



Le logement comme un levier pour augmenter le pouvoir d'achat des ménages

Les propositions de l'Observatoire immobilier
de l'Institut Sapiens pour faciliter l'accès à la
propriété

Table des matières

À propos des auteurs	2
A propos de l'Institut Sapiens	4
Introduction : le logement, un poids dans le budget des ménages	5
I) Les inégalités sociales, générationnelles et territoriales provoquées par le prix du logement	8
• La ventilation des dépenses contraintes fait état d'inégalités d'accès à la propriété des moins aisés	8
• Les jeunes, victimes de ce manque d'accès à la propriété	10
• Un impact important sur la fracture territoriale	10
II) L'inflation et la hausse des taux aggravent l'accès à la propriété	12
• Un coût d'acquisition de plus en plus élevé	12
• Une trop grande concentration des biens qui nuit à la fluidité du marché	13
III) Les propositions des experts de l'Observatoire Immobilier	15
• Faciliter l'accès aux primo-accédants	16
• Faciliter la transmission et la mise en location	18
• Enclencher une baisse du coût d'occupation	20
Conclusion	21

À propos des auteurs



Romain Bories

Expert en ingénierie patrimoniale, il est diplômé en droit et en finance. Après un parcours professionnel en cabinet de conseil puis dans le secteur bancaire il est actuellement responsable développement et comité de direction de Brickmeup, startup du secteur de la proptech. Intervenant dans les grandes écoles et universités, il accompagne des particuliers et des entreprises dans la constitution et la gestion de leur patrimoine immobilier (audit patrimonial & cahier des charges, recherche de bien, ingénierie financière, financement bancaire, travaux & suivi, gestion)



Sacha Boyer

Diplômé notaire et Fondateur de MyNotary, la plateforme tout en un qui sécurise les contrats de l'immobilier



Bernard Cadeau

Directeur de l'Observatoire immobilier de l'Institut Sapiens. Dirigeant du réseau immobilier Orpi durant 18 Ans dont 12 en qualité de Président jusqu'en décembre 2017, il est titulaire d'une Maîtrise de droit des affaires de l'université Paris Panthéon Sorbonne. Il est un des spécialistes français concernant la politique du logement, de l'immobilier mais aussi de l'animation d'entreprises en réseau. Il intervient à ce titre régulièrement dans les médias pour éclairer le débat public



Dominique Calmels

Directeur financier du groupe Accenture pour la France et le Benelux pendant 18 ans jusqu'à son départ en retraite. Il est le président de la commission économie et fiscalité du groupement des professions de services (GPS) depuis 2008. Il participe aux travaux de la commission fiscale du Medef. Il conseille des chefs d'entreprise dans le développement de leur activité. Il est passionné d'économie, notamment d'économie de la fonctionnalité et d'économie circulaire. Il a une expertise forte dans les différentes fonctions de l'entreprise. Il a une formation en finance, comptabilité et fiscalité. En décembre 2017, il a cofondé l'Institut Sapiens avec Olivier Babeau



Nathalie Gardes

Enseignante chercheur à l'Université de Bordeaux et responsable de l'axe de recherche sur le numérique de l'Institut de recherche en gestion des organisations. Ses recherches portent sur le marketing et les stratégies des acteurs immobiliers. Membre de la chaire EREM (European Real Estate Management), elle contribue régulièrement à la rédaction d'ouvrages collectifs et à l'animation de workshop dédiés au secteur immobilier. Elle est en outre auteur expert au journal de l'agence.



Jérôme Revy

Expert des nouvelles technologies pour l'immobilier depuis plus de 10 ans, fondateur de la startup Geoimmo, puis organisateur du salon RENT, salon spécialisé dans les nouvelles technologies de l'immobilier. Depuis 2018, co fondateur d'un accélérateur de startup pour l'immobilier Property Business Accelerator et partner chez NCI depuis 2021, notamment sur le fonds d'investissement NCITY qui projette d'investir dans des startups sur la thématique de la Ville de Demain.



Arnaud Syoën

Consultant spécialisé dans les questions immobilières



Erwann Tison

Directeur des études de l'Institut Sapiens. Macro-économiste de formation et diplômé de la faculté des sciences économiques et de gestion de Strasbourg, il intervient régulièrement dans les médias pour commenter les actualités liées au marché du travail, aux questions de formation et aux problématiques européennes. Il est également chargé de cours à la faculté d'économie de l'Université de Strasbourg. Il codirige également les observatoires « santé et innovation » « immobilier » et « emplois, formation et compétences » de l'Institut Sapiens. Il a publié « les robots, mon emploi et moi » (2019) et « un robot dans ma voiture » (2020) aux éditions ESKA.

A propos de l'Institut Sapiens

L'Institut Sapiens est un laboratoire d'idées (*think tank*) indépendant et non partisan réfléchissant aux nouvelles conditions d'une prospérité partagée à l'ère numérique. L'humanisme est sa valeur fondamentale. Son objectif est d'éclairer le débat économique et social français et européen par la diffusion de ses idées.

Il fédère un large réseau d'experts issus de tous horizons, universitaires, avocats, chefs d'entreprise, entrepreneurs, hauts fonctionnaires, autour d'adhérents intéressés par les grands débats actuels. Sapiens s'attache à relayer les recherches académiques les plus en pointe.

