

Synthèse du Livre Blanc pour le Logement



**Une urgence républicaine
au service de la croissance
et de l'emploi**

Edito

La situation du logement en France est grave : alors que les besoins sont considérables, alors qu'un consensus politique existe pour construire 500 000 logements par an, alors que la production contribue fortement à l'emploi, à la croissance et aux recettes fiscales, on ne construit pas suffisamment au regard des besoins. Année après année, les indicateurs se dégradent avec un recul des mises en chantier de 133 000 logements entre 2007 et 2014, symbole d'une chute inexorable de la production.

La crise du logement, c'est une pénurie d'offre qui maintient des prix élevés, des salariés contraints aux longs déplacements et moins productifs, parfois même des entreprises qui ont des difficultés à recruter. Mais c'est aussi 0,4 point de croissance en moins en 2014, plus de 100 000 emplois détruits depuis 2007, et des milliards d'euros de manque à gagner pour l'Etat comme pour les collectivités locales.

Pourtant, la solution est très largement entre nos mains et l'ensemble des acteurs est convaincu que la sortie de cette crise passe par la construction massive de logements économiquement abordables, là où sont les besoins.

Dès 2015, des mesures simples, décidées aujourd'hui et mises en œuvre sans délai, permettraient d'initier cette relance et de la consolider dans les années à venir, créant activité et emplois. Toutes reposent sur la confiance des ménages et des opérateurs. Nos concitoyens sont prêts à investir pour se loger ou pour préparer leur retraite, pour peu qu'ils disposent d'un environnement réglementaire lisible et pérenne. Les entreprises du secteur sont prêtes à construire plus, pour peu que l'Etat ne les entrave pas par des réglementations pénalisantes.

Pierre Gattaz
Président du MEDEF

Pourquoi le MEDEF s'intéresse-t-il à cette question ?

Le logement de leurs salariés constitue une préoccupation croissante pour les chefs d'entreprise

Dès le milieu du XIX^{ème} siècle, les entrepreneurs construisent directement des logements pour leurs salariés à proximité du lieu de travail. Dans les années 30, leurs contributions financières sont mutualisées au niveau territorial ou sectoriel. Le premier CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) est ainsi créé en 1943 par le syndicat patronal textile de Roubaix-Tourcoing. Les pouvoirs publics généralisent le dispositif en **1953** avec l'**institution de la PEEC** (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction). Cette contribution, gérée par le réseau Action Logement (anciennement « 1 % logement »), a pour objet de faciliter l'accès au logement des salariés pour favoriser l'accès à l'emploi et la mobilité professionnelle.

Aujourd'hui, les entreprises sont affectées par les difficultés de logement de leurs salariés et sont de plus en plus nombreuses à les aider à se loger.

L'efficacité des politiques publiques en matière de logement est insuffisante

Dans un contexte budgétaire dégradé, le logement représente **104 Mds€ de flux d'interventions publiques**. En 2013, les aides au logement se sont élevées à **40,8 Mds€, soit 1,9 % du PIB**. Au regard des résultats produits, l'efficacité de cet interventionnisme est remis en cause. Conjugué à un empilement excessif de réglementations, il perturbe le fonctionnement du marché.

De fait, depuis 2007, les mises en chantier sont en chute libre. Selon l'INSEE, en 2014, l'effondrement de l'investissement en logement des ménages a coûté **0,4 points de PIB**. Le déficit chronique entre la demande et l'offre se maintient, ce qui limite la baisse des prix immobiliers, surtout dans les zones métropolitaines.

Cette situation est d'autant plus préjudiciable que le logement est un déterminant essentiel du dynamisme économique de notre pays, fortement créateur d'emplois peu délocalisables et contributeur majeur aux finances publiques.

L'intérêt du MEDEF pour le logement est double : faciliter l'accès à l'emploi et la mobilité des salariés, et contribuer à la relance de l'économie et de l'emploi dans notre pays.

Quelle est la situation du logement en France ?

Une offre insuffisante, et donc chère

L'effort de construction n'a pas suivi l'augmentation du nombre de ménages (divorces, vieillissement de la population...). Le déficit de logements s'est accumulé au fil des années, d'autant plus que la demande potentielle annuelle a régulièrement été sous-estimée.

L'« Objectif 500 000 » du gouvernement a été fixé pour répondre à ces besoins. Or les dernières années affichent une baisse constante de la production, avec un score annuel compris entre 300 000 et 360 000 logements commencés. Deux segments sont particulièrement touchés : l'accession à la propriété et l'investissement locatif privé.

