

Le logement dans le rapport « la France dans dix ans »

Alain Trannoy

EHESS et Conseiller scientifique à
France Stratégie

Utilité du rapport : Quels objectifs et le poids des contraintes

- S'interroger sur la cohérence des objectifs et peut-être leur redéfinition
- Soutenabilité globale du système vu la contrainte sur les finances publiques et le rythme bc plus lent de croissance (peut-être transitoire)

Objectifs multiples de la politique du logement

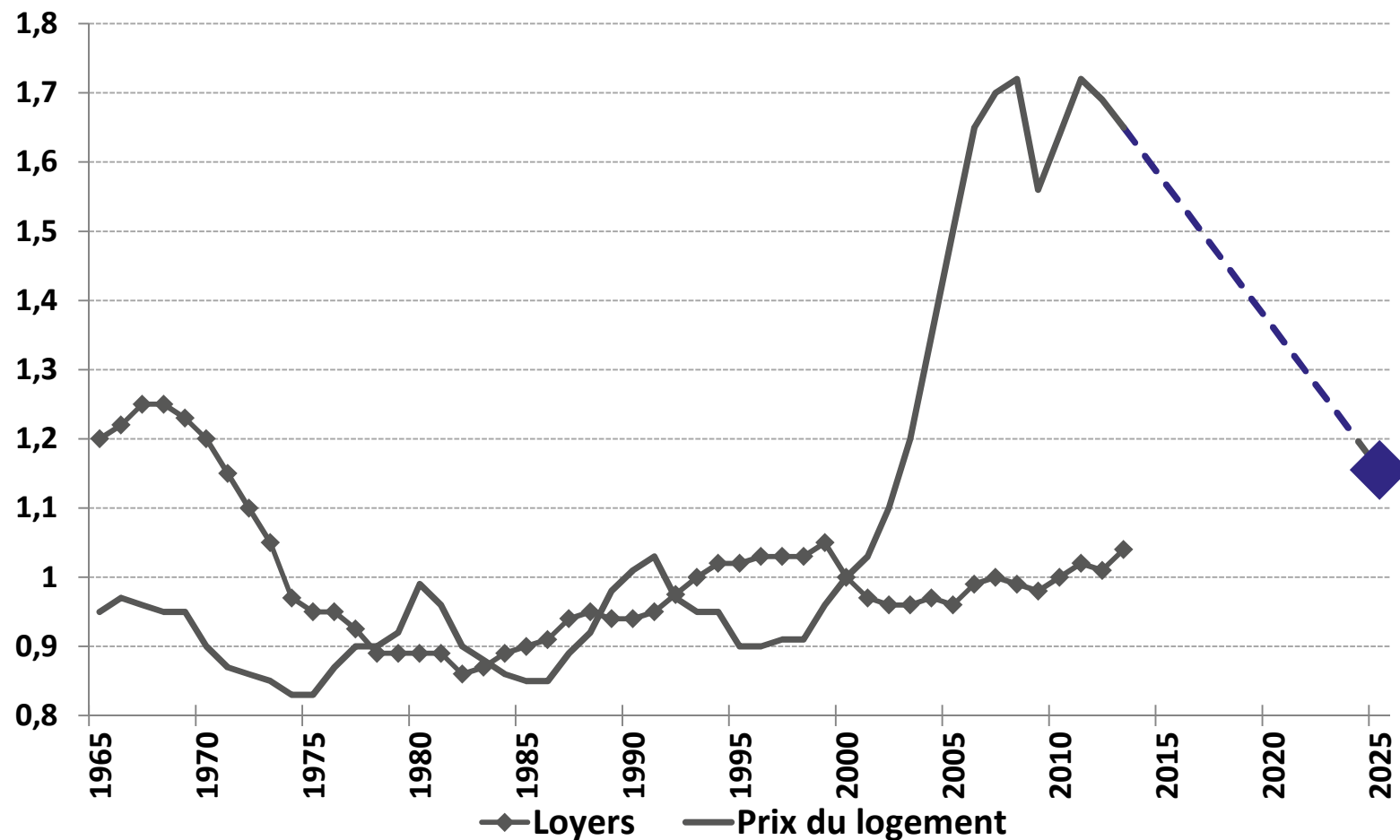
- 3 parcs:
 - Parc privé avec le statut de propriétaire : pour combler les préférences des ménages en termes d'épargne et de sécurité (être chez soi et être en soi)
 - Parc privé avec le statut de locataire : répondre à un objectif de mobilité, logement à titre transitoire
 - Parc social : permettre aux personnes modestes et à une partie de la classe moyenne de se loger à un coût plus faible.

