gardiens-concierges à l'échelle d'un immeuble et des ensembles collectifs est reconnu. Il participe de maintenir un cadre de vie collectif agréable et entretient une vie sociale. Il apporte du liant. C'est un métier qu'il convient de revaloriser et d'encourager leur retour dans les constructions neuves.

- **Sortir le logement du gardien concierge des limites de densité**, en faisant acheter ce logement par un bailleur social et en comptant ce logement dans les objectifs de production de logements sociaux.
- **Réformer la loi de 1989 pour la récupération intégrale en charges locatives** (aujourd'hui, on ne peut récupérer qu'entre 40 et 75% des charges liées aux gardien-concierges, selon les tâches qu'ils effectuent).

Préserver les capacités d'accession des Français

16. Encourager l'innovation pour développer des offres de prêts plus flexibles

L'acte d'acheter reste un pilier de vie pour nos concitoyens. Les prix le rendent parfois plus difficile d'accès, notamment en raison du refus des banques de prêter sur des durées plus longues que 25 ans et de l'inégalité des Français face à la solidarité intergénérationnelle. Nous avons également besoin de développer des entrepreneurs du logement. L'investissement locatif requiert lui aussi de déployer une innovation bancaire. **Le dogme de l'endettement sur 25 ans doit tomber dans le cadre d'offres de bancaires plus souples, y compris sur l'investissement locatif.**

17. Créer un produit d'épargne « Logement vert », pour financer la rénovation au moment de la mutation

Comme nous le proposons pour la copropriété, il paraît important de concevoir un produit d'épargne rénovation, pour favoriser la réalisation effective de travaux de rénovation au moment de l'achat, le moment où des travaux structurants de rénovation – les plus efficaces écologiquement mais coûteux – peuvent être réalisés. **En d'autres termes, il faut inventer le Plan d'épargne logement Vert / Compte épargne logement Vert et encourager l'innovation bancaire autour de la rénovation.**

18. Rendre les prêts immobiliers « portables » au moment de la mutation pour préserver les capacités d'emprunt et le pouvoir d'achat des Français

La France a connu des années de taux d'emprunt très bas, très favorables au pouvoir d'achat immobilier, notamment des primo-accédants, et garantissant un marché fluide qui bénéficie également aux collectivités locales, via les droits de mutation. La remontée des taux d'intérêt est inévitable. Il faut l'anticiper, pour préserver la fluidité du marché.

Un mécanisme simple pourrait être conçu : celui de transférer les emprunts en cours, et les taux d'intérêt induits. Lorsqu'un accédant à la propriété cède un bien immobilier alors qu'un prêt immobilier est en cours, il est tenu de rembourser le capital restant dû par anticipation. Sauf négociation avec l'établissement financier qui a octroyé cet emprunt, ce remboursement anticipé génère des coûts à la charge de l'emprunteur, ce qui peut s'avérer un frein à la décision de vendre, et de plus contraint de se refinancer sur un marché haussier.

- Permettre, dans les nouveaux contrats de prêts immobiliers, **le transfert du prêt accordé au vendeur d'un bien immobilier au profit de son acquéreur**, sous réserve de l'accord de l'établissement prêteur (refus motivé)
- **Rendre éligibles au transfert les prêts en cours lors de la revente des biens à des acquéreurs**, sous condition d'acceptation du dossier du bénéficiaire par l'établissement prêteur d'origine.

19. Simplifier le régime de taxation de la plus-value immobilière, pour faciliter l'acquisition d'une résidence principale

La taxation de la plus-value immobilière est un impôt qui a été conçu pour combler le déficit public, plus que par cohérence de politique publique ou justice. Aujourd'hui, c'est devenu un impôt extrêmement complexe en soi. Au total, on a créé un régime injuste et peu lisible.

Nous suggérons de revenir à un **système simple pour les résidences principales** :

- Réinstaurer un régime d'exonération des plus-values à partir de la 15ème année de détention
- Prévoir un **régime d'exonération pour les ventes de résidences secondaires si l'acquéreur le fait pour un usage de résidence principale**. Certains territoires constatent une hausse des prix telle qu'elle limite la capacité des jeunes travailleurs à s'installer.