



Real Estech

# LE LOGEMENT, BOMBE SOCIALE A VENIR

FEVRIER 2022



Le logement devrait trôner tout en haut des politiques publiques. Il est le principal poste de dépense des Français et, parce qu'il est dynamique, impacte lourdement le pouvoir d'achat. En moyenne, les Français consacrent un peu moins de 20% de leurs revenus aux dépenses de logement, à savoir les loyers, les remboursements d'emprunt et les charges, déductions faites des aides au logement. Ce budget était de 16% en 2000. Il aiguillonne les salaires et réduit donc la compétitivité de nos industries. Le logement est une réserve de valeur et en cela assure tout autant la constitution du patrimoine que la reproduction des inégalités. Enfin il est directement lié à la démographie et donc reflète les déséquilibres territoriaux autant qu'il les exacerbe. A l'intérieur des logements, la suroccupation pèse sur la fécondité comme elle participe à la diffusion des pandémies. La violence conjugale prospère lorsque des couples divorcés ne peuvent décohabiter. Le prix du logement, source inépuisable de commentaires pour les médias, est le résultat complexe du mélange entre l'épargne disponible, la défiance face au risque, la capacité d'endettement, autant d'éléments que la crise sanitaire et les politiques publiques qui ont suivi, notamment du point de vue monétaire, ont brusquement modifié. La chute du géant chinois Evergrande et les risques systémiques qu'il fait peser sur la sphère financière chinoise vient nous rappeler que les crises immobilières sont des braises qui peuvent rapidement enflammer, pour ceux qui auraient oublié les prêts *subprimes*.

Le logement est au cœur de nos vies. Il est aux marges de la politique. La campagne présidentielle de 2022 ne se gagnera pas sur le logement. Dans les sondages, il se classe bon dernier des préoccupations des Français quand il n'est carrément pas omis par les instituts<sup>1</sup>. Il y a de fortes chances qu'il ne soit même pas un thème des débats entre candidats. L'écho des propositions faites ici ou là ne débordera guère du microcosme des personnes directement impliquées dans le secteur immobilier. J'y vois deux raisons. D'une part il n'y a pas de réponse facile, baguette magique ou pensée hétérodoxe à laquelle personne n'aurait pensé auparavant. La réponse est nécessairement complexe, technique, experte. D'autre part, c'est une politique publique transpartisane. Alors certes certains essaieront de stigmatiser les propriétaires ou les rentiers, d'autres fustigeront la norme ou le poids du secteur social, une partie tentera d'opposer les élus locaux et les promoteurs mais dans l'ensemble l'objectif de bien loger les Français est partagé par tous. Au final, on ne parle du logement qu'à travers la polémique, une fois sur la rente, l'autre fois sur le pavillonnaire, ou les drames comme à Marseille. Le décalage entre ce qui est perçu comme un problème de plus en plus grave pour une partie croissante de la population et l'absence de réponse majeure des responsables politiques pourrait finir par dégénérer en crise sociale. Certains pourraient, de manière assez cynique, se dire qu'il faut du temps avant que le manque de logements ne se traduise en contestation. Les gens se serrent, partagent les appartements, paient plus cher. Après tout, n'est-ce pas ce qu'acceptent docilement les Britanniques qui paient leurs loyers à la semaine, s'entassent dans les sous-sols, prennent des chambres en couple en colocation ? Si l'événement qui pourrait servir de déclencheur à cette bombe sociale en question n'est pas encore évident, la colère gronde chez nous.

Il est facile de titrer sur la résurgence du mouvement des gilets jaunes mais s'il y a un sujet qui peut susciter une contestation similaire, c'est bien le logement. Les signes restent ténus et se limitent aux zones littorales touristiques ou aux grandes métropoles. A Bayonne, plusieurs centaines de personnes rassemblées par le collectif Vivre et se loger au pays ont défilé dans la ville. Depuis quelques mois, banderoles et inscriptions proclamant « *Le Pays basque n'est pas à vendre* » fleurissent sur les agences immobilières du littoral, ravivant le souvenir des années 2007 et 2008, quand le mouvement Irrintzi avait revendiqué des actions violentes

---

<sup>1</sup> Ipsos – Cevipof, Enquête électorales 2022 : Vague n°2, Octobre 2021

contre plusieurs enseignes et résidences secondaires. En mars dernier, à Urrugne, une banderole arborant le message « Parisiens, rentrez chez vous, vous êtes le virus du Pays basque » avait été déployée. Dans le Morbihan, où une maison sur cinq est une résidence secondaire, les régionalistes ont proposé la création d'un statut de résident breton qui donnerait un droit de priorité pour acheter les maisons à vendre. Le 11 novembre, ce sont une centaine d'élus de gauche de la Métropole du Grand Paris appuyés par des associations comme le Droit au logement et la Confédération nationale du logement qui ont manifesté derrière la banderole « Se loger en Île-de-France, ça ne peut plus continuer comme ça ! ». Cette Ile-de-France où le directeur régional de l'antenne de la Fondation Abbé Pierre rapportait que l'activité des marchands de sommeil prospère en citant la découverte de sept personnes vivant dans un abri de jardin du Blanc-Mesnil.

Le mal sévit bien au-delà de nos frontières. Dans des Pays-Bas rongés par la crise du logement, mi-septembre plusieurs milliers de personnes se sont rassemblées à Amsterdam pour manifester. Le responsable du syndicat allemand Ver.di a qualifié le loyer d'équivalent du 21ème siècle du prix du pain, le déclencheur historique des révolutions. Les conséquences politiques sont déjà là. En mars 2020, le Sinn Fein, vainqueur surprise des élections législatives irlandaises avait fait du logement son cheval de bataille en promettant la construction de 100 000 logements sociaux et abordables ainsi que l'interdiction des expulsions et des augmentations de loyer. En mars 2021, en Corée du Sud, le parti du président Moon Jae-in a été battu aux élections municipales après avoir échoué à faire face au doublement du prix moyen d'un appartement à Séoul depuis son entrée en fonction il y a quatre ans. Alors qu'il caracolait à 71% d'opinions positives pour avoir réussi à dompter la pandémie, sa popularité s'est effondrée à 28% à cause de sa politique du logement. En mai 2021, le premier ministre suédois a subi une motion de défiance, sa coalition socialiste et écologiste implosant sur la question du logement. Si, à l'automne, Xi Jinping a accepté de laisser tomber les promoteurs et décidé de mettre enfin en place la taxe foncière, c'est que le Parti communiste chinois a accepté l'idée que le logement n'était pas qu'un accélérateur efficace de la croissance économique<sup>2</sup> mais pouvait devenir source la principale source de mécontentement social comme elle l'a été à Hong-Kong. Challenge lors des élections générales canadiennes de septembre 2021, le Premier ministre sortant Justin Trudeau a promis un bannissement de deux ans des acquéreurs étrangers. En octobre, la coalition de gauche au pouvoir en Espagne a échoué à adopter le budget pour 2022 à cause d'un différend sur le logement entre les socialistes et leur allié, le parti anti-austérité Podemos. En France, la situation ne cesse de s'empirer et pourrait bien trouver son exutoire dans les urnes ou dans la rue. La récente publication par l'INSEE de chiffres sur la multipropriété a mis de l'huile sur le feu, exposant crûment le contraste des inégalités de patrimoine immobilier.

Même si depuis deux ans d'excellents travaux, à travers les rapports Lagleize, Nogal et Rebasmen, ont permis de faire progresser l'analyse collective, le travail intellectuel sur le secteur du logement a été trop longtemps négligé. En conséquence, des idées fausses circulent toujours. 1°) La France aurait assez de logements vacants que le télétravail va permettre de réoccuper. Il y a peut-être suffisamment de logements à l'échelle nationale mais les besoins en logements sont concentrés sur certaines portions du territoire, ils sont déjà largement sous-estimés, l'impact du télétravail et des migrations dans le pays sont anecdotiques. 2°) La France serait un pays de propriétaires. C'était vrai il y a 15 ans, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Depuis, nous avons été rattrapés et dépassés par nombre d'autres pays développés. L'absence de possibilité d'accéder à la propriété pour une partie croissante

---

<sup>2</sup> Le poids de la construction dans le PIB chinois est passé de 5% en 1995 à 13% en 2020

de la population pendant qu'une partie de la population l'accumulait à visée locative est réelle et s'aggraverait si la production neuve ralentit. 3°) La France dépenserait trop pour le logement, surtout par rapport à son partenaire allemand. Et pourtant, l'Allemagne dépense plus en aides au logement que la France aujourd'hui<sup>3</sup>. L'incapacité à correctement appréhender l'importance de l'immobilier fragilise nos sociétés. Cette note vise à remettre le logement au cœur du village, et de la ville, afin de lui donner la place qu'il mérite dans la campagne présidentielle. Au-delà du constat d'un manque criant de logements et des conséquences désastreuses de la concentration de la propriété en terme d'inégalités patrimoniales, ce travail émet des propositions radicales, que certains qualifieront de droite, d'autres de gauche, pour faire entrer la politique du logement dans le 21<sup>ème</sup> siècle. Il est temps de penser les grandes réformes du logement plutôt que de poursuivre l'empilement de micro-dispositifs qui s'accumulent sans résoudre nos problèmes.

---

<sup>3</sup> OECD Affordable Housing Database, [PH3-1-Public-spending-on-housing-allowances](#), Mise à jour 18 janvier 2022

## **10 propositions pour rénover en profondeur la politique publique du logement**

1. Contractualiser la production de logements avec un volet récompense et un volet sanction entre les collectivités territoriales et l'Etat.
2. Etablir une procédure automatisée de pré-autorisation d'urbanisme à partir d'une infrastructure logicielle fournie par l'Etat nourrissant une base de données centralisée sur les logements.
3. Conférer, de manière expérimentale pendant deux ans, à un établissement public foncier opérant en zone tendue un droit de préemption automatique des logements individuels et des terrains dont le prix du foncier s'établirait au-dessus d'un certain prix.
4. Prévoir des formules dynamiques de recalcul de la mise en application des réglementations sur l'efficacité énergétique des bâtiments et le zéro artificialisation net en fonction respectivement du nombre de logements rénovés et de la production de nouveaux logements collectifs.
5. Accorder systématiquement des bonus de constructibilité pour les opérations de réhabilitation à la suite de la loi Elan.
6. Lancer le chantier de l'impôt foncier unique à échelonner sur le quinquennat 2022-2027 avec la révision de la valeur des bases locatives.
7. Organiser la sortie du régime de Loueur Meublé Non Professionnel.
8. Etablir des baux à durée déterminée pour les nouvelles entrées dans le secteur social, prévoir des taux d'effort plancher pour les résidents non bénéficiaires des aides au logement et décaler l'âge d'exemption à la mobilité.
9. Allonger la durée d'emprunt maximum de 25 à 30 ans.
10. Préparer l'extinction de l'indivision et supprimer le droit d'enregistrement des parts sociales de SCI.

## 1. LE LOGEMENT, D'UN DROIT UNIVERSEL AU CATALYSEUR DES INEGALITES

Le logement a d'abord été extérieur au champ d'intervention directe de l'Etat. Puis le droit au logement a progressivement gagné en importance dans la législation et la jurisprudence. Cité par la loi Quilliot de 1982 en tant que droit fondamental, le droit au logement est l'objet principal de la loi Besson de 1990 qui le présente comme un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. En 1995, le Conseil constitutionnel a considéré que la possibilité de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle. Suite à la multiplication de campements de sans-abris, sous l'impulsion de l'association Les enfants de Don Quichotte durant l'hiver 2006, une loi donne corps à ce principe en le rendant opposable, faisant passer l'obligation de moyens de la loi Besson à une obligation de résultats. L'État devient le garant du droit au logement et à l'hébergement. Lorsqu'il est sollicité, le préfet doit proposer un logement dans un délai de six mois ou un hébergement dans les six semaines. En cas de non-satisfaction de cette demande, le requérant a la possibilité de faire condamner l'État à des astreintes et des dommages et intérêts.

Avec 7 900 personnes effectivement relogées en 2020 suite à une procédure du droit au logement opposable, il serait illusoire que l'Etat puisse être le seul garant de ce droit fondamental. Le droit au logement, c'est d'abord et avant tout un marché du logement fonctionne. Or, contrairement à l'imaginaire collectif, ce marché qui devrait permettre de produire suffisamment de logements à bon prix, à la location comme à l'accession, est en panne. Le logement devient un produit rare, cher et inaccessible pour une partie croissante de la population. Le droit au logement est un vœu pieu qui ne peut masquer que le logement est devenu un puissant catalyseur des inégalités au sein de la société.

### A. Un million de logements ~~vacants~~ manquants

#### ○ Une décennie de construction soutenue

Nous manquons de logements. Cette affirmation peut sembler contradictoire avec le fait que la France est l'un des pays de l'OCDE qui ont le plus construit depuis une décennie. La France est en effet le pays qui a vu le nombre de logements pour 1 000 habitants le plus augmenter depuis dix ans alors même que sa population progressait<sup>4</sup>. Nous avons le plus de logements par habitants derrière la Grèce. La statistique internationale en matière de logement est à l'image des statistiques nationales, approximative. Il est donc difficile d'établir des comparaisons, d'autant plus que les indicateurs peuvent être biaisés. Compter à l'échelle de logement est évidemment plus grossier que compter en surface de plancher mais évite de favoriser les pays peu denses. Ramener cela au nombre d'habitants ne capture pas le dynamisme démographique actuel mais se concentrer sur les seuls habitants nouveaux masque la décohabitation. Comparer au stock existant tend à pénaliser les pays qui auraient vécu un exode rural tardif et où le nombre de propriétés rurales resteraient importantes même si elles sont vacantes. Enfin certains pays comptent le dépôt de permis de construire quand d'autres regardent les mises en chantier, là où d'autres mesureront les logements réellement achevés. Afin de simplifier pour donner des ordres de grandeur, retenons que depuis l'an 2000, la France a construit beaucoup plus que ses voisins européens comparables, s'approchant plus de pays émergents comme la Corée du Sud, pays où l'effort massif de construction a permis de maintenir le coût du logement à des niveaux planchers – moins de 15% du revenu disponible brut contre 20% en France.

---

<sup>4</sup> OECD Affordable Housing Database, [HM1.1. Housing Stock and Construction](#), Mise à jour 18 janvier 2022

Pays	Population 2021	Hausse population depuis 2000 (millions)	Logements construits (millions)	Surface ajoutée (en millions m <sup>2</sup> )
Corée du Sud	51,8	4,8	N/A	1 150
France	67,4	6,7	8,2	776
Allemagne	83,1	1,1	5,1	519
Royaume-Uni	67,1	8,2	4,0	325

Qui plus est, la composition des logements nouvellement construits a évolué au fil des années, passant de l'individuel au collectif, témoignant ainsi d'une plus forte activité de construction en zone tendue. En 2000, on comptait 212 000 mises en chantier de logements individuels et 126 000 de logements collectifs contre respectivement 145 000 et 212 000 en 2020. Le ratio logement individuel sur logement collectif est ainsi passé de 1,7 à 0,7. L'individuel groupé compte pour un quart des logements individuels alors qu'il partage des caractéristiques avec le logement collectif, notamment en termes de surface, respectivement 86 et 63 mètres carrés contre 119 pour la maison individuelle pure. Portée par des grandes opérations de réaménagement de friches industrielles ou ferroviaires, l'activité de construction de logements collectifs a été particulièrement soutenue dans les plus grands centres urbains. En 2017, 30% des lots neufs collectifs ont été livrés en Ile-de-France. Dans la région, le nombre de permis de construire, parti d'un point bas de 44 600 logements sur douze mois glissants en 2010 avait dépassé 100 400 au cours de l'année 2017. Dans certaines communes de la Métropole du Grand Paris, entre 2015 et 2018, le nombre de logements neufs mis en vente rapportés au stock de logements existants en 2015 atteignait des chiffres records, 22% à Romainville, 11% à Clamart, 7% à Villejuif et Bagnolet<sup>5</sup>.