Plan

- Éléments de diagnostic
 - Accession
 - Mobilité du parc
- Propositions
 - Accession
 - Mobilité du parc

Éléments de diagnostic

1. Des prix dans l'ancien qui ont décollé par rapport aux loyers



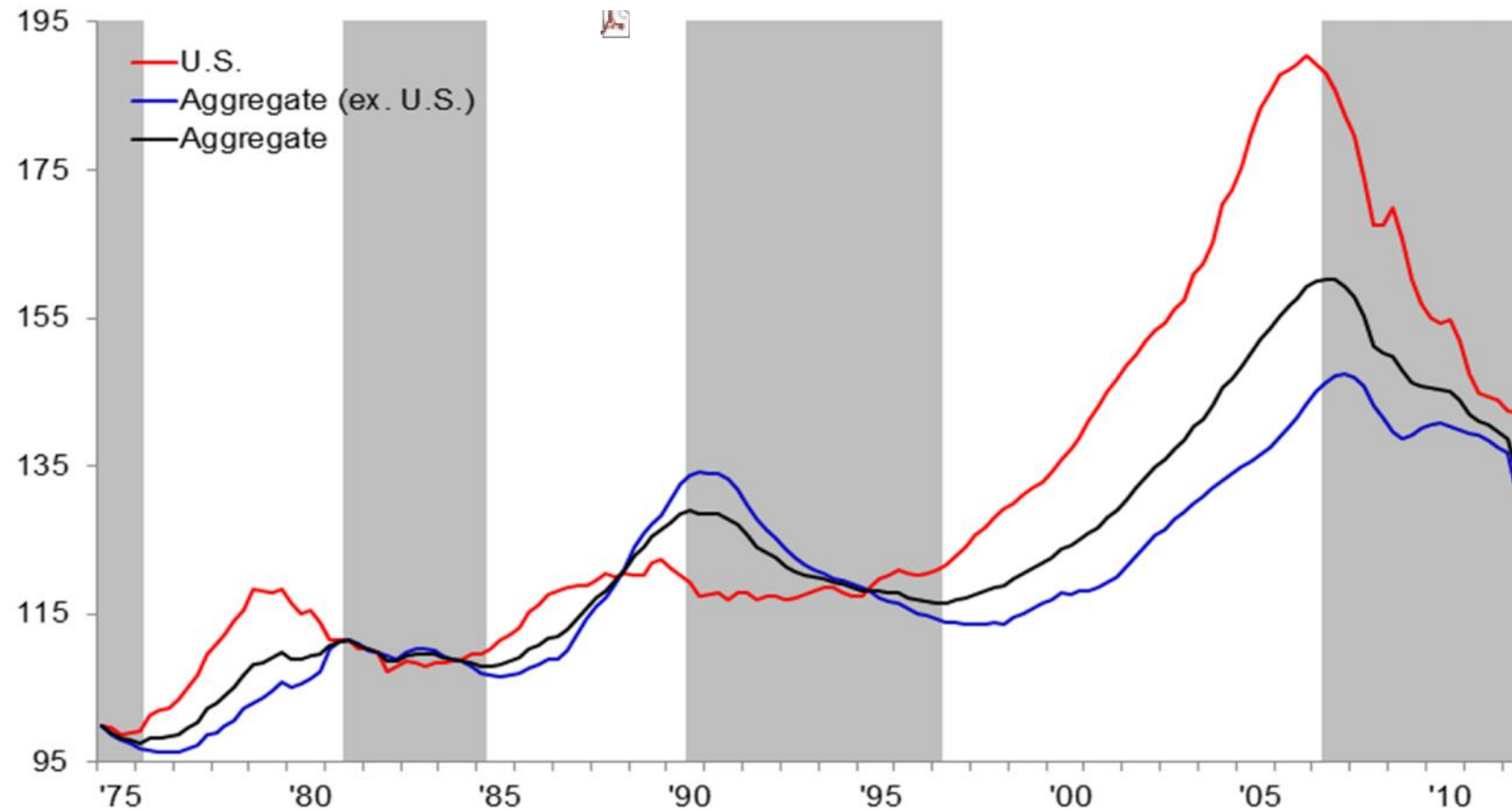
