

Actualités du Gouvernement

A. Loi relative à la majoration des droits à construire

La loi destinée à favoriser la construction de logements en augmentant de 30% les droits à construire pendant 3 ans, comme l'avait souhaité Nicolas SARKOZY le 29 janvier¹, est parue le 21 mars au Journal Officiel. Cette loi est en lien avec le programme présidentiel du candidat de l'UMP et vise à « Produire plus de logements sans argent public » comme l'a souligné Benoist APPARU, Ministre du Logement, à l'occasion de chaque lecture à l'Assemblée Nationale le 6 mars 2012.

Le texte permet ainsi d'augmenter de 30 % l'emprise au sol (Coefficient d'occupation des sols, COS), la hauteur des immeubles ou le gabarit des maisons sur les logements neufs et existants. Concrètement, la hauteur d'un immeuble neuf, dont le plan local d'urbanisme (PLU) prévoit un maximum de 15 mètres, pourra atteindre 5 mètres de plus.

Cette hausse de 30% n'est toutefois pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit, dans les secteurs sauvegardés (concernés par exemple par la loi Littoral ou la loi Montagne), et ne peut avoir pour effet de modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique. De même, la possibilité est laissée aux collectivités locales, après délibération, de refuser d'appliquer la majoration.

Ce dispositif, que le Gouvernement juge applicable dans neuf mois, a pour objectif de permettre la construction de 100.000 logements supplémentaires en trois ans, dont la moitié en Ile-de-France. Néanmoins, de nombreux acteurs sont inquiets des répercussions de cette loi sur l'immobilier et plus particulièrement sur le prix des terrains.

B. Proposition de loi sur la garantie universelle des risques locatifs

Le 20 mars 2012, le Député Christian ESTROSI (UMP, Alpes Maritimes) a déposé à l'Assemblée Nationale une proposition de loi visant à faciliter l'accès au logement en instaurant une garantie universelle des risques locatifs.

Constatant une pénurie de logements locatifs ainsi que des demandes de garanties de plus en plus lourdes, freinant la mobilité professionnelle et l'accès à l'emploi, Christian ESTROSI souhaite mettre en place une garantie universelle des risques locatifs. Il existe aujourd'hui deux dispositifs de garantie des loyers impayés :

- La **Garantie Loyer Impayé** (GLI) pour les locataires dont les critères de solvabilité correspondent à ceux fixés par les assureurs : CDI et le taux d'effort (loyer avec charges)/(ressources) ne doit pas dépasser 33 % ;
- La **Garantie des Risques Locatifs** (GRL) sans discrimination, pour tout locataire quel que soit son statut professionnel, et dont le taux d'effort est de 50 % maximum, soit les candidats locataires refusés en GLI.

La Proposition de loi souligne l'efficacité de deuxième dispositif qui aurait permis en deux ans d'assurer 270 000 logements, occupés notamment par 100 000 jeunes qui ont des difficultés pour remplir les conditions de garanties habituelles.

C'est pourquoi, la Proposition de loi vise à généraliser la GRL pour remplacer à terme les deux dispositifs. Le texte prévoit de renforcer ce dispositif, qui est articulé autour d'un contrat d'assurance basé sur un seul cahier des charges, en instaurant un système de compensation par

¹ Cf. Note de monitoring pour le mois de janvier 2012

l'Etat et les partenaires sociaux. Cette disposition serait financée par une contribution sociale issue de l'impôt sur les sociétés. Les assureurs devraient proposer un contrat adapté dans les 4 mois suivant l'adoption éventuelle du texte.

C. Dispositif Censi-Bouvard et PTZ+ : Modifications liées à la loi de Finances pour 2012

Pour rappel, publiée au Journal Officiel le 29 décembre 2011, la loi de Finances 2012 comprend une série de mesures affectant l'investissement immobilier dont la prorogation du dispositif Censi-Bouvard même s'il est soumis à une diminution du taux de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (LMNP) ainsi que la fin du prêt à taux zéro (PTZ+) dans l'ancien.