Les travaux de Sapiens sont structurés autour de **sept observatoires thématiques** : développement durable ; IA et éthique ; science et société ; santé et innovation ; travail, formation et compétences ; politiques, territoire et cohésion sociale ; innovation économique et sociale.

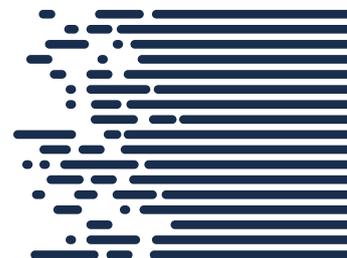
Sa vocation est triple :

Décrypter — Sapiens aide à la prise de recul face à l'actualité afin d'aider à la compréhension des grandes questions qu'elle pose. L'institut est un centre de réflexion de pointe sur les grands enjeux économiques contemporains.

Décloisonner et faire dialoguer — Sapiens met en relation des mondes professionnels trop souvent séparés : universitaires, membres de la sphère publique, praticiens de l'entreprise ou simples citoyens. L'institut est un carrefour où ils peuvent se rencontrer pour réfléchir et dialoguer.

Se former — Le XXI^e siècle est celui de l'information ; il doit devenir pour l'individu celui du savoir. Les immenses pouvoirs que donnent les technologies appellent un effort nouveau de prise de recul et d'analyse. Grâce à ses publications, événements et rencontres, Sapiens se veut un lieu de progression personnelle pour ceux qui veulent y prendre part.

Pour en savoir plus, visitez notre site internet : institutsapiens.fr





Introduction : le logement, un poids dans le budget des ménages

Quels que soient les études ou sondages d'opinion, de l'Ifop à l'Ipsos, en passant par Harris et Odoxa, l'amélioration du pouvoir d'achat apparaît en première place des préoccupations des Français, devant la Guerre en Ukraine, la sauvegarde de l'environnement et la transformation de notre système de santé. Paradoxalement, le logement n'apparaît en moyenne qu'à la 15^{ème} place des demandes des Français alors qu'il est un déterminant fondamental du pouvoir d'achat. L'augmentation insidieuse et continue des dépenses contraintes¹ est en mesure d'expliquer ce paradoxe².

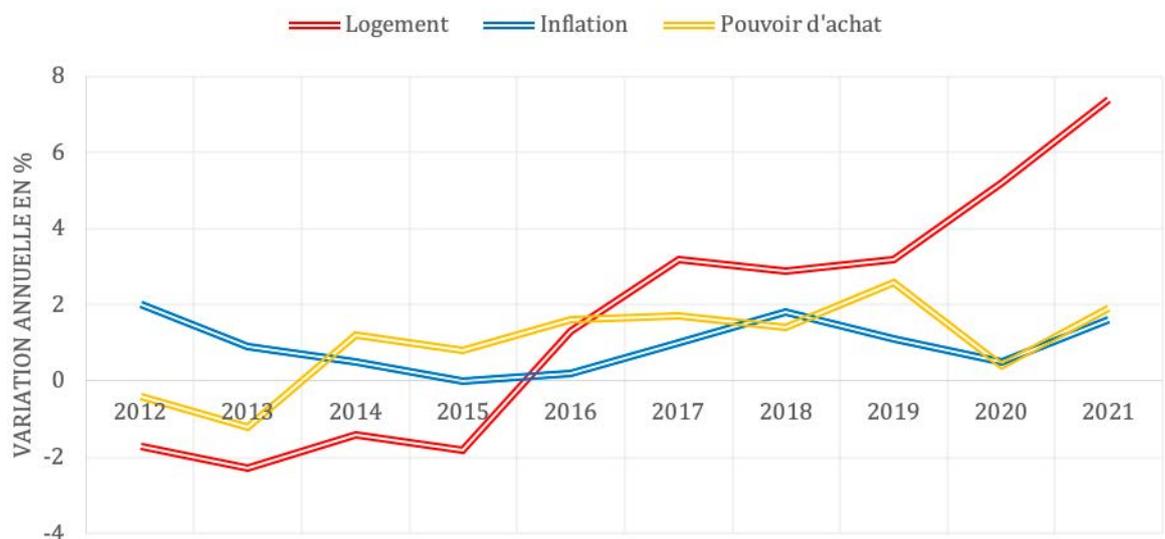
1 Définies par l'INSEE comme « les dépenses réalisées par un ménage dans le cadre d'un contrat difficilement négociable à court terme »,

2 Voir le graphique 2

Dans une logique de choix public³ dans laquelle toute offre (de vote) créant sa propre demande (politique) rien d'étonnant à l'absence du logement dans les programmations politiques. Seule la question des inégalités de patrimoine est entrée dans le débat public à l'occasion d'une réflexion du CAE sur les droits de succession⁴, mais rien sur le pouvoir d'achat. Or, il semble difficile de concevoir pouvoir **atteindre l'objectif d'augmentation du pouvoir d'achat sans politique forte et volontaire du logement**.

Dans le budget total des ménages, le poids du logement est de plus en plus important. Le taux d'effort moyen⁵ est de 22%, contre 16% il y a 20 ans. Pour les jeunes de moins de 30 ans il monte à plus de 32%, quand il n'est que de 14% pour les plus de 65 ans. Un logement trop coûteux limite les ressources financières disponibles d'un ménage pour combler ses autres besoins essentiels ou le force à faire des arbitrages sur la qualité, la taille ou la localisation des logements, ce qui a des impacts négatifs sur sa santé. Le logement en plus d'être une question de pouvoir d'achat est un enjeu de santé publique⁶.

