

Finances publiques et immobilier

Ou comment faire mieux avec moins.

Sommaire

1. L'action sur l'offre.

Le financement du logement :

- *Recourir à l'épargne privée en complément et/ou substitution de financement public.*
- *Flécher ce recours à l'épargne privée sur le financement du logement locatif.*
- *Encourager les investisseurs en leur reconnaissant un statut du bailleur privé.*
- *Privilégier le statut du bailleur privé investissant dans un logement à loyer maîtrisé.*
 - *Il faut reconnaître le rôle du parc privé dans sa capacité de production sociale.*
 - *Il faut renverser le paradigme de la politique du logement.*
 - *Il n'est que temps de venir à une vision globale du marché.*

corriger la loi SRU et intégrer dans l'atteinte des quotas, le parc privé offrant des loyers identiques aux loyers sociaux.

• *Réorienter les aides en fonction du niveau de loyer et non pas en fonction du statut du propriétaire.*

- *Un statut du bailleur privé qui pérennise les engagements, le conventionnement.*
- *La contribution de l'épargne privée, facteur d'amélioration du pouvoir d'achat hors salaire.*
- *La nécessité d'une synergie de l'offre à loyer modéré.*
- *Mettre à niveau énergétique, si besoin, le parc privé.*

Envisager un plan de même ampleur pour le parc privé, - une ANRU privée-, avec des aides de même ampleur que pour les bailleurs sociaux.

2. L'action sur la confiance.

- *Le préavis de congé délivré au bailleur par le locataire*
- *Une juste relation entre bailleur et locataire dans la gestion des impayés*
- *Simplifier et réviser le régime des plus values.*

Au niveau macroéconomique, le Compte National du Logement n'est pas déséquilibré. Les recettes issues de l'immobilier procurent quelque 60 milliards d'euros en impôts divers (TVA, plus values, TFPB, mutations ..). Par contre les dépenses peuvent être significativement diminuées. Le niveau des dépenses est très élevé pour des résultats qui peuvent être améliorés : 42 milliards de dépenses (2,2% du PNB) sans pour autant régler le niveau de l'offre qui est jugée régulièrement insuffisante et mal ciblée et sans peser sur les prix.

La question pour les finances publiques est donc bien : comment faire mieux avec moins ?

1. L'action sur l'offre.

Le financement du logement :

- Recourir à l'épargne privée en complément et/ou substitution de financement public.

L'épargne privée peut être une alternative à la baisse des financements publics.

Le mouvement de désengagement des collectivités locales, sous forme de subventions en faveur du logement, est amorcé. Il va s'accélérer avec la diminution de leur capacité d'autofinancement.

- Flétrir ce recours à l'épargne privée sur le financement du logement locatif.

Il faut mobiliser davantage l'épargne privée et afficher le slogan : "rendre tout français, propriétaire". Mais un slogan qui ne se limite pas à la seule possession de sa résidence principale.

Il faut l'élargir.

La propriété ne doit pas être exclusivement conçue comme le moyen d'être propriétaire de sa résidence principale si l'on ne veut pas faire que la propriété ne devienne un frein à la mobilité professionnelle et donc à l'emploi.

Aussi faut-il encourager l'investisseur locatif, le futur bailleur.

Il s'agit de devenir, ou propriétaire de sa résidence principale, ou propriétaire d'un logement donné en location.

C'est le moyen privilégié de constituer sa retraite. Face aux perspectives moroses d'avenir des retraites, ce devrait être une priorité de nos politiques de finances publiques. 2 grandes causes se rejoignant et à conjuguer.

Faut-il rappeler que c'est le seul type d'épargne ayant un effet levier par l'emprunt remboursé pour l'essentiel par le loyer. Pour une mise de fonds propre de 1 on multiplie par 4 le montant final de son épargne.

- Encourager les investisseurs en leur reconnaissant un statut du bailleur privé.

Ce qui suppose que la collectivité nationale redécouvre la place citoyenne du bailleur.

L'épargne privée a fait ses preuves. C'est grâce à elle que l'offre de logements résidentiels ne s'est pas effondrée ces 20 dernières années. Sa contribution de l'ordre de 1 million de logements sur 20 ans a permis de compenser le retrait du marché des institutionnels qui sont passés de 10 à 4 % de part de marché.

L'épargne privée investie dans l'immobilier résidentiel peut compléter intelligemment le financement public.

Ce n'est pas le chemin qui est retenu actuellement puisque le statut récent du logement intermédiaire est interdit d'accès à l'investisseur individuel privé au prétexte qu'il est plus aisé pour l'administration de contrôler un immeuble géré par un seul propriétaire que des logements disséminés dans des copropriétés. Devant le peu d'empressement des institutionnels, l'on n'a pas retenu d'autre voie que de recourir aux bailleurs sociaux et à la CDC.