Le contexte international

Chart 2A

Real House Prices

Index Levels

Index 1975 Q1 = 100

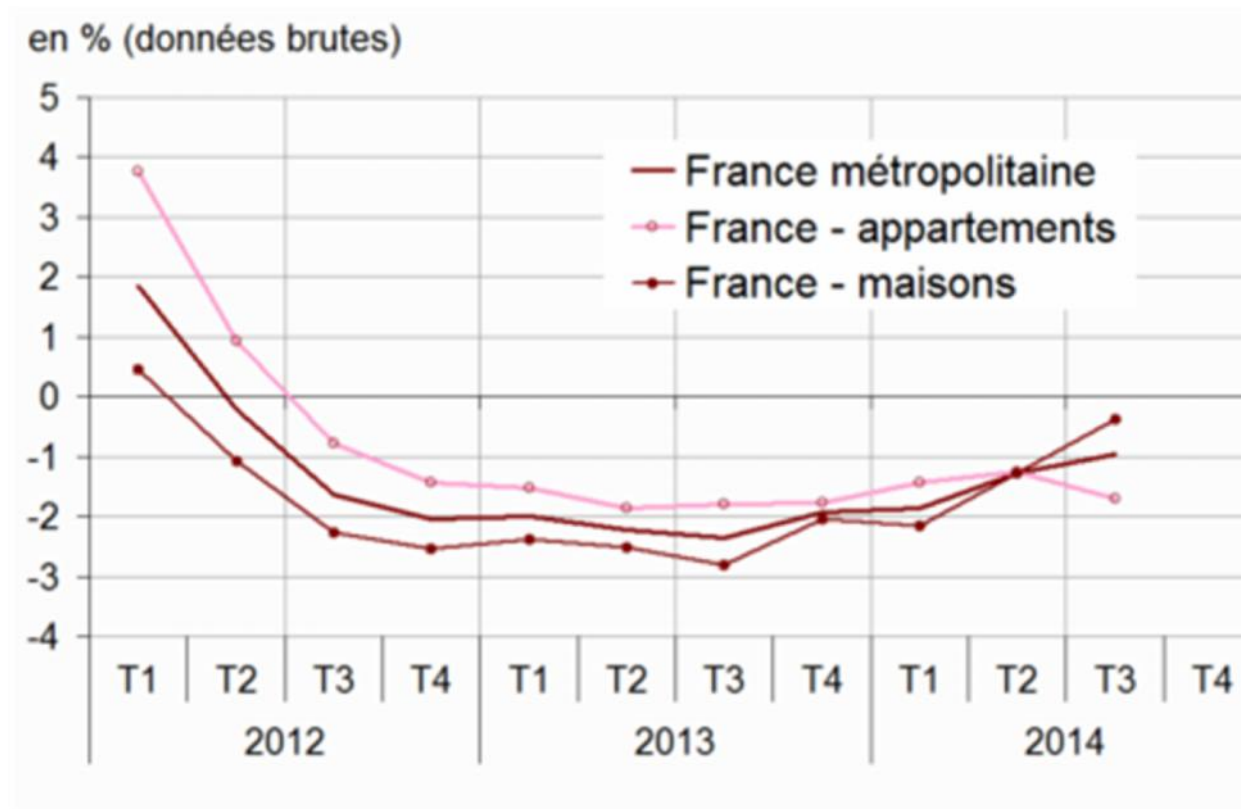


SOURCES: Federal Reserve Bank of Dallas international house price dataset; authors' calculations.