- *Qui n'a pas suffi pour satisfaire l'offre*

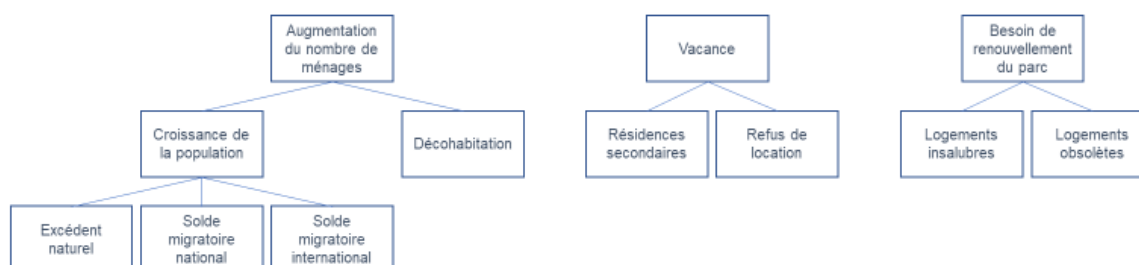
Cet effort de construction salubre n'a néanmoins pas étanché le besoin de logements. D'ailleurs, la plupart des Français (62%) estiment qu'il n'y a pas assez de logements en France, seuls 12% considérant qu'il y en a trop<sup>6</sup>. Le prix est normalement la meilleure preuve d'une inadéquation entre demande et offre. Depuis 2000, les prix des logements ont progressé en moyenne de 4,5 % par an, un rythme bien supérieur à l'inflation (1,3%) et à la hausse du revenu disponible brut. Il serait inexact d'attribuer cette progression uniquement à un déséquilibre entre l'offre et la demande. Si le marché de l'immobilier progresse aussi vite, en moyenne, c'est d'abord et avant tout le fruit de l'accroissement du pouvoir d'achat immobilier. Le taux d'intérêt, proche de 6 % en 2000, au début de la séquence de hausse des prix, a chuté à 4 % en 2010 et 1 % en 2021. Dans le même temps, la durée d'emprunt est passée de quinze ans en moyenne au début des années 2000, à vingt-et-un ans aujourd'hui. Pour une mensualité donnée, l'effet cumulé de la baisse des taux et de l'allongement de la durée du crédit a accru la capacité d'emprunt de 80%. Ceci pourrait presque suffire à expliquer l'écart entre la hausse des prix du logement et l'inflation. Mais cette analyse nationale n'a aucun sens. Le logement a profondément été touché par le phénomène de métropolisation qui a créé des zones tendues et détendues, symbole non plus d'un marché national mais de marchés

<sup>5</sup> Wemo, [La construction de logements neufs a-t-elle un impact sur les prix des logements anciens ?](#), 30 mars 2021

<sup>6</sup> Enquête Harris Interactive pour Procvivis, *Baromètre 2020 sur les trajectoires d'habitation des Français*, 16 décembre 2020



évoluant en parallèle. En Ile-de-France la hausse depuis 2000 a été de 5,7% par an<sup>7</sup>. Dans l'agglomération lyonnaise, elle a été de 6,2%<sup>8</sup>. Autrement dit la hausse des capacités d'emprunt explique entre un tiers et la moitié de la hausse en zones tendues. Parmi les facteurs d'explication restant, il y a évidemment un déséquilibre entre l'offre et la demande dans ces territoires. Un autre signal de ce besoin de logements est la vitesse de commercialisation. Le délai moyen de vente des maisons et appartements en France depuis 20 ans a peu varié, s'établissant à 83 jours en moyenne, grimpant à 95 jours la plus mauvaise année et baissant à 65 jours lors du boom de 2005. Il y a donc un appariement assez fort sur le marché<sup>9</sup>. Du côté de l'immobilier neuf, il est remarquable de constater que depuis dix ans il n'y a pas eu d'incident de commercialisation majeur, à savoir des programmes qui n'auraient pas trouvé d'acheteurs. La Fédération des promoteurs immobiliers communique sur l'offre commerciale exprimée en délai d'écoulement. Celle-ci n'a cessé de baisser entre mi-2012 et le premier trimestre de 2020 passant de 14 à 9 mois de commercialisation, là encore reflet d'un marché où la demande est forte.



○ Réduire la vacance, solution miracle

En France, sur nos 36 millions de logements, 1,1 million de logements seraient vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé auxquels il faut ajouter près de 150 000 logements sociaux<sup>10</sup>. Il est souvent dit qu'avec un tel réservoir de logements vacants, il n'y a pas besoin de construire, qu'il suffirait de rénover. Plus encore la chute récente de la fécondité pesant sur la natalité, alors que nous faisons face à dix années de baisse tendancielle des naissances, soit 100 000 nourrissons de moins que 2010, et le niveau le plus faible depuis la seconde guerre mondiale<sup>11</sup>, trop construire serait un mauvais calcul pour l'avenir. Ces analyses auraient été justes trente ans auparavant. Malheureusement elles n'ont aucun sens dans une économie touchée par la métropolisation.

La métropolisation c'est d'abord et avant tout un phénomène démographique lié à la massification de l'enseignement supérieur. Au Royaume-Uni, en 1981, la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans était semblable dans les collectivités de toutes tailles. En 2016, ce pourcentage est deux fois élevé dans les villages britanniques que dans les grandes villes. Dans les années 1950, aux États-Unis, l'âge moyen dans les zones rurales était cinq ans plus faible que dans les villes, 27 ans contre 32 ans. En 1990, il était égal, à 33 ans. En 2010, il était de 34 ans dans les villes et de 40 ans dans les comtés les moins densément

<sup>7</sup> Savinien de Rivet, [Les prix de l'immobilier ont quadruplé à Paris depuis 2000](#), in Libération, 14 septembre 2021

<sup>8</sup> INSEE, Indice des prix des logements anciens - Agglomération de Lyon - Appartements - Base 100 en moyenne annuelle 2015, [lien](#)

<sup>9</sup> Century 21, [Marché de l'immobilier ancien](#), juillet 2021

<sup>10</sup> Ces chiffres sont issus d'un travail statistique lancé en 2020 entre la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) et le CEREMA Hauts-de-France, baptisé LOVAC qui croise deux bases de données.

<sup>11</sup> Les derniers chiffres de l'INSEE, publiés le 18 janvier 2022, selon les estimations arrêtées fin novembre, ont montré un imperceptible rebond en 2021, avec 738 000 bébés nés en France, soit 3 000 de plus qu'en 2020



peuplés. Les grandes villes rajeunissent quand les villes moyennes sont frappées de vieillissement accéléré. Les générations nées dans les années 1950, 1960 et 1970 sont souvent restées là où elles sont nées. Pour les générations nées dans les décennies 1980-1990, les fameux *Millenials*, la massification de l'enseignement supérieur a conduit à organiser des déplacements de population importants. En 2000, 27 % des Français, 27 % des Hollandais, 29 % des Britanniques entre 30-34 ans étaient diplômés du supérieur, en 2016 ils étaient respectivement 48 %, 54 % et 50 %. Ces jeunes diplômés ayant migré vers les métropoles pour suivre leurs études universitaires y sont souvent restés pour trouver leur premier emploi. A titre d'illustration, l'Île-de-France concentre la moitié des 10 % des salaires les plus élevés de France. Les métropoles sont le moteur démographique des pays. Leurs habitants, plus jeunes, ont plus d'enfants. L'excédent naturel de l'Île-de-France est de 78 000 personnes contre un déficit de 31 000 personnes pour le reste de la France métropolitaine<sup>12</sup>. Dans la métropole lyonnaise, il y a eu l'année dernière 19 000 naissances pour 11 000 décès soit un excédent de 8 000 personnes. En 2006, soixante-quatorze départements de France métropolitaine comptaient plus de naissances que de décès. Ils sont moins d'une trentaine en 2020. L'effet boule de neige est terrible. Hors des migrations, plus une population vieillit, plus elle décroît, les décès y augmentant alors que les naissances y diminuent. Il va donc falloir accepter qu'il y ait de plus en plus de logements structurellement vacants.

La baisse de la vacance est souvent présentée par les pouvoirs publics comme un remède miracle. L'un des premiers rapports sur ce sujet date de ... 1992<sup>13</sup>. En 2014 un rapport d'inspections interministérielles, repris par la Cour des Comptes dans son dernier travail<sup>14</sup>, expliquait que nous surestimions le nombre de logements à construire, en ne prenant pas suffisamment en compte la part croissante des logements vacants depuis 2006. La vacance est un phénomène complexe. L'appréhender à travers les grandes masses en disant qu'un point de vacance en moins peut ramener 110 000 logements sur le marché démontre une incompréhension du marché immobilier. Si la vacance est en forte augmentation, entre 2010 et 2015, 23% de la variation annuelle est venue de l'augmentation du nombre de logements vacants contre seulement 9% dans la décennie de 2000 à 2010<sup>15</sup>, elle d'abord la preuve d'une inadéquation géographique entre l'offre et la demande. Les trois quart des logements vacants se situent d'ailleurs en zones dites détendues et entre 2010 et 2015, dans les villes-centres des grands pôles urbains, le parc de logements vacants augmente moins vite qu'ailleurs. Parmi les 88 aires urbaines de plus de 100 000 habitants, la vacance excède 11% à Tarbes, Béziers ou Roanne, frôle les 10% à Pau, Saint-Etienne, Agen ou Saint-Quentin alors qu'elle est de 6% à Angers, Caen, Bordeaux ou Nantes. La vacance pourrait atteindre des niveaux encore plus élevés comme il est possible de l'observer déjà à Vichy (14%), Montluçon (14%) ou Nevers (13%). Les logements qui restent durablement vacants en zone tendue parce que coûteux en charges et mal configurés sont en nombre limités. Quant à l'idée que certains propriétaires conserveraient des logements vacants par peur de louer, elle est largement démentie par les chiffres<sup>16</sup>. L'enquête logement de 2013 montrait qu'un tiers de la vacance était conjoncturelle, liée à une inoccupation passagère entre deux habitants (18%) ou au temps

<sup>12</sup> Philippe Louchart, [Excédent naturel : l'exception francilienne confirmée en 2020](#), Institut Paris Region, 08 avril 2021

<sup>13</sup> Claude Robert et Bernard Coloos, *Rapport le fonctionnement du marché du logement et la vacance (Paris, Lyon, Marseille)*, Inspection Générale de l'Équipement | Direction de l'Habitat et de la Construction, 1992

<sup>14</sup> Cour des Comptes, [Restaurer la cohérence de la politique du logement en l'adaptant aux nouveaux défis](#), Novembre 2021

<sup>15</sup> Ibid

<sup>16</sup> INSEE, [Les conditions du logement en France](#), 2017, p.137

nécessaire à des travaux (17%), ou aux dépens du propriétaire qui éprouvait des difficultés à vendre son bien (21%) ou à le louer (9%).

○ *La décentralisation forcée ou le retour des planificateurs*

Quand ce déséquilibre est mis en évidence, la tentation est grande de répondre décentralisation et aménagement du territoire. Face à la toute-puissance du modèle métropolitain, certains rêvent d'une autre voie. Ils réinventent l'aménagement du territoire comme une sorte de gigantesque jeu de simulation où les activités et les emplois pourraient être déplacés au gré des décisions de hauts-fonctionnaires. L'Etat, qui n'a pas réussi à faire franchir le périphérique à ses ministères, à l'exception du ministère de l'Équipement qui déménagea du boulevard Saint-Germain vers l'Arche de la Défense en 1991, deviendrait capable de renverser une tendance démographique de plus de quarante ans. Rappelons que le seul Etat qui a limité la taille de ses mégapoles, sans réellement savoir comment faire respecter cette injonction, est la République Populaire de Chine. Parfois plus cyniquement, on entend dire que moins construire en zone tendue permettrait de forcer l'aménagement du territoire. C'est désolant. La politique ce n'est pas détruire des vies aujourd'hui pour prétendument servir des intérêts de long-terme. Plus récemment, le télétravail a en été perçu comme la solution à la congestion des villes, permettant de dématérialiser le lieu de production et s'inscrivant dans une mutation profonde des modes de travail et d'organisation des entreprises. La technologie devait bientôt permettre de répartir l'activité sur l'ensemble du territoire. E-médecine, e-éducation, e-administration, e-commerce, réalité virtuelle, hologrammes, le numérique devait abolir les distances. Une utopie décentralisée n'attendrait que nous.

○ *L'exode urbain, une prophétie irréaliste*

Cette idée est revenue en force avec la crise sanitaire accompagnée de la montée en puissance du télétravail. Reste que plus d'un an et demi après la fin du premier confinement, les articles sensationnalistes sur la fin des villes et le retour à la campagne n'ont guère été suivis d'effets. Il y a tout d'abord la confusion entre la ville de Paris et le territoire francilien. Si la capitale a encore perdu 6 000 élèves pour la rentrée 2021, cela ne signifie que toutes ces familles sont parties à des centaines de kilomètres. La majorité d'entre elles partent vers les autres départements de l'Île-de-France. Paris, 2 millions d'habitants dans une aire urbaine de 12 millions, se compare à Manhattan au sein de l'agglomération new-yorkaise. Un centre-ville finit nécessairement par se spécialiser vers les étudiants, le tourisme et les jeunes ménages. En ce qui concerne les migrations avec le reste du pays, en 2013, le solde migratoire entre l'Île-de-France et le reste du territoire national était de 76 000 personnes<sup>17</sup>. Loin de l'exode sans cesse annoncé. 40% du déficit s'explique par des ménages retraités. 20% est le fait de ménages s'installant dans les huit départements limitrophes (Eure, Eure-et-Loir, Loiret, Yonne, Aube, Marne, Aisne, Oise), appelés la « troisième couronne » souvent pour des pressions liées au logement<sup>18</sup>. Dans la seconde métropole du pays, les notaires faisaient récemment remarquer que de plus en plus de jeunes couples travaillant à Lyon s'établissaient sur les faisceaux ferroviaires desservant Saint-Etienne et Grenoble, villes respectivement situées à 60 et 70 minutes en train. Néanmoins un tel choix oblige à se placer à distance raisonnable des gares en question, au risque d'avoir un temps de trajet très allongé. Cet étalement urbain

<sup>17</sup> Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, [L'emploi et la formation restent les moteurs de l'attractivité francilienne](#), Note rapide n°743, mars 2017

<sup>18</sup> Mariette Sagot, Institut Paris Region, [L'attractivité des franges de l'Île-de-France confirmée bien avant la crise sanitaire](#), 4 mars 2021

aux confins de la zone tendue est subi plus que désiré, à ce titre il y a fort à penser qu'une plus grande offre de logements dans la zone tendue se traduirait par une diminution de ses départs. Enfin il convient de prendre les fameux départs de cadres de l'Île-de-France vers Bordeaux, Nantes ou Lyon, pour ce qu'ils sont, c'est-à-dire des ajustements à l'intérieur de zones métropolitaines et donc de zones tendues en logement. Même si des villes moyennes comme Angers, Brest Dijon, Tours ou La Roche-sur-Yon viennent rejoindre les territoires de

« LES DEPARTS DEPUIS L'ILE-DE-FRANCE VERS LE RESTE DU TERRITOIRE SERAIENT DE 66 000 PERSONNES. LOIN DE L'EXODE ANNONCE. »

destination, il faut bien voir que ces villes ne sont pas en zone détendue mais ont déjà exercé un phénomène de concentration dans leurs régions respectives. Comment a évolué ce solde migratoire depuis la crise sanitaire ? L'INSEE nous indique

que la croissance démographique en Ile-de-France en 2020 a été de 31 700 personnes<sup>19</sup>, ce qui induit que le déficit migratoire s'établit à 46 000 personnes. En supposant que le solde migratoire avec le reste du monde évalué à +20 000 personnes en 2013 soit resté constant, les mouvements de départ depuis l'Ile-de-France vers le reste du territoire seraient de 66 000 donc inférieurs à l'année 2013. Evidemment, l'année 2020 ayant été marquée par deux confinements, il y a sans doute eu un report des décisions de déménagement vers l'année 2021. Néanmoins cette stabilité des chiffres est corroborée par les données remontant des notaires des supposées régions d'accueil des Franciliens. Entre 2019 et 2021, la part des acheteurs franciliens dans le total des acheteurs en Bretagne a progressé de 7<sup>20</sup> à 8%<sup>21</sup>. Sur des volumes qui sont passés de 106 000 à 126 000 logements ou terrains à bâtir, le surplus d'acheteurs serait de 2 660 ménages dont une grande partie en résidences secondaires. Ce chiffre est assez cohérent avec ce que me rapportait récemment le directeur d'un réseau bancaire à Brest qui estimait que 200 ménages originaires de l'Ile-de-France étaient venus s'installer dans la ville, la deuxième la plus peuplée de Bretagne.