1 Circulaire modifiant le dispositif Censi-Bouvard

Une circulaire du 30 mars 2012 précise les conditions de prorogation et la diminution du taux de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (LMNP). Ainsi, le dispositif est prolongé jusqu'en 2015 mais le taux de réduction d'impôt diminue passant de 20 à 11%.

Codifiée sous l'article 199 sexvicies du code général des impôts (CGI), cette réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 euros. Son taux était initialement fixé à 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012, répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

La combinaison de la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt (art. 76 de la Loi de finances pour 2012) avec la diminution applicable au titre du « rabout » (art. 83) a pour effet de ramener le taux de la réduction d'impôt « Censi-Bouvard » à 11%. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux acquisitions dont l'engagement de réaliser un investissement immobilier a été pris avant le 31 décembre 2011. Dans ce cas, les investissements réalisés en 2012 ne sont concernés ni par la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt ni par le « rabout » et sont éligibles à l'avantage fiscal « LMNP » au taux de 18%.

Enfin, la circulaire précise que l'art 76-2 proroge le dispositif Censi-Bouvard jusqu'au 1^{er} janvier 2015 pour les acquisitions de logements neufs, de logements en l'état futur d'achèvement et de logements ayant moins de quinze et ayant fait l'objet de réhabilitation ou de travaux de réhabilitation. Le taux applicable à la réduction d'impôt pendant la période de prorogation sera le même qu'en 2012 à savoir 11%.

2. Modification des règles en vigueur pour le PTZ+

Une instruction fiscale du 27 mars 2012 (BOI n°4 A 6-12) précise les conditions d'accès au crédit d'impôt au titre des PTZ+, et plus particulièrement en ce qui concerne le calcul du montant crédit d'impôt.

Pour rappel, l'article 86 de la loi de Finances pour 2012 a modifié les règles en vigueur pour le dispositif PTZ+ mais elle a également diminué l'enveloppe globale de financement accordé à ce dispositif.

Le dispositif PTZ+ est désormais réservé aux seules opérations concernant les logements neufs, ainsi que les logements anciens vendus par des bailleurs sociaux à leurs occupants. De plus, lorsque le logement est neuf, les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2013 seront octroyés sous condition de performance énergétique. Lorsque le logement est ancien, les prêts seront octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants.

D. Analyse du programme logement des candidats à la présidentielle

1. Le logement, priorité nationale pour le candidat Jean-Luc MELENCHON

Le candidat du Front de gauche estime que le logement est un droit et veut faire de celui-ci une priorité nationale. C'est dans cette optique que son programme présente plusieurs propositions de mesures entrant dans le cadre d'un plan d'urgence pour le logement et de lutte contre la spéculation immobilière.

Afin de lutter contre cette dernière, Jean-Luc MELENCHON propose notamment d'abroger la loi BOUTIN² et les aides fiscales au logement spéculatif privé mais aussi de mettre en place une taxe « contribution logement » de 10% des revenus financiers issus de la spéculation immobilière.

Le candidat souhaite également porter le budget logement à 2% du PIB et créer un service public national et décentralisé du logement, de l'habitat et de la ville. Dans le cadre de son plan d'urgence, Jean-Luc MELENCHON envisage de renforcer les dispositifs de logement d'urgence, d'établir un plan de construction de 200 000 logements sociaux par an durant le quinquennat, de supprimer la taxe des bailleurs sociaux, réformer la loi SRU et œuvrer pour une application résolue, de réviser le système des APL mais aussi de rétablir une « aide à la pierre » à hauteur de 40% du coût des opérations.

Afin de mettre en place une égalité du logement, le programme du Front de gauche contient plusieurs mesures allant en faveur du droit au logement. Par exemple, le candidat propose d'interdire les expulsions locatives, la réquisition des logements vacants et la taxation des bureaux vides. Il est aussi en faveur de l'établissement d'une tarification sociale de l'eau et de l'énergie tout comme de l'application des normes environnementales à tout le parc de logement. Enfin, une de ses idées principales concerne la mise en place d'une politique des loyers, comprenant un blocage des loyers, l'interdiction des surloyers, le plafonnement des prix (vente et location) et à terme, l'impossibilité que le logement représente plus de 20% du budget des foyers.

