

PROPOSITIONS DE LA CPME POUR EVITER UNE CRISE MAJEURE DU LOGEMENT ET SES CONSEQUENCES SUR LES ENTREPRISES

Le logement est indissociable de l'emploi et des entreprises. La dernière enquête de conjoncture de la CPME indique qu'un salarié sur dix renonce déjà à donner suite à une offre d'emploi car il ne parvient pas à trouver un logement à proximité. Et les exemples se multiplient de salariés incapables de se loger, qui dorment dans des campings ou dans leur voiture, faute de se voir proposer des logements à des prix raisonnables. Cette situation n'est tout simplement pas acceptable.

Le plus dramatique, c'est que toutes les conditions sont aujourd'hui réunies pour que les choses s'aggravent et que la France connaisse une situation apocalyptique, avec une crise de l'offre doublée d'une crise de la demande, et ce aussi bien pour le marché de la construction que celui du locatif.

Si rien n'est fait, ce n'est pas une simple crise qui se prépare mais une véritable bombe sociale qui explosera. Le gouvernement doit agir. Sans s'opposer aux propriétaires privés mais en les accompagnant dans leurs actions. Maintenant.

Quelques jours avant la restitution des travaux du CNR sur le logement, la Confédération des PME a donc décidé de prendre la parole sur ce sujet en formulant des propositions réalistes pour inverser la tendance.

Celles-ci visent, tout à la fois, à accompagner la rénovation du parc existant, relancer la construction, favoriser l'acquisition, passer d'une fiscalité punitive à une fiscalité incitative, faciliter la mobilité professionnelle. C'est à ce prix que l'on parviendra-et c'est encore possible- à redresser rapidement la situation.

[\(Mission CPME : comment éviter une crise majeure du logement et ses conséquences sur les entreprises ? confiée à Alain Duffoux, président du SNPI-en liaison avec l'UNIS, le CINOV...\)](#)

Quelques chiffres

- Selon une étude de de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et l'observatoire des loyers : « sur les 30,2 millions de résidences principales, 58% sont occupées par leurs propriétaires et 40% par des locataires, soit 12,1 millions de logements locatifs, le parc locatif social totalisant 5,1 millions de logements, soit 17% de l'ensemble des résidences principales et le parc locatif privé, 7 millions, soit 23% de l'ensemble des résidences principales »
- L'écart se creuse entre le nombre de logements dont la construction a été autorisée, 483 000 en 2022, et le nombre de logements effectivement mis en chantier, 370 800 cette même année 2022. Et ce décrochage concerne autant le parc privé que le parc social. Dans le même temps, seuls 121 875 logements neufs ont été vendus en 2022. Et l'on comprend encore mieux l'ampleur du problème lorsque l'on sait que pour loger les Français, 500 000 logements devraient sortir de terre chaque année.
- 40% des constructions neuves sont réalisées dans 1% des communes, tandis que 60% des communes ont construit moins de 4 logements par an (source : Institut des hautes études pour l'action dans le logement).
- A partir de 2025, y compris pour un bail en cours, le locataire d'un logement avec un DPE G aura la faculté de saisir le juge qui pourra ordonner les travaux de mise en conformité, avec réduction ou suspension des loyers. En 2021, les retraités bailleurs ont commencé à prendre peur et sont à l'origine de 51% des ventes de logements classés F-G.

Comment en est-on arrivé là ?

Les explications sont multiples mais désormais bien connues : renchérissement du coût de la construction lié à l'augmentation du coût des matières premières, manque de main d'œuvre, et exigences de la REE 2020 ; hausse du prix du foncier qu'implique la prise en compte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols....

Dans le même temps, pour lutter contre les passoires thermiques, bien au-delà des exigences européennes, la France a instauré un Diagnostic de performance énergétique (DPE) assorti, le cas échéant, d'impossibilité de conserver le logement dans le parc locatif en l'absence de coûteux travaux. Ces DPE font peser une véritable menace sur le parc locatif, privé comme social. Le nombre de logements vacants risque d'exploser et les loyers, de monter en flèche.

Et pour couronner le tout, l'Etat projette de reprendre la main sur Action Logement qui développe chaque année 40 000 logements neufs et accompagne plus de 800 000 salariés pour leur faciliter l'accès au logement.

Tous les ingrédients sont donc réunis pour que notre pays connaisse très rapidement une crise du logement d'une ampleur inégalée.

ACCOMPAGNER LA RENOVATION DU PARC EXISTANT

La crise du logement ne pourra se résoudre uniquement par la construction de logements neufs. Seul hic, les règles gouvernementales et l'instauration d'un très controversé et peu fiable Diagnostic de performance énergétique (DPE), pour lutter contre les passoires thermiques ont, d'ores et déjà, des effets dévastateurs.

Alors que le parc privé locatif loge près d'un Français sur quatre, de nombreux propriétaires de logements énergivores s'apprêtent, à court terme, à mettre en vente leur bien. Parmi ceux-ci se trouvent des « petits retraités », dans l'incapacité de s'endetter pour financer les travaux de rénovation d'un bien dont ils étaient propriétaires et dont la location constituait un indispensable complément de retraite.

Près de 400 000 logements risquent rapidement de manquer à l'appel, auxquels s'ajouteront les transferts vers le marché de la location courte durée. D'ici 6 ans, ce seront plus de 1,6 millions de logements, actuellement loués dans le parc locatif privé qui, sans coûteux travaux d'amélioration de performance énergétique, seront mécaniquement impossibles à conserver sur le marché de la location.