Ces migrations ne sont d'ailleurs pas sans poser de problèmes dans les villes d'accueil. Les nouveaux arrivants dotés d'un pouvoir d'achat bien supérieur, grâce à un patrimoine immobilier plus conséquent et parfois des revenus supérieurs grâce à la conservation des emplois en Ile-de-France, accélèrent l'éviction des acheteurs locaux. Si le départ de quelques dizaines de milliers de personnes supplémentaires est sans effet sur l'Ile-de-France, ils ont des effets disproportionnés sur les bassins en aval. Les Franciliens n'ont représenté que 226 transactions sur les 3 232 réalisés dans la métropole d'Angers en 2020 mais il y a fort à parier qu'ils étaient surreprésentés sur les biens les plus onéreux et notamment parmi les 1 334 maisons dont le prix excédait 250 000 euros<sup>22</sup>. Les prix immobiliers en province progressent beaucoup plus rapidement qu'en région parisienne. Un phénomène qu'on n'avait pas vu depuis la fin des années 1990. Ce nouvel intérêt pour les villes moyennes va aboutir à de rapides phénomènes de congestion, des routes, des équipements publics, des restaurants. Et cette congestion pourrait bien déclencher un mouvement de balancier de la part de ménages ayant déménagé pour justement éviter la congestion métropolitaine mais qui se trouvent

<sup>19</sup> Vinciane Bayardin, Danielle Jabot (Insee), [L'Île-de-France en 2020 : une hausse des décès inédite, une baisse des naissances qui s'accroît](#), 8 avril 2021

<sup>20</sup> [Baromètre de l'immobilier](#) des Notaires Bretons, Juin 2019

<sup>21</sup> [Baromètre de l'immobilier](#) des Notaires Bretons, Septembre 2021

<sup>22</sup> <https://www.aurangevine.org/production/publications/vue-detaillee/news/le-marche-de-limmobilier-de-seconde-main-compte-moins-de-transactions-en-2020/>



déçus. D'ailleurs certains maires n'hésitent pas à pointer du doigt les nouveaux arrivants et s'en servent, dans un raisonnement tronqué, pour justifier leur souhait de ne pas construire. Notons que la croissance démographique est un exercice compliqué pour lequel il est facile de se tromper. Même si la tendance actuelle est évidemment déclinante, la refonte du questionnaire du recensement opérée en 2018 a conduit à exagérer cette tendance. La croissance réelle de la population française, à questionnaire inchangé, atteint 1,7 million d'habitants et non 1,2 million comme l'indique la comparaison des recensements. Par rapport à la période antérieure (+2,3 millions d'habitants entre 2007 et 2014), le ralentissement reste patent, mais s'avère pratiquement deux fois moins prononcé. En Île-de-France, cette évolution du questionnaire conduit à une sous-estimation d'environ 85 000 habitants entre 2015 et 2021. Pour la seule année 2020, la croissance réelle de la population francilienne, à questionnaire inchangé, est évaluée à +52 000, alors que sa croissance mesurée directement à partir des recensements est estimée à +35 000.

○ *La cohabitation forcée, un mal caché*

Au-delà de la seule croissance démographique, l'autre facteur d'augmentation du nombre de ménages est la décohabitation. Si l'effet de croissance démographique domine entre 2008 et 2013, l'effet décohabitation a repris le dessus depuis, représentant 57 % de l'augmentation du nombre de résidences principales en France métropolitaine<sup>23</sup>. En mai, j'ai rencontré au détour d'une conférence en Normandie, Monique, 42 ans. L'année dernière, après vingt ans de vie commune, elle a divorcé. Le couple s'est séparé en bons termes avec une fille adolescente au milieu. Alors qu'elle devrait se projeter dans une nouvelle étape de sa vie, la voici arrimée de force à son passé. La raison ? Elle ne trouve pas de logement. Cette histoire se déroule en zone dite détendue, en couronne d'une ville moyenne. Des histoires comme celles-ci, j'en ai entendu des dizaines, de la part de gens divorcés ou qui aimeraient tout simplement pouvoir matériellement se séparer mais restent forcés par le logement. Une enquête de l'INED de 2011 essayait de dévoiler un petit peu ce phénomène sans pouvoir mettre des chiffres dessus<sup>24</sup>.

Dans beaucoup de zones tendues, la rareté des logements favorise une cohabitation forcée avec des pairs, la fameuse colocation, ou avec ses parents. Les jeunes décohabitent plus tardivement en Île-de-France que dans les autres régions. En 2017, près de la moitié des 18-34 ans natifs de la région vivaient encore chez leurs parents alors qu'ils n'étaient qu'un tiers en France métropolitaine hors Ile-de-France, parmi ceux résidant encore dans leur région de naissance. Leur part a augmenté de cinq points en Île-de-France, alors qu'elle est restée stable en province<sup>25</sup>. Cela s'explique à la fois par la facilité à poursuivre des études supérieures en Ile-de-France mais aussi par les difficultés à accéder à un logement. Cette cohabitation forcée représente des coûts sociaux importants pour ceux qui la subissent. Il est assez terrible de voir que la cohabitation forcée inspire tant de comédies, depuis *Tanguy* en 2001 et *l'Auberge espagnole* en 2002 jusqu'à *Sous le même toit* parue sur nos écrans en 2017, lui conférant un ton romantique alors que les situations derrière peuvent être dramatiques. Il est impossible de donner précisément la part de la cohabitation forcée liée à la difficulté d'accéder au logement. Néanmoins un travail de l'Agence d'urbanisme de la ville de Paris (APUR) nous renseigne sur

<sup>23</sup> Chantal Brutel, [50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés](#), Insee Première n°1865, 30 juin 2021

<sup>24</sup> Population, la revue de l'INED vol. 66, n° 3-4, 2011, p. 647-669 : « Living Together Apart : Vivre ensemble séparés »

<sup>25</sup> Institut Paris Region, [Les jeunes Franciliens quittent de plus en plus tard le domicile parental](#), 30 septembre 2021

l'impact de la construction neuve sur la baisse de la cohabitation forcée. L'agence d'urbanisme estime que, dans un scénario tendanciel, le nombre de personnes par ménage en Ile-de-France baisserait de 0,06 contre 0,15 pour le reste du pays. En cas d'un scénario volontariste de construction à 70 000 logements par an, cette baisse en Ile-de-France passerait à 0,09<sup>26</sup>. On voit bien que la production supplémentaire de logements ne serait pas perdue mais servirait à détendre cette cohabitation forcée.

Puisque la moyenne nationale ne veut plus rien dire, il est temps d'arrêter de raisonner à l'échelle du pays. La distinction entre zones tendues et détendues est a minima un réflexe à avoir, d'autant plus que la définition de zone tendue a été faite dans la loi<sup>27</sup>. Les besoins ne faiblissant pas, il faut tenir la production de 40 millions de m<sup>2</sup> de logements supplémentaires par an mais en le concentrant là où le besoin est le plus urgent, à savoir les zones tendues.

## B. Multipropriétaires contre locataires

Contrairement à un mythe largement répandu, la France n'est plus tant un pays de propriétaires que cela. Elle est le cinquième pays de l'OCDE où le taux de propriétaires est le

« CONTRAIREMENT AU MYTHE PRUDEMMENT ENTRETENU, LA FRANCE N'EST PLUS UN PAYS DE PROPRIETAIRES. »

plus faible derrière l'Allemagne, l'Autriche, le Danemark et la Suisse, à égalité avec les Pays-Bas. Pire encore, elle est l'un des pays qui présentent le plus fort écart de propriété entre les ménages les moins aisés et les plus aisés<sup>28</sup>. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021,

58 % des ménages métropolitains sont propriétaires de leur résidence principale, variant selon les régions, allant de 47% en Ile-de-France à 66% en Bretagne<sup>29</sup>. Cette proportion de la population est figée depuis 2010 voire 2007, alors qu'elle n'avait cessé de croître depuis les années 1980<sup>30</sup>. Entre 1984 et 2013, le taux de propriétaires a baissé dans toutes les classes d'âge sauf les plus de 65 ans où il a explosé. La proportion des ménages locataires n'a quasiment pas varié sur la période, baissant de 41% à 40% dans les années 80. C'est la proportion des ménages logés gratuitement qui a fondu.

Devenir propriétaire n'est pas qu'un joyeux mythe entretenu dans l'imaginaire collectif de la mobilité sociale ascendante. Cela devient de plus en plus impératif au fur et à mesure des récentes réformes des retraites. Le système de retraite français qui s'était jusqu'à présent singularisé par des taux de remplacement, le ratio entre la pension et le dernier salaire, parmi les plus élevés du monde, a été progressivement aménagé par les réformes Fillon, Woerth et Touraine et une hypothétique future réforme à venir. Pour la génération née en 1995, le taux de remplacement d'un salarié non-cadre du secteur privé serait d'environ 75%. Il pourrait passer à 61% pour la génération 2000. Le niveau de vie des retraités par rapport à celui de l'ensemble de la population passerait de 103 % en 2018 à 83% voire 75% en 2070. Conscients de ces éléments, de nombreux jeunes ménages jugent indispensable d'avoir fini de

<sup>26</sup> Apur, *Évolutions conjointes du parc de logements et de la population en Île-de-France*, décembre 2018

<sup>27</sup> Les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

<sup>28</sup> OECD Affordable Housing Database, *HM1-3-Housing-tenures*, Mise à jour 18 janvier 2022

<sup>29</sup> INSEE, *37,2 millions de logements en France au 1er janvier 2021*, Focus n°254, 9 novembre 2021

<sup>30</sup> INSEE, *Les conditions de logement en France*, Édition 2017, p.115

rembourser leur emprunt et d'être propriétaires de leur résidence principale avant l'âge de la retraite afin de faire face à la baisse de leurs ressources.

- *Le poison du pouvoir d'achat*

Le poids du logement dans le budget des ménages ne cesse de s'alourdir. En moyenne, les Français consacrent un cinquième de leurs revenus aux dépenses de logement, à savoir les loyers, les remboursements d'emprunt et les charges, déductions faites des aides au logement. Ce taux d'effort a augmenté d'un quart depuis l'an 2000 en dépit de la baisse des taux d'intérêt et des durées de prêts plus longues qui ont profondément accru la capacité de financement des acquéreurs. Dans une perspective plus globale, les dépenses en service de logement comprenant les loyers, les dépenses d'énergie, d'eau et d'entretiens et réparations, déductions faites des aides personnelles au logement ont atteint le niveau record de 28,5% de la dépense de consommation finale des ménages. En cinquante ans, leur poids a presque doublé depuis le début des années 1960<sup>31</sup>. La France se range en cinquième place des pays où les ménages dépensent le plus parmi les vingt-huit pays de l'OCDE<sup>32</sup>. Là encore, la moyenne nationale cache de fortes disparités. D'un côté, 11 millions de ménages, principalement âgés, ont la chance d'être propriétaires de leur logement et d'avoir déjà remboursé leur crédit. Ils ne consacrent que 10% de leur budget au logement. De l'autre, 3,6 millions de ménages, des deux premiers quartiles de la distribution des revenus, locataires dans le parc libre, consacrent 36% de leur budget au paiement des loyers. Les acquéreurs fournissent eux aussi un effort plus lourd. Avec l'allongement des durées d'emprunt, le sentiment est fort de ne jamais pouvoir venir au bout de cette dette. Surtout que la moyenne du budget logement révèle des écarts importants. Pour les propriétaires accédants les plus modestes, ceux du premier quartile, 600 000 ménages tout de même, la part du logement représentait 46% de leurs revenus en 2017. Difficile d'imaginer que ce chiffre ait baissé depuis. L'enquête logement 2020 qui s'est achevée en avril dernier permettra d'en savoir plus lorsqu'elle paraîtra en 2022 ou 2023.

L'effort supplémentaire à fournir pour les acquéreurs s'expliquent par la décorrélation de la hausse des loyers et du prix de l'immobilier en zones tendues. En base 100 au premier trimestre 2001, la hausse des prix en France métropolitaine atteint 239 au deuxième trimestre 2021<sup>33</sup>. Ce plus que doublement se compare avec une hausse des loyers d'habitation de 41%. Il faut en outre noter que les prix en Ile-de-France et en France métropolitaine qui évoluaient de manière similaire jusqu'en 2009, avec même une légère avance pour le reste du territoire, commencent à diverger à partir du quatrième trimestre 2009, l'écart atteignant 16% aujourd'hui. Les variations des loyers sont moindres que celles des prix de l'immobilier. Entre le milieu des années 2000 et 2017, les loyers ont ralenti pour atteindre une quasi-stabilité entre 2015 et 2017. Il est certain que le ralentissement de l'inflation et donc de l'indice de référence des loyers a limité la revalorisation des baux en cours. En 2012, la loi a limité la revalorisation en cas de relocation dans certaines zones tendues et les loyers ont été encadrés à partir de 2015. L'inflation récente contribuera sans nulle doute à une accélération. Au 4ème trimestre 2021, l'indice de référence des loyers a augmenté de 1,62% sur douze mois.

---

<sup>31</sup> Datalab, [Comptes du logement 2020](#), Septembre 2021

<sup>32</sup> OECD Affordable Housing Database, [HC1.1-Housing-related-expenditure-of-households](#), Mise à jour 27 mai 2021

<sup>33</sup> Insee Reference, *Revenus et patrimoine des ménages*, Edition 2021, p.43



○ *De la hausse à la surchauffe*

Ces derniers mois montrent un marché en surchauffe. Les prix explosent. Au deuxième trimestre 2021, la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine se poursuit à +1,6 % par rapport au premier trimestre. Sur un an, la hausse des prix s'établit à +5,9 %, soit des niveaux plus atteints depuis dix ans et le fort rebond après la grande crise de 2008-2010. L'appétit pour les résidences individuelles suite aux confinements a fait que pour la première fois depuis cinq ans, la hausse du prix des maisons est supérieure à celle des appartements, témoignant d'un attrait renouvelé pour les couronnes par rapport aux centres-villes. Certes on a déjà connu des hausses en glissement annuel comprises entre 10 et 15% de 2003 à 2007 mais dans un marché beaucoup moins liquide et où la transaction moyenne était bien plus faible. En ordre de grandeur, les acquisitions de logement ont totalisé 260 milliards d'euros sur les douze derniers contre moins de 170 milliards en 2005-2007 en euros constants<sup>34</sup>. Le nombre de transactions atteignait déjà 796 000 à fin septembre 2021. C'est plus que sur la même période en 2019, année historique pour le marché. Tous les professionnels s'attendent à dépasser le 1,2 millions de transactions de logements anciens d'ici fin décembre. Un des plus grands administrateurs de biens du pays le disait ainsi « On n'a plus rien à louer, ni à vendre ». Même des villes secondaires sont asséchées. L'Ile-de-France qui pesait 23% du volume de transaction au début des années 2000 s'est progressivement effritée pour finir à 16% en 2020. Alors que ce chiffre était ancré entre 800 000 et 850 000 transactions par an tout au long des années 2000 et lors du rebond de 2010-2011, il est désormais durablement ancré au-dessus du million. Si l'on rapporte ce nombre de transactions au stock de logements disponibles, la proportion de ventes à 3,3% dépasse depuis 2019 le niveau élevé observé au début des années 2000. La liquidité est donc forte. Pour financer ces acquisitions, les nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) accordés par les banques ont tutoyé 111 milliards d'euros au premier semestre 2021 selon les chiffres de la Banque de France. Un nouveau record.