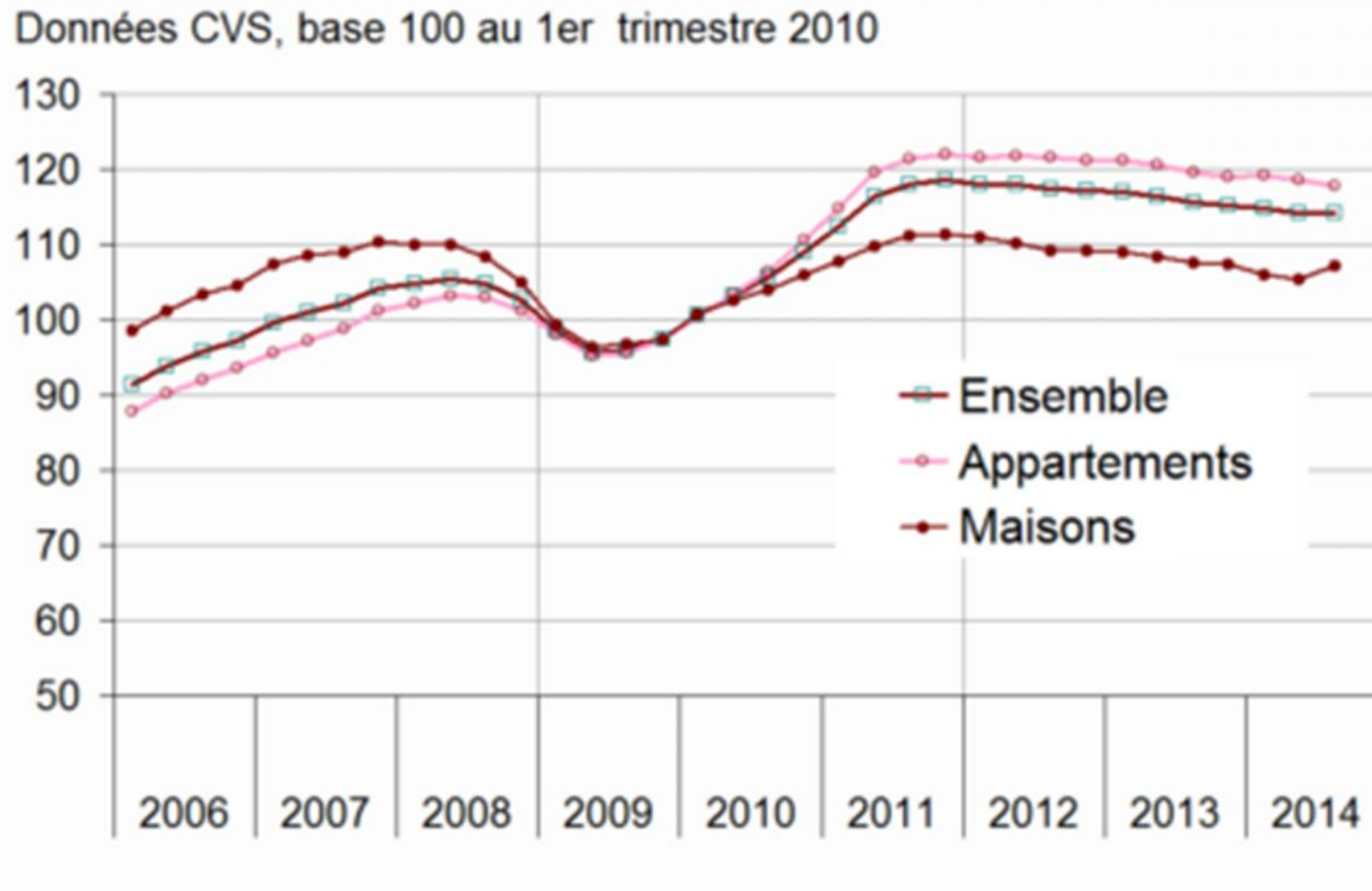
Éléments de diagnostic

- L'énigme des prix français du logement
- 60% de la hausse peut être expliquée par les conditions de financement (baisse des taux, allongement des prêts)
- 40% est inexpliquée et les prix ne sont pas retombés comme aux Etats-Unis, en Espagne, en Irlande, Italie.
- Est-ce à venir ? une baisse régulière depuis quelques années mais contenue.