Graphique 1 – variation des prix du logement, de l'inflation et du pouvoir d'achat (en % de l'année précédente, 2012 – 2021)



Sources des données : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval, Insee, [comptes nationaux - base 2014](#).

3 James Buchanan et Gordon Tullock. The Calculus of Consent 1962 *les élus adoptent des politiques qui répondent aux préférences de leurs électeurs pour obtenir des votes*

4 Clément Dherbécourt, Gabrielle Fack, Camille Landais et Stefanie Stantcheva, Repenser l'héritage, note n°69 du Conseil d'analyse économique cae-eco.fr/repenser-lheritage

5 Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages

6 <https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2882-offre-residentielle-saine-accessible.pdf>

Les augmentations successives du prix du logement ont grignoté les différentes hausses du pouvoir d'achat. Entre 2020 et 2021, le prix de l'immobilier a grimpé quatre fois plus vite que l'inflation et les gains de pouvoir d'achat. Une distorsion qui vient un peu plus accentuer le sentiment légitime de perte de richesses relative des ménages.

La hausse des prix du logement est pour certains, un poison économique, qui, en rognant le pouvoir d'achat des ménages locataires, souffle sur les braises de la colère sociale de manière lente et pernicieuse. Contrairement au prix d'une baguette de pain ou d'un litre de gazole, son augmentation n'est pas visible au quotidien, il semble moins douloureux en apparence pour les ménages, expliquant les réponses politiques atones en la matière. On ne peut que regretter la logique de ceux, qui dans un calcul politicien de court terme en oublient l'intérêt public et le bien commun. Le caractère essentiel du logement dans les dépenses des ménages devrait pourtant obliger nos élus à déployer des trésors d'ingéniosité pour tenter d'endiguer ce fléau qui annihile d'avance toutes leurs promesses de hausse du pouvoir d'achat. Il n'en est rien, ce sujet demeure dans l'angle mort des politiques publiques. Une dynamique inflationniste qui ne semble pas prête de s'inverser. Soumise au phénomène de « greenflation » - provoqué par l'addition des normes environnementales votées notamment dans la loi climat et résilience – cette dernière pourrait même s'aggraver et venir grever encore un peu plus le budget des ménages en augmentant les coûts d'acquisition et d'entretien des logements⁷.

C'est avec l'objectif de cerner au mieux l'effet du logement sur le pouvoir d'achat et d'y sensibiliser nos élus, que l'observatoire immobilier de l'Institut Sapiens a entrepris cette réflexion. A travers la présente note, la première que nous publions sur le sujet, nous soulèverons dans un premier temps les inégalités entraînées par cette dynamique des prix, avant de discuter dans un deuxième temps des effets sur l'accès à la propriété, pour finir par soulever quelques pistes de solutions dans un troisième temps.

⁷ « Logement : alerte sur le ZAN – Les conséquences négligées des mesures environnementales » Institut Sapiens, septembre 2022



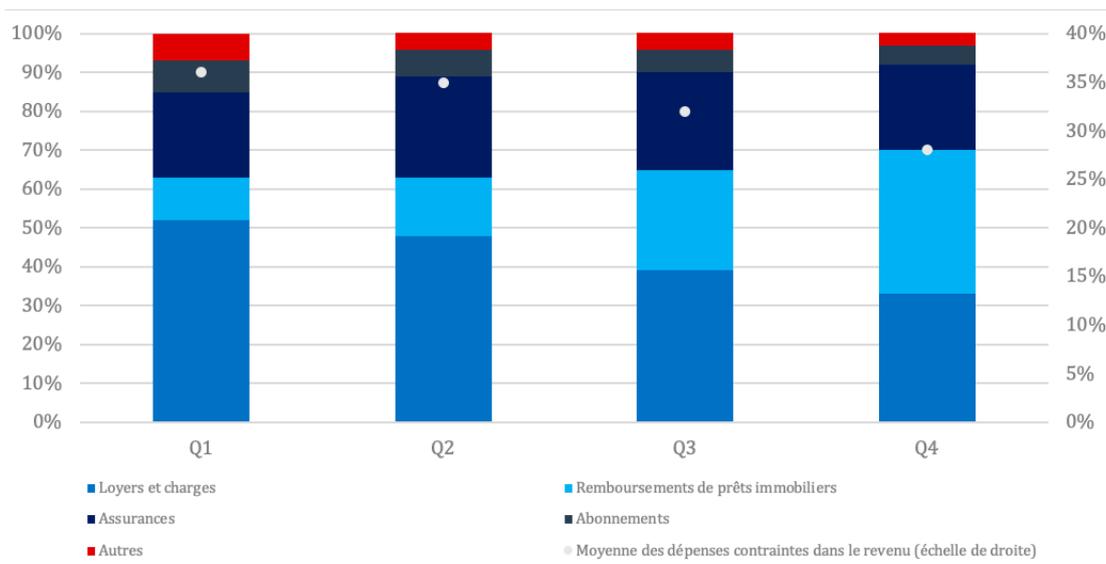
I) Les inégalités sociales, générationnelles et territoriales provoquées par le prix du logement

- ***La ventilation des dépenses contraintes fait état d'inégalités d'accès à la propriété***

L'augmentation du niveau des dépenses contraintes étant plus importante que celle du revenu, le budget pilotable des ménages se contracte depuis plusieurs années, réduisant ainsi leur capacité d'arbitrage budgétaire⁸. Ce ne sont pas les dépenses contraintes qui représentent un problème en soi - elles ont une utilité pour se loger, accéder à internet, s'assurer et s'alimenter - mais plutôt leur utilisation.

