



PREFECTURE DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Les états généraux du logement en Ile-de-France

Groupe de travail n°3

*« Comment prendre en compte les spécificités
du marché du logement francilien ? »*

RAPPORT DU GROUPE 3

AVRIL 2008

I. La crise du logement s'est installée durablement en Ile-de-France.

La question de la crise du logement en Ile-de-France et de ses origines peut être abordée sous plusieurs aspects :

I.1. Une crise liée à l'insuffisance de construction

Depuis 10 ans, la faiblesse de la construction neuve a conduit progressivement à réduire significativement les marges de manœuvre et d'ajustement sur le parc existant (vacance, transformation d'usage et résidences secondaires soit 20 000 logements par an) tandis que se développait parallèlement le déficit de constructions neuves par rapport aux besoins : il a ainsi manqué plus de 10 000 logements par an pendant des années. Ce double phénomène a abouti à ce que progressivement, les marges d'ajustement du système n'existent plus, les conditions de retour à l'équilibre deviennent donc de plus en plus difficiles à réunir.

Mais attention à ne pas prendre la cause pour l'effet, la question n'est pas que quantitative : pour construire plus, il faut, on le sait, une relance vigoureuse de l'urbanisme opérationnel (*C'est le sens des propositions qui sont faites par le groupe 2*). Mais pour cela il faut dépasser des pratiques malthusiennes trop répandues (*C'est le sens des propositions faites au sujet de la gouvernance par le GT1*), il faut résoudre des difficultés financières et fiscales, certes...mais **il faut aussi qu'il y ait adéquation entre la nature de l'offre et celle de la demande.**

Ainsi, par exemple : **le prix de revient des logements neufs a considérablement augmenté.** Cette augmentation est en partie due aux coûts de construction : accumulation récente de normes, cumulée à la rareté des matières premières (+10 %), mais il est malheureusement probable que les tensions à venir sur le marché du travail vont alimenter les tensions à la hausse. Parallèlement, les coûts du foncier (dont les mécanismes haussiers et de rétention ont été bien mis en lumière par T.Vilmin (expert du groupe 2 : la hausse des prix immobiliers se démultiplie sur les valeurs du foncier dans le diffus) ne cessent d'augmenter. Ce phénomène « pollue » les conditions d'accès au foncier pour les opérations d'aménagement; et aboutit à ce que les prix prennent de moins en moins en compte les charges d'équipement à venir. *C'est pourquoi la question de l'action foncière à conduire par les EPF est décisive : il convient pour ces derniers de conduire une politique d'anticipation foncière et de maîtrise des prix de référence.*

Ces augmentations conduisent à l'érosion de la solvabilité des ménages des classes moyenne qui accèdent à la propriété de plus en plus difficilement.

Dans ce contexte, le logement locatif neuf n'est pas épargné : tant pour l'investisseur privé, que pour le logement social, le point d'équilibre des opérations devient de plus en plus difficile à trouver. **Un nombre croissant de personnes ou de ménages, en situation tout simplement de précarité économique, ont de plus en plus de mal à trouver à se loger de manière autonome.** Cette situation concerne notamment ce qu'on appelle les « formes particulières d'emploi » : temps partiel subi, intérim, alternance de chômage et de CDD de courtes durées, etc.. La situation des opérations de rénovation urbaine est de ce point de vue tout à fait éclairante, puisqu'elle montre, à l'occasion des processus de relogement, l'ampleur des phénomènes de cohabitation forcée dans les quartiers en difficulté. La

Les états généraux du logement en Ile-de-France

disponibilité de logements sociaux à des prix (loyers et charges) économiques est de ce point de vue largement insuffisante. *C'est pourquoi il convient d'être vigilant sur la mise en oeuvre des opérations de rénovation urbaine en s'assurant que l'ensemble des relogements peut être effectué sans bouleverser gravement le marché local de l'habitat c'est-à-dire sans réduire significativement la réponse apportée à la demande d'autres ménages*

I. 2. La crise du logement a des conséquences sociales importantes, **elle a aussi des conséquences économiques** dont il faut bien mesurer l'ampleur pour la métropole francilienne.

Les ménages franciliens consacrent en général des moyens de plus en plus importants au logement, et font des compromis de plus en plus difficiles entre leurs aspirations sociales, la nature et la localisation de leur logement. Ce phénomène provoque une **érosion réelle du pouvoir d'achat** hors logement des ménages en Ile-de-France.

Par ailleurs les actifs en situation favorable sur le marché de l'emploi contribuent aux tendances haussières du marché, et cela a un effet sur la compétitivité de la métropole. Mais, s'agissant des actifs situés en bas de l'échelle sociale, les marges d'ajustement se font, on le sait, non pas à la hausse, mais plutôt « à la baisse », par le développement d'une certaine précarisation de l'emploi...