Cette dynamique qui touche tous les pays européens, au-delà de la France, a poussé la Banque Centrale Européenne à tirer la sonnette d'alarme. Au deuxième trimestre de 2021, les prix de l'immobilier dans la zone euro ont augmenté à leur rythme le plus rapide depuis 2005, avec une croissance des prix des logements, de l'ordre de 7% au niveau agrégé, liée à une détérioration progressive des normes de prêt. La banque de Francfort a appelé à une nouvelle activation des mesures de politique macroprudentielle. Au diapason, de nombreuses banques centrales à travers le monde ont annoncé leur volonté de remonter les taux pour lutter contre la hausse des prix immobiliers. Celles de Corée du Sud et de Norvège l'ont fait en augmentant leurs taux directeur de 25 points de base à l'automne, toutes deux citant le risque immobilier. Plus tôt dans l'année, la Nouvelle-Zélande est devenue le premier pays à demander à sa banque centrale d'évaluer les effets de ses décisions de politique monétaire sur l'objectif du gouvernement de soutenir des prix des logements plus durables.

○ *La creuset des inégalités*

Le prix des actifs conduit à un endettement massif des ménages. Celui-ci a fini par dépasser, fin septembre 2020, les 100 % du revenu disponible brut là où il était à peine de 53% au début de l'an 2000. Le crédit aux particuliers a quadruplé de 404 à 1 360 milliards d'euros, sans hausse équivalente des revenus. La part de la dette immobilière dans ce total est montée de 68 à 84%. Cet endettement ne nous singularise pas dans la zone euro où l'endettement des

---

<sup>34</sup> 230 000 euros \* 1 000 000 = 260 milliards d'euros de transaction vs 167 000 euros \* 825 000 = 138 milliards d'euros de transaction

ménages s'établit à 97% du revenu disponible brut. D'ailleurs dans une perspective rassurante, il fait face à des actifs fonciers et immobiliers dont la valeur s'est également appréciée et, en cela, a une contrepartie. On pourrait même dire qu'il n'est pas en soi une menace du point de vue de la stabilité du système financier national car en face des acheteurs se trouvent des ménages vendeurs très majoritairement nationaux, autrement dit l'argent circule en circuit fermé au sein de l'économie. Pour illustrer ce circuit fermé, fin 2019, les non-résidents détenaient 1,5 % de la surface immobilière résidentielle en France, contre 1 % en 2001. En outre, 42 % de ces non-résidents détenteurs d'immobilier résidentiel sont nés en France, et donc très vraisemblablement expatriés. Ces non-résidents ne participent d'ailleurs pas à l'inflation des prix car les transactions immobilières qu'ils réalisent se font à des prix peu différents des résidents<sup>35</sup>.

Puisque le danger n'est pas la fuite de capitaux en faveur du reste du monde, quel est-il ? Ce qui est problématique c'est que ce transfert s'opère entre des ménages âgés qui reçoivent beaucoup de la part de ménages jeunes pour des biens qu'ils ont achetés à des prix bien inférieurs dans les années 1980 ou 1990. Ceci est particulièrement vrai dans les centres des grandes agglomérations brutalement touchés par la crise immobilière des années 1990 et le mouvement de périurbanisation. Entre le milieu des années 1990 et 2011, les prix en euros constants ont ainsi été multipliés par trois à Paris. Le patrimoine immobilier par classe d'âge s'est logiquement très largement déformé en faveur des générations les plus âgées entre 1998 et 2018. Il a triplé passant de 75 000 euros à 200 000 euros pour les ménages dont la personne de référence était âgée de 65

ans ou plus<sup>36</sup>. Il est bon de rappeler que la réalisation d'une plus-value ne se traduit par un accroissement du patrimoine que lors d'un déménagement vers une zone où les prix sont plus bas ou au moment d'une réduction de surface occupée suite à une

évolution familiale. Le recyclage de cette cagnotte par le déménagement à l'âge de la retraite a permis une diffusion de la prospérité sur d'autres territoires et notamment les littoraux, est méditerranéen pendant les années 1990 et début des années 2000 et à partir des années 2010 du littoral atlantique et ouest méditerranéen, avec son lot d'effets d'éviction sur les jeunes ménages locaux. Mais une partie de cette épargne a été transmise et, en ce sens, participe à la stratification des inégalités sociales en créant une impossible barrière à la mobilité géographique. Pour devenir propriétaire dans le centre des métropoles, il faut avoir hérité ou bénéficié d'une transmission donc il faut que ses parents y fussent eux-mêmes installés.

○ *La multipropriété et la concentration du patrimoine*

La multipropriété a été un puissant aiguillon de ce marché dynamique. Il n'existe pas de statistiques officielle sur la nature des acheteurs immobiliers. Pour se renseigner sur ce phénomène, il faut regarder les chiffres communiqués par les réseaux d'agents immobiliers. Century 21 donne une répartition des achats effectués via son réseau, réseau qui pèse près

<sup>35</sup> Morel Roxane, Uri Julien, [L'augmentation des investissements immobiliers des non-résidents est tirée par les expatriés](#), Le Bulletin de la Banque de France n°237 : Article 6

<sup>36</sup> Insee Reference, *Revenus et patrimoine des ménages*, Edition 2021, p.43

de 45 000 ventes par an dans tout l'Hexagone. Au premier semestre 2008, les transactions à destination d'une résidence principales représentaient 75% du total des transactions, les résidences secondaires pesant 7% et l'investissement locatif 14% du total<sup>37</sup>. Au premier semestre 2013, la part des résidences principales avaient baissé à 69% au profit des deux autres catégories, s'établissant respectivement à 8 et 17%<sup>38</sup>. Pour l'année 2021, l'acquisition à destination d'une résidence principale atteint un point bas à 62% contre 7% et 30% pour les résidences secondaires et l'investissement locatif<sup>39</sup>. Il faudrait raffiner cette analyse en volume en y ajoutant la composante valeur. Une variation de quelques points de pourcentage pourrait sembler une bien maigre raison de s'inquiéter. Il faut bien comprendre que sur un marché sur lequel les volumes ont explosé, cela signifie qu'entre 2008 et 2021, ce sont désormais près de 250 000 logements qui passeraient désormais chaque année dans l'investissement locatif.

La concentration du patrimoine immobilier va devenir un sujet d'attention croissant. Au détour de l'enquête Revenus et patrimoine des ménages de l'INSEE, on apprend que les 300 000 ménages les plus aisés (les 1%) possèdent un patrimoine brut immobilier de 1,29 million d'euros en 2018 soit le double de celui des 10% les mieux dotés et 13 fois le patrimoine médian. 5,1 millions de ménages étaient multipropriétaires en France selon une étude de 2008. Dans son étude, France portrait social, l'Insee a raffiné ce chiffre en prenant en compte les détentions indirectes via les SCI, ce qui explique qu'un même bien puisse être la propriété de plusieurs ménages. L'institut a abouti au chiffre de 7,3 millions de ménages multipropriétaires en 2017 qui détenaient 68 % des logements possédés par des particuliers. Il ne couvre, logiquement, pas l'investissement immobilier à l'étranger. Si la propriété de deux biens est courante, concernant 4 millions de ménages qui par le jeu des résidences secondaires, indivisions ou héritage tiennent près d'un quart du parc de logements détenu par des particuliers, c'est la multipropriété au-delà de cinq biens qui interroge. Les 180 000 ménages détenteurs de 10 logements ou plus possèdent 8 % du parc et les 30 000 ménages avec 20 logements ou plus détiennent 2,4 % du parc. La répartition des ménages multipropriétaires ne varie pas en fonction de l'âge de la personne de référence du foyer fiscal. Autrement dit il n'y a pas un schéma d'accumulation qui ferait que les multipropriétaires de 2 ou 3 appartements seraient plus jeunes que les multipropriétaires de 20 appartements ou plus. On peut donc en déduire que la multipropriété reflète plus des inégalités de patrimoine stratifiées par l'héritage ou la transmission que des inégalités de revenus. Cette analyse en volume serait largement accentuée si elle était menée en valeur. En effet, là où la multipropriété de deux biens est à 75% à usage personnelle, un peu dans des zones touristiques mais beaucoup dans des zones détendues, pour les plus gros patrimoines, la détention a une visée locative et donc les loyers génèrent des revenus permettant de rembourser la dette d'acquisition. Le million de ménages propriétaires d'au moins cinq logements détiennent la moitié des logements mis en location par des particuliers. Et cette propriété est située au cœur des grandes agglomérations. Le même million de ménages propriétaires d'au moins cinq logements possède en effet 58 % des logements en location situés dans Paris, 57 % à Lyon et 62 % à Lille. L'augmentation du nombre de ménages multipropriétaires ne touche pas uniquement la France. On le retrouve au Royaume-Uni où le nombre de ménages multipropriétaires a augmenté de 30 % depuis 2000 pour atteindre 5

<sup>37</sup> Century 21, [Le Marché de l'Immobilier National](#), 1<sup>er</sup> semestre 2008, juillet 2008

<sup>38</sup> Century 21, [Le marché de l'immobilier de l'ancien](#), année 2012, 7 janvier 2013

<sup>39</sup> Century 21, [Le marché de l'immobilier de l'ancien](#), 1<sup>er</sup> semestre 2021, 25 juin 2021



millions<sup>40</sup> et en Belgique où 20% des ménages seraient multipropriétaires<sup>41</sup>. Les propriétaires de ces millions de logements accumulés de 2000 à 2020 les verront progressivement remboursés avant de les léguer alors que ceux qui en auront payé le loyer toute leur vie ne transmettront rien. La part de la richesse transmise plutôt qu'acquise ne va pas cesser d'augmenter tout comme la résistance à une réforme de l'héritage.

#### ○ Où placer l'épargne Covid ?

Si les chiffres de l'INSEE ont fait grand bruit, les quatre années écoulées depuis leur calcul les ont largement accentués. La raison principale est que l'excédent d'épargne suite à la crise sanitaire doit trouver à s'investir. Avec une consommation largement contrainte, les ménages ont accumulé 151 milliards d'épargne-Covid selon l'OFCE. Selon les comptes de patrimoine financier de 2020, 70 % de cette épargne a été placée sur des supports liquides et rapidement mobilisables et devrait donc trouver à être consommée. Toutefois les sondages sur l'utilisation de cette épargne pointent tous en direction d'une thésaurisation assez forte. 47% des Français disent vouloir conserver l'argent mis de côté depuis le début de la crise et 33% souhaitent même augmenter leur effort d'épargne<sup>42</sup>. Interrogés sur les placements qu'ils jugent les plus intéressants, 62% des Français plébiscitent l'investissement locatif, devant l'assurance-vie (48%) et les actions (39%) et le Livret A (26%). Cette préférence est exacerbée chez les ménages les plus aisés, dont les revenus dépassent 4 000 euros, puisqu'ils sont 77% à se déclarer intéressés par l'immobilier contre 57% pour l'assurance-vie et 56% pour les actions. L'un des enseignements de la crise sanitaire est que la digitalisation des comportements d'achats a fini par contaminer l'épargne. Il n'est plus impensable d'acheter un appartement sans l'avoir visité, chose qui pouvait être assez courante dans le neuf mais restait anecdotique dans l'ancien. Désormais une dizaine d'entreprises se positionne comme des guichets tout-en-un offrant la recherche, l'accès au financement, la rénovation, la mise en location et la gestion locative d'appartements dans des villes comme Marseille, Angers ou Toulouse.

Les raisons d'un tel appétit pour la pierre comme produit d'épargne sont multiples. D'ailleurs cet appétit ne se résume pas au seul logement et

« NOUS AVONS SOUS LES YEUX UNE HAUSSE MASSIVE DES INEGALITES DE PATRIMOINE EN GESTATION. »

on le retrouve même sur des produits sans effet d'endettement. Il suffit de voir la collecte record des SCPI et OPCI, 8 milliards de collecte nette en 2020 et une tendance similaire pour 2021, et même du crowdfunding immobilier pour comprendre que l'appétit pour les placements liés à l'immobilier ne se dément pas<sup>43</sup>. La multiplication des offres d'unités de compte sous forme de société civile immobilière (SCI) dans les contrats d'assurance-vie témoigne également de cette envie<sup>44</sup>. Si l'investissement locatif est devenu aussi intéressant c'est d'abord grâce à l'effet de levier. Le rendement net de l'immobilier résidentiel locatif est faible,

<sup>40</sup> George Bangham (The Resolution Foundation), [Game of Homes The rise of multiple property ownership in Great Britain](#), June 2019

<sup>41</sup> Environ 70% des ménages belges étaient propriétaires de leur logement propre en 2017 et 19% possédaient d'autres biens immobiliers selon la Banque nationale de Belgique (BNB) sur base de la troisième vague d'une enquête européenne sur les finances et la consommation des ménages.

<sup>42</sup> Ifop, [Les Français, l'épargne, la retraite et la dépendance](#), Septembre 2021

<sup>43</sup> Notons que plus l'investissement immobilier se financiarise, plus il s'internationalise pour des motifs d'arbitrage de rendement brut et de fiscalité. Plus d'un tiers de l'investissement des SCPI est désormais fléché à l'international.

<sup>44</sup> À fin 2020, selon l'Aspim, on dénombrait 31 véhicules de ce type pour un encours net d'un peu plus de 17 milliards d'euros.

entre 2 et 4 % dans les grandes métropoles après déduction des charges non récupérables, des impôts fonciers et des frais de gestion. Le rendement est meilleur dans des communes de plus petite taille mais celles-ci sont soumises à des évolutions des prix plus incertaines du fait d'une démographie moins favorable. La création de valeur passe par l'effet de levier.

○ *La France paradis de l'endettement*

La France fait figure du paradis de l'endettement. Notre pays marqué par son modèle de banque continentale prête à taux fixe à un emprunteur, en conservant les créances jusqu'à leur extinction ou leur rachat, là où les banques anglo-saxonnes prêtent à taux variables ou révisables sur un actif avec une marge de sûreté, l'apport, en titrisant ensuite les créances sur les marchés financiers. Notre modèle est donc très avantageux car il permet de se prémunir d'une remontée des taux, la banque supportant la perte si son coût du capital remonte au-dessus du taux d'intérêt consenti. Mais cet avantage s'est accru après la grande crise financière de 2008. Alors que celle-ci s'est traduite par un durcissement des conditions d'octroi dans les pays anglo-saxons, la sortie de crise en 2012 a au contraire marqué en France le début d'une ère bénie pour le crédit. L'un des facteurs limitants du crédit, le taux d'apport personnel a chuté de moitié. Le taux d'apport moyen qui était de 26 % en 2012 est descendu à 14 % en 2019, record jamais atteint depuis 1978. Le recul du taux d'apport a été plus rapide dans l'ancien que dans le neuf<sup>45</sup>. En langage financier, on l'exprime en pourcentage du crédit sur la valeur de l'actif, autrement dit en *loan-to-value (LTV)*. Aux Etats-Unis, ce taux est de 80% maximum sinon l'emprunteur doit souscrire une assurance très onéreuse ou consentir à des taux d'intérêt rédhibitoires. Ceci est aussi valable dans de nombreux pays européens de l'Espagne au Royaume-Uni en passant par la Suisse, les LTV les plus hautes se trouvant, à l'inverse, aux Pays-Bas, en Allemagne et en France.