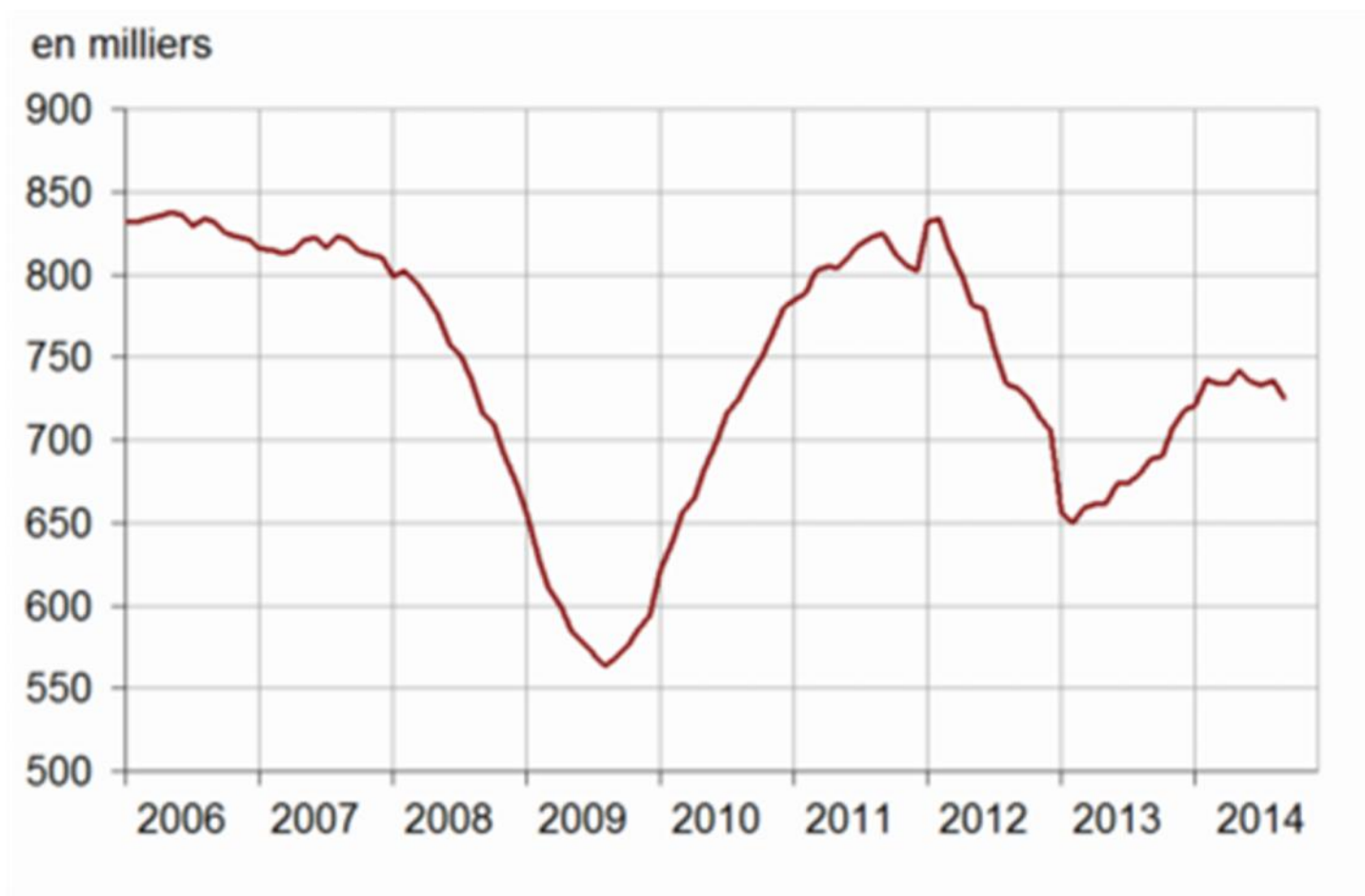
Evolution Notaire-Insee France entière la fin de la baisse déjà perceptible?



Une évolution pour l'Ile de France différente?

