

Pour une politique d'accèsion à la propriété

Afin d'assurer l'indépendance et la sécurité de chacun



CERCLE ORION

Depuis 20 ans, la part des ménages Français propriétaires de son logement principal stagne aux environs de 57%. La propriété est un facteur de sécurité financière, d'investissement dans l'avenir et d'indépendance. Autant de choses nécessaires aux Français en ces temps de bouleversement et d'incertitude sur l'avenir. Pour des raisons économiques, sociales ou idéologiques, il est nécessaire de rebâtir une politique de la propriété.

AXE PHARE "TRANSITION ECOLOGIQUE & TERRITOIRES"

Par Henri FOURNET

La propriété de son logement est un rêve pour une grande majorité des Français. Ce rêve répond à un imaginaire de réussite sociale, de sécurité, de liberté du fait de ne pas souffrir d'un propriétaire, de faire ce que l'on souhaite de son lieu de vie. C'est aussi un raisonnement parfaitement rationnel de sécurité physique et financière. Ce rêve est encore très fort aujourd'hui, 92% des Français pensent qu'être propriétaire de son logement est important (sondage OpinionWay, février 2020). 90% des français souhaitent être propriétaire pour des raisons financières et 78% pensent que c'est une sécurité en cas d'imprévus.

Les raisons d'une politique d'accèsion à la propriété

L'orientation d'une politique du logement n'est pas anodine et relève d'un choix de société. Nicolas SARKOZY, alors ministre de l'Intérieur, prononce le 14 septembre 2006 un discours donnant la priorité à l'accèsion à la propriété à tous les Français. On peut identifier deux aspects qui motivent une politique du logement.

Une première qui est idéologique. La propriété responsabilise l'individu, qui est seul maître de ses choix, des plus anodins aux plus cruciaux. La location ne responsabilise pas l'individu, il n'a prise sur aucun choix et se contente de respecter un bail. Le propriétaire a un attachement particulier à son logement et à son quartier, il y a un aspect patrimonial et familial, c'est parfois le travail d'une vie. Le locataire ne fait que résider temporairement chez « quelqu'un d'autre » et il ne peut se constituer un patrimoine du fait du paiement d'un loyer parfois conséquent. Par son ancrage territorial, le propriétaire porte plus d'intérêt que le locataire à la politique locale, et en fait donc un citoyen qui ne participe plus aux processus démocratiques. Il est déjà familier aux processus de vote s'il est dans une copropriété, ce qui est le cas de 28% du parc de logement français. Le locataire peut se désintéresser de ces questions, en raison de sa mobilité et de sa non-contribution aux taxes locales et foncières. La propriété correspond à un idéal libéral où chacun est maître de son destin, où chacun est impliqué de lui-

même dans la communauté par ses intérêts personnels et où chacun récolte les fruits à la hauteur de son travail. C'est un idéal profondément de droite. Un idéal en opposition avec une vision de gauche que l'on pourrait désigner comme une France de locataires, où la puissance publique construit moult logements sociaux pour y loger tous les Français. Cette vision de gauche est bien résumée par Nicolas SARKOZY dans ce même discours : « *Je veux le dire clairement. Le projet socialiste, c'est de couvrir la France de HLM et de faire entrer tous les Français dans le logement social. Construction de 120 000 logements sociaux chaque année ; sanctions renforcées contre les communes qui ne respectent pas le seuil de 20% de logements sociaux ; bouclier logement pour ceux qui sont logés dans le logement social... Voilà le projet socialiste* ». Il existe aujourd'hui une gauche, qui certes ne se nomme plus socialiste, mais qui vise le même programme politique, estimant que l'Etat providence doit aller encore plus loin, quitte à étouffer tout ce qui existe autour.

La deuxième est économique. La propriété permet à l'individu de se constituer un patrimoine. Les Français sont des grands épargnants, encore plus en période d'incertitudes. Ainsi la Banque de France a estimé l'épargne des Français entre 2020 et 2021 à 318 milliards d'euros. Les Français font aussi partie des plus grands épargnants d'Europe, avec un taux d'épargne de 15% de revenus selon Eurostat en 2019, soit au-dessus de la moyenne européenne de 11%. Les Français sont certes de grands épargnants, mais ils ne sont pas de bons gestionnaires. Selon la même Banque de France, en 2021, 29% de l'épargne des Français étaient sur des livrets réglementés à faible rendement (Livret A, LDDS, PEL) ou sur un compte courant. Le placement préféré des Français reste l'immobilier, puis l'assurance-vie. Les produits financiers comme les actions ou les obligations sont très peu représentés dans l'épargne des Français. Cela est lié à une méfiance et une non-compréhension du système financier, mais au fait que le système de retraite par répartition français permet d'assurer une retraite ; à l'opposé des Américains, très friands des produits

financiers car à la base même de leur système de retraite par capitalisation. Sans aller jusqu'à changer de système de retraite, il est clair qu'au vu du vieillissement de la population et des dangers qui pèsent sur le système de retraite, les Français devront à l'avenir préparer leur retraite et ne pas espérer une prise en charge complète de leur retraite par l'Etat. L'immobilier, de fait le placement le plus sûr et également d'une utilité vitale, a un rôle majeur à jouer. Une politique d'accession au logement serait protectrice pour les Français.