Le compte à rebours qui s'impose aux deux parcs locatifs devrait être la boussole du ministère du Logement car ce qui est en jeu, ce n'est rien de moins que la capacité à se loger des Français.

La CPME propose de :

- Fiabiliser les DPE et tenir davantage compte des différents types de bâtis
- Conditionner, en 2025, l'extension et l'amplification des mesures de restriction, aux logements classés G puis F et E (aujourd'hui limitées aux logements classés au-delà de G), à un état des lieux de la situation du marché immobilier locatif
- Instaurer un préfinancement des travaux de rénovation énergétique par l'Etat, lequel se remboursera lors de la vente du bien si un remboursement n'est pas intervenu avant
- Réévaluer les conditions d'accès au « Prêt avance rénovation »
- Instaurer une exonération supplémentaire des donations jusqu'à 100 000 € si les fonds sont utilisés pour une rénovation énergétique

- Diminuer les droits de mutation en cas d'acquisition d'une passoire thermique
- Inciter à la rénovation intérieure du logement en suspendant les actions du locataire contre le propriétaire bailleur, liées à l'indécence énergétique, et ce pendant une période contractuelle de 3 ans
- Appliquer les nouvelles obligations de performance énergétique des logements loués à titre d'habitation principale, aux locations de courte durée, et ce afin d'éviter une accentuation de la pénurie de logements
- Suspendre pour le parc collectif privé, l'indécence énergétique, à l'exécution des plans pluriannuels de travaux qui permettent une programmation des travaux pendant 10 ans, et ce pour en étaler le coût pour les copropriétaires tout en planifiant l'exécution pour les entreprises concernées.

RELANCER LA CONSTRUCTION

Pour résoudre la crise de l'offre, relancer la construction est une absolue nécessité.

La CPME propose de :

- Déterminer un nombre de logements proportionnel au nombre d'emplois (inscription du projet de développement dans le Plan local d'urbanisme/Schéma de cohérence territoriale)
- Instaurer une servitude positive de densité minimale, par commune ou par territoire, en dessous de laquelle les documents d'urbanisme ne pourraient pas descendre
- Redistribuer entre l'Etat et les communes, la TVA issue de la construction et de la réhabilitation d'immeubles d'habitation
- Informatiser les formalités d'urbanisme
- Mettre fin au zonage ou le réviser régulièrement.

FAVORISER L'ACQUISITION

Le retournement à la hausse des taux d'intérêt qui a conduit les banques à durcir les conditions d'emprunt est à la source d'un véritable retournement du marché. La FFB fait état d'un effondrement de 31% des ventes de maisons individuelles sur un an. Pour résoudre la crise de la demande, favoriser l'acquisition est plus qu'une urgence.

La CPME propose de :

- Créer un régime de droit de mutation différent pour la première acquisition d'un logement à titre d'habitation principale
- Instaurer un crédit d'impôt pour les biens dont le prix de vente est inférieur à 150 000€
- Assouplir les crédits d'octroi des crédits immobiliers en revenant au reste à vivre et en tenant compte du patrimoine des emprunteurs
- Rétablir un prêt à taux zéro avec une quotité de 40%, et ce sur l'ensemble du territoire
- Raccourcir les délais entre la promesse et la vente définitive, par exemple en révisant les délais de purge des droits de préemption des communes.

PASSER D'UNE FISCALITE PUNITIVE A UNE FISCALITE INCITATIVE

Actuellement, tout est fait pour décourager l'investisseur privé considéré comme un rentier alors même que l'empilement des taxes et impôts ne garantit plus le simple équilibre financier d'une opération de ce type. Les pouvoirs publics doivent enfin comprendre qu'il faut considérer l'immobilier locatif privé au même titre que les autres activités économiques. Ce n'est pas d'une évolution dont il doit s'agir mais bien d'un changement de paradigme. La fiscalité applicable à l'immobilier doit cesser d'être punitive pour devenir incitative. Sans quoi les investisseurs privés se détourneront du marché immobilier.

La CPME propose :

- D'inverser le régime fiscal des plus-values sur la détention foncière en augmentant la fiscalité dans le temps
- De créer un régime fiscal permettant l'amortissement des intérêts d'emprunt pour les logements mis en location, proportionnel au niveau des loyers
- D'instaurer une TVA réduite (10%) pour l'acquisition de logements issus d'opérations de démolition-reconstruction
- De cibler les aides en fonction du niveau de loyer de sortie et non en fonction du statut du bailleur (particulier, institutionnel privé ou social).

FACILITER LA MOBILITE PROFESSIONNELLE

La mobilité géographique est synonyme d'employabilité et d'évolution de carrière mais également de choix personnel. Elle s'inscrit dans une logique d'intérêts partagés entre le salarié et l'employeur et doit donc être facilitée.

La CPME propose de :

- Déduire les intérêts d'emprunt pour les accédants en mobilité professionnelle
- Instaurer un crédit d'impôt pour les frais de déménagement
- Garantir le maintien du dispositif VISALE, caution gratuite, proposé par Action Logement
- Remplacer le dépôt de garantie par un système assurantiel
- Supprimer les premières tranches d'impôt sur le revenu (IR) en cas de mobilité professionnelle
- Instaurer un crédit relais à taux 0 en cas de revente de la résidence principale pour cause de mobilité professionnelle.