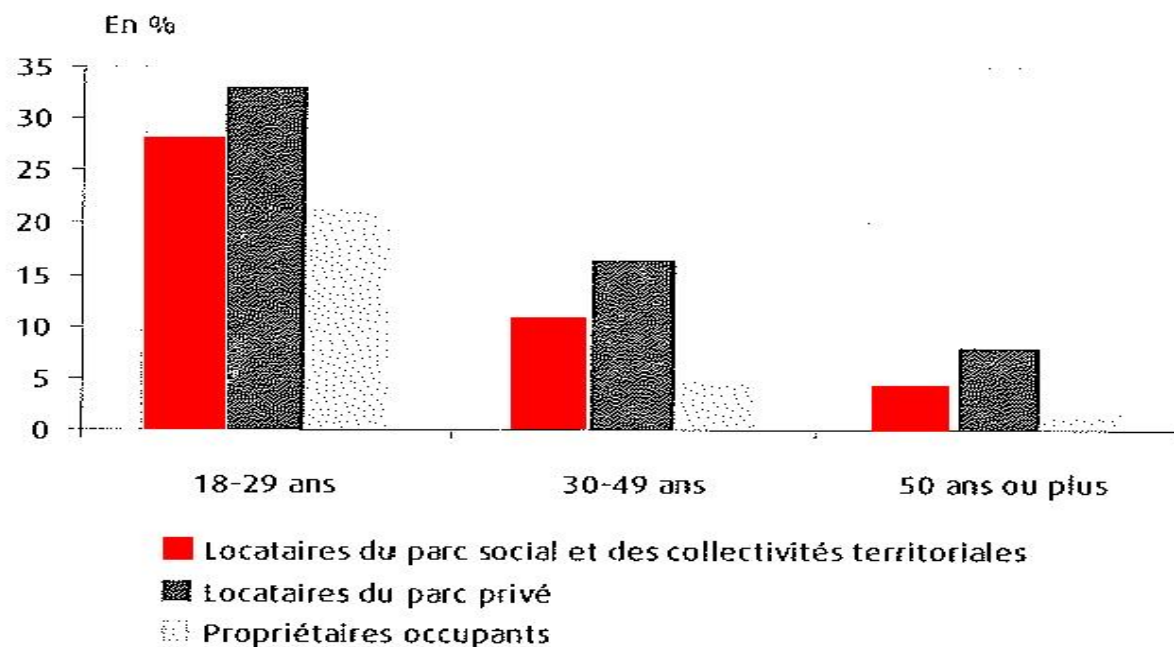


Un niveau de transaction hors-équilibre de long terme



Mobilité plus faible dans le parc social

D9.2 Taux moyen de rotation entre 2011 et 2013 selon le parc et l'âge des occupants



Champ : Résidences principales, France métropolitaine.

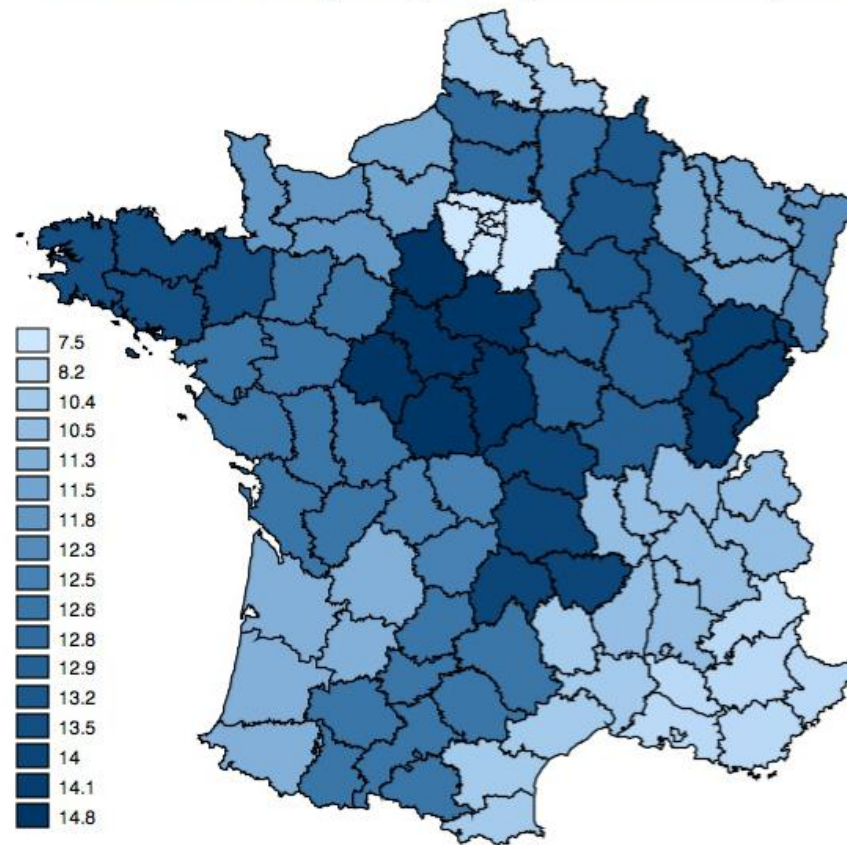
Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP

