

Obtenir le meilleur résultat aux élections régionales (comme aux futures élections nationales) nécessite, pour un parti en position de challenger (par rapport aux 2 entités que sont le PS et l'UMP) à la fois de coller aux besoins ressentis par la majorité de nos concitoyens et de nous démarquer.

Dans un premier temps il me semble nécessaire d'affirmer avec force l'échec des politiques menées en matière de logement jusqu'à présent malgré les budgets très importants qui leurs sont consacrés. Ainsi au projet de loi de finances pour 2009 le total des aides en faveur du logement était chiffré à 34 milliards. Malgré l'importance de cette somme, les dysfonctionnements du marché de l'immobilier se traduisent par une large 'insatisfaction de nos concitoyens tant en matière d'accession à la propriété, qu'en matière de locatif normal, de locatif social, ou d'hébergement. Le véritable objectif politique à affirmer me semble bien être :

Permettre à chaque citoyen (francilien pour l'île de France) de se loger décemment avec les revenus de son travail

Deux autres objectifs doivent être poursuivis

- **que chacun puisse quel que soit son âge arbitrer entre location et propriété**

- **faciliter la mobilité en matière de logement tant en ce qui concerne le locatif que la propriété (pouvoir facilement changer de logement en fonction de l'évolution de la taille de sa famille ou de ses contraintes professionnelles)**

des moyens pour cela:

- renforcer la concurrence tant sur le marché du neuf que sur celui de l'ancien
 - en mettant en concurrence la promotion privée avec un promoteur public ;
 - en améliorant l'information sur le niveau des prix et son évolution en matière de location et d'accession à la propriété ;
- en libérant du foncier (réduction des contraintes d'urbanisme, favoriser la préemption...) ;
- en réduisant les coûts de transaction dans l'ancien ;
- en supprimant des facteurs structurels de hausse des prix :
 - limitation des possibilités de rétention spéculative des professionnels au niveau des mises en chantier ;
 - en limitant à 25 ans la durée du crédit immobilier

Ces mesures, précisées ci-après devraient permettre au marché de l'immobilier de fonctionner selon un mode d'ajustement normal par les prix et non plus par les quantités.

Intervention d'un opérateur public sur les biens de l'Etat mis en vente

Actuellement la plupart des politiques consistent soit en des aides visant à solvabiliser la demande (prêts bonifiés, à taux zéro, aides fiscales,...), soit à imposer aux promoteurs de consacrer une part de logements sociaux dans leurs programmes. Bien que ces mesures aient été guidées par la nécessité, elles présentent l'inconvénient d'être transférées dans les prix et alimentent la hausse.

Une solution peut consister à profiter de la politique de vente par l'Etat de l'immobilier qui ne lui est pas utile. En effet le constat a été fait que l'Etat gère mal ses biens immobiliers. D'où une politique de vente des biens inutiles dont le produit est affecté à la réduction du déficit budgétaire. Cette politique n'apparaît bonne qu'à première vue. En effet ces biens ont été acquis grâce à l'argent du contribuable et entretenus avec l'argent du contribuable. Or les biens vendus

sont souvent acquis par des professionnels et notamment des fonds de pension étrangers qui réalisent des bénéfices considérables à la revente.

Il serait plus légitime de restituer intégralement au contribuable l'argent qui a été investi avec ses impôts dans l'immobilier de l'Etat. C'est pourquoi le MoDem proposerait qu'un opérateur public se positionne sur toutes les ventes des biens de l'Etat, et joue le rôle de promoteur public venant en concurrence avec les promoteurs privés. Bien entendu cet opérateur pourra se positionner également sur l'ensemble du foncier mis sur le marché.

En effet, il faut savoir qu'en période de haut de cycle, sur le prix de vente du m² neuf, 1/3 revient au foncier (le terrain nu ou encombré d'un bâtiment à démolir ou à reconditionner), 1/3 à la construction, 1/3 à la promotion. Il est donc possible pour un promoteur public, qui économisera sur le dernier tiers, qui ne représente aucune valeur matérielle pour l'acquéreur, de vendre à un prix de l'ordre de 20% au-dessous du prix pratiqué par la promotion privée. En effet depuis maintenant plus de 10 ans, la promotion privée réalise des bénéfices considérables en bénéficiant d'un marché où la concurrence, en région parisienne notamment, est limitée.

En contrepartie de la vente à un prix inférieur à celui du marché libre, l'acquéreur, s'engagera à un **délai d'inaliénabilité** de son bien de 15 à 20 ans ou dans cet intervalle à le revendre à l'organisme public au coût d'achat majoré de l'indice du coût de la construction.

