

Libérer le logement

Proposition de réforme · version IA

Une proposition pour construire davantage, sécuriser la location et rendre la mobilité moins chère. Le logement doit permettre de choisir sa vie.

Initiative indépendante d’Alex Masmaj. Les 18 articles ci-dessous sont des propositions originales inspirées d’une orientation libérale, et non le programme officiel ou un texte validé par David Lisnard.

Article 1 — Un droit de construire lisible

Les règles applicables à chaque parcelle sont réunies dans un document opposable accessible gratuitement. Ce document expose le volume constructible, les servitudes, les risques naturels et les obligations de raccordement. Une règle non publiée ne peut fonder un refus, sous réserve des prescriptions nationales de sécurité directement applicables. Le projet ne crée aucun droit de construire dans une zone exposée à un risque incompatible avec l’habitation.

Article 2 — Un interlocuteur, un dossier

Le dépôt d’une demande déclenche une instruction coordonnée par un service responsable. Les pièces déjà détenues par une administration ne sont pas redemandées. Une demande de pièces complémentaires, exhaustive et motivée, intervient dans le premier mois. Une pièce nouvelle demeure exigible lorsqu’une modification du projet ou un risque découvert le justifie ; cette exception est publiée avec son effet sur le calendrier.

Article 3 — Des délais qui engagent

Les délais ordinaires d’instruction sont maintenus à deux mois pour la maison individuelle et trois mois pour les autres permis. Toute majoration est annoncée avec sa base légale. Le demandeur dispose d’un suivi daté et d’un recours rapide en cas de dépassement. Les exceptions au permis tacite liées notamment à la protection du patrimoine et de l’environnement restent explicites. Un retard n’autorise jamais à ignorer une règle de sécurité.

Article 4 — Densifier près des transports

Les collectivités délimitent, après consultation, des secteurs desservis par des transports et des réseaux suffisants dans lesquels les extensions, divisions et surélévations sont facilitées. Elles fixent une enveloppe de hauteur, de lumière et de pleine terre plutôt que des prescriptions architecturales détaillées sans justification. Les besoins en écoles, eau et transports accompagnent le vote du secteur. Aucun supplément de densité n’est accordé sans examen des risques.

Article 5 — Transformer avant d'étendre

La transformation de bureaux, commerces vacants et parkings en logements bénéficie d'une procédure commune pour le changement de destination et les travaux. Des solutions techniques équivalentes sont admises si elles apportent le même niveau de sécurité, d'accessibilité et de salubrité. La conformité doit être démontrée par un professionnel assuré. La transformation n'est pas imposée lorsque la structure, le bruit ou l'éclairage rendent le logement impropre à l'habitation.

Article 6 — Un foncier public réellement mobilisé

Les personnes publiques publient l'inventaire des terrains et bâtiments sans usage prévisible, avec les contraintes qui en empêchent la mobilisation. Toute cession ou concession destinée au logement fait l'objet d'une mise en concurrence transparente. Une décote ne peut être accordée sans contrepartie de production ou d'abordabilité vérifiable et clause de restitution. Les recettes de vente sont des ressources ponctuelles : elles ne financent pas des baisses d'impôts permanentes.

Article 7 — Protéger les sols sans figer les villes

Les règles de sobriété foncière sont appliquées à une échelle permettant la coordination entre communes. La priorité va aux friches, aux terrains déjà artificialisés et à la densification. Toute extension sur des sols naturels justifie l'absence d'alternative, le besoin et l'impact sur l'eau, la biodiversité et l'agriculture. Une réforme des objectifs nationaux doit être votée explicitement ; cette proposition ne prétend pas que les obligations existantes ont disparu.

Article 8 — Contester sans bloquer indéfiniment

Les recours contre les autorisations sont regroupés lorsque les conditions procédurales le permettent, avec calendrier d'instruction connu. Les juridictions reçoivent des moyens adaptés et publient leurs délais médians. Les recours abusifs sont sanctionnés sur décision du juge, jamais du seul fait que leur auteur perd. L'accès au juge, le contradictoire et la possibilité de suspendre un chantier portant une atteinte grave sont conservés.

Article 9 — Louer dans un cadre stable

Un bail type facultatif expose simplement les obligations de paiement, d'entretien, de décence et de restitution du dépôt. Le propriétaire conserve son droit à percevoir le loyer convenu ; le locataire conserve une protection contre les congés irréguliers et les expulsions sans titre. Les modifications de fiscalité ou de réglementation font l'objet d'un calendrier prévisible. Aucune expulsion privée ni modification unilatérale des droits d'un bail en cours n'est autorisée.

