

# Contribution de Jacques DELPLA à l'atelier LOGEMENT

---

## **1 RESUME DES RECOMMANDATIONS DE CETTE NOTE**

Constats : Des politiques publiques du logement aujourd'hui très généreuses (40 Md€, soit 2% du PIB par an -soit presque autant que le Plan Marshall-2.5% du PIB de la France de 1948 à 1952) qui ne résolvent pas le problème du mal logement ou des sans-logis, mais enflent artificiellement les prix de l'immobilier et grèvent le budget de l'État.

À court terme, un dégonflement de la bulle immobilière. Cf. Annexe.

La principale raison de la « pénurie » de logements en France est la combinaison de politiques (malthusiennes) limitant l'offre de logement, et de subventions publiques destinées à augmenter la demande de logements.

Offre bridée + subventions de la demande → pénurie accompagnée de prix trop élevés.

Recommandations : vers un modèle du logement à la Québécoise (flexisécurité sur le marché du logement). Libéralisation de l'utilisation des mobil homes.

Réforme de la taxation immobilière locale.

Suppression de tous les dispositifs d'aide à l'achat ou à la location, hormis le filet de sécurité sociale pour les plus pauvres.

## **2 LOGEMENT : UNE OFFRE TROP CONTRAINTE ET AVEC DES INCITATIONS NEGATIVES A AUGMENTER LE PARC DE LOGEMENT**

### **2.1 Offre de Logement contrainte par les réglementations sur les locations et règles d'urbanisme.**

- Contraintes sur les droits de propriété. Les droits des propriétaires sont réduits par le droit français (grande difficulté à expulser les locataires qui ne payent pas ; restes des blocages des loyers). Ceci est sous-optimal (cf. Théorème de COASE) car incite les détenteurs de capitaux à ne pas investir dans la locatif (sauf à avec de nombreuses garanties, qui suscitent l'exclusion de ceux qui n'en ont pas).
- La solution nous a été donnée par Etienne Wasmer en 2006 :

#### **Pour une réforme radicale du droit du logement: une analyse économique**

- Wasmer propose la solution Québécoise : grande facilité à se débarrasser des locataires qui ne paient pas ; interdiction de demander des garanties exorbitantes ; aide au logement pour les plus pauvres (cash ou bien homeless centers) → grande fluidité du marché du logement et augmentation de l'offre.

A court terme : autoriser l'installation (avec peu de restrictions) des mobile-homes (interdits en France de manière permanente). Seul moyen d'augmenter l'offre à court terme.

## **2.2 Offre : contrainte d'urbanisme.**

Aujourd'hui, les maires ont peu d'intérêt à augmenter l'offre de terrains à bâtir :

Chaque nouvelle habitation est un coût public en termes d'écoles, de voirie, de services publics, alors que les gains en termes de fiscalité locales sont plus faibles. Gain marginal d'une nouvelle maison est négatif pour la mairie.

→ Comportement malthusien en termes d'urbanisme et de permis de construire.

**Solution** : au-delà des réformes juridiques, il faut donner des incitations budgétaires aux maires pour augmenter les surfaces habitables.

Idée de solution. Faire comme aux USA : baser la fiscalité locale sur la taxation du foncier bâti et non-bâti. Au Wisconsin, les Collectivité locales ont pour seules revenus fiscaux la taxation du foncier bâti et non bâti à hauteur de 2% par an. En moyenne aux US, les taxes locales sont de 1.6% au Massachussets, c'est 3%.

**Proposition pour la France** : Supprimer les actuelles taxes locales (130 Mds€ environ). Les remplacer par une taxation du foncier bâti et non bâti à hauteur (net des dettes) de 3% par an. Le revenu de ces taxes serait de 210 Md€, soit 10.5% du PIB, soit la quasi-totalité des budgets des collectivités locales.

Ces 3% de taxes / an pourraient être payés en cash, comme aujourd'hui, ou bien en actions (i.e. vous pouvez payer votre impôt local en donnant à votre collectivité locale n% de votre patrimoine au Trésor public). Dans ce dernier cas, le Trésor Public prendrait son cash à la prochaine mutation du bien.

Une partie de ces impôts locaux seraient mis dans un fonds de péréquation pour financer les communes/départements pauvres. Ceci permettrait de supprimer les dotations du budget de l'État aux Collocs.