C'est un mauvais signal et une mauvaise allocation des moyens de financement public.

- *Privilégier le statut du bailleur privé investissant dans un logement à loyer maîtrisé.*

Pour ce faire, pour que le français devienne propriétaire bailleur, il faut croire en lui et lui donner confiance. Tout l'inverse de l'esprit de la loi ALUR.

Il faut d'abord reconnaître à sa juste valeur le rôle économique et social du parc locatif privé.

● *Il faut reconnaître le rôle du parc privé dans sa capacité de production sociale.*

On ignore souvent que chaque année, compte tenu d'un taux de mobilité de 27% du parc privé par rapport à un taux de 10% du parc des bailleurs sociaux, ce parc privé constitué de 6,5 millions logements offre 500 000 logements à loyer maîtrisé soit autant que le parc social constitué de 5 millions logements.

Or, ce qui compte pour la satisfaction de la demande c'est le flux de logements mis sur le marché chaque année et non le stock. Le parc privé fluidifie le marché y compris le marché dit social.

● *Il faut renverser le paradigme de la politique du logement.*

Tout orienté vers le logement social construit par des bailleurs sociaux, dont la production annuelle est, dans les meilleures années, ne dépasse pas les 100000 logements.

La politique actuelle du logement est une politique trop centrée sur le logement social institutionnel.

● *Il n'est que temps de venir à une vision globale du marché.*

C'est une condition d'atteinte de la mixité sociale et à partir de laquelle le marché sera analysé dans sa globalité et son universalité, logement social et logement privé.

La mixité sociale qui a été réaffirmée comme un objectif national, est mesurée aujourd'hui, à l'aune des logements sociaux construits par les bailleurs sociaux sans prise en compte de la contribution du parc privé.

Il est donc essentiel de corriger la loi SRU et d'intégrer dans l'atteinte des quotas, le parc privé offrant des loyers identiques aux loyers sociaux.

Les communes, qui aujourd'hui n'atteignent pas le quota SRU et qui en sont pénalisées par des amendes qui ont quintuplé (quand elles sont appliquées), seraient favorables à intégrer dans ce quota l'offre privée à loyer modéré. Leurs amendes pourraient être investies dans l'encouragement des bailleurs privés à investir dans ce type d'offre. Ce serait un gage de mixité sociale dans leur commune.

● *Il n'est que temps de considérer que les aides publiques à l'immobilier doivent être réorientées sur les logements en fonction de leur niveau de loyer produit et non pas en fonction du statut de leur propriétaire.*

Pourquoi un logement offrant un loyer identique, maîtrisé, bénéficie d'aides publiques privilégiées s'il est propriété d'un bailleur social ?

Pourquoi un logement privé à loyer maîtrisé entre-t-il dans l'assiette de l'ISF ?

Le propriétaire privé qui investit dans un logement à loyer maîtrisé doit bénéficier de la même reconnaissance publique :

TVA à 5,5 %, exonération de la TFPB, exemption de l'assiette de l'ISF.

● *Ce propriétaire a besoin d'une stabilité de son environnement fiscal, d'où l'idée d'un statut du bailleur privé qui pérennise les engagements réciproques.*

En contrepartie des aides, le bailleur privé signerait une convention avec l'Etat ou l'autorité locale délégataire de la compétence logement, sur une durée longue avec un engagement de modération indexée sur l'IRL.

Une exception à l'indexation sur l'IRL est nécessaire toutefois pour l'amortissement des travaux d'amélioration et notamment des travaux énergétiques.

L'attractivité du parc exige un encouragement pérenne en faveur de son entretien.

C'est ce que nous appelons le « **conventionnement** », volontaire, fondé sur le retour de la confiance, à l'opposé des mesures technocratiques de l'encadrement des loyers fondées sur la méfiance.

- *La contribution de l'épargne privée pour développer une offre à loyer maîtrisé est aussi un facteur d'amélioration du pouvoir d'achat hors salaire*, auquel l'épargne privée bien orientée peut contribuer.

Les ménages qui dépensent en zones très tendues jusqu'à 25-26% de leur salaires pour leur logement seront les premiers bénéficiaires d'un développement d'une offre à loyer maîtrisé.

- *Instaurer la synergie de l'offre à loyer modéré est une nécessité.*

Mais, si l'on veut que l'offre privée contribue pleinement à la satisfaction des besoins en logements à loyer maîtrisé, il faut aussi mettre en commun les demandes de logements sociaux.