Avec l'augmentation des prix immobiliers, les dépenses liées au logement (premier poste de consommation) pèsent de plus en plus sur le budget des ménages, pénalisant particulièrement les jeunes et les plus modestes.

Des causes multiples et cumulatives

Le logement fait l'objet d'une attention excessive des pouvoirs publics sur le plan réglementaire et fiscal, ce qui accentue les freins au développement de l'offre : dérive des coûts de construction consécutive à l'empilement des réglementations, fiscalité pénalisante au regard des autres pays européens, réglementation du sol complexe et contraignante...

Ces freins sont renforcés par la décentralisation qui complique la mise en œuvre des politiques de logement au plan local. En 2014, **20 000 logements sociaux ont été bloqués** par les nouveaux élus.

Des conséquences sur l'emploi

Cette situation affecte l'activité économique et accroît les déséquilibres entre les territoires. Les employeurs comme les salariés voient l'accès au logement comme un handicap, particulièrement en Ile-de-France.

- **40 % des établissements** se déclarent affectés par les difficultés de logement de leurs salariés.
- **70 % des actifs** refuseraient une opportunité professionnelle si cela les obligeait à accroître leurs dépenses en logement.
- **500 000 personnes en recherche d'emploi** (sur 5 ans) auraient renoncé à un poste car cela aurait occasionné une hausse de leurs dépenses en logement.

Source : Crédoc

La seule réponse possible est le développement d'une offre abondante et diversifiée, répondant aux besoins et permettant progressivement la régulation des prix.

Pourtant le logement est créateur de richesse et d'emplois !

L'immobilier résidentiel, poids lourd de l'économie française

En 2013, le logement représente plus de 60 % du patrimoine national. La dépense en logement s'établit à 471 Mds€ en 2013, soit 22,3 % du PIB (contre 311,9 Mds€ – 19,6 % du PIB – en 2002). L'activité immobilière (investissement) s'établit à 247,7 Mds€ en 2013 (en baisse depuis 2011). Les **rentrées fiscales pour l'Etat et les collectivités représentent 63 Mds€**. L'investissement logement des ménages en 2013 contribue pour près de 5 % au PIB.

L'impact d'un Plan de relance sur l'économie et l'emploi

L'objectif affiché par le gouvernement à horizon 2017 est double :

- Construire 500 000 nouveaux logements par an, soit entre 150 000 et 200 000 de plus que le rythme de construction actuel.
- Rénover énergétiquement 500 000 logements par an, soit 340 000 de plus qu'aujourd'hui.

Selon nos calculs, la réalisation de ces objectifs se traduirait par **un surcroît d'investissement situé entre 18,2 et 23,1 Mds€ HT dans le bâtiment** seul (entre 12,5 et 17,4 Mds€ pour la construction et 5,7 Mds€ pour la rénovation). **318 000 à 454 000 emplois** seraient alors mobilisés dans la filière.

Dans le manifeste « 1 million d'emploi... c'est possible », le MEDEF a identifié l'immobilier (construction et rénovation) comme le premier levier sectoriel pour développer l'emploi.

Le potentiel de recettes pour les finances publiques n'est pas négligeable : entre 2,2 et 3,2 Mds€ de TVA sur l'investissement « bâtiment » pour l'Etat et entre 5,2 et 7,4 Mds€ de cotisations patronales et salariales pour la Sécurité Sociale. A contrario, la charge pour l'Etat dans le cas où cet investissement ne serait pas réalisé (indemnités chômage pour les 363 000 emplois non créés) se chiffrerait entre 4,2 et 6 Mds€.

Au-delà de la filière bâtiment, la production nationale (toutes branches incluses) progresserait de 48,6 à 62,5 Mds€. En termes de valeur ajoutée, cela représente **un gain de 20,4 à 26,3 Mds€ pour l'économie nationale**, soit **au moins 1 point de PIB**, toutes choses égales par ailleurs.

Au total, cette hausse de production entraînerait la **création nette de 320 000 à 411 000 postes**, toutes choses égales par ailleurs et hors effet de substitution, soit **un recul du chômage de 1,1 à 1,5 point**.

Quelles sont les principales orientations proposées par le MEDEF pour réaliser ces objectifs ?