Cette politique présente divers avantages :

- l'intégralité des fonds consacrés par le contribuable à l'entretien voire à l'acquisition du foncier de l'Etat lui sera restituée ;
- la collectivité publique pourra mener une véritable politique immobilière en gardant la maîtrise de l'affectation de la construction : à l'accession à la propriété, au locatif social, à l'activité professionnelle, au secteur associatif.....
- l'intervention du promoteur public remettra de la concurrence dans un système qui en a bien besoin et opérera une pression à la modération des prix ;
- son action accroîtra l'offre à l'accession et l'offre dans le locatif social. Des transferts pourront s'opérer entre des occupants du locatif social ancien vers le locatif de ces nouvelles constructions. Les places libérées dans le locatif social classique pourront être attribuées à des personnes en difficulté logées jusque là dans les hôtels meublés et dont les loyers sont payés par les collectivités locales, donc par le contribuable ;
- en supprimant, avec un délai d'inaliénabilité long, la composante spéculative du prix, l'immobilier retrouve sa vocation première de fourniture d'un service de logement
- un impact plus fort sur l'offre que les politiques traditionnelles et une maîtrise des prix ;
- une plus grande transparence que l'accession proposée aux seuls bénéficiaires du parc social ;
- une politique qui s'adresse à tous les demandeurs de logement : de ceux en grande difficulté jusqu'à ceux qui accèdent à la propriété. Un véritable parcours résidentiel est ainsi mis en place.

Améliorer l'information sur les prix de l'immobilier

L'évolution explosive des prix de l'immobilier, doublés en 8 ans, résulte aussi d'un déficit d'information. En effet, les particuliers ont pour seule source d'information les vitrines des agences avec notamment les affiches des biens vendus qui n'indiquent que le prix de présentation et non le prix de transaction inférieur, et les informations diffusées dans la presse qui proviennent toutes de la Chambre des notaires. En général, même si la tendance est à l'assagissement des prix, seules des hausses sont présentées.

2 propositions :

Mettre en place un système d'information du public via Internet sur les prix des transactions à partir des fichiers des hypothèques gérés par l'administration fiscale et éventuellement offrir en plus un programme d'évaluation automatique des biens.

L'administration fiscale a la possibilité de développer un tel système permettant à un vendeur ou à un acquéreur d'évaluer un bien à partir de toutes les cessions réalisées aux alentours.

Il s'agit d'une prolongation naturelle de la mission de publicité foncière des Hypothèques et un tel dispositif s'intégrerait parfaitement dans le cadre du développement de l'administration électronique. Il permettrait aux particuliers tant vendeurs qu'acquéreurs de se faire une idée de la valeur des biens, mais il pourrait s'avérer aussi précieux pour les professionnels. Enfin il permettrait aussi d'apprécier la qualité des intermédiaires (agences immobilières).

De surcroît il semble nécessaire que les évolutions du marché soient commentées par une instance administrative, Etat ou collectivité locale neutre et non pas seulement par des organismes professionnels dont les membres, de par leur mode de rémunération, sont directement intéressés par une hausse.

Les élus du MoDem, pourront demander que ce système soit rapidement développé et expérimenté sur Paris (le grand Paris ou la RIF), avant son extension à l'ensemble du territoire. Un service de la municipalité ou de la région commentera les tendances de court terme, utiles à la prise de décision individuelle.

Imposer l'affichage du prix réel de cession et de la commission d'agence quand après transaction l'annonce reste en vitrine avec la mention 'vendu'.

En effet le maintien après vente de l'affichage des biens vendus en mentionnant uniquement le prix de présentation est mensonger (il n'est d'ailleurs même pas certain que la vente ait été réalisée par l'agence lorsqu'il ne s'agissait pas d'un contrat exclusif) . Ce système est un facteur structurel de hausse.

En outre il est également défavorable au vendeur puisqu'il peut amener à choisir l'agence affichant les prix d'offre les plus élevés, alors que la plus efficace est celle qui minore l'écart entre le prix d'offre et le prix de transaction.

Il est d'ailleurs paradoxal que la réglementation d'affichage des prix soit stricte pour les biens de consommation, et très tolérante sur les prix de l'immobilier alors qu'il s'agit d'acquisitions qui dans bien des cas engagent toute une vie.