Une version amoindrie : faire cette réforme sur un volume financier équivalent aux impôts locaux actuels (des ménages et des entreprises).

Avec une taxation de ce genre, les mairies ont toutes les incitations à favoriser les venues de nouvelles habitations sur leurs territoires et à augmenter leur valeur, via des infrastructures locales (voirie, écoles). → augmentation de l'offre de foncier bâti.

## **3 DEMANDE : SUPPRIMER LA « SOLVABILISATION » DE LA DEMANDE PAR L'ÉTAT**

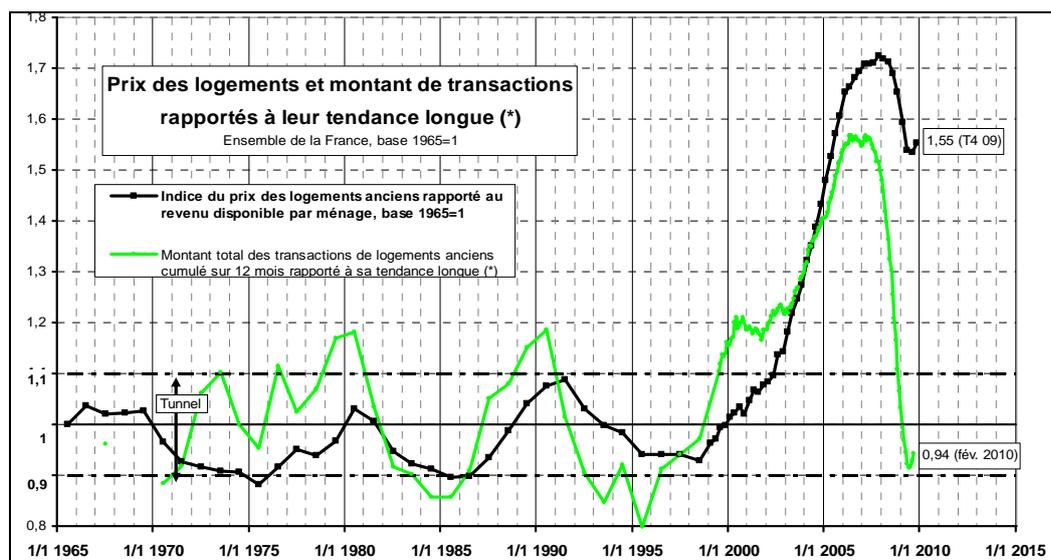
Supprimer les innombrables mécanismes budgétaires ou fiscaux visant à augmenter l'offre (mécanisme Scellier...). Ils ne servent qu'à augmenter l'offre au mauvais endroit et à alléger les impôts.

Supprimer les différents mécanismes de « solvabilisation de la demande immobilière » : prêts à taux zéro, PEL... Ils ne font qu'augmenter la demande agrégée. Au détriment des finances publiques. Avec une offre contrainte comme aujourd'hui, cela revient juste à un transfert du contribuable vers les propriétaires (effet d'aubaine).

# Annexe : Une bulle sur les prix du logement, qui ne s'est pas encore dégonflée

Sources des 3 graphiques suivants : Friggit [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138)

Figure 1. Rapport en prix des logements et revenus des ménages



« Normalement », cette courbe noire se trouve entre +0.9 et +1.1 (Tunnel de Friggit). Nous sommes aujourd'hui à +1.55. Il va y avoir du retour à la moyenne.

