

NEWSLETTER

MON TROP CHER LOGEMENT

AELLA CONSEIL

76 boulevard Exelmans 75016 Paris
Courtage en Assurance et Conseil en Investissement Financier
Inscrit auprès de l'Orias sous le n° 10056683
Inscrit auprès de l'ANACOFI-CIF et ANACOFI-Assurances sous le n° E002691

décembre 2019

MON TROP CHER LOGEMENT

« Immobilier : J'attends une chute des prix de 20 % à 25 % ». Tel a parlé Marc Touati, la Pythie du pauvre. Prise de position très courageuse de sa part quand l'on sait que le prix moyen du m² à Paris devrait atteindre les 10 300 € en cette fin d'année.

Mais quel est le vrai tableau du logement en France ?

1. Quelles conséquences de la hausse des prix ?

Jusqu'en 2000, les prix de l'immobilier suivaient bon an mal an le même rythme que le revenu disponible des ménages. Mais les choses se sont emballées. Depuis lors, les prix de l'immobilier ont doublé alors que le pouvoir d'achat des ménages n'a augmenté que de 40 %. De ce déséquilibre sont nés des perdants et des gagnants. Mais qui sont-ils ?

Les perdants

La France compterait 4 millions de mal-logés auxquels s'ajouteraient 12 millions de personnes fragilisées dans le rapport avec leur logement.

Les dépenses de logement ont doublé en cinquante ans. Selon l'INSEE, en 2018, les ménages consacrent en moyenne un peu plus de 19 % de leurs revenus aux dépenses de logement. Mais cela ne doit pas masquer la grande disparité des situations. 40 % des ménages français sont aujourd'hui propriétaires sans charges de remboursement : pour eux, le logement se réduit aux charges de gestion. Ils tirent donc la moyenne vers le bas. Si l'on se réfère à une autre étude, le taux d'effort s'élèverait à plus de 32 % pour les ménages modestes et serait même de 56 % pour les plus pauvres d'entre eux. Alors que ce taux tomberait à 12 % chez les ménages aisés. Entre 2006 et 2013, les personnes contraintes à un effort excessif, c'est-à-dire supérieur à 35 % de leurs revenus et qui les laisse avec 65 % de moins que le seuil de pauvreté pour vivre a augmenté de 42 %.

Pour les plus démunis, cet effort se fait au détriment d'autres dépenses telles que l'alimentation et l'habillement. Mais également le chauffage. En 2013, en raison de son coût, le nombre de personnes s'en privant aurait bondi de 44 % par rapport à 2006.

Enfin, le nombre d'expulsions en 2017 a été de 15 500, représentant une augmentation de 46 % en dix ans.

Mais les conséquences ne sont pas que budgétaires. Dans les zones tendues, nombre de personnes n'ont d'autre choix que de se loger loin de leur lieu de travail ou du centre-ville. Avec ce qui va avec : besoin d'une deuxième voiture, augmentation du coût et des temps de déplacement entre le domicile et le lieu de travail, densification de la circulation entraînant pollution accrue... Cela engendre également une « ségrégation spatiale et sociale » entre ceux qui ont les moyens de choisir la localisation de leur logement et ceux qui ne le peuvent pas, contribuant à concentrer les plus modestes dans des territoires « réservés ». Ou pour ces dernières qui se refusent à être « parquées » loin de tout, à accepter des logements de mauvaise qualité ou trop petits pour eux dans une zone attractive. Apparaît alors le phénomène de « **surpeuplement accentué** » qui concerne les ménages auxquels manquent deux pièces par rapport à la norme qui est reparti à la hausse de 17 % entre 2006 et 2013 alors que la tendance était orientée à la baisse depuis des décennies.

Les plus défavorisés doivent alors se « contenter des restes » : campings à l'année, marchands de sommeil...