8 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4764600>

Graphique 2 – ventilation des dépenses pré-engagées dans la dépense totale selon le niveau de vie



Source des données : Insee, enquête Budget de famille 2017

Lecture : 52% des dépenses contraintes des ménages appartenant au premier quartile de revenu, sont dédiées au paiement des loyers et des charges. Leurs dépenses contraintes représentent 36% de leur budget total.

Les dépenses contraintes représentent en moyenne 33% des dépenses d'un ménage (contre 11% en 1960). Si le poids du logement dans le budget incompressible est sensiblement le même selon le niveau de vie des ménages (65% en moyenne), c'est au niveau de la ventilation que la différence est notable. Quand les ménages les plus pauvres allouent la grande majorité (82%) de leurs dépenses contraintes immobilières à leur loyer, les ménages les plus riches les consacrent aux remboursements de prêts immobiliers (53%). Cette différence provoque une importante distorsion entre ces profils et diminuent les chances des ménages les plus pauvres d'accéder à la propriété.

En filigrane transparait un système dans lequel les inégalités de patrimoine conjointes aux inégalités de revenu accentuent les inégalités de logement notamment l'accès au statut de propriétaire. L'incapacité à constituer un apport bancaire suffisant, condamne les plus démunis à devoir louer des biens de plus en plus chers ou de plus en plus éloignés de leurs lieux d'activité. Dans ce contexte, le parcours résidentiel est totalement atomisé et s'apparente à un parcours du combattant.

- ***Les jeunes, victimes de ce manque d'accès à la propriété***

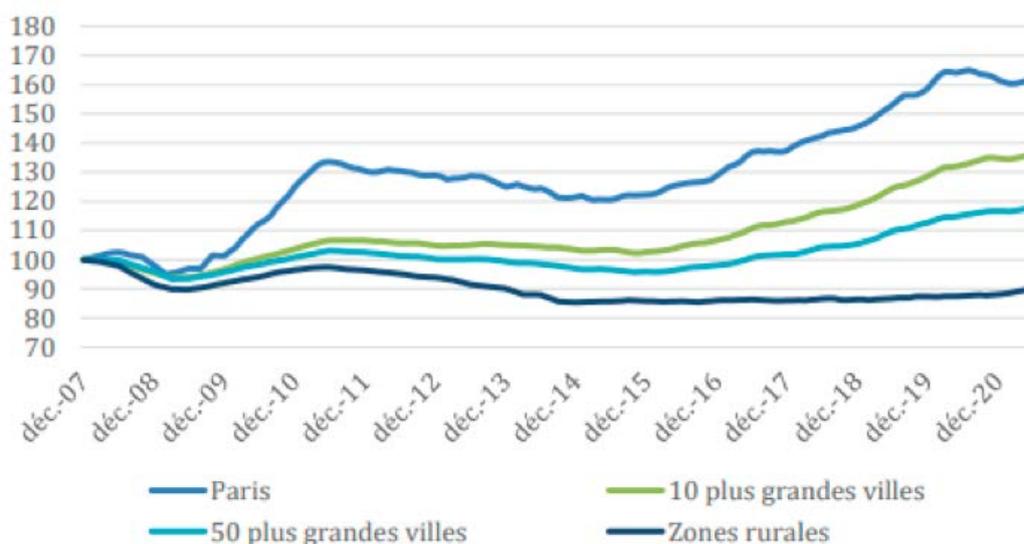
En plus de devenir inaccessible aux moins aisés, le logement le devient aussi pour les plus jeunes. L'âge où la moitié d'une génération accède à la propriété de son logement augmente : 33 ans pour la cohorte 1952 selon l'INSEE, contre 39 ans pour la cohorte 1979. Dans le même temps, l'INSEE nous apprend que 75% des retraités sont propriétaires de leur résidence principale (ce qui les protège de l'inflation et de la hausse des loyers), contre 13% des moins de 30 ans (qui eux le sont par définition beaucoup moins). Ces proportions étaient respectivement de 56% et 15% en 1984.

La littérature académique montre que les transferts familiaux réduisent le temps d'acquisition du logement par l'apport personnel, augmentent la valeur des logements et réduisent les montants empruntés. Au regard des différents taux catégoriels de propriétaires, on peut ainsi en déduire que les plus jeunes qui accèdent à la propriété appartiennent aux derniers déciles de revenus, et le font grâce à des donations précoces. L'INSEE rappelle que 4 propriétaires sur 10 ont profité d'une aide familiale directe pour le devenir. L'inégalité s'exprime ainsi de manière double : entre les jeunes et les retraités, et entre les jeunes favorisés et les jeunes défavorisés. Elle engendre ainsi une concentration importante des logements disponibles.

- ***Un impact important sur la fracture territoriale***

La hausse immobilière n'est pas uniforme sur le territoire, elle s'exprime de manière bien plus intense à Paris et dans les grandes villes, illustrant l'importance de la fracture territoriale existante dans notre pays.