Figure 2. Idem : Paris, IdF, Province

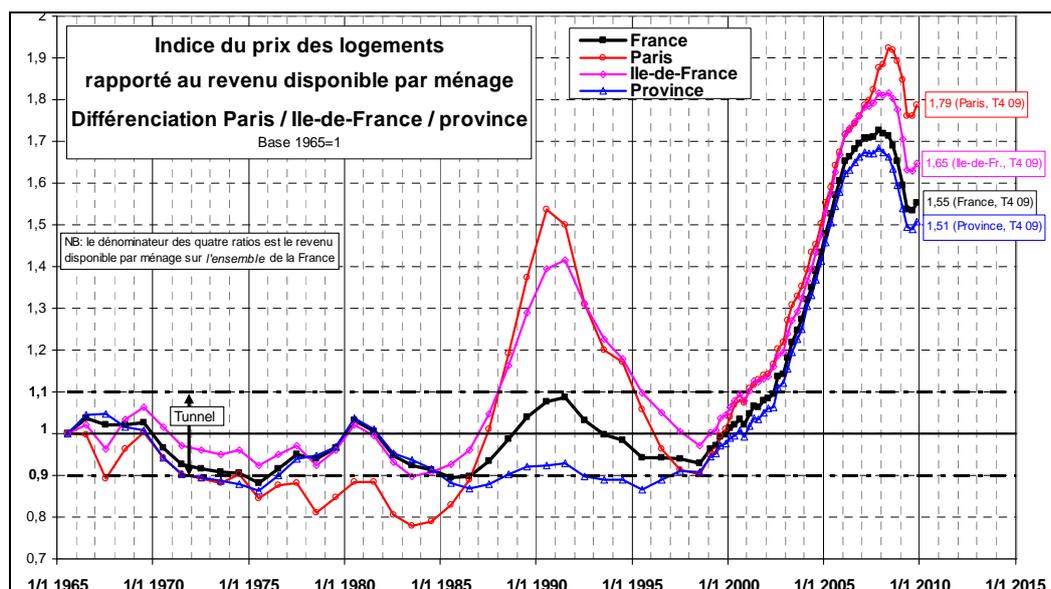
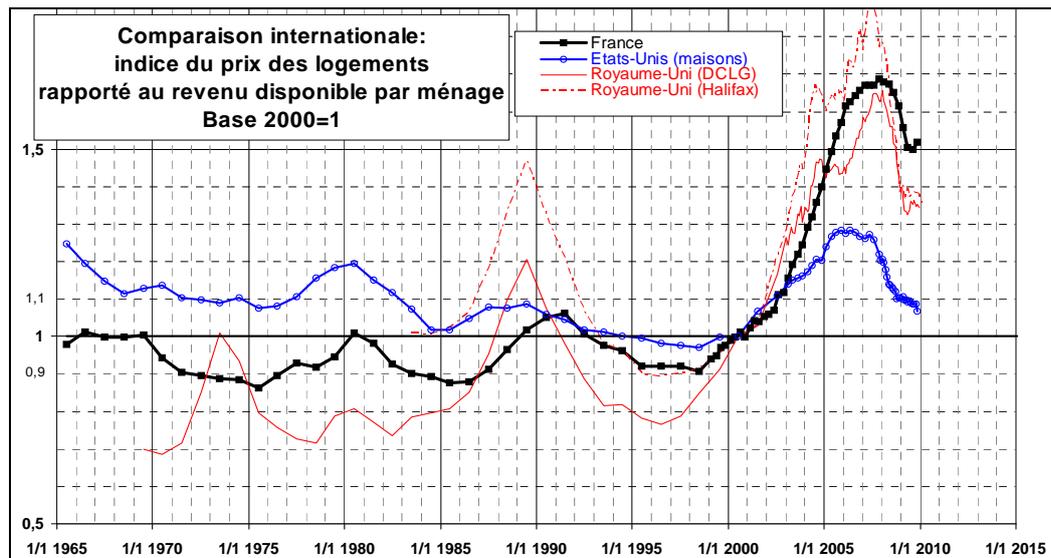


Figure 3. La Bulle immobilière s'est plus dégonflée aux USA ou en GB qu'en France



Pour revenir dans le tunnel :

- soit les revenus des ménages augmentent de 40% (avec prix des logements inchangés). Très improbable au vu de la crise et de l'augmentation du chômage à venir.
- Soit les prix des logements baissent de 30% (avec revenus des ménages inchangés).
- En réalité, on risque d'avoir un undershooting des prix : les prix des logements risquent de baisser de plus de 30% dans les années à venir. Comme les USA de 2006 à 2009 (-45%). En France, cette baisse des prix de l'immobilier devrait se produire sur plus longtemps (7 ans depuis 2008 si on regarde l'expérience historique).
- Il est inutile de vouloir empêcher cet ajustement des prix. Ce sera de l'argent public gâché. Et des incitations fiscales (cf. Scellier) pour les ménages à acheter des biens dont la valeur va tomber. À éviter.