Cette facilité d'emprunt a fini par inquiéter les autorités en charge du contrôle macro prudentiel et la mise en œuvre de la recommandation du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) de décembre 2019, puis sa confirmation en décembre 2020, orientations devenues juridiquement contraignantes en septembre 2021, a mis fin à sept années de recul des taux d'apport personnel. Le taux d'effort par rapport aux revenus est fixé à 35 % maximum assurance comprise, la durée maximale de crédit est de vingt-cinq ans. Si au premier trimestre 2020, 49% de la production ne respectait pas les critères, ce chiffre était tombé à 21% en juillet 2021, quasiment au niveau des 20% de dérogations autorisées. La conséquence est que le taux d'apport personnel moyen est remonté au-dessus de 17%<sup>46</sup>. Ce coup de frein pénalise fortement les investisseurs locatifs, en tout cas les moins sophistiqués. En effet, beaucoup de banques ont en parallèle modifié le calcul des revenus locatifs. Là où, auparavant, était considérée la différence entre le revenu locatif et la mensualité du crédit, désormais l'un et l'autre sont respectivement ajoutés aux revenus et aux charges. S'y applique donc le ratio des 35%. Autrement dit un studio loué 800 euros et dont le remboursement s'élevait à 1 000 euros nécessitait 500 euros de revenus en 2020 mais 2 000 euros en 2022. Les effets sont déjà visibles. Selon le courtier CAFPI, la part des acquéreurs locatifs parmi leurs clients est passée de 15 à 12% entre 2019 et 2021. Les investisseurs les plus sophistiqués peuvent continuer d'investir, le contournement des règles du HCSF pouvant notamment s'opérer par l'endettement d'une holding ou d'une société civile immobilière.

Mais ce mouvement frappe aussi les ménages accédants les plus modestes, ceux-là mêmes qui voulaient accéder à la propriété au prix de gros efforts financiers. La dérogation fixée à

<sup>45</sup> L'observatoire du crédit logement / CSA, [Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 et les tendances récentes](#)

<sup>46</sup> L'observatoire du crédit logement / CSA, [Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 et les tendances récentes](#)

20 % en volume de la production de crédit pour la résidence principale ne leur bénéficie rarement. S'ils veulent poursuivre leur projet d'accession, et le volume de transactions montre qu'ils n'y ont pas renoncé, ils doivent acheter des biens de plus petite taille ou plus éloignés des centres des grandes agglomérations. Au total, l'ère bénie du crédit a peut-être pris fin mais elle laisse béantes les inégalités patrimoniales.

○ *L'arrivée des institutionnels*

A ce panorama de ruée sur l'immobilier résidentiel, il convient d'ajouter l'arrivée des investisseurs institutionnels, autrement dit les détenteurs permanents de capitaux (retraite, prévoyance, mutuelle de santé, assurance, association, fondation, entité publique ou institution spéciale, entreprise...). D'après les données fournies par l'Association française des investisseurs institutionnels (AF2I) pour l'année 2020, les actifs immobiliers représentent une faible part du total de l'actif des investisseurs institutionnels français, 143 milliards d'euros sur un portefeuille total de 2 282 milliards. Les immeubles d'habitation représentent un sixième du total des actifs immobiliers détenus par les investisseurs institutionnels, soit 25 milliards d'euros, presque à parité avec l'immobilier commercial mais loin derrière les bureaux qui représentent plus de la moitié du total. Cette détention modeste est le résultat d'un désengagement massif intervenu à partir du début des années 1990. En 1992, les investisseurs institutionnels possédaient 13 % du parc locatif privé contre 3% aujourd'hui. Exprimé en nombre de logements, ce désengagement correspond à une baisse de 450 000 logements, amenant le nombre de logements sous gestion à 200 000<sup>47</sup>.

Ce désengagement a pris fin au milieu des années 2010 et un revirement puissant est en train de s'opérer. Sous la conjonction de l'augmentation du risque des autres classes d'actifs immobiliers face aux évolutions des usages (e-commerce, télétravail...), l'investissement résidentiel locatif est revenu en faveur dans l'allocation d'actifs. Ce retour bénéficie en outre d'un fort soutien des pouvoirs publics dans l'espoir que le parc locatif piloté par des investisseurs institutionnels appliquera plus scrupuleusement les réglementations tant du point de vue de la maîtrise des loyers que de la rénovation énergétique, tout en ayant des coûts de production, acquisition et gestion moindres, sans avoir besoin des dispositifs fiscaux requis pour l'investissement en logement à visée locative des particuliers<sup>48</sup>. Il faut lire dans cette optique le rapport d'évaluation du dispositif Pinel de 2019 et du dispositif logement intermédiaire de 2021 de l'Inspection Générale des Finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable<sup>49</sup> ainsi que l'article 68 de la loi de finances pour 2018 qui a limité les frais et commissions des intermédiaires intervenant dans l'acquisition d'un logement neuf à l'aide d'un dispositif de défiscalisation à 10 % du prix de revient.

Mais l'investissement des institutionnels ne peut que difficilement s'envisager dans le secteur diffus, c'est-à-dire des biens dispersés dans différents immeubles sur le territoire, pour des raisons évidentes de facilité de gestion<sup>50</sup>. Ils ciblent donc particulièrement l'habitat collectif neuf

<sup>47</sup> Dominique ESTROSI SASSONE (Commission des affaires économiques du Sénat), *Faire revenir les investisseurs institutionnels sur le marché locatif résidentiel : quelles perspectives ?*, Rapport d'information n° 180, 19 décembre 2017

<sup>48</sup> IGF et CGEDD, *Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels*, avril 2021

<sup>49</sup> IGF et CGEDD, [\*Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif\*](#), novembre 2019

<sup>50</sup> La seule exception pourrait être les maisons individuelles qui, en échappant au régime de la copropriété présentent un profil d'investissement plus facilement pilotable. C'est d'ailleurs dans cette classe d'actif que se sont construites les grandes foncières résidentielles aux Etats-Unis ces dernières années (Invitation Homes, Pretium, Tricon).



où il est possible de faire des acquisitions en bloc. Forts d'une puissance de feu inégalée, leur retour a des effets significatifs sur le marché. Les ventes en bloc de logements intermédiaires et logements libres représentaient 42% des ventes au détail à des investisseurs particuliers en 2020. C'était 13% en 2018<sup>51</sup>. D'après la société de conseil en immobilier Cushman & Wakefield, les investisseurs institutionnels ont engagé 5 milliards d'euros sur l'immobilier résidentiel en France. Ce montant se limitait à 1 milliard entre 2010 et 2015. Au-delà de l'immobilier résidentiel intermédiaire ou libre, un tiers est représenté par l'investissement en résidences de services à destination de public étudiants, seniors ou *coliving*. Mais ces découchés sont limités et ils sont aujourd'hui insuffisants pour envisager un retour massif des institutionnels sur le marché.

### C. La France dépenserait trop

L'idée que la France dépense trop pour la politique du logement est largement entretenue dans la classe politique et la haute-fonction publique. Je la fais remonter au milieu des années

« DEPUIS 2019, LE GOUVERNEMENT ALLEMAND DEPENSE PLUS EN AIDES AU LOGEMENT QUE LA FRANCE. »

2000 où plusieurs analyses comparatives avaient montré que la politique du logement, aides au logement et aide à l'investissement, expliquait un tiers de l'écart de déficit public sur PIB entre la France et

Allemagne. D'autres secteurs, comme la dépense militaire, étant intouchables, l'attention s'est consacrée sur le logement. Le problème c'est que ce raisonnement valait qu'en l'Allemagne perdait 200 000 habitants par an et que le besoin de nouveaux logements était donc limité. Depuis 2019 et le boom migratoire, le gouvernement allemand a remis en place des aides à la pierre conséquentes qui dépassent celles versées par la France d'après les derniers calculs de l'OCDE.

En additionnant les aides personnelles au logement, les aides à la pierre et les équipements collectifs associés, le coût de la politique du logement est deux fois plus élevé en France (1,9 % du PIB) que dans la zone euro (1,0 % du PIB)<sup>52</sup>. Le financement des équipements collectifs est directement lié au niveau de la construction. Il expliquerait à lui seul un cinquième de l'écart du fait d'un niveau de construction plus important que les autres pays. Les trois aides personnelles au logement, à savoir allocation de logement familiale, allocation de logement sociale et aide personnalisée au logement, représentent plus de 40 % des dépenses publiques pour le logement. Leur montant, qui atteignait 18 milliards d'euros par an entre 2015 et 2017, a été ramené à 15 milliards d'euros en janvier 2021 suite à la réduction des loyers sociaux et la révision du calcul des aides personnalisées au logement. Ces aides sont relativement concentrées puisque les ménages du premier décile de niveau de vie constituent plus de 75 % des bénéficiaires. Elles ont permis de réduire, en moyenne, le taux d'effort des ménages de 41 % à 27 % de leur revenu en 2017. S'il reste à étudier précisément l'ampleur de l'effet inflationniste sur le niveau des loyers, il ne faut pas inverser le rapport de causalité, elles sont élevées parce que les loyers deviennent insoutenables. En tout état de cause, il serait illusoire

<sup>51</sup> Observatoire de l'immobilier de la FPI, [Les chiffres de la promotion privée 4ème trimestre 2020 et bilan annuel](#), 4 mars 2021

<sup>52</sup> François ECALLE (FIPECO), [Les dépenses par politique publique en France et dans la zone euro de 2001 à 2019](#), 4 mars 2021

de croire qu'elles pourraient massivement être réduites avant que nous ayons réussi à juguler la hausse des loyers et des prix de l'immobilier.

La Cour des Comptes pointait du doigt, dans son dernier rapport, la multiplicité des objectifs et des dispositifs. 65 dépenses fiscales d'un montant total évalué à 14 milliards d'euros en 2020 concernaient le logement. S'il est absolument nécessaire de rationaliser les objectifs fixés à cette politique, il faut garder en tête qu'aucun dispositif ne peut être débranché du jour au lendemain au risque de créer une instabilité qui viendrait gripper le fonctionnement du marché du logement tant au niveau de la production que de la location. Quant au foisonnement des initiatives, il n'est pas propre à la France. Le marché immobilier est le plus gros secteur de nos économies développées, il ne peut être adressé par une seule modalités d'intervention. Beaucoup de pays, saisis par l'ampleur de la crise du logement multiplient des réglementations tous azimuts. En tout le gouvernement sud-coréen a introduit pas moins de vingt mesures, de la création d'une taxe foncière sur les propriétés de luxe à des incitations à la production de logements neufs en passant par la limitation des prix de sortie dans le neuf, pour freiner la montée des prix du logement. En Espagne, le nouveau projet de loi logement veut freiner la flambée des coûts du logement en imposant des plafonds d'augmentation de loyer aux propriétaires qui possèdent dix propriétés résidentielles ou plus, des réductions d'impôt pouvant aller jusqu'à 90% pour les propriétaires de moins de neuf propriétés qui décident de baisser leurs loyers, une aide au logement de 250 euros pour les 18-34 ans qui gagnent moins de 1 977 euros par mois, une augmentation considérable des taxes locales sur les propriétés résidentielles vacantes ainsi qu'un renforcement des obligations de logement social dans les programmes immobiliers neufs. Pour illustrer l'ampleur de la crise du logement du pays, les jeunes Espagnols quittent le domicile familial à 30 ans en moyenne contre 26 ans en moyenne dans l'Union européenne, avec des conséquences lourdes en matière de fécondité et de croissance démographique.

## 2. L'IMMOBILIER NE DEVRAIT PAS ETRE UNE RESSOURCE RARE

Rien ne nous oblige à nous satisfaire de la hausse permanente des prix du logement. Nous sommes heureux quand les prix des appareils électroniques, des biens alimentaires, des vêtements, diminuent et que cela libère des ressources pour consommer d'autres biens et services. Que les prix du logement progressent de 7% comme en 2021 est une folie. Il faut bien se rendre compte que ce n'est pas le coût du bâti qui a progressé, au contraire, ajusté de la qualité, il a plutôt eu tendance à diminuer, mais c'est le coût du foncier. En France, la valeur des terrains bâtis en pourcentage du produit intérieur brut a été multipliée par cinq en vingt ans. Elle reflète évidemment une rareté entretenue car on peut augmenter les surfaces bâties sur un même foncier. D'ailleurs, l'Insee a montré que, dans les communes les plus denses, une hausse de 10 % des surfaces de plancher produites diminue le prix des terrains de 6 %<sup>53</sup>, se répercutant immédiatement dans le prix des logements. La crainte – légitime – des pouvoirs publics est d'une crise de surproduction. Construire des logements qui resteraient vides est un gaspillage économique et écologique. Mais il n'y a aucun risque de surproduction en France comme cela a pu exister en Espagne entre 2000

« IL N'Y A AUCUN RISQUE DE SURPRODUCTION. MIEUX, L'OFFRE SUPPLEMENTAIRE FERA BAISSER LES PRIX. »

et 2008 quand le pays a ajouté cinq millions de logements, soit autant que la France, l'Allemagne et l'Italie réunies. L'offre supplémentaire en France, dans les zones tendues, trouvera preneur. Mieux elle fera baisser les prix des logements neufs et par effet d'entraînement ceux dans l'ancien. Un exemple récent de cette mécanique, la ville de Melun. Situé à 25 minutes en train direct depuis Paris, elle fait partie intégrante de l'aire urbaine de la capitale. Pourtant le prix moyen du mètre carré y a baissé de 9 % en cinq ans à Melun quand il augmentait de 16% dans la région francilienne. La raison est la multiplication des programmes neufs avec des opérations d'aménagement de grande ampleur.

### **Proposition n°1 : Stimuler l'économie politique de la construction**

Depuis quelques années, il est devenu commun de présenter les exécutifs locaux comme les principaux freins à la construction neuve. Cette idée est évidemment en contradiction avec le haut niveau de production constaté cette dernière décennie. Le système ne fonctionne pas si mal. De nombreuses communes dans les zones tendues se sont lancées dans de grands projets de renouvellement urbain. Mais ce mouvement a dangereusement freiné depuis trois ans. Toute chose égale par ailleurs, il est un schéma assez classique que les permis de construire soient plus nombreux au milieu des mandats et se réduisent à l'approche des élections, pour limiter les nuisances, et juste après le scrutin du fait des nouvelles priorités des exécutifs locaux. Les baisses ont effectivement été particulièrement marquées en 1983, 1995, 2008 et 2014, toutes des années d'élections municipales, l'effet étant moindre en 1989 et 2001. Ce schéma s'est observé fin 2019 avant même le déclenchement de la crise sanitaire. Mais, fait inédit, dans la campagne municipale de 2020, les voix en faveur d'une limitation de la construction de logements ont été nombreuses, y compris dans les plus grandes agglomérations. Les candidats devenus ensuite édiles n'ont pas poussé ces revendications que par idéologie, ils expriment les idées des populations auprès desquelles ils vont chercher

<sup>53</sup> Jean-Sauveur Ay, Jean Cavailhès, Mohamed Hilal et Julie Le Gallo, *Délivrer des permis de construire pour diminuer le coût du foncier ?*, Insee, octobre 2018.

leurs suffrages. Le télétravail qui conduit à passer plus de temps chez soi et le confort acoustique des confinements a rendu les habitants encore plus allergiques aux bruits de voisinage et de chantier. La capacité de mobilisation, par les réseaux sociaux ou la voie associative, et de contestation n'a cessé de monter ces dernières années. Les conséquences ne se voient pas - pour l'instant - dans les chiffres. Les autorisations de construction et les mises en chantier de logements ont été supérieures durant le troisième trimestre 2021 (+4%) en comparaison avec la moyenne des douze mois précédant le premier confinement. Outre le fait que ce rebond est lié à la volonté d'éviter la nouvelle réglementation environnementale 2020 (RE2020) qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'impact pourrait se traduire en 2022, 2023 ou 2024 avec la révision des plans locaux d'urbanisme vers des règles plus contraignantes.