Graphique 3 – Evolution des prix des logements anciens (base 100 en 2007)⁹



Depuis 2007, les prix des logements anciens ont bondi de 61% à Paris, de 36% dans les 10 plus grandes villes du pays, et de 17,5% dans les 50 plus grandes. Dans les zones rurales, les prix ont quant à eux chuté de 10%. Les mécanismes d'offres et de demandes qui s'expriment témoignent de la préférence des ménages à vivre en milieu urbain. Mais la dynamique en question crée un effet d'éviction de toute une partie de la population étant dans l'impossibilité de suivre l'escalade.

Le mouvement des prix du logement illustre ainsi deux choses : le logement est devenu un poids budgétaire de plus en plus contraignant pour les ménages, et la dynamique de métropolisation accentue cet effet en créant de la pénurie dans les zones tendues (là où l'offre est restreinte par rapport à la demande).

Ces phénomènes inégalitaires de concentration, géographique ou sociale, avec comme incidences une érosion du pouvoir d'achat, sont malheureusement amplifiés par la vague inflationniste.

9 Source DHUP d'après Meilleursagents, IPL



II) L'inflation et la hausse des taux aggravent l'accès à la propriété

- ***Un coût d'acquisition de plus en plus élevé***

En France, l'accès à la propriété est (en théorie) facilité par une durée d'emprunt assez longue (25 ans maximum) combinée à une baisse structurelle des taux d'intérêt (5,7% en moyenne pour la période 1997 - 2001, contre 1,4% pour la période 2017-2021). Néanmoins, la flambée des prix présentée plus haut induit une augmentation de l'apport initial. Demeurant à un tiers en moyenne du prix du bien, il représente aujourd'hui plus de cinq années de revenus, contre à peine trois au début des années 2000. Cette inflation diminue donc le pouvoir d'acheter des classes moyennes et précaires, leur capacité d'épargne devant être plus élevée qu'il y a quelques années alors qu'elles sont confrontées à une hausse de leurs dépenses non-pilotables et donc à une diminution de leur propension à épargner.

Un phénomène qui ampute leur capacité à accéder à la propriété. Le taux de propriétaires dans le premier quartile de revenu a ainsi diminué de 8 points depuis 1984 et augmenté de 18 points dans le dernier quartile.

La forte inflation subie par les ménages en 2022 a accentué ce phénomène en érodant le pouvoir d'achat des accédants. Un couple déclarant 7.500€ de revenus mensuels, pouvait acquérir au 1^{er} janvier 2022 un bien de 400.000€. Au 1^{er} décembre 2022, il ne peut plus acheter que 320.000€, soit une perte de 20%. La hausse généralisée des taux d'intérêt a conduit une aggravation des problèmes antérieurs au marché, en réduisant le pouvoir d'achat des potentiels acheteurs et en excluant les profils les moins robustes.

Graphique 4 – Effet de l'inflation sur le pouvoir d'achat immobilier d'un acheteur moyen¹⁰

	2021	2022 (sans la hausse des taux)	2022 (avec la hausse des taux)
Salaire moyen	2 340 euros	2 340 euros	2 340 euros
Taux d'endettement maximal	35%	35%	35%
Mensualité maximale	819 euros	819 euros	819 euros
Taux moyen des prêts immobiliers	1,08%	1,45%	2,20%
Capacité d'emprunt sur 25 ans	215 240 euros	205 990 euros	188 858 euros
Prix au m ²	2 330 euros / m ²	2 450 euros / m ²	2 450 euros / m ²
Taille du logement	92 m ²	84 m ²	77 m ²
Réduction		8,69%	16,30%

- ***Une trop grande concentration des biens qui nuit à la fluidité du marché***

Alors que le système redistributif français est très efficace pour réduire les inégalités de revenu, les inégalités de patrimoine ne cessent de s'accroître. La note du CAE¹¹ publiée en 2021 est à ce titre, tristement éloquente : en France, la part des fortunes héritées représente 60% du patrimoine des ménages, contre 35% au début

¹⁰ Source <https://theconversation.com/immobilier-avec-la-hausse-des-taux-est-ce-bien-le-moment-d'acheter-190929>

¹¹ Clément Dherbécourt, Gabrielle Fack, Camille Landais et Stefanie Stantcheva, Repenser l'héritage, note n°69 du Conseil d'analyse économique cae-eco.fr/repenser-lheritage

des années 1970. De son côté, l'INSEE nous apprend qu'en 2018, 10% des ménages détenaient la moitié du patrimoine français et que ceux appartenant au dernier décile détiennent 160 fois plus que ceux du premier¹². L'OCDE de son côté, estime qu'il faut six générations pour qu'une famille pauvre en France atteigne le revenu moyen. Une dynamique qui peut s'expliquer par l'immobilier : ceux qui viennent d'une famille aisée ont beaucoup plus de facilité à se loger ou à devenir propriétaires que les autres, recevant directement les clés d'un logement ou l'apport nécessaire pour l'acheter. Les travaux d'Arrondel et Masson¹³ montrent que dans le cas français, la probabilité pour un jeune ménage d'acheter un logement est significativement plus élevée lorsqu'il touche un héritage ou une donation précoce.