Réduire les coûts de transaction

Par ailleurs, les commissions d'agence en France sont excessives, estimées à 6% de la transaction en moyenne, 3.2% en Suède, 1.5% en Grande Bretagne (cf rapport du Conseil d'Analyse Economique sur le logement des classes moyennes : <http://www.cae.gouv.fr/IMG/pdf/082.pdf> et le rapport Attali). Rien ne permet de justifier un tel écart de rémunération des intermédiaires en France par rapport à l'étranger, ni la qualité de la prestation rendue, ni le niveau de recrutement des négociateurs leur permettant de se prévaloir de la qualité d'experts (aucune contrainte de diplôme).

En tout état de cause une politique qui viserait à réduire le coût de transaction en ne jouant que sur l'impôt sur les mutations à titre onéreux, la taxe de publicité foncière, serait inéquitable. Parce que les revenus des professionnels sont indexés sur la hausse des prix (doublement en huit ans), parce que la majorité de nos concitoyens, dont les revenus n'ont en moyenne que faiblement progressé, ont souffert de cette hausse, parce qu'une baisse de l'impôt sur les

mutations réduira les marges de manœuvre de l'Etat en terme de dépense d'intérêt général ou de réduction de la pression fiscale au bénéfice de l'ensemble de la collectivité.

Une politique équilibrée qui prônerait une baisse de l'impôt sur les transactions devrait donc également retenir des mesures visant à réduire les commissions. D'ailleurs ce que les agences perdraient en effet prix, elles le regagneraient en effet volume en reprenant des parts de marché sur les transactions directes entre particuliers.

Réduire d'un an le délai dont disposent les promoteurs pour engager les travaux de construction après acquisition du foncier (au-delà duquel ils perdent le régime de la TVA immobilière).

En se plaçant sous le régime de la TVA immobilière le promoteur peut déduire immédiatement la TVA qui a grevé l'acquisition d'un terrain ; en contrepartie il s'engage à construire dans un délai de 4 ans. Il peut jouer sur ce délai pour retarder des mises en chantier en cas de pression à la baisse des prix, notamment lorsque la demande ne peut plus suivre. Corrélativement la réduction de l'offre, permet de maintenir les prix à un niveau élevé et de préserver des marges confortables. Ainsi les prix élevés en région parisienne, résultent certes d'une rareté du foncier traditionnellement invoquée mais aussi de comportements de rétention spéculative sur les mises en chantier, permis par la législation. Là encore, l'adoption de mesures visant à stimuler l'alimentation en foncier des professionnels, qui ont tout de même fait de fructueuses affaires sur les 10 dernières années, serait parfaitement inéquitable sans la réduction corrélatrice de possibilités de rétention spéculative en réduisant de 4 à 3 ans le délai de construction.

Interdire les prêts immobiliers à plus de 25 ans.

L'allongement de la durée des prêts a pour but de solvabiliser la demande. Comme les aides fiscales à l'investissement locatif, cet allongement permet de prolonger les périodes de hausses. Mais il rend les acquéreurs dépendants du système bancaire. En cas d'accident de la vie, l'intérêt de la banque est garanti par la prise d'hypothèque sur le bien à l'origine du prêt. Et comme le poids des intérêts augmente avec la durée de l'emprunt, en cas d'obligation de revente au bout de 10 ans pour un endettement sur 30 ans par exemple, l'emprunteur n'a pratiquement rien capitalisé. Alors que dire pour le prêt à 50 ans qui était proposé par une banque, il n'y a pas si longtemps ?

Il apparaît souhaitable de limiter à 25 ans les prêts immobiliers (valeur usuellement retenue pour la durée d'une génération) afin qu'une génération n'endette pas la suivante pour l'accession à la propriété.

Outre l'objectif général de permettre à chacun de se loger décemment avec les revenus de son travail ou d'acquérir sa résidence principale avec les revenus de son épargne, ces propositions devraient aboutir à une stabilisation des prix de l'immobilier et à leur évolution en moyenne période au même rythme que celle des prix à la consommation et des revenus.

A revenu constant, consacrer une somme raisonnable à son logement permet de consommer plus et favorise donc la croissance et l'emploi.

Enfin ces mesures peuvent sembler complexes. En fait elles ne sont que la contrepartie d'un système complexe, qui s'est complexifié au cours du temps. Une voie plus radicale pourrait être explorée, la suppression de toute mesure de soutien à l'investissement immobilier privé, la décision d'investissement se fondant alors sur la base du taux de rendement locatif. Les sommes économisées sur le budget de l'Etat seraient alors réaffectées sur le logement social et l'hébergement d'urgence.

Pascal Thévenet
Modem 12^{ème} arrdt Paris

Tèl 06 74 67 91 08

Perso 01 43 47 37 09

Pro 01 42 16 71 20

pascal.thevenet@noos.fr

pascal.thevenet@live.fr