Dans ce contexte, l'idée répétée *ad nauseam* d'une reprise en main de la politique d'urbanisme par l'Etat à travers les services préfectoraux n'est pas envisageable. Ces derniers n'en ont ni la ressource humaine, ni la légitimité et il y a fort à parier que nous verrions se multiplier les situations de tension ou de blocage si une telle mesure venait à être adoptée. C'est avec les lois de décentralisations de 1982, il y a plus de quarante ans, que les pouvoirs des collectivités territoriales en matière de politique d'urbanisme ont été considérablement renforcés. Ils sont l'un des moyens d'action principaux des élus locaux. En outre, l'Etat a conservé le pouvoir d'un urbanisme dérogatoire s'imposant au fait municipal à travers les Opérations d'Intérêt National. Après tout, il ne tient qu'à lui de les multiplier s'il estime que les pouvoirs locaux ne participent pas suffisamment à l'effort collectif. La Commission sur la relance durable de la construction de logements, mise en place par le Premier ministre et sous la présidence de François Rebsamen, maire de Dijon, et président de Dijon Métropole a concentré ses efforts sur l'économie politique de la construction de logements. Autrement dit les élus locaux sont des êtres rationnels soucieux de mener une politique d'urbanisme à condition que cela soit intéressant du point de vue financier. Toute collectivité a un budget qui obéit à des règles précises, notamment l'équilibre sur les dépenses de fonctionnement, et à ce titre si l'accueil de nouveaux habitants contribue à déséquilibrer le budget, la construction ne sera pas pérenne. Pour que les dépenses de fonctionnement, du maintien d'un berceau dans une crèche municipale au frais de chauffage d'un gymnase ou aux salaires des policiers municipaux en nécessaire augmentation quand une population croît, soient compensées, il faut des ressources pilotables sur le long-terme. Ça ne peut donc pas être des dotations de la part de l'Etat mais des ressources propres directement liées aux nouvelles populations, ressources propres qui pourraient évidemment être complétées par des dotations particulières en cas d'atteinte d'objectifs contractualisés. Les ressources propres seraient dérivées du nouvel impôt foncier qui remplacerait l'enchevêtrement fiscal actuel (voir proposition n°5). La décentralisation sans ressource propre n'est qu'un vœu pieux.

Ce dispositif d'incitation doit aussi pouvoir se doubler d'un dispositif de sanction. Reconnaître la légitimité des élus locaux, à l'échelon communal et plus sûrement à l'échelon intercommunal, pour traiter les questions de logement n'empêche pas de considérer que toute organisation humaine défend d'abord ses intérêts propres. Aussi les ménages relégués aux frontières d'une ville particulièrement attractive ne participent pas à l'élection et donc ne peuvent faire entendre leurs vues sur le besoin en logement. La micro-démocratie se traduit toujours par un refus de l'acte de construire. C'est donc à l'Etat de faire respecter le cadre permettant la prise en compte de l'intérêt général. Ce cadre a été pensé en 2000 avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui a fixé un objectif de 20 ou 25% de logements sociaux à atteindre selon les territoires. Mais ce raisonnement statique n'a jamais été complété d'un raisonnement dynamique. Chaque commune en zone tendue doit pouvoir viser un niveau



minimal de croissance du parc de logements, avec les mêmes exemptions que celles existant dans la loi SRU. Après tout, une commune située dans une zone dynamique, qui ne construit pas, se pose en passager clandestin, faisant peser son choix sur les communes voisines. En cas de non atteinte de ces objectifs, des sanctions financières seraient mises en œuvre. Le versement pour sous-densité créé en 2010 afin de lutter contre l'étalement urbain était trop compliqué à mettre en œuvre et a été abrogée par la loi de finances pour 2021. La densité est devenue un concept repoussoir. Elle ne doit pas être une donnée d'entrée dans le système mais une résultante. Paris avec ses 20 000 habitants par kilomètre carré constitue certainement une limite maximum. Pour avoir en tête les ordres en grandeur, les départements de la Métropole du Grand Paris, hors Paris, ont une densité de 6 800 habitants par kilomètre carré. A titre de comparaison, le centre-ville de Nantes compte 4 800 habitants par kilomètre carré quand la métropole nantaise dans son intégralité en compte 1 200. La volonté de construire reste d'ailleurs forte. La moitié des Français sont d'avis qu'il faut construire davantage à l'échelle du pays et 32% soutiennent cette idée à l'échelle de leur commune. A titre de comparaison, seuls 23% des Français considèrent qu'il faut arrêter de construire des logements car il y a déjà trop de bâtiments. Les moins de 35 ans, premières victimes de la crise du logement, sont plus prêts à construire dans leur commune (38%) que les 50 ans et plus (29%).

Contractualiser la production de logements avec un volet récompense et un volet sanction entre les collectivités territoriales et l'Etat.

### **Proposition n°2 : Moderniser les outils d'urbanisme**

La politique d'urbanisme est devenue complexe. Prendre un code et tenter de supprimer page après page telle ou telle mesure est un acte vain. D'une part ces mesures sont interdépendantes, d'autre part si elles sont rentrées dans l'ordre normatif c'est qu'elles ont eu un intérêt. Vouloir encombrer les juridictions en avançant que les documents d'urbanisme sont opposables et qu'il est possible de multiplier les recours semble une voie étrange d'utilisation des ressources publiques. La modernisation de la politique d'urbanisme passe d'abord par la refonte des outils plutôt que par de nouvelles normes visant à contraindre les élus locaux, en espérant ensuite passer par les tribunaux pour les faire respecter. Si l'Etat n'a pas à reprendre la main sur une compétence qu'il a transférée il y a quatre décennies, il est légitime pour fournir l'infrastructure numérique unifiée de la procédure d'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir sous forme électronique les demandes d'autorisation d'urbanisme. Celles de plus de 3 500 habitants doivent également assurer leur instruction sous forme dématérialisée. Pour accompagner cette transformation d'ampleur, l'Etat déploie un vaste programme de dématérialisation de l'application du droit des sols, dit Démat.ADS. Le travail mené par le ministère sur ce chantier est remarquable et devrait déjà se traduire par des gains de productivité dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Ceci n'empêche pas de réfléchir à la suite et notamment d'uniformiser le logiciel utilisé par les services d'urbanisme et les services instructeurs. Il permettrait la digitalisation des plans locaux d'urbanisme communaux comme intercommunaux, en gérant les zones ainsi que les règles s'y appliquant, règles qui seraient strictement limitées. Toute demande dont l'enveloppe respecterait ces règles (hauteur, étages, surface vitrées, surfaces, destination des locaux...) obtiendrait alors une pré-autorisation d'urbanisme, pré-autorisation sur laquelle la mairie disposerait de 48 heures pour émettre des modifications. L'arbitraire disparaîtrait. Il faut laisser la ville être construite par les acteurs privés et ne pas être de simples monteurs de projet. Cette voie de la pré-approbation a été retenue par plusieurs pays, dont l'Allemagne et récemment le Royaume-Uni. Le risque les élus locaux

révisent leurs plans locaux d'urbanisme en conséquence pour en abaisser la densité sera limité par la contractualisation avec l'Etat.

Le problème de la confusion entre la quantité de logements et leur qualité est un enjeu important. Un T3 avec de larges surfaces vitrées et un balcon n'a pas la même valeur qu'un studio avec une ouverture réduite au minimum d'un sixième de la surface habitable. Alors que la population varie de plus en plus, dans ses aspirations, ses loisirs, ses expériences professionnelles, sa situation patrimoniale, la moyenne ne signifie plus grande chose. Cette augmentation de l'écart-type est aussi de nature à rendre moins pertinentes les techniques de sondage. Pour obtenir une meilleure granularité de la qualité du stock de logements, pour mener des analyses précises sur les effets de la politique du logement, il est impératif de construire une base de données avec un identifiant unique par lot à usage d'habitation. Les lots seraient rassemblés au sein d'immeubles eux-mêmes rattachés aux parcelles cadastrales, des adresses postales et des coordonnées géographiques. Les informations de base seront mentionnées, qu'elles soient la surface disponible, l'année de construction, les équipements sanitaires, les tantièmes de répartition des charges de copropriété, le dernier prix de transaction, le prix de location si le bien est loué, le nom du propriétaire (en transparence pour les sociétés), son identifiant fiscal, le nom de l'occupant...

Etablir une procédure automatisée de pré-autorisation d'urbanisme à partir d'une infrastructure logicielle fournie par l'Etat nourrissant une base de données centralisée sur les logements.

### **Proposition n°3 : Collectiviser progressivement le foncier**

Le foncier est une ressource publique. Dans La Ville pour tous, j'exposais l'importance de la rente foncière aujourd'hui et plaçais en faveur d'une collectivisation des fonciers. Evidemment le mot fait peur mais il revêt une importance fondamentale. Le rapport Lagleize sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction en a mis en évidence le poids disproportionné. La solution pour les fonciers publics est simple, il s'agit de supprimer le recours à la vente aux enchères lors des cessions de foncier appartenant par l'État, aux collectivités territoriales et aux entreprises et établissements publics et lui substituer des concours à prix fixe. Cette mesure qui a été bloquée lors de son passage au Sénat doit pouvoir être étudiée de nouveau. En matière de foncier privé, le sujet est plus complexe. Pourtant un outil dérogatoire du droit commun existe. Le droit de préemption s'applique aux fonciers au même titre qu'aux bâtis. La procédure implique que le notaire du vendeur doit informer la mairie de la vente du logement en lui envoyant une déclaration d'intention d'aliéner. Celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour se manifester et faire valoir son droit de préemption au prix indiqué par le vendeur ou à un prix inférieur. En cas de désaccord, le juge de l'expropriation détermine le prix. C'est cette faculté de payer moins que le prix demandé qui fait la singularité de la préemption à la française.

Il faut désormais limiter les prix de vente des fonciers ou des logements individuels dont le foncier représente l'essentiel de la valeur. Dès qu'un foncier est vendu au-dessus d'un certain prix, imaginons un tiers à la moitié des prix actuels du marché, une préemption serait automatiquement déclenchée au profit d'un établissement public foncier d'Etat. Leur champ d'intervention couvre déjà 75 % de la population française, leur légitimité est établie. Aujourd'hui ceux-ci interviennent dans le cadre d'une convention signée avec une commune ou un EPCI afin de porter ce foncier pendant une durée déterminée puis de le céder à un opérateur. Pour disposer des ressources suffisantes à cette activité nouvelle, ceux-ci seraient largement capitalisés par un emprunt spécial de l'Etat de 10 milliards d'euros. Vu la rareté des fonciers, la rentabilité d'un tel investissement excéderait largement le coût du capital.

Plutôt qu'une cession des fonciers, on pourrait imaginer une détention longue de ceux-ci dans le cadre de dissociation bâti-foncier.

Le droit de propriété privée bénéficie d'un niveau élevé de protection constitutionnelle et européenne, aussi une loi fixant le prix des fonciers présenterait invariablement de forts risques d'être invalidée. Il faut donc faire confiance à la pratique. Les propriétaires apprendront vite que leur foncier sera automatiquement préempté. Les promoteurs sauront qu'attendre garantira possiblement un meilleur prix de sortie. Au demeurant l'incertitude de la procédure judiciaire en cas de désaccord les fera fuir. Très rapidement les prix attendus convergeront vers le prix décidé par l'établissement public foncier de la zone concernée. Il y a le risque d'un gel des transactions de manière transitoire mais quand les vendeurs comprendront que ce prix a vocation à durer, les ventes reprendront. Quand l'intérêt général chasse la rente, la pratique l'emporte sur le texte. Un conseiller d'Etat soulignait récemment que « La préemption est désormais un outil ordinaire de l'action publique. Son caractère exorbitant ne fait pas obstacle à un usage régulier, et même massif [...] »<sup>54</sup>. Cette mesure peut sembler maximaliste, c'est pour cela qu'il faut l'expérimenter. Une autre solution réside dans l'imposition distincte de la plus-value sur le bâti et le foncier.

Conférer, de manière expérimentale pendant deux ans, à un établissement public foncier opérant en zone tendue un droit de préemption automatique des logements individuels et des terrains dont le prix du foncier s'établirait au-dessus d'un certain prix.

#### **Proposition n°4 : Arbitrer valeur sociale et valeur verte**

Parce qu'il est un contributeur important aux émissions de CO<sub>2</sub>, tant dans sa phase construction que dans sa phase exploitation, le logement est un front avancé de la lutte contre le changement climatique. Diverses obligations sont venues frapper le marché du logement ces dernières années, la plus importante étant le diagnostic de performance énergétique. Issu de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments entrée en vigueur en janvier 2003, le diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour les logements mis en vente ou en location depuis l'arrêté du 13 décembre 2011, entré en vigueur le 1er février 2012. Sa réforme en 2021 visant à le rendre plus fiable permet surtout d'en faire un outil pour la pénalisation du parc de logements énergivores. En 2022, les propriétaires de maisons notées F ou G devront obligatoirement réaliser un audit énergétique afin de pouvoir vendre leur bien. En 2023, il y aura interdiction d'augmenter le loyer lors d'un changement de locataire d'un logement, vide ou meublé, noté F ou G et interdiction de la mise en location des logements avec une consommation d'énergie finale de 450kWh/m<sup>2</sup> soit les actuels DPE de classe G des logements qui ne sont pas chauffés à l'électricité. Un DPE collectif deviendra obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les immeubles de logements construits avant 2013. Il faudra le renouveler tous les 10 ans. En 2028 interviendra l'interdiction de mettre en location des logements F ou G. D'ici 2023, 90 000 logements dont 20 000 sociaux qui ont un DPE de classe G et sont chauffés au gaz ou au fioul sortiront du marché. Sur les 4,8 millions de passoires énergétiques, plus de 2 millions sont en location dont 1,7 million dans le parc privé. C'est la première fois qu'une partie aussi importante du parc de logements va être déclassée autrement que pour des risques pour les occupants. Si à court-terme, la fiabilisation du nouveau DPE et de l'audit énergétique occupe l'esprit de tous les acteurs, les conséquences à long-terme sur le marché du logement sont encore difficiles à évaluer et il va falloir rester agile sur l'applications de ces mesures. Surtout si le nombre de logements

<sup>54</sup> Damien Botteghi, [Réflexions sur le droit de préemption](#), Le Blog du droit de l'urbanisme et de l'aménagement, 22 novembre 2021

concernés s'avère plus élevé que prévu, sept à huit millions selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim).

La contrepartie de ces interdictions, à savoir le dispositif d'amélioration-rénovation MaPrimeRénov qui a remplacé Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) fonctionne particulièrement bien, et va être renforcé en 2022 avec MaPrimeRénov Sérénité et le lancement de la plateforme France Rénove. Il faudrait l'ouvrir aux personnes morales et pas seulement aux personnes physiques afin d'envisager l'arrivée d'investisseurs institutionnels sur le segment des logements déclassés, investisseurs qui pourraient envisager les rénovations globales (équipement de chauffage, murs et combles) dont on sait qu'elles sont les plus efficaces en matière de lutte contre les émissions de CO<sub>2</sub>.

L'autre mesure qui va avoir un impact très important sur la capacité des ménages à se loger est le zéro artificialisation nette. La problématique d'artificialisation des sols était apparue en 2018 dans le Plan biodiversité du gouvernement français avant d'être véritablement mise en lumière durant la convention citoyenne sur le climat et d'être reprise dans la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Depuis 1981, l'augmentation des terres artificialisées est en moyenne de l'ordre de 60 000 hectares par an, soit un millième du territoire, sachant qu'artificialisé ne signifie pas imperméabilisé. En 2015, les sols artificialisés représentaient 9 % de la surface totale de la France métropolitaine, dont seulement 2 % de sols bâtis. Les objectifs, diviser par deux le rythme d'artificialisation au cours des dix prochaines années par rapport aux dix précédentes, et atteindre zéro artificialisation additionnelle des sols d'ici 2050, sont extrêmement ambitieux. Les communes rurales vont être plus fortement concernées. Sur la période 2006-2014, dans les zones rurales, avec une augmentation de 3 % du nombre de ménages, la consommation des espaces a représenté 10 % de la consommation nationale.