Article 10 — Traiter les impayés plus tôt

Le premier impayé ouvre une offre de médiation rapide, distincte des procédures judiciaires. Un échéancier réaliste peut être homologué avec l'accord des parties. Les contestations sont tranchées par le juge avec des moyens renforcés. Le relogement et l'accompagnement social relèvent d'une responsabilité publique identifiée ; ils ne reposent pas indéfiniment sur un propriétaire particulier. Les protections légales applicables restent en vigueur jusqu'à leur éventuelle modification explicite.

Article 11 — Rénover avec une obligation de résultat

Pour les logements dont la location est empêchée exclusivement par leur performance énergétique, une voie transitoire de remise en location peut être créée par la loi : audit, calendrier de travaux opposable, information du locataire et compensation contractuelle des surcoûts énergétiques. Cette voie expire après vingt-quatre mois et exclut tout logement dangereux ou insalubre. Elle réduit une protection énergétique actuelle ; son évaluation doit mesurer les factures et la santé des occupants, pas seulement les logements remis sur le marché.

Article 12 — Une fiscalité locative plus neutre

Les différences de traitement entre location nue et meublée sont réexaminées à revenus et charges comparables. Le régime proposé privilégie les coûts effectivement supportés et la rénovation utile plutôt qu'un avantage lié à une catégorie de bail. Les droits acquis sont accompagnés d'une transition annoncée. Aucun taux, amortissement ou avantage nouveau n'entre en vigueur sans estimation de ses bénéficiaires, de sa dépense fiscale et des effets possibles sur les prix d'achat.

Article 13 — Réduire le coût de déménager

Une réduction graduelle des droits de mutation est proposée pour faciliter la mobilité résidentielle. Chaque tranche de baisse est subordonnée à une compensation durable votée pour les collectivités concernées, ou à une réduction de dépenses identifiée. Les frais d'acte ne sont pas tous des impôts et ne disparaissent donc pas intégralement. Les évaluations distinguent les économies de l'acquéreur et leur éventuelle captation par une hausse du prix de vente.

Article 14 — Aider les communes qui accueillent

Les concours financiers liés à la croissance résidentielle tiennent compte des logements effectivement livrés et des besoins d'équipement démontrés. Les montants sont prévus dans une enveloppe votée et ne constituent pas une promesse illimitée. Le versement est accompagné d'un programme transparent pour les écoles, la voirie, l'eau et les transports. Les communes ne sont pas rémunérées pour délivrer des permis qui ne débouchent sur aucun logement.

Article 15 — Une solidarité qui ouvre des portes

Le logement social conserve une mission d'accueil des ménages qui ne peuvent accéder au marché. Des contrats territoriaux rendent les objectifs de production et d'attribution plus lisibles et vérifient leur exécution. Les objectifs issus de la loi SRU ne sont pas supprimés par une simple convention locale. Toute substitution législative à ces objectifs doit démontrer sa capacité à produire des logements abordables et à éviter la concentration de la pauvreté.

Article 16 — Financer sans recettes imaginaires

Les dépenses nouvelles de justice, d'instruction et d'infrastructures ainsi que les pertes fiscales sont recensées avant le vote. Des scénarios prudent, central et favorable distinguent les économies certaines des recettes espérées. Une croissance future de la construction n'est pas inscrite comme une ressource garantie. Les baisses fiscales sont phasées selon les financements effectivement disponibles ; un rapport public précise les collectivités et ménages qui supportent les contreparties.

Article 17 — Une transition sans rupture des contrats

Les autorisations déjà délivrées et les baux en cours conservent leurs effets, sous réserve des obligations de sécurité. Les nouvelles procédures s'appliquent aux demandes déposées six mois après la publication des textes nécessaires. Les collectivités disposent de dix-huit mois pour publier leurs documents consolidés. Les durées de six et dix-huit mois sont des choix de ce projet, et ne sont pas présentées comme des engagements de David Lisnard.

Article 18 — Mesurer les logements, pas les annonces

Une évaluation annuelle indépendante publie les logements autorisés, commencés et livrés, les loyers à qualité constante, les charges énergétiques et les délais de recours. Elle examine aussi les déplacements de population, la consommation de sols et les budgets locaux. Après trois ans, le Parlement réexamine les dispositions dont les résultats ne compensent pas les coûts. Un nombre d'articles réduit n'emporte pas abrogation générale des codes : une table de concordance doit identifier chaque disposition modifiée.

Sources

- Nouvelle Énergie · Propriété et offre de logements · 6 mars 2026
- Programme public de David Lisnard
- Service Public · Permis de construire
- Service Public · Logement décent
- Service Public · Diagnostic énergétique
- Ministère · Article 55 de la loi SRU