Il existerait en France un million de ménages considérés comme des maxi-propriétaires (possédant au moins 5 logements). Chez les 0,1% les plus riches, 42% des ménages sont ainsi des maxi-propriétaires, contre 1,2% des ménages au salaire médian. 3,5% des ménages possèderaient la moitié du parc locatif selon l'INSEE. L'idée ici n'est pas de stigmatiser ces propriétaires ou de demander une collectivisation arbitraire de leurs biens, mais bien de s'interroger sur les effets d'une telle concentration, et des effets de cartel pouvant en découler. Nous devons également réfléchir à tous les moyens permettant à celles et ceux qui en sont exclus, d'accéder à l'acquisition de leur logement. Une situation qui résulte des conditions tarifaires et prudentielles qui éloignent certains profils de ménages de l'accès à la propriété. Des effets de rente sont ainsi à attendre de cette situation non-optimale qui, en plus de créer des désincitations à la location, limitent la fluidité d'un marché qui en a pourtant bien besoin. Que les inégalités de logement soient accentuées par les inégalités de patrimoine est un problème économique et social qui crée une catégorie de locataires et une de propriétaires, où les premiers peuvent difficilement atteindre la seconde, à cause du poids trop important du logement dans leur budget. Ce dernier ampute leur capacité à livrer un apport bancaire suffisant, les condamnant ainsi à devoir louer des biens de plus en plus chers ou de plus en plus éloignés de leurs lieux d'activité. Dans ce contexte, le parcours résidentiel est totalement atomisé et s'apparente à un parcours du combattant.

12 https://www.francetvinfo.fr/replay-radio/le-brief-eco/les-inegalites-de-patrimoine-plus-importantes-que-celles-des-revenus-aujourd'hui-en-france_3732313.html

13 Inégalités de patrimoine entre générations : les donations aident-elles les jeunes à s'installer ? Luc Arrondel, Bertrand Garbinti et André Masson, 2014



III) Les propositions des experts de l'Observatoire Immobilier

La notion de pouvoir d'achat, devenue la reine des variables économiques et politiques, parce qu'amputé par le poids croissant du logement, peut être augmenté si l'on corrige certains dysfonctionnements du marché, en agissant sur l'accession, la transmission et les coûts d'occupation. Parce que la propriété représente le meilleur bouclier contre l'inflation des loyers, nos propositions, qui viennent s'ajouter à des dispositifs existants comme la location-accession¹⁴ ou le démembrement¹⁵ qui ont déjà fait leurs preuves, cherchent ainsi à augmenter le nombre de propriétaires potentiels, pour introduire plus de fluidité sur ce marché, et permettre à un maximum de ménages d'obtenir une

14 <https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/achat-et-vente/accession-progressive/#:-:text=Le%20m%C3%A9canisme%20de%20la%20location,%C3%A0%20titre%20de%20r%C3%A9sidence%20principale.>

15 <https://expertimpots.com/articles/demembrement-de-propriete>

augmentation de leur revenu par la location, ou une augmentation de leur pouvoir d'achat par la baisse du loyer dans leurs dépenses contraintes.

- **Faciliter l'accès aux primo-accédants**

- › **Revoir les règles prudentielles liés aux emprunts.** Les règles macroprudentielles, édictées par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) visent prioritairement à éviter le surendettement des ménages et la prise de risque trop importante par les parties prenantes d'un crédit immobilier. C'est pour cette raison qu'il n'a de cesse de restreindre les conditions d'octroi, restreignant par exemple le taux d'effort des emprunteurs à un maximum de 35%, et limitant la maturité du crédit à 25 ans. Ces mesures de contrôle relevant d'une logique frisant le paternalisme, bloquent l'accès à la propriété pour les plus modestes, en introduisant un biais favorisant l'emprunt pour les personnes ayant des revenus importants. Ces règles doivent être absolument assouplies, en prenant en compte le reste à vivre de la personne et sa situation personnelle. Rappelons à toutes fins utiles, qu'un locataire appartenant aux premiers déciles de revenu aura un taux d'effort plus important en tant que locataire qu'en tant que primo accédant (voir graphique 2). Si un individu est capable d'allouer plus de 35% de son revenu pour payer son loyer dans une métropole, pourquoi ne pourrait-il pas en faire autant en remboursement de crédit ? En plus de revoir ces règles archaïques, il est également nécessaire de réinclure le calcul différentiel dans la détermination du taux d'endettement. Abandonné depuis septembre 2021, il permettait de limiter l'impact d'autres investissements sur le taux d'endettement en les isolant des revenus et des charges s'ils génèrent un solde comptable positif.
- › **Remettre en place l'hypothèque rechargeable.** Ce dispositif, supprimé en 2014 par la loi Hamon (mais qui existe encore dans d'autres pays comme l'Allemagne), permettait de réutiliser son hypothèque pour garantir un nouveau crédit, alors que le précédent n'est pas encore remboursé. Une hypothèque rechargeable, en permettant d'utiliser la même hypothèque pour souscrire plusieurs emprunts (à condition que le montant cumulé des crédits concernés ne dépasse pas le montant de l'emprunt initial), était ainsi un outil favorisant la multiplication des opérations immobilières, à destination des emprunteurs aux revenus modestes, ou au profil moins fiables (les actifs non protégés par un CDI par exemple). Concrètement, une personne ayant emprunté 100.000 € et ayant souscrit à une hypothèque,

lorsqu'elle avait remboursé par exemple 20.000€ sur ce crédit immobilier, pouvait souscrire à un nouveau crédit de 20.000€ pour financer un nouveau projet. Une telle mesure, si elle venait à revoir le jour en France, octroierait plus de faciliter aux moins aisés pour accéder à la propriété, et multiplierait les opérations, pour introduire un peu plus de fluidité sur ce marché.