Ceci pourrait se traduire par une disparition de la construction pavillonnaire. En 1947, l'INED publiait les résultats d'une grande enquête sur les désirs de la population française en matière d'habitation, 72 % des enquêtés déclaraient alors préférer la maison individuelle au logement dans un immeuble collectif<sup>55</sup>. Trois quart de siècle plus tard, le dernier sondage en la matière donne une préférence pour la maison individuelle quasiment similaire (75%)<sup>56</sup>. D'ailleurs les gens qui ont fait construire des maisons individuelles entre 2010 et 2018 sont proches de la répartition de la population française. La moitié des constructions sont le fait de professions intermédiaires et d'employés et 20% par les cadres supérieurs. Seule la part des ouvriers est un peu en retrait, après avoir

baissé de 15 à 10%. Les retraités représentent près de 8 % de ce marché. Le budget médian pour construire leur maison est de 250 000 euros. Il n'est pas anormal qu'en réponse à une question ouverte, sans

présentation des contreparties, les Français répondent que la maison individuelle est plus désirable. Néanmoins ce mode d'habitat est plus consommateur de matières premières et plus générateur d'émissions de gaz à effet de serre du fait des systèmes de chauffage/climatisation

« D'ABORD LOGER, ENSUITE LOGER BIEN, ENFIN LOGER VERT, VOILA CE QUE DEVRAIT ETRE LA PYRAMIDE DE NOS PREOCCUPATIONS. »

<sup>55</sup> Girard A. et Stoetzel J., *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine : une enquête par sondage*, PUF-INED, 1947, Paris

<sup>56</sup> Enquête Harris Interactive pour Procvivis, Baromètre 2020 sur les trajectoires d'habitation des Français, 16 décembre 2020



et du recours au transport individuel. Puisque le logement individuel est directement ciblé par cette réglementation, pour que les Français continuent d'être bien logés, il va falloir une augmentation équivalente de la production de logements collectifs et donc la densification des zones urbaines. Le délai légal de mise en œuvre initialement fixé au 22 février 2022, a suscité l'inquiétude des élus locaux. La date limite de réunion de la Conférence des Scot à l'échelle régionale a été repoussée de dix mois. Mais au-delà de ce recul, il convient d'installer une règle dynamique de calcul du rythme de réduction de l'artificialisation en fonction du volume de logements collectifs produits. D'abord loger, ensuite loger bien, enfin loger vert, voilà ce que devrait être la pyramide de nos préoccupations.

Prévoir des formules dynamiques de recalcul de la mise en application des réglementations sur l'efficacité énergétique des bâtiments et le zéro artificialisation net en fonction respectivement du nombre de logements rénovés et de la production de nouveaux logements collectifs.

### **Proposition n°5 : Favoriser la réhabilitation**

Notre droit de l'urbanisme n'est pas suffisamment orienté vers la réhabilitation, réhabilitation entendue dans son sens le plus large jusqu'à la destruction-reconstruction. La transformation du bâti déjà existant n'est pas rentable économiquement, ce qui conduit à stériliser des bâtiments. Il y a trois façons de répondre à cela : donner des compensations financières, donner des bonus de constructibilité ou lever les freins réglementaires.

Déployé en 2021, à la faveur du plan de relance, pour le financement des opérations de recyclage des friches, un fonds friche a été lancé. Deux appels à projets de respectivement 350 et 300 millions d'euros, qui ont déjà concernés 1 100 friches, sur des surfaces totales de 2700 hectares, ont été un véritable succès, au point qu'un nouvel appel à projets de 100 millions d'euros a été annoncé pour le premier trimestre 2022. Même si le fonds friches sera pérennisé à l'issue de France Relance, cette piste-là ne peut guère aller plus loin à moins d'accroître très significativement la charge financière.

La transformation bureaux en logement mise en lumière depuis plusieurs années ne parvient pas à produire des résultats significatifs. Les bonus de constructibilité, qui devaient compenser les surcoûts liés à une transformation et avaient été introduits par la loi Elan, sont trop rarement accordés. La digitalisation et la préapprobation de la procédure d'urbanisme devraient permettre de rendre cela plus transparent et automatique.

La réglementation doit également évoluer pour faciliter cette plasticité du bâti. A Bordeaux, l'agence Canal Architecture, profitant des possibilités offertes par le permis d'innover, a déposé un permis de construire sans affectation. Nous devons généraliser ce type d'initiative rapidement pour éviter que le bâtiment soit rendu artificiellement rigide.

Accorder systématiquement des bonus de constructibilité pour les opérations de réhabilitation à la suite de la loi Elan.

### 3. L'INDISPENSABLE REFORTE DE LA FISCALITE IMMOBILIERE

Selon les Comptes du logement, en 2020, près de 79 milliards d'euros ont été prélevés au titre de l'impôt et des taxes sur le logement, chiffre en baisse pour la première fois depuis 2009 du fait de la crise sanitaire. Les prélèvements sur les producteurs de service de logement représentent les montants les plus importants, 34 milliards d'euros, avec notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties, 24 milliards, dont l'augmentation des taux moyens se poursuit. Les prélèvements sur la consommation associée au service de logement – TVA sur le logement neuf – et ceux sur les mutations reculent à respectivement 17 et 15 milliards. Ces recettes sont d'autant plus importantes qu'elles représentent des ressources propres pour les collectivités territoriales. Au global, la part des prélèvements liés au logement dans les prélèvements obligatoires poursuit sa hausse et atteint 8 % en 2020, contre 5,5% en 2000. Cette analyse pourrait être nuancée en prenant en compte la taxe d'habitation dans les prélèvements relatifs au logement. Sa suppression pour 80% des ménages en 2020 après deux années de réduction et pour les 20% restants d'ici 2023 représentera une amputation de 18 milliards de recettes. Cet impôt était devenu, par le jeu des exonérations et dégrèvements<sup>57</sup>, illisible. Toutefois la suppression de la taxe d'habitation représente un important manque à gagner pour les collectivités locales, plus d'un tiers de leurs ressources fiscales, aussi l'Etat a accompagné cette réforme d'un nouveau schéma de financement en transférant aux communes la part de taxe foncière sur les propriétés bâties actuellement perçue par les départements. Les EPCI à fiscalité propre, également privés du produit de la taxe d'habitation, reçoivent, quant à eux, une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée. Ce cadeau fiscal, pour un impôt dont la logique était évidente créant un lien entre les habitants d'une commune et les services offerts par celle-ci, ne manque pas d'interroger. Quitte à entrer dans une ère de modernisation de la fiscalité immobilière, autant lancer une réforme globale.

#### **Proposition n°6: Frapper le stock plutôt que le flux**

La fiscalité immobilière en France est obsolète, inefficace sur le plan économique et injuste sur le plan social. Elle frappe désormais en proportion équivalente le flux et le stock. Alors même que la mobilité professionnelle et personnelle s'est considérablement accélérée, les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) parmi les plus élevés d'Europe, jusqu'à quatre fois ceux constatés au Royaume-Uni ou au Pays-Bas, jouent un rôle de ralentisseur. Si la liquidité du marché a retrouvé les sommets de 2000, elle n'évolue pas du tout aussi vite que nos vies. Il est difficile de s'avancer sur l'impact réel de leur suppression sur la mobilité résidentielle et professionnelle mais celle-ci aurait certainement un rôle positif. Personne ne peut devenir propriétaire s'il n'a pas un horizon d'occupation supérieur à 6 ou 7 ans, le temps que la hausse des prix absorbe les droits de mutation et les frais de transaction associés. Cela contribue à geler les trajectoires individuelles et crée un moindre appariement entre les bassins d'emplois et les travailleurs.

L'impossible révision des valeurs locatives cadastrales depuis 1970, à l'exception d'une modeste action à l'échelle départementale en 1980, crée des situations injustifiables à l'intérieur d'une même commune selon l'année de construction des biens - au début des années 1970, de nombreux logements anciens ne possédaient pas les éléments du confort moderne et étaient donc peu valorisés par le marché - mais aussi entre les territoires. Si, dans la majorité du pays, la taxe foncière sur les propriétés bâties dépasse souvent 1 % de la valeur

---

<sup>57</sup> Etaient exonérés de taxe d'habitation certains foyers dont le revenu fiscal de référence était inférieur à 11 000 euros pour un célibataire inactif ou les bénéficiaires de certains minima sociaux. Elle était en outre plafonnée à 3,44 % du revenu de l'année précédente pour les ménages dont le revenu était au-dessous de 25 800 euros de revenu fiscal de référence pour une personne seule.

du bien à payer chaque année, elle n'est que de 0,5 % à l'échelle nationale et 0,2% dans les centre-ville métropolitains. A Paris, elle s'établit à 0,1% de la valeur des biens, loin des taxes sur la propriété des grandes métropoles comparables, 0,95% à Manhattan par exemple. Depuis une dizaine d'années la Chine se bat pour mettre en place une taxe foncière. A Shanghai, elle est déjà appliquée sur les résidences secondaires et les appartements de luxe et représente entre à 0,4 et 0,6% du dernier prix de vente.

La France n'est pas le seul pays souffrant de bases obsolètes, c'est aussi le cas de l'Allemagne et du Royaume-Uni. La loi de finances rectificative de décembre 2013 avait prévu une révision des valeurs cadastrales des logements sur la base d'une classification et de critères rénovés, mais elle n'a pas été appliquée, en dépit d'une expérimentation dans cinq départements (Charente-Maritime, Nord, Orne, Paris et Val-de-Marne) qui a abouti à la remise d'un rapport au Parlement en 2017. La loi de finances pour 2020 prévoit une révision, cette fois en 2026, à partir des loyers constatés sur le marché locatif en 2023. Les propriétaires bailleurs devront déclarer aux services des impôts les informations relatives à chacune de leurs propriétés, dont les loyers pratiqués. Un rapport de l'Institut des politiques publiques a simulé l'impact de cette révision sur les valeurs locatives dans les vingt plus grandes agglomérations françaises, hors Paris<sup>58</sup>. Dans l'intervalle, la taxe foncière va rester l'impôt le plus dynamique car le seul restant à la main des collectivités territoriales. Elle a augmenté de 28% en dix ans, deux fois plus vite que les loyers.

Il faut saisir l'arrivée en fin de vie de la base cadastrale pour rénover la fiscalité du patrimoine immobilier avec la création d'un impôt foncier unique, prolongation des travaux entamés sur l'impôt sur la fortune immobilière. Un excellent travail des économistes Guillaume Bérard et Alain Trannoy<sup>59</sup> peut servir de base à cette réflexion. Il est proche de ce que je proposais également dans La Ville pour tous, reprenant les grands principes de lutte contre la rente foncière hérités d'Henry George. Un impôt au taux unique de 1%, distinguant la résidence principale de l'investissement locatif, celle-ci bénéficiant d'une analyse en valeur nette, à savoir valeur actuelle moins la dette d'acquisition, ainsi que d'un abattement sur les 50 000 premiers euros, et avec une tranche de 1,5% pour la partie du patrimoine excédant 1,3 million d'euros. En concernant également les locaux d'activité, cet impôt permettrait de donner des ressources équivalentes aux communes. Pour éviter de rendre la propriété trop pénalisante par rapport à la location avec les risques que cela constituerait en matière d'inégalités patrimoniales à terme et face à la baisse du taux de remplacement des retraites, des mécanismes de redistribution supplémentaires, comme son plafonnement à 3% du revenu fiscal de référence de l'année précédente pour les ménages des premiers déciles de la distribution des revenus, peuvent être envisagés. Cet impôt n'évite pas le travail de revalorisation des valeurs mais les progrès de l'analyse de la donnée et la construction d'une base de données sur les bâtiments font que ce travail n'est pas l'obstacle principal à une telle réforme. Certains pays comme Singapour y arrivent de manière très efficace. L'obstacle principal est bien la volonté politique de mener une telle réforme qui créerait autant de perdants que de gagnants, les premiers captant toute l'attention médiatique là où les seconds resteraient silencieux. Néanmoins cette situation de chamboulement interviendra nécessairement avec la révision des valeurs cadastrales. Les gains pour le pays seraient gigantesques opérant une redistribution des propriétaires héritiers et âgés vers des ménages jeunes primo-accédant et plus mobiles. La vacance ne serait plus ciblée par elle-même avec

<sup>58</sup> Guillaume Chapelle, Brice Fabre, Chloé Lallemand, [Révision des valeurs locatives sur les locaux d'habitation : une évaluation sur grandes agglomérations](#), Rapport IPP n°29 – Décembre 2020

<sup>59</sup> Guillaume Bérard, Alain Trannoy, [Un impôt immobilier tout en un : rendement, progressivité et faisabilité](#), Revue de l'OFCE n°161, 2019

tous les coûts administratifs que cela peut représenter mais deviendrait d'autant plus prohibitive qu'elle se situe en zones tendues.

Un tel impôt permettrait d'éviter d'ouvrir des débats politiquement compliqués sur d'autres outils de progressivité de l'imposition patrimoniale comme la fin de l'exonération de la plus-value sur la résidence principale à partir de 100 000 euros, ou la taxation des loyers implicites – le loyer que devrait payer un propriétaire s'il louait son propre logement - comme l'évoquait France Stratégie en 2017. Le modèle français consistant à faire croire à ceux qui en sont exclus qu'ils auront un jour leur part du gâteau, il est difficile de mobiliser même les non-propriétaires en faveur de l'augmentation de la taxation de la propriété. Être propriétaire en France, c'est être un peu plus citoyen que les autres. La preuve, Eric Woerth a émis récemment l'idée de donner aux propriétaires de résidences secondaires, qui seront les seuls à payer la taxe d'habitation, taxe que les élus locaux ont d'ailleurs la possibilité de majorer de 5 % à 60 % depuis 2017, de voter aux élections municipales sur leurs deux lieux de vie.

Lancer le chantier de l'impôt foncier unique à échelonner sur le quinquennat 2022-2027 avec la révision de la valeur des bases locatives.

### **Proposition n°7 : Responsabiliser l'investissement locatif**

L'investissement locatif peut être une bonne chose notamment parce qu'il participe à la rénovation de logements vétustes ou obsolètes, soutient la production de logements neufs et qu'il offre des solutions d'habitat pour des publics en situation d'habitat temporaire, étudiants, jeunes actifs seuls ou en couple. Mais lorsqu'il est encouragé dans des zones où il y a une forte demande pour l'acquisition, il constitue inévitablement une concurrence pour les acquéreurs. Lorsque l'investissement immobilier se distingue par une rentabilité supérieure aux autres classes d'actifs au point d'attirer une partie importante de l'épargne, sans même parler de l'attrait pour des raisons non financières comme la capacité à matérialiser son investissement, il suscite une réaction des pouvoirs publics.

Des pays particulièrement touchés par la multipropriété ont tenté d'endiguer le phénomène en étant particulièrement durs sur le plan fiscal. C'est le cas de la Belgique. La base cadastrale reflète l'état du marché locatif de 1975. Par ailleurs, il n'y a pas d'imposition de la plus-value sur les investissements locatifs après cinq ans de détention. Pour contrer ce régime en faveur des particuliers, l'administration fiscale tente de requalifier les loyers et plus-values en revenus professionnels soumis à l'impôt sur le revenu, impôt dont le taux marginal est de 50%, lorsque la prise de risque est importante, que les transactions sont multiples et qu'un temps important est consacré à la gestion de ce patrimoine. C'est aussi le cas du Royaume-Uni. Pendant vingt ans, le secteur résidentiel locatif particulier a explosé, doublant en taille pour atteindre 4,7 millions de logements, créant un puissant effet d'éviction pour les acquéreurs de résidence principale. La contestation qui en a résulté a poussé le gouvernement conservateur de George Osborne à diminuer drastiquement le rendement de l'investissement locatif en supprimant des niches fiscales (déduction des intérêts d'emprunt, forfait de charges de 10% du loyer net), en plafonnant les dépôts de garantie, en interdisant la facturation des frais de location et en ajoutant des impôts nouveaux (droits de mutation supplémentaires de 3%). Depuis le pic en 2017, le nombre de logements offerts à la location par des propriétaires individuels a baissé de 250 000 alors que le stock de logements a progressé de 700 000 dans l'intervalle<sup>60</sup>. Toutefois une partie des propriétaires a confié ses logements à des sociétés patrimoniales dont ils sont les seuls actionnaires.