◆ 1. Libérer du foncier constructible à des conditions abordables là où sont localisés les besoins

- **Recenser** les terrains publics dans une base de données accessible à tous les opérateurs.
- **Développer** la culture de projet en s'appuyant sur le savoir-faire des opérateurs privés.
- **Astreindre** les EPF à un délai maximal de détention et permettre aux Préfets de Région d'imposer la vente de terrains.
- **Mettre en place** un régime fiscal simple et lisible reposant sur la valeur vénale des terrains, avec une inversion de l'abattement sur les plus-values : plus le terrain constructible est mis en vente rapidement, plus l'abattement est significatif.
- Afin de **créer rapidement** un « choc d'offre », établir un régime transitoire exceptionnel pendant 3 ans avec des abattements significatifs et dégressifs sur la plus-value réalisée (par exemple : 66 % en année n, 50 % en n+1 puis 33 % en n+2).
- **Envisager** la mobilisation volontaire de solutions foncières privées par les entreprises détenant des friches ou des réserves non utilisées.
- **Accélérer** le transfert de la compétence urbanisme au niveau intercommunal par la généralisation des PLU intercommunaux.
- **Augmenter** les ressources des collectivités « bâtisseuses » en jouant notamment sur la répartition de la dotation globale de fonctionnement (DGF).

◆ 2. Maîtriser l'élaboration des règles de construction pour contenir les coûts

- **Limiter** la prolifération des textes s'imposant au secteur de la construction par un moratoire appliqué pendant au moins 3 ans.
- **Effectuer** une revue des règles et normes obligatoires inutiles, excessives ou rendues prématurées par la stagnation durable du pouvoir d'achat des ménages.
- **Elaborer** une nouvelle gouvernance des règlements, normes et labels par l'ensemble des acteurs, qui intègre le temps d'apprentissage et d'appropriation nécessaire aux professionnels.
- **Détecter** les cas d'incompatibilités techniques manifestes conduisant à des impossibilités de construire, afin de permettre aux pouvoirs publics de trancher si nécessaire entre différentes options.

◆ 3. Rendre plus incitatifs et stables les dispositifs publics favorisant l'acquisition d'un logement

- **Renforcer** l'attractivité des dispositifs d'aide à l'investissement locatif pour les ménages.
- **Inciter** les institutionnels à réinvestir dans le logement en instaurant un environnement juridique et fiscal adapté.
- **Relancer** l'accession à la propriété en solvabilisant les primo-accédants modestes par un allongement des différés de remboursement du PTZ+, par la sécurisation de l'accession sociale et, en zones tendues, par la mise en place d'un prêt de long terme en faveur de l'accession intermédiaire.
- **Éviter** la suppression, par les autorités prudentielles européennes, du service de prêts à taux fixes qui fonde le modèle français du crédit immobilier.

4. Favoriser la rénovation du parc existant

- **Renforcer** l'essor d'offres globales, simples, compréhensibles et produisant des effets mesurables.
- **Poursuivre** les efforts d'amélioration de l'offre en recourant notamment aux outils informatiques type BIM.
- **Améliorer** les dispositifs financiers incitatifs existants en veillant à leur pérennité : maintenir le taux de TVA à 5,5 % sur les travaux de rénovation énergétique et le Crédit d'impôt pour la transition énergétique.
- **Prévoir** des durées de validité longues pour les dispositifs spécifiques aux copropriétés (par exemple l'éco-PTZ collectif) afin de tenir compte des processus de décisions imposés par la législation (tenue des assemblées générales).
- **Favoriser** l'innovation et la recherche de nouveaux matériaux, énergétiquement performants, faciles à utiliser et moins coûteux que les solutions actuelles.

◆ 5. Rééquilibrer les rapports locatifs et créer un véritable statut du bailleur privé

- **Abroger** les dispositions les plus contreproductives de la loi ALUR, notamment l'encadrement des loyers.
- **Réviser** les règles de répercussion des charges auprès des locataires.
- **Simplifier et raccourcir** les procédures à l'encontre des locataires défaillants de mauvaise foi.
- **Assouplir** les conditions permettant au propriétaire de retrouver l'usage de son bien en fin de bail.
- **Instaurer** un véritable statut du bailleur privé doté d'un régime fiscal adapté et pérenne dans le temps.
- **Là où l'offre HLM ne répond pas la demande**, mettre en œuvre dans le parc privé un bail solidaire de 9 ans minimum doté d'un régime fiscal adapté (allègements d'imposition au titre des revenus fonciers, des taxes foncières, de l'ISF ainsi que sur les plus-values de cession).

- **Favoriser** la production d'une offre de logements intermédiaires en évitant d'imposer systématiquement 25 % de logements sociaux dans chaque programme.