- › **Défiscaliser les revenus liés à la location d'un bien dont la vente servirait à financer une résidence principale.** Nous l'avons vu dans les deux premières parties, il est très difficile d'accéder à un logement sans apport, ni donation, ni héritage, en particulier dans les grandes villes. Une situation qui oblige les personnes concernées soit à se loger en dehors de leur lieu d'activité, soit à devoir recourir à la location, sans avoir la possibilité de se constituer un patrimoine. Aussi, certaines personnes ne pouvant acheter un bien dans leur ville de résidence peuvent tout de même accéder à l'investissement locatif, en achetant un bien dans une ville où le prix du foncier est moindre, en profitant d'une éventuelle plus-value à venir pour acheter leur résidence principale. Pour encourager cette dynamique (et augmenter le nombre de propriétaires), nous proposons donc - en complément du mécanisme existant d'exonération de la plus-value d'un premier logement, si le produit de la vente est consacré à l'achat d'une résidence principale - de défiscaliser les revenus locatifs tirés de ce bien durant la période d'exploitation. Cela permettrait aux ménages, notamment les plus jeunes, d'investir, même marginalement, dans une ville tierce et profiter de la dynamique immobilière pour se constituer un patrimoine qui viendra un jour se transformer en apport pour une résidence principale. Une telle mesure irait également dans le sens de l'évolution du logement, où de nouvelles formes d'usages émergent. Décorréliser l'usage et la propriété est de plus en plus courant et nécessite qu'on s'y intéresse et qu'on en propose une traduction réglementaire et une incitation financière pour ne pas freiner les envies des ménages en la matière.
- › **Faciliter la portabilité et la transférabilité des crédits immobiliers.** La hausse, forte et soudaine, des taux d'intérêt, réponse monétaire au retour de l'inflation, réduit le nombre de projets immobiliers. En facilitant la portabilité d'un prêt immobilier, on permet à un vendeur ayant emprunté à 1% par exemple de pouvoir conserver les conditions initiales de son crédit pour un nouvel investissement, facilitant ainsi la multiplication des opérations et l'accès au crédit. Cette portabilité, pourrait être attachée à la personne ou au bien en question, pour faire profiter au nouvel acquéreur des conditions antérieures favorables. Une mesure, qui si elle risque de rencontrer la réticence des banques, a l'avantage d'être neutre pour le budget de l'Etat.

- › **Créer une appétence pour l'investissement immobilier.**
L'incitation à investir dans l'immobilier doit être devancée de la démonstration de son intérêt. Il demeure encore aujourd'hui l'un des investissements offrant le taux de rendement le plus important. Mettre en avant cette réalité pourrait faciliter le déclenchement d'achat chez de nombreux ménages. Il serait ainsi intéressant de montrer, à travers différents supports destinés au grand public, que le TRI d'un investissement immobilier reste supérieur aux autres investissements ou comportements d'épargne (notamment le livret A), pour inciter un maximum de ménages à s'y lancer.

- › **Etendre la garantie du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS) aux profils dit atypiques.** Créé en 1993, ce dispositif public a pour objectif de s'assurer que tous les emprunteurs, quels que soient leurs profils, aient accès au crédit à des conditions identiques aux autres emprunteurs. L'État assume la totalité des pertes pour les prêts garantis émis avant le 1er janvier 2007 et à parité avec l'établissement prêteur pour les prêts émis depuis le 1er janvier 2007. Il est à noter que le taux de défaut des prêts garantis par le FGAS est inférieur au taux de défaut de marché (0.2% contre 0.7%). Nous proposons que la part garantie par l'État dans le FGAS, de 50 % actuellement, passe à 80 %, dans une logique où l'Etat joue son rôle de tiers de confiance. Ainsi, les profils atypiques, pourraient plus facilement avoir accès à la propriété.

- ***Faciliter la transmission et la mise en location***

- › **Favoriser la cession du patrimoine immobilier des seniors.**
Actuellement, plus de 75% des plus de 65 ans sont propriétaires de leur résidence principale, soit environ 7 millions de logements concernés. Cela peut sembler être une bonne nouvelle, mais en pratique cette réalité peut être problématique. Le bien immobilier n'étant pas liquide par nature, un senior ayant besoin d'un revenu complémentaire pour assurer une fin de vie décente ne pourrait pas y avoir accès rapidement. De plus, le schéma successoral classique, où le défunt laisse une épouse et deux enfants avec un seul bien immobilier peut être une source de difficultés puisque – à défaut de testament et d'anticipation – ledit bien se retrouve démembré et indivisé, devenant ainsi, très difficile à vendre, amputant grandement le pouvoir d'achat du conjoint survivant. Ainsi, deux solutions apparaissant pertinentes pour faciliter la cession de biens sont à encourager : le viager et la division parcellaire. La première solution, très souvent décriée par incompréhension, présente l'avantage de ne nécessiter ni

garantie ni prêt, et de générer des revenus immédiats pour la personne concernée, sans l'obliger à déménager. La seconde, consiste à permettre aux seniors possédant des terrains suffisamment grands de pouvoir le diviser pour y ajouter une construction et ainsi profiter d'une source de revenus importante pour leur retraite.