Les gagnants

En premier lieu, les propriétaires en place. Pour mesurer le phénomène, il suffit d'analyser l'évolution du patrimoine immobilier. En 2000, la France comptait 14 millions de propriétaires dans le patrimoine immobilier moyen s'élevait à 125 000 €. En 2018, le nombre de propriétaires est passé à 17 millions pour un

patrimoine immobilier moyen de 220 000 €. Dit autrement, en 18 ans, la valeur du patrimoine immobilier a cru de 90 % soit 3 fois plus que l'évolution des prix à la consommation sur la même période. Bien entendu, cette évolution n'a pas identique sur l'ensemble du territoire. Ainsi les prix ont été multipliés par plus de trois dans Paris intramuros et Lyon et par deux sur l'agglomération marseillaise ou la petite couronne parisienne. Dans le même temps, certains territoires ont vu leur prix immobilier baisser. « A la manœuvre », l'attractivité des communes. Par attractivité, l'on entend généralement emploi, commerce, culture, éducation...La population, et avec elle la demande de logement, a tendance à se localiser là où l'attractivité est la plus importante. Et là où la demande de logement est supérieure à l'offre, le déséquilibre provoque une hausse des prix immobiliers.

Parmi les propriétaires heureux figurent en grande partie les « *papy-boomers* ». Au début des années 2000, les quinquagénaires qui ont joui dans les années 1980 de conditions plus simples d'accession à la propriété ont fini de rembourser leurs emprunts. et disposent, pour nombre d'entre eux, de revenus confortables. Nombre d'entre eux se sont alors lancés dans l'investissement locatif et ont contribué à la forte vitalité du marché immobilier. Car si le marché est si animé, c'est d'abord à cause des gens qui sont déjà propriétaires de leur logement, et qui ne sont donc pas directement victimes de cette hausse des prix.

Mais cette hausse ne profite pas qu'à ces premiers. L'Etat et les collectivités locales y trouvent leur compte également. Une grande partie des recettes fiscales sont liées aux prix de l'immobilier. TVA, impôts sur les revenus immobiliers ou droits de mutations, ce ne sont pas moins de 75 milliards € qui ont été encaissés en 2017 soit une augmentation de 6 % par rapport à 2016. Non sans poser un problème philosophique. Quel intérêt aurait alors une collectivité à faire baisser les prix immobiliers ? En plus d'envoyer un mauvais signal quant à son attractivité, elle se priverait des recettes fiscales dans une période où les dotations de l'Etat ne sont pas orientées à la hausse. D'ailleurs, nombre de villes montrent leur appétit fiscal eu égard à la pratique grandissante des enchères sur le foncier public vis-à-vis des acteurs de la construction.

Et ces derniers ne sont pas en reste. En effet, il est de vigueur que ceux-ci fixent le montant de leur marge brute en pourcentage du montant de l'opération, autrement dit basée sur le prix de vente des biens neufs. Et non pas sur le prix de revient. De surcroit, ils peuvent faire faussement croire à des effets de leur part quant à leur appétit financier. En effet, une marge brute de 8 % sur un bien collectif dont la valeur à la vente est de 10 000 000 € s'élève à 800 000 €. Or si ce bien, du fait de sa localisation en zone tendue, a une valeur commerciale de 15 000 000 €, le promoteur peut prétendre faire un effort en abaissant sa marge à 6 %, il empochera un montant de 900 000 €, soit plus que dans le premier cas.

2. Le paradoxe français

La France ne manque pourtant pas de logements. Le parc de logement a augmenté trois fois plus vite que la population entre 1970 et 2013. C'est l'un des parcs les plus fournis au sein des pays de l'OCDE. Il n'y a donc pas de pénurie de logements en France.

En revanche, il y a une *pénurie d'offres de logement* : là où la demande est forte, il n'y a pas toujours d'offre disponible.

La mobilité résidentielle a significativement reculé depuis le début des années 2000, en particulier dans le logement social. Les gens déménagent de moins en moins, notamment parce qu'ils ne peuvent plus accéder à la propriété, donc il y a de moins en moins de nouveaux logements disponibles dans les zones tendues. Par ailleurs, il faut aussi se souvenir que dans cette période, le nombre de m² par habitant a quasiment doublé, de 23 m² à 40 m², tandis que le nombre d'occupants de logement est passé de 3,1 à 2,3.

Mais là encore, il y a de fortes disparités entre les régions. Si l'on note au niveau national une réduction de la taille des ménages par bien immobilier, celle-ci s'est arrêtée nette en Ile-de-France depuis 20 ans. Les jeunes ont de plus en plus de mal à quitter le foyer parental et certains couples hésitent désormais à se séparer, faute d'avoir les moyens de se reloger.