◆ 6. Rendre la réponse du logement social plus efficiente dans un contexte budgétaire contraint

- **Concentrer** l'effort des organismes HLM sur la production d'une offre diversifiée, suivant les besoins identifiés dans les territoires.
- **Supprimer** la limite de compétence territoriale des organismes HLM pour leur permettre de construire partout où sont les besoins.
- **Acquérir** les grands fonciers publics de façon massive et à des conditions abordables, via des groupements mixtes associant les promoteurs privés.
- **Optimiser** la mutualisation financière entre organismes, regrouper ceux qui n'atteignent pas la taille critique au regard des attentes en matière d'investissement et de services aux locataires.
- **Développer** toutes les solutions de montages financiers offertes par le démembrement de propriété en locatif ou en accession.
- **Introduire** une modulation des conditions des prêts de la Caisse des Dépôts suivant le niveau de tension foncière dans les territoires.
- **Développer** la vente HLM sécurisée aux occupants du parc social, les organismes HLM pouvant assurer la gestion des copropriétés constituées. Ne plus en faire un tabou.
- **Adapter** l'article 55 de la loi SRU : passer de cinq à dix ans la durée de prise en compte des logements vendus, intégrer au quota de logements sociaux les logements acquis en PSLA ainsi que les logements conventionnés du parc privé.
- **Permettre** la sortie du conventionnement des logements sociaux à l'issue de la période de remboursement des prêts pour faire du locatif intermédiaire lorsque cela se justifie, et/ou des cessions de patrimoine dont le produit sera réinvesti dans la production HLM.

- **Dans les secteurs les plus tendus** (Paris et première couronne principalement), étudier la révision de l'échelle des loyers plafonds en fonction des niveaux de loyers du marché afin de tendre à plus d'équité entre les locataires du parc social et ceux du parc privé.
- Dans ces mêmes secteurs, **expérimenter** la suppression du droit illimité au maintien dans les lieux sous conditions de ressources (au moins pour les nouveaux entrants).
- **Faire le bilan** du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) afin de le rendre plus efficient, en préservant la mixité sociale.
- **Favoriser** la mobilité des locataires à l'intérieur du parc social, adapter en conséquence les règles de détermination des loyers.
- **Accorder** une priorité de relogement aux ménages issus du parc social en mobilité professionnelle.

◆ 7. Recentrer la PEEC sur sa vocation d'origine

- **Inscrire** la stratégie d'Action Logement dans un plan quinquennal, sans la remettre en cause chaque année. Une vision à long terme est nécessaire à la pérennité du mouvement.
- **S'engager** dans la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires, en particulier pour les jeunes salariés.
- **Développer** l'offre de résidences collectives avec services dédiées aux jeunes actifs et aux salariés en mobilité.
- **Renforcer** les emplois de la PEEC consacrés aux prêts à l'accession et aux prêts travaux.
- **Sécuriser** les salariés dans leur parcours résidentiel en élaborant une nouvelle garantie des loyers et en étudiant la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des salariés propriétaires en mobilité professionnelle.
- Face à la dégradation du modèle financier d'Action Logement, et pour tendre à plus d'efficacité et de lisibilité, **transformer** le dispositif à l'horizon 2017.

Quels sont les enjeux d'avenir pour les acteurs publics et les professionnels du logement ?

La mixité

Le logement joue un rôle déterminant pour éviter le repli communautaire et favoriser la diversité (culturelle, générationnelle, sociale ou ethnique). Les conditions de réussite du « vivre ensemble » sont à repenser : faut-il concentrer les efforts sur les plus démunis, repenser l'équation aides à la pierre/aides à la personne ?

L'aménagement du territoire

La métropolisation, la concentration des activités et des emplois sur de grands bassins conduisent à une concentration de la demande en logements, à des difficultés de circulation, à de grands déséquilibres entre territoires : quelle nouvelle organisation spatiale peut-on imaginer ? Comment exploiter les nouveaux modes de communication ?

La dépendance

A l'heure du « papy boom », le parc existant n'est pas adapté au maintien des plus âgés dans leur logement. Or ce besoin avéré, aujourd'hui coûteux, est source d'activité, d'emplois : comment exploiter ce nouveau marché ? Quelles innovations sont possibles ?

Notre conviction est simple : étant donné l'urgence de la situation du logement et de l'emploi en France, il faut quitter la posture pour aller vers le pragmatisme.

Contact :

Direction Logement

Roger Thune - ρθune@medef.fr

Chloé Ribelles-Viguié - cribelles@medef.fr



MEDEF

55, avenue Bosquet
75330 Paris Cedex 07
Tél. : 01 53 59 19 19
www.medef.com