Il y va de la mise en place d'une politique globale du marché locatif, Il y va d'une volonté de recherche d'efficience dans l'allocation de l'offre de logements.

Comment peut on accepter qu'il manquerait des logements dits sociaux alors même que des logements dits privés, décents, à loyer maîtrisé, seraient vacants.

C'est un constat sur des agglomérations moyennes mais aussi sur quelques grandes agglomérations.

- *Mettre à niveau énergétique, si besoin, le parc privé.*

Si une partie de cette offre privée est considérée comme insuffisamment adaptée aux exigences modernes des locataires, ne vaut-il pas mieux consacrer les allocations des moyens financiers publics à mettre à niveau ce parc privé plutôt que d'inciter une construction neuve sur des zones où la demande est faible ?

Le redéploiement des financements vers le parc existant doit être examiné objectivement.

Le chantier de la réhabilitation du parc privé est gigantesque et notamment de la réhabilitation énergétique. 75% des logements locatifs privés sont dans des copropriétés.

Ce chantier est
créateur d'emplois,

générateur d'économie de charges et donc de gain de pouvoir d'achat pour le locataire,
valorisant pour le parc immobilier existant.

Il faut fortement encourager les propriétaires privés dans l'engagement de ces travaux.

Cela a été fait à grands renforts de subventions publiques prises pour l'essentiel en charge par Action Logement pour les bailleurs sociaux dans les opérations ANRU.

Pourquoi ne pas envisager un plan de même ampleur pour le parc privé, - une ANRU privée-, avec des aides de même ampleur que pour les bailleurs sociaux ?

Une suggestion :

Les logements locatifs privés ainsi réhabilités énergétiquement grâce à des subventions d'Action Logement pourraient faire l'objet de réservations par les CIL en faveur des salariés des entreprises. Cela rassurerait le bailleur qui passerait une convention de réservation de longue durée, l'encourageant à faire les travaux. La subvention pourrait être proportionnée au niveau de tension du marché et donc à l'intérêt général.

Il s'agit bien là encore d'un arbitrage d'allocation de moyens publics entre parc privé et parc social.

2. L'action sur la confiance.

Il faut redonner envie.

L'efficacité des moyens financiers orientés vers le parc privé locatif existant et à loyer maîtrisé n'aura de réels effets que si le bailleur investit dans un environnement fiscal pérenne certifié par la reconnaissance d'un statut facilitateur.

Il doit aussi être en confiance dans la gestion de son bien.

Un rééquilibrage des rapports entre bailleurs est nécessaire.

Quelques exemples :

- *Le préavis de congé délivré au bailleur par le locataire au moment d'une mobilité*, doit être harmonisé, qu'il s'agisse d'un logement social ou privé, ce qui signifie pour tous les logements un préavis de 2 mois devrait être adopté.

La systématisation du raccourcissement du préavis à 1 mois dans les zones tendues ne satisfait ni le locataire qui juge parfois ce délai trop court ni le bailleur qui ne peut relouer dans un tel délai et perd de sa rentabilité.

- *Une juste relation entre bailleur et locataire dans la gestion des impayés :*

La crainte de l'impayé est un frein pour encourager le développement de l'épargne privée.

Plus les craintes du bailleur sur les risques de non paiement sont élevées plus il sera tenté de prendre des précautions.

Ainsi, si l'on veut faciliter l'accès au logement, il est essentiel de rétablir la caution personne physique.

La sagesse l'a emporté et a permis d'éviter la mise en œuvre de la GUL.

Une solution n'a pas été examinée qui mériterait de l'être. Il devrait être possible de permettre au locataire qui ne peut répondre à cette demande de caution, de souscrire une GLI locataire.

Investir dans une telle GLI, c'est apporter au bailleur une preuve de sa bonne volonté et de sa crédibilité.

Les locataires de mauvaise foi ne doivent pas être protégés derrière la complexité des procédures et jouer de leur délai. Celles-ci devraient être réservées aux locataires réellement en difficulté.

Enfin, la clause résolutoire pour cause de non paiement est à rétablir comme gage là aussi d'un juste équilibre des rapports.

- *En termes de simplification, et dans un souci de fluidifier le marché existant, une révision des plus valeurs immobilières s'impose.*

La complexité de l'assiette qui retient des durées différentes selon que l'on taxe au titre des plus values (22 ans) ou au titre des prélèvements sociaux (30 ans) est un frein à la fluidité des arbitrages. Il est recommandé de revenir à une harmonisation des durées en les alignant sur la durée la plus courte de l'assiette des taxes sur plus values, de 22 ans.