Explication

- Un effet de structure
 - Ménages plus âgés
 - Ménages plus grands
- Mais une mobilité plus faible
 - Règle particulière de maintien dans les lieux
 - Avantage financier de résider dans le parc social
 - Effets de réseaux

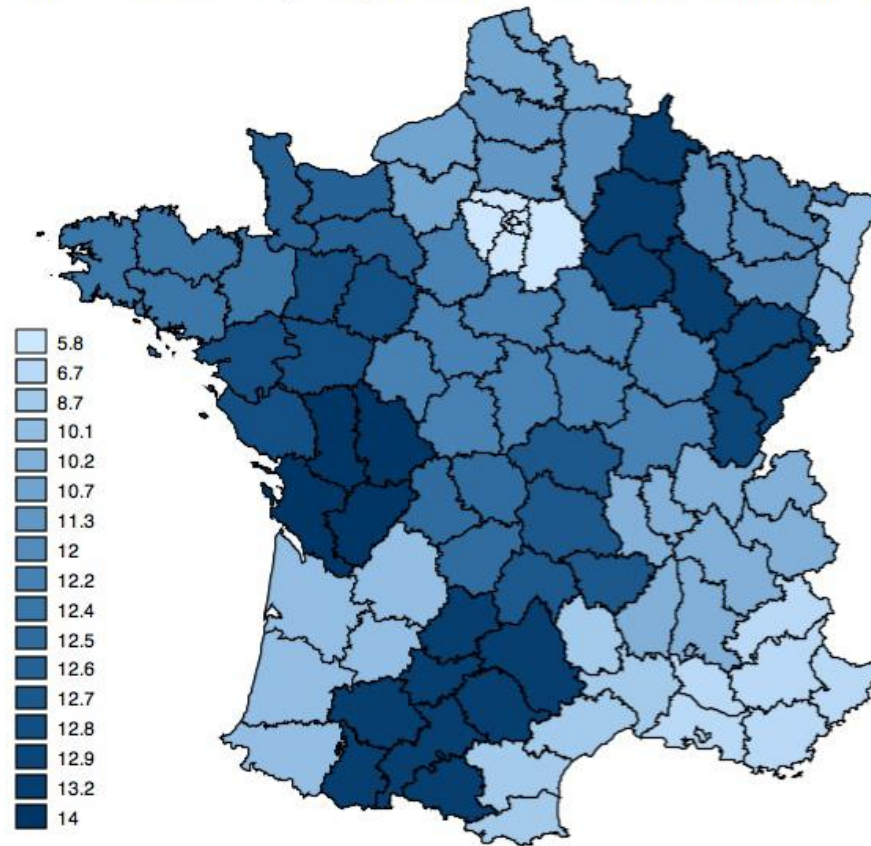
Une grande hétérogénéité régionale

Taux de rotation régional dans les ESH en 2012
source: Les ESH (2013) : Analyses et statistiques