- › **Favoriser les donations.** Avec l'augmentation de l'espérance de vie, les héritiers sont de plus en plus vieux, et l'accès à la propriété se fait de plus en plus tard par manque de liquidités. Cette donnée démographique, qui va devenir la norme pour les prochaines années, est à prendre en compte. Avec une espérance de vie tutoyant le siècle, il est difficile d'envisager que l'âge moyen des héritiers se situe à 70 ou 80 ans, ce serait amputer les capacités d'investissement des plus jeunes en restreignant leur accès au capital familial. Il semble donc opportun d'inciter les donations intrafamiliales (mais également ouvrir le chantier de la réflexion des donations interfamiliales) pour faciliter la ventilation des capitaux. Ainsi, un senior qui déciderait de transmettre une partie de son patrimoine, liquide ou immobilier, à ses petits enfants pourrait être totalement exonéré d'impôts sur les sommes transmises.

- › **Créer un statut du bailleur privé.** Venant en remplacement des dispositifs actuels, ce statut ne serait pas lié à la nature de l'investissement, mais à l'achat d'un bien voué à la location (quel que soit sa localisation, ou sa date de construction), et aurait pour mission de soutenir au long terme la mise sur le marché des logements. Ce statut s'assimilerait à celui de loueur en meublé, permettrait ainsi d'amortir le bien et donc de déduire l'amortissement des revenus locatifs. Ce statut reposerait sur la fusion des régimes de revenus fonciers et Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Tout propriétaire qui louerait son bien pourrait déduire de ses revenus l'amortissement de son investissement et dans le cas d'un loyer modéré il aurait la possibilité de déduire les déficits de son revenu fiscal. Les DMTO (Droits de mutation à titre onéreux) et les travaux seraient inclus dans le montant de l'investissement. Un amortissement accéléré serait possible pour les travaux à visée environnementale. Nous pouvons également ajouter que dans les zones tendues, soumises au plafonnement des loyers, un propriétaire étant plus volontariste que la législation pourrait se voir exonérer de fiscalité sur les revenus perçus sur la location de son premier bien immobilier, pour créer une incitation à la baisse des loyers.

- ***Enclencher une baisse du coût d'occupation***

- › **Faciliter la rénovation énergétique des logements.** Au-delà de l'accès à la propriété et de la baisse des loyers, la question du pouvoir d'achat doit également concerner la facture liée à l'occupation des logements. Et dans ce domaine, force est de constater que la facture énergétique va aller en s'empirant. Atteignant en moyenne 1 602€ par logement en 2019¹⁶, cette facture a progressé en moyenne de 5,4% en 2022¹⁷ (avec des hausses atteignant 20% dans le secteur libre) et va progresser en 2023 de 15% à la suite de l'assouplissement du bouclier tarifaire. Une inflation qui n'est pas prête de se tarir, à cause notamment des hausses à venir du prix de l'énergie et de la nécessaire transition écologique. C'est pour cette raison que la rénovation énergétique est un impératif, pour limiter la consommation et donc les pertes en pouvoir d'achat. Mais l'effort de rénovation est des plus importants. Le rapport Sichel estimant que la rénovation d'un logement coûterait en moyenne 38.000€, cela place l'effort collectif de rénovation des 4,8 millions de passoires thermiques à 180 milliards d'euros. Les pistes de la réserve viagère pour les seniors (où l'organisme prêteur viendrait se rembourser sur le prix de vente du bien) et du prêt vert à taux zéro pour le plus jeunes sont à ouvrir pour faciliter le financement de cette rénovation.

¹⁶ [https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/bilan-energetique-2019/25-52-stabilite-de-la-depense#:~:text=La%20d%C3%A9pense%20courante%20d%C3%A9nergie,\(figure%205.2.2\).](https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/bilan-energetique-2019/25-52-stabilite-de-la-depense#:~:text=La%20d%C3%A9pense%20courante%20d%C3%A9nergie,(figure%205.2.2).)

¹⁷ Source : médiateur de l'énergie

Conclusion

La question du logement, totalement absente du dernier débat présidentiel, doit reprendre sa place au premier rang de nos considérations publiques et collectives. De la résolution de ces problèmes structurels dépendent de nombreuses améliorations dans d'autres secteurs. La question du pouvoir d'achat, prépondérante dans les considérations des Français, peut trouver une résolution grâce à la correction des dysfonctionnements liés au logement. En sus des propositions que nous avons émises, une réflexion profonde et structurante doit avoir lieu sur l'avenir du logement dans notre pays. Au lieu d'y voir une « lubie de rentiers », cet élément incontournable de la vie des Français doit être traité comme tel. Nous voulons ici souligner l'importance d'un changement de logiciel intellectuel : le logement n'est définitivement pas un sujet technique, mais un sujet sociétal. Une importance qui, nous l'espérons, se traduira dans les rendus des travaux du CNR en la matière et qui trouvera une traduction législative dans les prochains mois.

De son côté, l'observatoire immobilier de l'Institut Sapiens poursuivra son travail de réflexion, en proposant dans les prochains mois des solutions pour améliorer le logement social, mais aussi pour favoriser la construction et générer le nécessaire choc d'offre tant attendu.

