



Destinataires :
UD/ Sections/Secteur
HUC/coordonateurs

Paris, le 9 juin 2023

Réf : Circulaire n° 31 / 23

PLAN BORNE POUR LE LOGEMENT

Bonjour,

Lors de la restitution des travaux de la Convention Nationale de la Refondation volet Logement le 5 juin dernier, Elisabeth Borne, a présenté le plan gouvernemental pour le logement qui affiche les objectifs de:

- favoriser l'accession à la propriété et à la location,
- soutenir la production et la rénovation de logements sociaux,
- relancer la construction et amplifier la rénovation énergétique du parc privé.

De l'avis de tous les rapporteurs des commissions et des participants à ces travaux, ce plan ne propose aucune mesure forte pour enrayer la crise du logement alors que 2,5 millions de personnes sont inscrites sur la liste des demandeurs de logements sociaux. En 2023, le nombre de constructions de logements HLM sera encore insuffisant puisqu'on s'attend à 80 000 nouvelles constructions sur les 125 000 promis.

Le gouvernement renonce à mettre en place des mesures de régulation du marché, que ce soit sur l'encadrement des prix du foncier ou sur les meublés touristiques type Airbnb, alors que les travaux du CNR avaient mis en exergue ces deux sujets.

Malgré un large consensus sur la nécessité d'agir face aux effets délétères d'un marché immobilier sans boussole, le plan Borne se borne (sans jeu de mot) à limiter dans les années à venir le soutien financier de l'Etat à l'investissement immobilier sur deux produits :

- fin du dispositif Pinel au 31 décembre 2024, donc en réalité maintien des conventions signées avant jusqu'en 2036 puisque le délai de défiscalisation est de 12 ans)
- l'achat en PTZ. Ce prêt à taux zéro sera limité en le recentrant sur les grandes villes et les zones les plus tendues.

Ce plan Borne est donc dans une large mesure très décevant et ne s'attaque pas aux vrais sujets. Il vise avant tout à rassurer les professionnels de l'immobilier qui craignent l'écroulement du marché face à la hausse des taux d'intérêts. En définitive, il vise à permettre aux classes sociales

aisées à se loger, démontrant ainsi que même pour les familles les plus aisées, se loger devient un problème en France. Alors que dire des familles populaires ?

Voici les principales mesures du plan Borne pour le logement :

- Le rachat de logements en Vefa et le développement du logement intermédiaire

Le gouvernement prévoit qu'Action Logement et la CDC rachète les logements en Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement) afin de voler au secours des promoteurs impactés par la crise immobilière et la montée des taux d'intérêts. Au global, ce plan de soutien prévoit la commande de 47 000 logements neufs (30 000 logements pour Action Logement et 17000 logements pour CDC Habitat). Cette mobilisation permettra de débloquer des opérations auprès des promoteurs et ciblera en priorité des acquisitions de programmes de logements intermédiaires et sociaux, en cours de montage, voire en cours de chantier

Il est à redouter que ces logements soient de mauvaise qualité ou situés dans des zones peu attractives, ce qui expliquerait l'échec de ces programmes. 5000 de ces logements seront destinés au logement social tandis que le reste pourrait être loués en logement intermédiaire c'est-à-dire destinés aux classes aisées, faut-il encore qu'ils trouvent preneur !

Par ailleurs, le gouvernement voudrait développer le logement intermédiaire car il n'est à présent qu'autorisé qu'en zone tendue, dans les communes non carencées en HLM. Il s'agit de déployer dans une centaine de communes supplémentaires. L'objectif est de faciliter « les mobilités géographiques et d'éviter les pénuries de main-d'œuvre dues aux difficultés de se loger dans les zones très attractives ». Pour cela, elle appelle de ses vœux à un retour des investisseurs institutionnels mais qui pour le moment ne montre pas ou peu d'intérêt à revenir sur le marché de l'immobilier, le considérant comme trop peu attractif.

- Le resserrement du Prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro (PTZ) sera prolongé jusqu'en 2027, mais recentré : il ne sera ouvert que pour l'achat d'un logement neuf en collectif et en zone tendue ou d'un logement ancien en zone « détendue » à condition que soient réalisés des travaux de rénovation. On soulignera que la part de propriétaires parmi les jeunes ménages modestes a été divisée par deux en l'espace de quarante ans.

- Fin du dispositif PINEL

La niche fiscale Pinel devrait s'arrêter fin 2024. La CSF accueille cette nouvelle d'un bon œil dans la mesure où ce dispositif n'a jamais démontré son efficacité pour développement l'offre locative, sans compter la présence de nombreuses fraudes : le dispositif permettait de bénéficier d'abattement fiscal y compris si le logement était loué par un ascendant ou un descendant du propriétaire. Enfin et surtout, ce dispositif coûtant plusieurs milliards d'euros par an ne permettait pas de proposer des loyers à prix modérés, les plafonds de loyers étant très élevés. La fin du PINEL qui mécontente les professionnels est toutefois repoussée au 31 décembre 2024, laissant encore une année de répit pour les bailleurs investisseurs.

