

VISIO 1 – **THEME 1 : LE LOGEMENT ADAPTE POUR TOUS – 16/01/2025**

1. Contrôle des bailleurs et de leurs locataires

- **Problématique soulevée** : Le suivi des bailleurs vis-à-vis de leurs locataires est insuffisant.
 - **Propositions** :
 - Mettre en place un **suivi périodique** pour évaluer la taille des logements en fonction des évolutions familiales des locataires.
 - Créer un mécanisme pour adapter les logements aux besoins réels des occupants (ex : taille des logements, composition familiale).
 - Cette mesure pourrait améliorer la gestion du parc locatif et optimiser l'occupation des logements.
-

2. Mesures fiscales incitatives

- **Problématique soulevée** : La fiscalité actuelle freinant la fluidité du marché immobilier.
 - **Propositions** :
 - **Révision des exonérations fiscales** : Supprimer les **abattements** sur les plus-values immobilières après 30 ans, pour libérer des logements sur le marché.
 - **Exonération pour les primo-accédants** : Proposer une exonération de la plus-value pour les propriétaires cédant leur bien à un primo-accédant sur une période de **3 ans**. Cela permettrait de libérer des logements à prix abordable.
 - L'objectif est d'augmenter la mobilité dans le marché du logement et de favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes générations.
-

3. Notion de prix carbone

- **Problématique soulevée** : Intégrer le **prix carbone** dans les politiques de logement et de construction.
- **Propositions** :
 - Développer des **outils** pour mesurer et intégrer l'impact carbone des projets de construction et de rénovation.
 - L'idée est de tenir compte du **coût environnemental** des bâtiments (émissions de CO2, énergie grise, etc.) dans les choix de construction et de réhabilitation.
 - Il a été suggéré que ce concept devienne un critère essentiel dans la reconversion des bâtiments existants, comme les bureaux en logements.

4. Transition énergétique et développement durable

- **Problématique soulevée** : Les objectifs de **transition énergétique** sont ambitieux mais difficiles à appliquer de manière cohérente.
 - **Propositions** :
 - Renforcer les **mesures concrètes** en matière de transition énergétique pour les nouveaux bâtiments et les projets de rénovation.
 - Veiller à ne pas tomber dans des **pratiques de greenwashing**, où des mesures sont annoncées sans effet réel, créant une fausse impression de progrès.
 - La **stratégie nationale bas carbone** a été évoquée, mais il a été souligné que la mise en œuvre doit être réaliste et adaptée aux conditions du marché.
 - Les **zones à faible empreinte carbone** devraient être prioritaires pour la construction de nouveaux logements, avec des solutions écologiques et économiques.
-

5. Garantie pour les propriétaires

- **Problématique soulevée** : La nécessité de garantir davantage la sécurité des **bailleurs privés**.
 - **Propositions** :
 - **Extension de la garantie Visale** : Étendre ce dispositif de garantie pour couvrir un plus grand nombre de propriétaires, en particulier ceux qui acceptent de louer à des primo-accédants ou des familles à revenus modestes.
 - Proposer des **garanties supplémentaires** pour couvrir le risque de loyers impayés ou de dégradations, afin de restaurer la confiance des investisseurs privés dans le secteur immobilier.
 - Il a été noté que les **garanties financières** sont essentielles pour encourager les propriétaires à investir dans le logement locatif, en particulier dans un marché incertain.
-

Synthèse :

Les propositions clés qui ont émergé comprennent :

- **Renforcer les contrôles sur les bailleurs et locataires** pour une meilleure gestion du parc locatif.
- **Réviser la fiscalité immobilière** pour encourager la mobilité et faciliter l'accès à la propriété.

MODEM - VILLAGE LOGEMENT

- **Intégrer la notion de prix carbone** dans les projets de construction et de réhabilitation.
- **Favoriser la transition énergétique** avec des mesures adaptées, tout en évitant le greenwashing.
- **Protéger les propriétaires** grâce à des garanties étendues, en particulier pour les primo-accédants.