2. Les nouvelles propositions du candidat François HOLLANDE en matière de logement

Depuis son discours du Bourget³, le candidat HOLLANDE a émis de nouvelles propositions en matière de logement. Parmi celles-ci, il souhaite encadrer par la loi les loyers de relocation et de première mise en location, dans les secteurs où ils sont excessifs, pour les ramener à un niveau compatible avec les revenus des Français.

D'un point de vue plus technique, François HOLLANDE a indiqué être en faveur de l'interdiction de la vente des biens dont la consommation énergétique annuelle excéderait 330 kWh par m² mais aussi d'un renforcement de l'aide à la pierre.

Enfin, il envisage de décourager la rétention foncière par une fiscalité progressive sur les terrains constructibles laissés nus et souhaite assurer une plus grande justice fiscale en instaurant une fiscalité sur les valeurs immobilières et les loyers très élevés pour disposer d'un outil de régulation des marchés et de solidarité territoriale (retour de la contribution sur les revenus locatifs).

Dans sa feuille route détaillant les mesures de la première année de son mandat s'il était élu, la Caution solidaire pour permettre aux jeunes d'accéder à la location, fixée par décret, et la garantie pour l'épargne défiscalisée seraient mises en place entre le 6 mai et 29 juin 2012. La Loi sur l'accès au logement, qui comprendrait l'encadrement de loyers, le renforcement des sanctions de la loi SRU et la réforme du régime de cession du foncier de l'Etat, serait présentée entre août 2012 et juin 2013.

3. Les nouvelles propositions du candidat Nicolas SARKOZY en matière de logement

En matière de logement, Nicolas SARKOZY a annoncé au cours du mois de mars la division par deux des droits de mutation perçus par les notaires pour le compte de l'Etat et des collectivités locales, à chaque changement de propriétaire d'un logement. Il a également dénoncé le prix de l'immobilier trop élevé qui pèse sur le pouvoir d'achat en baisse et l'offre de logement pas assez forte jugeant qu'il manque selon lui 300 000 à 500 000 logements en France.

² Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

³ Cf. Note de monitoring pour le mois de janvier 2012

Actualités du Secteur

A. Chute des montants des crédits immobiliers en mars

D'après les données de la Banque de France, le montant des crédits immobiliers accordés en mars a baissé de 41% par rapport à janvier et de 49% par rapport à février, soit le montant le plus bas depuis la création de cet indicateur en janvier 2004. Selon l'Observatoire Crédit Logement cette baisse est de 48.4% par rapport au mois de mars 2011, soit un recul de 36.7% sur le premier trimestre 2012.

Par ailleurs, selon l'Observatoire, la durée moyenne des prêts accordés serait également en baisse. En mars cette moyenne s'élevait à 204 mois contre 212 en février. C'est dans l'ancien que celle-ci a connu la baisse la plus importante : 222 mois contre 211 (dans le neuf : 231 contre 228). De même, les prêts d'une durée supérieure ou égale à 25 ans ont également chutés sur la même période de 21.7%.

B. Recul du crédit à la consommation en 2011

Selon les chiffres de l'Association française des Sociétés Financières (ASF), la production de nouveaux crédits à la consommation par les établissements de crédit spécialisés a baissé de 9,4 % en février par rapport à janvier 2011, soit un recul de 8.4% en 3 mois. Ce montant s'élève ainsi à 2.8 milliards d'euros en février.

Ces données sont à mettre en lien avec ceux du Panorama européen du crédit conso de Sofinco indiquant que pour l'ensemble de l'Europe les encours ont reculé de 2.9% en 2011. Les plus fortes chutes concernent l'Espagne (-14%) et l'Irlande (-12%). Par ailleurs, l'encours moyen par habitant de l'Union Européenne s'élève à 2.215 euros fin 2011, en baisse de 3.5% par rapport à fin 2010.

En matière de crédits renouvelables, l'ASF signale également pour 2011 une baisse de 600 000 ouvertures de compte par rapport à 2010, pour un total de 3.9 millions de nouveaux comptes ouverts. Le secteur fait également face à une forte hausse des fermetures de comptes : 5.9 millions pour 2011. Cette évolution des crédits renouvelables est en accord avec les objectifs fixés par la loi « Lagarde » du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation, entrée en vigueur au 1^{er} mai 2011⁴.