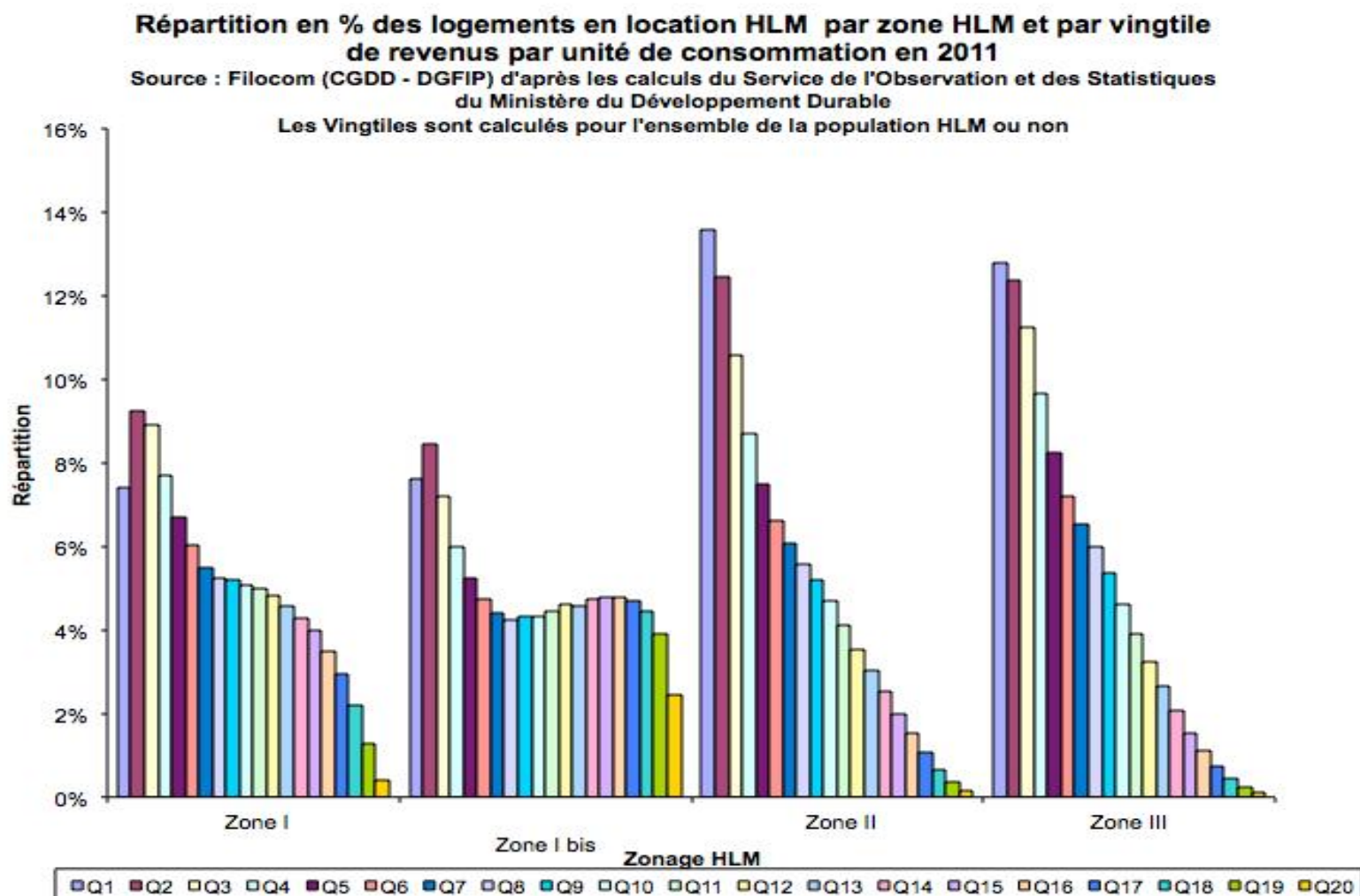


Une très faible rotation en IdF

Taux de rotation régional dans les OPH en 2010
source: Les OPH (2012) : Activités et statistiques financières



La spécificité du HLM francilien (y compris le patrimoine non conventionné)



Propositions de réforme

1 Objectif de baisse des prix de 30%

- Agir sur tous les leviers
- Faciliter la mise à disposition de foncier
 - Politique d'urbanisme aux intercommunalités
 - Politique de réserve foncière qui précède le PLU
 - Une taxation des plus-values des terrains devenus constructibles
- Taxer la détention et non plus la transaction
 - Un nouvel impôt foncier assis sur la valeur vénale nette des dettes immobilières
 - Diminuer à due concurrence les DMTO

Suite

- Simplifier la réglementation
 - Prévoir des menus de qualité correspondants à des exigences réglementaires différentes
- Meilleure diffusion des nouvelles technologies chez les professionnels du bâtiment
- Structuration d'une véritable filière industrielle pour la construction de bâtiments écologiques

2. Encourager la mobilité dans le parc social et vers le parc social

- Un contingent (5%) partout réservé pour les personnes venant d'une autre région à la recherche d'un emploi ou venant de décrocher un emploi.
- Pour les ménages dont les revenus dépassent de 20% les plafonds, un surloyer instauré immédiatement et croissant avec le temps de manière à rejoindre les loyers dans le parc privé.
- Le produit de cette contribution affecté à la rénovation du parc.