Les freins à l'accession à la propriété

Le frein le plus important, c'est le prix de l'immobilier. Il a triplé en France depuis 25 ans, voire plus dans certaines grandes villes (les prix à Paris ont été multipliés par cinq, source INSEE). Cette explosion est liée à plusieurs facteurs :

- **La croissance démographique française** : augmentation de la population de 10% entre 2000 et 2020 selon l'INSEE. Une augmentation de la population du fait d'un solde naturel parmi les meilleurs d'Europe et une immigration constante ;
- **Réduction de la construction neuve** : on observe une diminution d'environ 27% du nombre de constructions neuves entre 2006 et 2020. On observe des pics de constructions avant chaque mise en place d'une nouvelle réglementation (pic en 2011 avant la mise en place de la RT 2012, pic en 2018-2019 avant la RT 2020), mais la diminution est constante ;
- **Une diminution du nombre de personnes par foyer** : 2,42 personnes en moyenne par résidence principale en 1999 à 2,19 en 2019. On observe une augmentation très importante du nombre de foyers avec une personne seule, avec 30,8% des foyers constitués d'une personne en 1999 et passant à 36,9% en 2019. En parallèle, il y a une diminution forte des foyers de 3 personnes et plus ;
- **Une concentration accrue des individus à des mêmes points** : l'Ile-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France concentrent en 2016 environ 40% de la population française selon l'Observatoire des Territoires. 87,6% des 5,4 millions d'habitants gagnés entre 1999 et 2013 en France se sont concentrés dans les grandes aires urbaines. Il y a une inégale répartition de la demande sur le territoire ;

- **La diminution des taux d'intérêts** : cette augmentation des prix aussi importante a été rendue possible par la capacité des particuliers à suivre des prix élevés. Cela a été permis par une diminution des taux des crédits immobiliers aux particuliers, passant de 5,6% en 2001 à 1,9% fin 2022 (source : Observatoire du Crédit Logement/CSA) ; une diminution qui a été couplée à un allongement de la durée du crédit permettant une réduction des mensualités, avec une durée de prêt en 2001 de 160 mois à 226 mois en 2018.

L'autre frein à l'accession à la propriété est l'augmentation du coût de la construction liées aux nouvelles normes entrées en vigueur ces dernières années. En effet, depuis les réglementations thermiques comme la RT 2012 ou encore plus récemment la RT 2020, on fait face à des normes de plus en plus draconiennes. Les bâtiments aujourd'hui doivent consommer de moins en moins d'énergie, on cherche des bâtiments à énergie positive, qui produisent leur propre énergie. Les matériaux utilisés doivent être biosourcés, notamment le bois, ce qui accentue la demande qui était déjà très importante, on assiste à une augmentation des prix du marché du bois et autres matériaux biosourcés d'origine française, et ce à long terme, indépendamment de l'inflation mondiale que nous connaissons depuis la fin de la crise Covid et de la guerre en Ukraine.

Pour limiter ces freins et améliorer l'accession...

...nous devons agir avec des mesures simples et rapides. Nous n'avons pas de mesures efficaces pouvant influencer sur la croissance démographique ou la diminution du nombre de personnes par foyer, ce sont des tendances profondes et relevant des mœurs et des modes de vie des sociétés, aucun Etat n'est capable de maîtriser ces facteurs. La concentration d'individus dans des métropoles est une conséquence de notre système économique et une caractéristique de sociétés industrielles avancées.

L'action doit se faire sur les modalités de l'accession, qui doivent être facilitées, et sur un soutien de l'offre de logements.