Actualité communautaire

A. Directive sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel

La Commission Econ (Affaires économiques et monétaire) du Parlement européen, commission saisie au fond sur la Directive sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel, devrait rendre son avis définitif le 25 avril prochain en vue d'un vote en séance plénière au cours du mois de septembre 2012.

Brèves d'actualité

A. Les prix du logement à l'achat et à la location préoccupent les maires

L'habitat figure parmi les toutes premières préoccupations des maires, juste derrière l'emploi, selon un sondage CSA⁵ réalisé pour le Forum pour la gestion des villes. Ainsi, 76 % des maires estiment que le logement est l'un des deux « principaux problèmes dont il faudrait s'occuper » dans leur commune. Les élus pointent le prix des logements neufs (81%), le prix des loyers (78%) et le prix des logements anciens (68%) comme posant particulièrement problème.

⁴ Cf. Note de monitoring pour le mois de Mai 2011

⁵ Réalisé auprès d'un échantillon représentatif de 250 maires, adjoints au maire ou adjoints au logement de communes de plus de 10.000 habitants

Parmi les solutions envisagées, plus de huit maires sur dix (83%) sont en faveur de la mise à disposition des terrains dont l'Etat est propriétaire et 82% sont partisans de l'abaissement de la fiscalité à 7% pour la construction de la résidence principale. A contrario, la réduction des droits de mutation (52%) et l'augmentation de 30% des droits à construire (32%) trouvent des échos moins favorables au sein des élus

B. Deux études de l'INSEE portant sur la relation des Français avec l'immobilier

Au cours du mois de mars, l'INSEE a publié deux études portant sur la relation des Français avec l'immobilier. La première analyse les conditions de logement de 2005 à 2010. La seconde s'attarde sur la part du logement dans le budget des ménages pour l'année 2010.

Selon l'INSEE, un ménage sur trois est propriétaire de sa résidence principale sans charge de remboursements d'emprunts en 2010. Ce rapport est plus fort pour les plus de 65 ans et les ménages dont les revenus sont supérieurs au revenu médian, ce trait se renforçant depuis 2005. De même, la surface moyenne a peu progressé en cinq ans avec une moyenne par personne de 41m². Le surpeuplement dans les logements recule globalement (7%) mais cette proportion grimpe à 33% pour les familles nombreuses. A noter toutefois que le surpeuplement est en hausse pour les ménages modestes passant de 16 à 19%. Enfin, en cinq ans, le confort des logements s'est amélioré et si, près de 30% des locataires du parc social évoquent des problèmes de délinquance dans leur quartier, cette proportion a diminué depuis 5 ans.

En ce qui concerne la part du logement dans les dépenses, en 2010, en incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts, dépenses d'eau et d'énergie, un ménage sur deux consacre plus de 18,5% de ses revenus à son habitation principale. Le coût du logement pèse lourdement sur les ménages les plus modestes et un locataire sur cinq du parc privé dépense plus de 40% de ses revenus pour se loger. L'étude de l'INSEE pointe également une évolution de la durée des emprunts, ceux-ci s'allongeant, estimant par la même que l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour les ménages modestes.

C. Le nombre de permis de construire délivré commence à diminuer

Les derniers chiffres sur la construction de logements à la fin février 2012, publiés par le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD), confirment pour la première fois depuis plusieurs semestres, un ralentissement du nombre de permis de construire délivrés avec une diminution de 1,2% sur les trois derniers mois (décembre 2011, janvier et février 2012), par rapport aux trois mois précédents.

Ce recul touche essentiellement les logements individuels purs (-7,1%) quand les logements individuels groupés progressent de 3,1% et que les logements collectifs continuent leur forte progression (+28,8%). En termes de répartition géographique, les contrastes sont également très prononcés selon les territoires. Si les reculs concernent des départements situés dans la moitié Ouest de la France et à dominante rurale, le grand quart Nord-est (Ile-de-France et Bourgogne comprises) et la région Paca concentrent les plus fortes hausses.