3. La solution « flash » du Gouvernement

Le Premier ministre, Edouard Philippe, a ainsi missionné le député Modem de Haute-Garonne, Jean-Luc Lagleize, pour « *proposer des solutions afin de maîtriser les prix du foncier et de lutter contre la spéculation foncière* ». Propositions (au nombre de 50) qui ont fait l'objet d'un rapport de 232 pages remis en date du 6 novembre dernier et articulées autour de 5 axes majeurs :

1. Casser l'engrenage infernal de la hausse des coûts du foncier
2. Libérer le foncier et améliorer la constructibilité
3. Optimiser le foncier disponible
4. Attirer les investisseurs dans le logement locatif
5. Stopper définitivement la spéculation foncière

qui auraient le mérite de faire baisser les prix de 30 à 40% selon l'élu.

La mesure phare de ce rapport serait la création d'un ***nouveau droit de propriété, fondé sur la dissociation entre le foncier et le bâti***. Ce qui reviendrait concrètement à octroyer la possession des terrains aux collectivités locales, ne laissant aux propriétaires que celles de leurs murs. La composante du coût du foncier serait ainsi sortie du marché immobilier.

Ce qui revient à réinventer l'eau tiède puisque cela serait une pâle copie d'une pratique en vigueur dans les pays anglo-saxons depuis l'époque féodale... A la différence qu'en Grande-Bretagne le propriétaire du foncier peut être un particulier. Pour illustration, les quartiers les plus huppés de Londres, Mayfair et Belgravia, restent la propriété de Grosvenor, la structure portant l'empire immobilier des ducs de Westminster.

Le système anglais

Lorsqu'on devient propriétaire d'un bien immobilier, au Royaume-Uni, c'est le plus souvent pour une durée limitée. Acheter revient à contracter un bail emphytéotique (un « leasehold ») qui donne un droit de pleine propriété reconnu comme absolu sur le bâti, mais seulement pour une période de 21 à 99 ans, parfois 125 ans. Mais jamais ad vitam aeternam.

Le « leasehold » donne à l'occupant la possibilité de revendre son droit à tout moment. Il peut aussi hypothéquer ou louer son bien sans restriction. Mais il doit, en contrepartie de son droit de jouissance, s'acquitter d'une rente auprès du bailleur (le « freeholder »), qui reste propriétaire du terrain et auquel revient le logement à l'issue du bail. Enfin, il doit lui verser un service annuel couvrant les frais d'entretien et de gestion des parties communes.

Si la très grande majorité des appartements est placée sous ce statut, il est aussi possible d'acquérir un bien en pleine propriété, notamment lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle. Mais cela reste difficile. Le « freeholder » détient alors à la fois la propriété perpétuelle du foncier et du bâti. Un droit qui ne prendra fin que dans le cas où il n'a pas d'héritier et aucun testament n'a été rédigé. Le bien retournera alors... à la Couronne britannique !

Seule évolution notable dans ce dispositif ancestral : depuis 1993, les « leaseholders » d'un immeuble ont le droit de racheter collectivement le foncier auprès du « freeholder ». Dans ce cas, le sol, les murs et les parties communes peuvent depuis 2002 devenir la propriété d'une société, et une copropriété est créée, qui donne à chacun des copropriétaires un droit de vote pour décider de l'entretien de l'immeuble.

Principale conséquence de ce système à deux vitesses, le Royaume-Uni est le pays européen où la propriété du patrimoine foncier est la plus concentrée. La moitié de l'Angleterre est détenue par moins de 1% de la population, a calculé Guy Shrubsole dans un récent livre intitulé « Who owns England ? », cité par le « Guardian ». Ces grands propriétaires seraient 25.000 tout au plus : 30 % seraient des aristocrates et des membres de la petite noblesse (la « gentry »), sans aucune redistribution depuis des siècles, 18 %

des entreprises, 17 % des oligarques et des banquiers de la City. Le service public posséderait 8,5 % des terres anglaises, les fonds de conservation du patrimoine 2 %, la Reine et la famille royale 1,4 % et l'Eglise anglicane 0,5 %.

Le système américain du Community Land Trust

Né aux États-Unis dans les années 1970, le modèle de **Community Land Trust** a connu un certain succès et s'exporte, notamment depuis les crises du logement des années 2000, dans différents pays d'Europe. Le principe est également celui de la dissociation entre la propriété foncière et la propriété du bâti.