Pour rendre l'accession plus aisée, nous recommandons d'agir sur la fiscalité. L'Etat ne peut intervenir sur un marché libre sans que cela le dérègle et produise des effets néfastes, le remède étant pire que le mal. Néanmoins, il peut agir sur la fiscalité. La première mesure serait la possibilité pour les particuliers de déduire de leurs impôts les intérêts d'un crédit immobilier visant l'achat d'une

résidence principale. Cette mesure n'est pas inédite car c'était possible avant 2011. 8 Français sur 10 achètent leur bien immobilier avec un crédit immobilier, et en premier lieu les primo-accédants. Avec les moyens modernes comme le prélèvement à la source, cette déduction pourrait être automatique et très simple pour un particulier, avec des effets immédiats dès le premier mois suivant la demande. Le coût de cette mesure ne peut être estimé car elle dépend des taux d'intérêts des crédits immobiliers, du volume de vente, etc. Concernant les bénéficiaires, le pouvoir d'achat des ménages ayant un crédit augmentera, et l'accession à la propriété va effrayer les Français voulant se lancer. Le coût de cette mesure sera financé en partie par elle-même *via* une augmentation de la consommation grâce au gain de pouvoir d'achat réalisé, on pense principalement à la TVA. Une telle mesure stimulerait le marché immobilier, le nombre de ventes augmenterait, et par conséquent le volume de frais de notaires, qui sont surtout des droits et des taxes. Pour ne servir qu'aux besoins vitaux et éviter une utilisation autre de ce dispositif, seule la résidence principale serait concernée, avec un plafond de défiscalisation maximale, pour que ce dispositif ne devienne une niche lucrative pour les particuliers les plus fortunés. Les sociétés et autres SCI sont exclues.

Un deuxième dispositif est l'élargissement du prêt à taux zéro pour l'achat d'une résidence principale pour les primo-accédants. Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêt de 20 à 25 ans avec un remboursement différé accordé en complément d'un prêt immobilier classique, ce prêt est accordé par des établissements de crédits. Le PTZ conserverait une partie de ses caractéristiques actuelles (obligation d'en faire sa résidence principale, ne pas être propriétaire actuel de sa résidence). La modification porte sur l'élargissement aux conditions d'accès, en relevant le plafond maximal des ressources par foyer pour bénéficier d'un PTZ. Les conditions actuelles sont trop justes et un relèvement du plafond est nécessaire pour permettre aux classes moyennes de d'acheter un logement, surtout dans les zones les plus tendues. Une autre modification est que le PTZ puisse être possible pour l'achat d'un bien ancien en zone tendue.

En effet, les particuliers s'approchant du plafond n'ont pas souvent accès au PTZ pour de l'ancien. Ceci explique la nécessité de relever le plafond ainsi que de rendre possible systématiquement cette option. Les établissements de crédits doivent aussi obligatoirement accepter d'accorder un PTZ à un particulier réunissant les critères, ce qui n'est pas le cas actuellement.

L'autre moyen d'action repose sur la construction de logements neufs et la réhabilitation de bâtiments vétustes. La rareté du bâti est une raison des prix élevés, et a pu voir tout au long de l'année 2022 un ralentissement du rythme de la mise en chantier, mettant la pression sur l'offre, face une demande toujours aussi forte.

Cette redynamisation de l'offre peut se faire d'abord sur une simplification des normes de construction et d'urbanismes. Sans compromettre les normes de sécurité, les normes doivent être revues pour être plus transparentes. Les matériaux et la main d'œuvre sont une partie majeure des coûts de construction, mais on ne peut facilement agir dessus. Cependant, les normes apportent un surcoût non négligeable lié des bureaux d'études, de diagnostics et autres organismes de vérification, aux frais du promoteur. C'est aussi une occasion de pousser vers des normes faisant la part belle à plus de matériaux locaux et biosourcés.

Enfin, l'Etat doit pouvoir imposer des objectifs de construction et de rénovation auprès des mairies. Un audit sera fait en prenant en compte les besoins et le bâti existant, qui serviront à fixer des objectifs. Ces objectifs, si non remplis, seront sanctionnés par des amendes, tout comme c'est le cas des logements sociaux pour la loi SRU. Ces objectifs seront réévalués tous les 5 ans. Ces objectifs seront fixés par un accord entre le Ministère du Logement, les Régions et les Départements. Les mairies seront parties prenantes mais n'auront pas le dernier mot.

■

Nos recommandations

pour une accession plus démocratique

Dispositifs fiscaux et financiers

La possibilité de déduire de ses impôts les intérêts d'un crédit immobilier pour l'acquisition d'une résidence principale, avec un bonus pour les primo-accédants

Élargissement du prêt à taux zéro pour l'achat d'une résidence principale pour les primo-accédants

Augmentation de l'offre de logement

Simplification des normes construction et acceptation de modes de construction alternatifs

Objectifs de construction et de rénovation pour les mairies après audit et analyse du besoin du territoire (plans quinquennaux d'aménagement du territoire)