---

<sup>60</sup> Hamptons, [Has the door closed on buy-to-let?](#), Juin 2021



La première façon de limiter les excès a été la réactivation de l'encadrement des loyers dans la loi ELAN voté fin 2018 pour les communes situées en zone tendue. Après Paris en 2019, Lille en 2020, Lyon et plaine Commune en 2021, Bordeaux et Montpellier en 2022, de nombreuses communes vont le mettre en place. Le loyer à la relocation est bloqué à 120% d'une valeur maximum au mètre carré, appelée valeur de référence majorée, calculée à partir de valeurs fournies par l'observatoire des loyers de chaque agglomération. Il est donc essentiellement un reflet du marché à l'œuvre. Un complément de loyer peut être justifié par un élément réellement exceptionnel par rapport aux biens de la même zone ayant les mêmes caractéristiques. Une étude de la fondation Abbé Pierre, en partenariat avec la Ville de Paris, après avoir analysé plus de 15 000 annonces entre août 2020 et août 2021 a montré que 35 % des annonces de loyers parisiens dépasseraient le plafond légal, avant prise en compte des éléments justifiant un complément de loyer, ce qui est de mon point de vue une relative bonne application de la mesure celle-ci ayant été mise en place seulement un an auparavant.

La fiscalité de l'investissement locatif serait touchée par l'impôt foncier unique. En zone tendue, celui-ci pourrait se traduire par une multiplication jusqu'à quatre fois de l'impôt foncier sur des appartements de petite surface. Il permettrait d'éviter des dispositifs fiscaux particuliers comme la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface, jusqu'à 14 m<sup>2</sup>, situés dans une zone « tendue » qui a été supprimée par la loi de finance 2020 car jugée aussi peu efficace et peu rentable. Notons que l'imposition de la plus-value sur les investissements locatifs resterait inchangée. L'autre régime très favorable est le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) qui permet d'amortir le bien et de déduire les charges liées à la gestion et les intérêts d'emprunt. Comme le bien est loué meublé, les revenus sont des bénéfices industriels et commerciaux et non des revenus fonciers. Ils peuvent être soumis au régime micro, avec un abattement de 50%, ou au régime réel. Preuve de son attrait, la part de locatif en meublé dans le secteur locatif privé est passé de 9% en 2006 à 12% en 2017. A Paris, cette part est passée de 14 à 23 %<sup>61</sup>. Le régime a été limité en 2020 avec l'introduction de deux plafonds : des recettes locatives maximum de 23 000 euros par an et représentant moins de la moitié des autres revenus du foyer fiscal. En cas de dépassement, c'est le régime moins favorable de Loueur Meublé Professionnel qui s'applique. Le Comité Action Publique 2022 avait réfléchi à une suppression de l'amortissement du régime LMNP. Il est sans doute temps de supprimer entièrement ce régime.

Organiser la sortie du régime de Loueur Meublé Non Professionnel.
---

---

<sup>61</sup> Le LABoratoire Économique du Logement de la FNAIM, [Le logement en France et en Europe 2020](#), mars 2021

#### 4. LISSER LE COUT DU LOGEMENT PARMIS LA POPULATION

Alors que le coût du logement était relativement lissé à travers la population en France, et nous devons nous en réjouir, cette moyenne tend à se distordre depuis une dizaine d'années. En 2017, les ménages consacrent en moyenne 20 % de leurs revenus à leur logement, ce taux d'effort en logement est plus élevé pour les locataires du secteur libre (29%) et les accédants à la propriété (28%) que pour les locataires du secteur social (24%). Cette égalité est très rare, le coût du loyer étant supérieur à celui du remboursement du crédit dans la totalité des pays de l'OCDE, en moyenne d'un tiers<sup>62</sup>. Le taux d'effort pour les propriétaires non-accédants, dégagés des charges de remboursement liées à leur résidence principale, est quant à lui très décalé (10%)<sup>63</sup>. Si la force d'inertie d'une telle statistique est grande, entre 2001 et 2013, le taux d'effort moyen a progressé de 5 points pour les locataires du secteur libre, 4 points pour les locataires du secteur social, 3 points pour les accédants à la propriété et 1 point pour les propriétaires non-accédants. Ces chiffres de 2013 se sont nécessairement accentués ces dernières années avec l'envolée des loyers dans le secteur privé, leur gel dans le secteur social et la poursuite de la hausse des prix.

##### **Proposition n°8 : Raisonner en taux d'effort plutôt qu'en loyer**

Le débat sur le secteur social a évolué au fil des années passant de celui de sa légitimité à celui de son efficacité, au fur et à mesure que l'aggravation de la crise du logement montrait le caractère nécessaire et même salutaire de la loi SRU, loi qui n'a, de fait, que permis de maintenir la part du secteur social. La part des bailleurs publics a augmenté de plus de trois points dans le total du stock de logements du début des années 1980 jusqu'au milieu des années 1990, puis s'est maintenue depuis. Plusieurs réformes ont déjà été lancées en faveur d'une amélioration de la productivité des différents organismes intervenant dans le secteur social à travers des exercices de regroupement. L'un des débats les plus importants sur le logement social est son positionnement dans les parcours résidentiels. Alors qu'il devrait être, en zones tendues, une étape dans la vie des ménages, il devient de plus en plus un logement de très longue durée. La durée moyenne d'occupation d'un logement social en Ile-de-France est passée de 9 ans en 1988 à 14,5 ans en 2013, se rapprochant de celle de l'occupation en propriété (près de 18 ans)<sup>64</sup>. En France entière, plus de la moitié des locataires sociaux occupent leur logement depuis plus de 8 ans contre un quart dans le secteur libre. La durée d'occupation moyenne de leur logement est de 12 années en 2013 contre 10 en 2006 alors qu'elle est restée de 6 ans dans le secteur libre.

Les propositions radicales visant à forcer les départs ne doivent pas faire oublier qu'il y a des hommes et des femmes derrière les locataires et que plus ils sont âgés, plus les possibilités de relogement dans le secteur libre sont compliquées, sans même parler de l'impossible contraction d'un crédit et donc de l'accession à la propriété. Deux mesures semblent aujourd'hui devoir être envisagées. D'une part, il est possible de jouer sur le flux en fixant le bail à durée déterminée comme la règle pour les nouveaux occupants du parc social. Cela engendrera inéluctablement une gestion plus dynamique du parc. D'autre part, les mécanismes de majorations des loyers pour les ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources du logement social qu'ils occupent devraient être revus. Si l'écart entre les loyers du parc social et les loyers du parc privé est conséquent, il n'encourage pas la mobilité des locataires de logements sociaux qui dépassent les plafonds de ressources. Le

<sup>62</sup> OECD Affordable Housing Database, [HC1-2-Housing costs over income](#), Mise à jour 2 août 2021

<sup>63</sup> Insee Reference, *Revenus et patrimoine des ménages*, Edition 2021, p.57

<sup>64</sup> Apur, [Les conditions de logement en Ile-de-France](#), Edition 2017

supplément de loyer de solidarité devrait permettre de remédier à cela. La loi égalité et citoyenneté de 2017 a homogénéisé l'application du supplément de loyer de solidarité, dit surloyer, sur le territoire national et a entraîné une augmentation des montants de ces surloyers de 45%<sup>65</sup>. Mais il ne concerne que 91 000 ménages. Une réflexion autour d'un mécanisme de taux d'effort plancher pour les occupants sociaux non bénéficiaires des aides au logement pourrait être entamée afin de faire converger les loyers vers le secteur libre, quitte à proposer l'accession à la propriété du logement occupé comme porte de sortie. L'exemption de mobilité même en cas de sous-occupation du logement si l'occupant a plus de 65 ans devient de plus en plus un facteur limitant au fur et à mesure que les occupants vieillissent. En 2018, les ménages dont le locataire référent était âgé de 65 ans et plus représentaient 24 % de l'ensemble des ménages locataires du parc social, la proportion étant de 30 % pour les 50-64 ans, selon l'Ancols. L'idée est de ne pas faire supporter l'effort uniquement par les plus jeunes ménages qui entreraient dans le parc social mais d'avoir deux mesures faisant contribuer les plus jeunes et les plus âgés qui garderaient le droit de rester dans le parc social à vie.

Etablir des baux à durée déterminée pour les nouvelles entrées dans le secteur social, prévoir des taux d'effort plancher pour les résidents non bénéficiaires des aides au logement et décaler l'âge d'exemption à la mobilité.

#### **Proposition n°9 : Réfléchir à notre politique de crédit**

La politique de crédit façonne le marché du logement. D'ordinaire, le modèle de banque continentale, qui se base sur les capacités de remboursement de l'emprunteur, la conservation des créances au bilan et la fixité des taux, est opposé au modèle de banque anglo-saxonne où la valeur de l'actif est considérée avec une possibilité de le saisir en cas de défaut de l'emprunteur, où les créances sont titrisées et les taux variables ou, à tout le moins, progressifs. Notre système fonctionne remarquablement bien puisque les impayés de mensualités restent rares touchant moins de 1 % des accédants récents mais il était dans le viseur des autorités de régulation. La crainte d'une remise en cause des pratiques de prêt des banques continentales a finalement été levée. En décembre 2017, le Comité de Bâle pour la Supervision Bancaire a publié la révision des exigences réglementaires des risques pondérés pour finaliser de la réforme Bâle III même si l'impact important de cette réglementation lui a conféré le titre de Bâle IV. Les crédits garantis par une caution, système le plus répandu en France, ont été assimilés à des crédits couverts par une hypothèque, plus fréquents dans les pays anglo-saxons. Néanmoins une fusion entre les deux modèles de finance s'installe. L'immobilier qui était réputé insubmersible peut aujourd'hui perdre de sa valeur en cas de médiocre performance énergétique. Les banques vont devoir de plus en plus appréhender la valeur des biens suite à une rénovation, d'autant plus si elles accordent des prêts travaux non amortissables comme le prêt avance rénovation.

Cette introduction faite, est-il possible de laisser l'écart béant entre ceux qui ont remboursé leur emprunt et ceux qui n'ont pas encore accédé à la propriété ou sont en train de le faire sans réduire la capacité à devenir propriétaire ? Ce lissage est d'autant plus pertinent qu'avec l'allongement de la durée de vie et la baisse des taux de remplacements des retraites, l'héritage immobilier est moins important que le maintien des revenus. L'allongement de la durée de crédit, au moins le passage de 25 à 30 ans comme maximum accepté par le Haut Conseil de Stabilité Financière, est une solution qui mériterait d'être étudiée en réduisant l'effort à fournir au début du cycle de vie tout en augmentant raisonnablement celui à fournir

---

<sup>65</sup> Ancols, [L'application du supplément de loyer de solidarité dans le parc social](#), mars 2021

même à l'âge de la retraite. La diffusion de prêts *in fine*, non amortissables, pourrait également permettre de mieux lisser le coût du logement sur le cycle de vie. Le modèle suisse – qui se traduit néanmoins par un taux de propriétaires relativement faible – conduit à mieux lisser le coût de la propriété sur la durée de vie. L'apport minimal requis pour emprunter est de 20%, hors frais de transaction et droits de mutation. Un crédit de premier rang représentant au maximum 65% de la valeur du bien peut être souscrit. Il est non amortissable mais les charges d'intérêt et frais d'entretien sont déductibles du revenu imposable. Un second crédit de 15% peut être souscrit et lui doit être amorti. La déduction des intérêts d'emprunt est un sujet sensible qui avait été introduit brièvement en France par la loi TEPA de 2007 avant d'être supprimé en 2011. Plusieurs pays la pratiquent en Europe comme les Pays-Bas<sup>66</sup> ou la Suède mais si ce dernier pays a récemment décidé de l'abandonner du fait de son caractère jugé inflationniste.

Allonger la durée d'emprunt maximum de 25 à 30 ans.

### **Proposition n°10 : Fractionner la propriété**

La propriété immobilière sera de plus en plus fractionnée du fait de la difficulté des jeunes à accéder à la propriété et du besoin de liquider une partie du patrimoine pour les détenteurs âgés afin d'avoir un complément de revenus ou payer la dépendance, même si 89% des propriétaires de plus de 65 ans souhaitent que leurs enfants héritent du bien<sup>67</sup>. Cette propriété fractionnée peut d'ailleurs servir à accueillir les investisseurs institutionnels qui souhaiteraient investir dans le logement. Il existe aujourd'hui plusieurs dispositifs de démembrement de la propriété, entre nue-propriété et usufruit, bail réel solidaire, viager et viager hypothécaire, mais ils restent confidentiels dans leurs usages là où il faudrait une massification. Face à cela, l'indivision continue de régner en maître alors qu'elle est un mode de propriété fractionnée obsolète. Si la loi de 2009 a permis d'en assouplir le régime contentieux, deux tiers des ayants droits peuvent solliciter le juge, celui-ci reste trop lourd. Il est temps de préparer l'extinction de l'indivision et son remplacement par la SCI. Dans un monde débarrassé des droits de mutation à titre onéreux pour la détention directe, il faudrait supprimer les droits d'enregistrement des parts sociales des SCI qui s'établissent à 5% aujourd'hui. Les frais de gestion associés à ce mode de propriété seront minimes permettant d'imaginer des modes de propriété fractionnée innovants, à la fois dans un sens ascendant pour les acquéreurs qui ne peuvent immédiatement accéder à un emprunt et dans un sens descendant pour les ménages propriétaires ayant besoin de liquidités. En outre, une partie importante de la vacance en zone tendue est liée à des blocages entre ayant-droits du fait du régime d'indivision. Y mettre fin au profit de la règle de majorité prévalant dans le cadre de la SCI aurait un effet libérateur sur le marché.

Préparer l'extinction de l'indivision et supprimer le droit d'enregistrement des parts sociales de SCI.

\* \* \*

<sup>66</sup> European Systemic Risk Board, [Recommendation ESRB/2019/7 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector in the Netherlands](#), 31 octobre 2020

<sup>67</sup> Enquête OpinionWay pour Monetivia, *Quelle stratégie patrimoniale pour les seniors*, Octobre 2021



Le logement est un sujet complexe. On ne régle pas un secteur aussi important de l'économie et avec autant d'impact sur la société, qui plus est présente d'amples variations d'un territoire à l'autre, avec une seule mesure couperet qui s'appliquerait sur tout le territoire. Il est urgent de toiletter le complexe régime réglementaire et fiscal qui entoure le logement. La situation en France n'est pas la plus mauvaise parmi les pays développés mais elle tend à se dégrader. Sans même imaginer qu'une politique du logement ambitieuse puisse, par la baisse du coût pesant sur le budget des ménages, augmenter la compétitivité du pays, la conjuration du risque social qui gronde semble une belle ambition pour le prochain quinquennat.

## Robin Rivaton

Robin Rivaton est investisseur dans les startup opérant dans le domaine de la Smart City (énergie, mobilité, logistique, bâtiment). En parallèle, il est administrateur indépendant de plusieurs grands groupes du secteur immobilier, foncières et promoteurs. Il siège également aux conseils scientifiques de la Fondation pour l'Innovation Politique (Fondapol) et la Fabrique de l'Industrie. Auteur de 8 ouvrages dont *L'immobilier demain* (2017 | 2020) et *Souriez, vous êtes filmés* (2021), il est chroniqueur pour le magazine L'Express. Il a occupé des fonctions auprès de Bruno Le Maire et de Valérie Pécresse



## Real Estech

Real Estech a été fondée en 2016 par Robin Rivaton, Vincent Pavanello et Florian Freyssenet. Présidée par Bernard Michel, président de VIParis depuis 2017, cette association loi 1901 a favorisé le développement de l'innovation dans le secteur de l'immobilier et de la construction en organisant une cinquantaine d'événements rassemblant plus de 5 000 participants et en produisant des travaux comme la baromètre annuel de l'investissement dans les startup de l'immobilier. Elle a été missionnée par le Ministère du Logement en 2019 pour un rapport sur la construction industrialisée. En 2022, constatant qu'elle avait atteint son objectif d'évangélisation autour des sujets d'innovation, l'association a cessé son activité et a été transformée en *think-tank* de dirigeants de l'immobilier.