Parallèlement, le vote d'un projet de loi visant à remettre en cause la fiscalité des Airbnb a été reportée pour octobre par le gouvernement, démontrant encore ici sa volonté de ne pas s'attaquer de front à la spéculation et à protéger les droits des propriétaires. Dans le même sens, le projet de loi KASBARIAN, devrait être voté courant juillet. Il est à craindre que le projet soit voté en l'état car la commission des Lois du Sénat n'a apporté aucune modification à la version issue de l'Assemblée.

- **Signature du Pacte de confiance avec les fédérations HLM**

Elisabeth Borne a annoncé la signature d'un Pacte de confiance (à l'été) afin de faciliter l'accès aux prêts aux bailleurs sociaux (notamment en allongeant la durée de leurs prêts) et encourager la rénovation énergétique.

Il n'est toutefois pas question de remettre en question les ponctionnements sur le budget des organismes (via la RLS, Réduction de Loyer de Solidarité), alors que le nombre de constructions HLM atteint un faible niveau, très loin des objectifs affichés du gouvernement.

Au lieu de soutenir la nouvelle construction par un financement de l'Etat à l'Aide à la Pierre, le gouvernement entend permettre aux organismes HLM de suspendre leurs versements au Fonds National des Aides à la Pierre, afin de les soulager financièrement. Mais le gouvernement n'a pas dit comment il comptait compenser cette mesure. Il est évidemment à craindre que les montants consacrés aux aides à la pierre deviennent totalement anecdotiques et ainsi aggrave la situation déjà très terne, avec comme première conséquence une augmentation des loyers ou une réduction des surfaces pour atteindre l'équilibre économique des nouvelles opérations de production HLM.

- **Des fonds pour le logement d'abord**

Le plan logement d'abord visant à permettre à des personnes sans domicile d'accéder à un logement pérenne, doit être renforcé, avec un budget augmenté de 160 millions d'euros sur le quinquennat. Cet objectif important est le seul « volet social » qui reçoit un soutien financier depuis le début de la présidence d'Emmanuel Macron. Il a toutefois comme limite d'enfermer la réponse financière au mal logement dans le volet caritatif en ne s'adressant qu'aux plus démunis alors que la crise du logement touche un spectre large de la population.

- **Faciliter le crédit pour l'achat d'un logement**

L'obtention d'un crédit pour les primo-accédants et pour les investissements locatifs, devrait être facilité. Un assouplissement des règles devrait être prise le 13 juin par le Haut Conseil de stabilité financière. C'est une réponse qu'attendaient avec impatience les professionnels de l'immobilier en raison de la chute du marché de l'immobilier depuis à la hausse des conditions de prêts limitant leur nombre. Toutefois cette aide au crédit contribue à maintenir les prix de ventes élevés et favorise l'accès aux classes supérieures par un effet d'aubaine.

- Le développement du Bail réel solidaire

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accès à la propriété créé par la loi MACRON le 6 août 2015. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable, en dissociant le foncier et le bâti. Un organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain, le propriétaire n'achète que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique.

Le gouvernement souhaite développer cet outil « pour le rendre abordable pour plus de français ». Il nous faudra néanmoins être vigilant pour ne pas voir prospérer deux types d'accès à la propriété. La propriété classique pour les propriétaires riches qui se paient le luxe de pouvoir être propriétaire de plein droit de l'ensemble de leur bien en le revendant au prix du marché, et de pouvoir donc spéculer. Et les propriétaires pauvres qui ne peuvent espérer qu'accéder à un « statut » sans bénéficier des mêmes libertés puisque le prix de revente est encadré.

- Développement de la garantie visale

La garantie visale qui est un cautionnement géré par Action logement sera élargie. Cette garantie nommée devrait en principe toucher deux fois plus de bénéficiaires, soit deux millions de personnes. Un élargissement de cette garantie est bienvenu, même si aujourd'hui, le recours à une telle garantie demeure trop marginal. En effet, beaucoup de bailleurs préfèrent demander le cautionnement de personne physique afin d'exercer une pression morale sur les candidats à la location. On soulignera que la hausse des impayés est constatée depuis plusieurs mois : en cause la hausse des prix de l'énergie, et la hausse des loyers. Sur ce point, le gouvernement souhaite reconduire le plafonnement de l'IRL à 50% la hausse prévisionnelle pour l'année prochaine qui de situerait en dessous de 6%. Mais les Sénateurs sembleraient ne pas vouloir encadrer la montée de l'IRL. La CSF quant à elle, plaide pour un gel des loyers, mesure d'urgence pour mettre un coup d'arrêt à la hausse des impayés et la spirale infernale menant à l'expulsion.

- Amplifier la rénovation énergétique dans le privé

Il s'agit à la fois de poursuivre le développement de MaPrimRénov'et de mettre davantage l'accent sur les rénovations les plus efficaces, avec un objectif de 200 000 rénovations « performantes » en 2024. Un groupe de travail est actuellement à l'œuvre afin de présenter un nombre de mesures visant à mieux informer les propriétaires et à faciliter leur accès aux prêts. La CSF participe activement à ces travaux.

Contact : rbiessy@la-csf.org et efumet@la-csf.org

Romain BIESSY, Elodie FUMET et Paule ABLITZER