Le Community Land trust est créé spécifiquement pour détenir les terrains sur lesquels seront construits des logements. Les propriétaires de ces logements, quant à eux, ne sont propriétaires que des murs, mais sont locataires du terrain, et bénéficient d'un droit d'usage par le biais d'un bail long de type bail emphytéotique ou bail rechargeable. L'acquisition du logement n'impliquant plus l'acquisition du terrain, souvent très cher dans les villes ou ce type de dispositifs est mis en place, le coût du logement est nettement moins élevé que le prix du marché.

Le système français

Cette vision modifie considérablement l'approche de la propriété privée de son logement, en particulier en France où l'héritage du Code Civil napoléonien lie étroitement la propriété du sol et la propriété du bâti.

Issue de la *loi Alur* de 2014 de Mme Duflot et passée relativement inaperçue, une innovation juridique a vu le jour : l'**Organisme de Foncier Solidaire**, transposition du Community Land Trust américain. La *loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Macron)* du 6 août 2015 a complété les adaptations juridiques en créant le **Bail Réel Solidaire** permettant de se dégager de certaines contraintes liées au droit des contrats, notamment la limite de 99 ans aux baux emphytéotiques.

Associées, elles sont censées répondre, à la fois, à la problématique des zones tendues connaissant une flambée des prix du foncier et celle des zones détendues à revaloriser, grâce à la mobilisation de deux leviers :

- un contrôle des prix de cession des logements sur la très longue durée ;
- une réduction du coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier.

Comme introduit, le principe repose sur une dissociation entre le foncier, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, propriété du ménage, ce qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier.

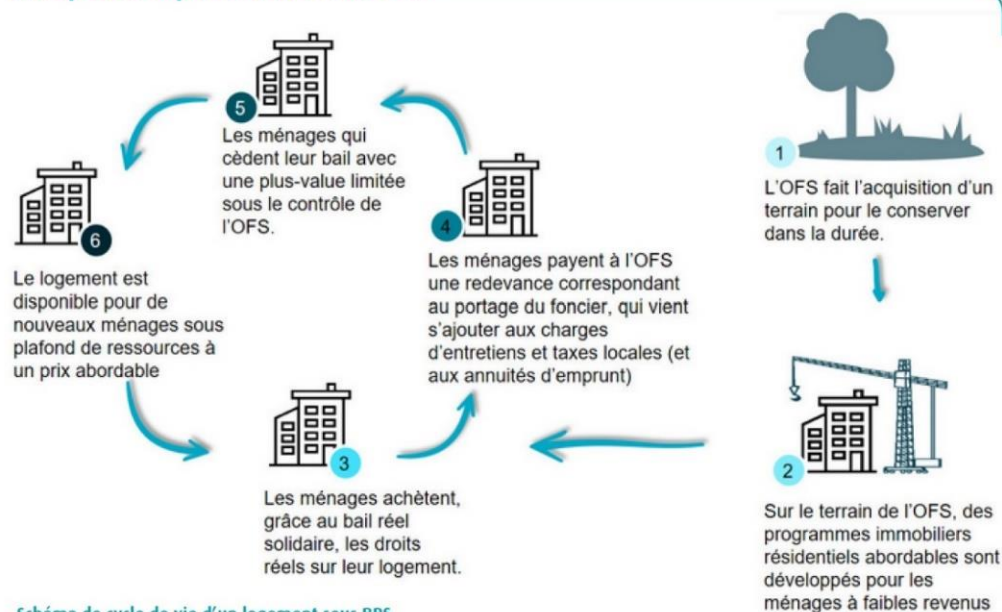
Le ménage signe un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance à l'OFS pour l'usage du foncier.

Le logement ainsi financé doit être à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale).

Ce dispositif est destiné à contribuer à la production d'une offre de logements :

- à prix abordables ;
- en accession sociale à la propriété, en ciblant les ménages sous conditions de ressources à chaque mutation (caractère solidaire) ;
- pérennes sur le long terme (99 ans et plus) avec la garantie de maintien du plafonnement des prix de cession (caractère anti-spéculatif).

