

# PLURIENCE propose 6 solutions concrètes pour améliorer le pouvoir d'achat des ménages en matière de dépenses de logement

**La question du logement demeure une des principales préoccupations et l'une des dépenses contraintes de nombreux ménages.**

**Il est indispensable que les acteurs privés investissent aux côtés des investisseurs publics pour proposer une offre suffisante et diversifiée aux ménages à la recherche d'un logement. Or, pour que l'investisseur choisisse de prendre ce risque, il a besoin de confiance, de stabilité et de lisibilité. Il lui faut donc une politique qui l'encourage et qui ne le stigmatise pas.**

**La fiscalité du logement doit privilégier une sortie modérée du loyer et cibler le logement à loyer abordable, quel que soit l'investisseur.**

**Le logement abordable et de qualité doit mobiliser tous les acteurs, privés et publics, pour répondre à la diversité des besoins.**

**Dans de nombreux territoires, il y a, en sus, un enjeu de renouvellement et de réhabilitation urbaine, qui est la conséquence d'un manque d'investissements des pouvoirs publics sur ces agglomérations, qui ont restreint la capacité du secteur privé à y investir.**

La contribution du secteur privé à l'accès au logement est, trop souvent, sous-estimée.

- A force de stigmatiser l'investisseur privé comme un rentier, alors même qu'il est facteur de développement économique et contribue au développement d'un marché d'emplois non délocalisables (2,5 millions d'emplois dans le secteur immobilier),
- A force de ne voir le choc de l'offre qu'à travers le prisme de la construction neuve qui demeure très chère, au détriment du parc ancien, dont le stock apporte la vraie réponse aux besoins de logement et dont les besoins de réhabilitation et d'entretien sont conséquents,
- A force de ne considérer l'immobilier que comme la vache à lait fiscale, les sommes consacrées au logement étant taxées à chaque étape de sa vie, de l'achat, pendant toute la durée de sa possession, à la vente,...

On oublie que le parc privé locatif, par son taux de rotation et la structure de son offre, contribue 3 fois plus à la satisfaction de la demande et à l'accès au logement que le parc public.

Or, l'offre locative privée « pérenne » stagne, sur tout le territoire et notamment sur les marchés tendus, du fait d'un redéploiement de celle-ci vers une offre meublée et vers les plateformes touristiques, encouragée par une fiscalité hétérogène et par les nouvelles perspectives d'encadrement des loyers. Si l'offre baisse, les loyers auront tendance à monter.

En outre, le stock de cette offre locative privée vieillit. Son obsolescence menace, faute de capacité et d'incitation financières pour son entretien et sa rénovation. Les 2/3 de cette offre est située dans des copropriétés. Les politiques actuelles de rénovation des copropriétés, trop exclusivement orientées sur la rénovation énergétique, doivent mieux mobiliser les professionnels syndics.

## Nos 6 propositions

Allouer les aides à l'accès au logement en fonction du caractère abordable du loyer mis sur le marché et non en fonction du statut du propriétaire, public ou privé.

Encourager la mobilisation du parc privé locatif existant vers des logements à loyer abordable en assimilant le propriétaire investisseur à un véritable producteur de biens de première nécessité.

Encourager le conventionnement des logements à loyer abordable à la place de la politique d'encadrement des loyers du parc privé dont les effets sont contraires aux objectifs recherchés.

Ouvrir le régime de droit commun de logements abordables à de nouveaux investisseurs privés, notamment à ceux qui sont soucieux de préparer leur retraite.

S'appuyer sur les professionnels comme tiers de confiance pour relayer ce plan de mobilisation du parc existant pour un logement locatif privé à loyer abordable.

Encourager les rénovations des copropriétés, à des fins de maîtrise des charges, en s'appuyant sur les syndicats comme tiers de confiance.