

Idées pour...

Améliorer l'accès au logement

Un état des lieux inquiétant

Les prix de l'immobilier ont fortement progressé en France depuis 1998. Plusieurs explications à cela : l'assouplissement des conditions de financement, les politiques de soutien à la demande, l'insuffisance du foncier, la hausse des coûts de construction. Suite à la crise de 2008, l'immobilier a également servi de valeur refuge.

Aux coûts d'achat et de location élevés, il faut ajouter l'engorgement du secteur social dans les zones dynamiques économiquement. Y trouver un logement décent, voire un logement tout court, s'avère souvent mission impossible. Cette situation doit être corrigée car elle accentue les inégalités, réduit la mobilité et ampute la compétitivité française.

Développer le parc immobilier...

Des leviers pour libérer l'offre

Débloquer le foncier et la construction

- Généraliser le transfert de responsabilité du plan local d'urbanisme (PLU) au niveau de l'intercommunalité. Lui confier, avec les communes, une coresponsabilité pour délivrer des permis de construire.
- Favoriser la concurrence dans le secteur de la construction en amplifiant les efforts de simplification normative qui feront entrer de nouveaux constructeurs sur le marché.
- Taxer la plus-value foncière latente lors d'un changement de plan urbanistique. Cela inciterait, par exemple, les propriétaires d'un terrain agricole devenu constructible à le vendre rapidement.

Mieux allouer les ressources du logement social

- Mieux répartir les subventions entre territoires et offices HLM en recourant à des indicateurs de tension transparents.
- Construire sur les ressources propres des organismes HLM dans les zones en déficit de logements « très sociaux ». Privilégier des immeubles à usage mixte (logements, bureaux, commerces) et les projets qui réduisent la ségrégation spatiale.
- Mettre en concurrence les organismes HLM et les structures privées pour la construction et la gestion de logements sociaux à destination des classes populaires et moyennes (type PLS/PLI), en particulier dans les zones très denses. Comme cela se pratique en Allemagne, offrir au bailleur la possibilité de disposer des logements pour un autre usage à l'issue d'une période de 40 à 50 ans.

Ne pas fausser la demande

- Aller vers plus de neutralité fiscale entre l'acquisition et le locatif privé en supprimant le prêt à taux zéro (PTZ +). Développer les solutions de « location-accession » qui permettent d'acheter un bien loué au bout de plusieurs années en décomptant les loyers acquittés de son prix.
- Taxer la détention immobilière plutôt que la transaction par la suppression graduelle des droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Compenser les pertes fiscales induites pour les collectivités par un réajustement progressif de la taxe foncière.

Fluidifier les parcs locatifs...

Des mesures pour la mobilité

Une flexisécurité du logement dans le parc privé

- Élargir l'éventail des motifs de fin de bail et rendre la durée du bail modulable selon un accord locataire/propriétaire. En contrepartie, rendre le droit au logement opposable (DALO) plus effectif en responsabilisant les services en charge des attributions, en actualisant plus rapidement les dossiers des demandeurs et en s'appuyant sur les 25 % d'attributions annuelles désormais réservées aux demandeurs les plus modestes (loi « Égalité et citoyenneté », 2017).
- Installer le paritarisme du logement locatif en créant une Régie du logement comme au Québec. Celle-ci interviendrait en première instance dans les contentieux locatifs (par exemple, ruptures de baux, impayés, augmentations de loyers jugées abusives). Elle organiserait aussi une garantie des loyers plus complète que le dispositif de protection des risques locatifs en vigueur (Visa pour le logement et l'emploi, VISALE, 2016).
- Intégrer les aides au logement au dispositif de l'impôt sur le revenu pour éviter leur effet inflationniste sur les loyers. Déduire les loyers versés du revenu imposable, dans la limite d'un plafond fonction de la composition du ménage. Pour les ménages non imposés, transformer les aides au logement en impôt négatif.

Une meilleure gestion du parc locatif social

- Unifier et rendre transparents les critères d'attribution des bailleurs à travers un système par points, tout en conservant un quota pour des situations d'urgence.
- Limiter les dérogations pour l'application des surloyers selon le revenu et faire respecter l'obligation de restitution de logement lorsque les ressources du locataire dépassent le plafond en vigueur (cf. loi « Égalité et citoyenneté », 2017). Ces mesures permettront d'augmenter la mobilité dans le parc et de ne pas perpétuer les inégalités entre ménages aux revenus identiques ayant ou non accès au logement social.

Pour en savoir plus



Comment modérer les prix de l'immobilier ?

Alain Trannoy et Étienne Wasmer, *Note du CAE*, n° 2, février 2013.

La politique du logement locatif,

Alain Trannoy et Étienne Wasmer, *Note du CAE*, n° 10, octobre 2013.

Promouvoir l'égalité des chances à travers le territoire,

Philippe Askenazy et Philippe Martin, *Note du CAE*, n° 20, février 2015.



**conseil d'analyse
économique**

113 rue de Grenelle 75007 PARIS

Contact
Christine Carl
01 42 75 77 47
christine.carl@cae-eco.fr