Principe d'une opération en dissociation



Organismes de Foncier Solidaire (OFS)

Ils sont créés à l'initiative d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), d'établissements publics fonciers (EPF) et de bailleurs HLM, et sont des structures à but non lucratif (voire à lucrativité limitée).

Ils consacrent tout ou partie de leur activité à l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, pour la réalisation de logements et d'équipements collectifs.

Agréés par le préfet de région. Ils sont propriétaires du foncier à très long terme. Ils consentent des droits réels immobiliers à des tiers, en vue de l'achat ou de la location de logement, et perçoivent en contrepartie des redevances. Ils contrôlent l'éligibilité du preneur et encadrent le prix de revente du bien pendant la durée du bail. Ils disposent d'un droit de préemption sur le bâti, leur permettant, le cas échéant, de mettre fin au bail après rachat des droits réels.

Bail Réel Solidaire (BRS)

C'est le bail de longue durée conclu entre l'organisme foncier solidaire et un tiers (opérateurs ou acquéreurs sous plafond de ressources).

Il confère à son titulaire des *droits* réels sur le bâti (le bien est cessible, transmissible et hypothécable) et des *obligations* :

- le cas échéant, la construction d'un programme neuf ou la réhabilitation d'un bâtiment existant (le bail peut aussi porter sur une construction existante ne nécessitant pas de travaux) ;
- le paiement d'une redevance ;
- le respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente (plafonds des logements sous prêt social location-accession - PSLA) ;
- le respect des plafonds de loyer en cas de mise en location du bien (plafonds des logements sous prêt locatif à usage social -PLUS).

Le bail porte sur une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il est « rechargeable », c'est-à-dire prorogé de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession).

Les titulaires du bail réel solidaire peuvent être :

- un opérateur constructeur qui construit ou réhabilite et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles ;

- un bailleur HLM, une coopérative HLM, un investisseur locatif qui louent dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers,
- une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engagent à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources,
- un particulier, sous conditions de ressources (plafonds de ressources PSLA), qui occupe le logement.

On parlera alors de « *BRS opérateur* » dans les trois premiers cas et de « *BRS occupant* » dans le dernier cas. Lorsque tous les logements ont été commercialisés, l'opérateur s'efface et le BRS « opérateur » s'éteint.

En octobre 2019, on recense 20 OFS agréés, 3 en cours d'agrément et 20 en projet dont 4 dans les DOM-COM. Concernant le nombre de logements « mis en vente », la situation est plus floue. On peut l'estimer aux environs des 300 à date.

Il apparait évident que la politique du logement en France est faillible. Compte tenu des prix du foncier en zone tendue, le logement social est la seule solution de logement « décente » pour les ménages aux revenus les plus modestes.

Il existe officiellement 4 types de logements sociaux se différenciant au niveau des conditions de plafonnement des ressources :

- Les PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) avec 13 050 € pour une personne seule en Ile de France par exemple
- Les PLUS (Prêt locatif à usage social) avec 23 751 € pour une personne seule en Ile de France par exemple
- Les PLS (Prêt locatif social) avec 30 360 € pour une personne seule en Ile de France par exemple
- Les PLI (Prêt locatif intermédiaire) avec 38 236 € pour une personne seule en Ile de France par exemple

Alors les prix de l'immobilier peuvent-ils baisser de 20 % ? Oui, voire même de 40 % ou plus dans l'absolu. Encore faut-il que les circonstances s'y prêtent. Et là, il est nettement plus difficile de déterminer « l'alignement des planètes » qui déclenchera le cataclysme et le quand.

Source :

- « Cher logement trop cher » - Le 1 - Christophe Robert - 19 juin 2019
- « A qui profite la hausse » - Le 1 - Pierre Madec - 19 juin 2019
- « Les locataires de la débrouille » - Le 1 - Manon Paulic - 19 juin 2019
- « Logement : au Royaume-Uni, la dissociation du foncier et du bâti remonte à l'époque féodale » - Les Echos - 28 novembre 2019
- « Immobilier : «J'attends une chute des prix de 20 % à 25 % » - Le Parisien - Le 29 novembre 2019
- Cerema - Loger et habiter - octobre 2019
- « Le BRS - une autre idée de la propriété »- les Coop HLM
- « La maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction » - Rapport au Premier ministre de Jean Luc Lagleize - novembre 2019