La hausse des prix de l'immobilier conjuguée au caractère atypique des flux migratoires en Ile-de-France (entrée de jeunes actifs, sortie des seniors) se traduit par une **évasion importante des dépenses** en dehors de la région, renforçant ce paradoxe qui veut que l'Ile-de-France gagne beaucoup d'argent mais qu'elle le dépense ailleurs. Cela vaut non seulement pour les sommes dépensées lors des séjours effectués à l'extérieur, mais aussi pour la réalisation des plus values immobilières qui n'alimente pas l'économie locale, puisque les emplois induits par cette perte de flux financiers se créent ailleurs.

Or **la santé économique de l'Ile-de-France dépend** de manière décisive, et plus que pour toute autre région, **de sa capacité à attirer et à retenir les jeunes actifs qualifiés, et à retenir l'évasion des revenus**, sachant que les périodes de dynamisme économique sont des périodes de flux migratoires entrants élevés. Malgré des avantages structurels évidents, la performance économique francilienne comparée au reste du territoire national, et a fortiori à d'autres grandes métropoles, est de l'avis général, insuffisante. La manière de gérer la crise urbaine est sans doute un des facteurs d'explication. Par ailleurs, si le tourisme est la première industrie en Ile-de-France, ses apports ne suffisent pas à compenser l'évasion des revenus hors de la région.

La contribution du secteur de la construction au PIB régional est du coup relativement modeste : en remontant le niveau de production actuel au niveau d'équilibre souhaité, c'est près de 1 point de PIB qui serait gagné.

La crise du logement entraîne aussi une perte de mobilité des actifs, et **contribue à rigidifier le marché régional de l'emploi**. On le sait, les propriétaires d'un logement sont moins mobiles au plan professionnel, la difficulté est plus grande pour retrouver un logement adapté dans un autre secteur de la région qu'aller parfois en province. De plus, les frais attachés, restreignent en quelque sorte le secteur géographique de mobilité professionnelle. Globalisé à l'échelle régionale, c'est la dynamique et la fluidité du marché de l'emploi qui en sont affectées. (*D'où l'importance des mesures qui sont proposées : amortissement sur 10 ans des droits de mutation, neutralisation fiscale de la mobilité*

professionnelle)

I.3. Les fonctions essentielles du logement social sont affectées par la crise :

Sous l'angle du fonctionnement des marchés locaux et régionaux de l'emploi, on constate là aussi des difficultés croissantes. Le logement social est un logement « locatif » à vocation économique affirmée : le fonctionnement du parc repose sur le principe des droits de réservation, répartis entre les entreprises (30 à 40 %), les bailleurs sociaux (10 à 15 %) et les pouvoirs publics (communes 15 à 20 %, 30% pour Paris et l' Etat 30 %).

Ce distinguo commode a été en quelque sorte remis en cause par la crise sociale du logement : **nombre de salariés sont aussi des ménages en situation de précarité économique** (données darès... développement emploi précaire) et réciproquement.

De ce point de vue, plusieurs difficultés apparaissent:

- **Le distinguo établi au sein de la sphère publique entre le contingent Etat et les contingents communaux a-t-il encore du sens** d'autant que certaines communes gèrent déjà le contingent préfectoral ?
- Pour certains **services publics**, qu'ils soient exercés directement par des établissements publics ou par des entreprises, il existe des filières de réservation. On constate une assez grande disparité de situation, et de sérieuses difficultés dans certaines filières (ex policiers?) *(C'est pourquoi il faudra poursuivre la réflexion sur les filières de réservation et les emplois stratégiques)*

On l'a vu, c'est tout un ensemble de mesures qu'il faut conjuguer pour juguler les effets les plus marquants de la crise immobilière en IDF, et c'est une entreprise de longue haleine. Mais il faut aussi **adapter en situation de crise les dispositifs de gestion et de régulation** dont disposent les principaux acteurs publics et économiques.

II. Quelle politique de développement du logement social?

Plusieurs constats peuvent être effectués sur la période récente concernant les statistiques de la production de logements sociaux qui agrègent en réalité des produits immobiliers très différents : Pour une part, il s'agit de logements neufs, c'est à dire de constructions nouvelles, pour une autre part, il s'agit de changement de statuts de logements existants (conventionnement), ou en bloc (à l'occasion de transferts de patrimoines, ou d'opérations globales de conventionnement), ou à l'unité. Dans la circonstance où des travaux lourds sont effectués pour que le logement soit « habitable », il s'agit d'une construction neuve.

Cette distinction a de l'importance : dans le premier cas, on a un logement de plus sur le marché, et un logement social de plus. Dans le second cas, on ne change pas la taille du parc, mais on rééquilibre socialement le parc. C'est typiquement le cas dans les communes qui doivent le faire dans le cadre de la loi SRU. *C'est la raison pour laquelle il faut donner une priorité absolue à la production effective de logements neufs : un logement social neuf, c'est un logement qui compte double...*

Il peut arriver que le logement qui change de statut soit déjà occupé, ou bien que le changement de statut soit en réalité sans effet immédiat, parce que le logement est déjà occupé par un ménage dont les revenus sont compatibles avec le logement social, ou parce que ce n'est pas le cas... *Il faut donc évaluer précisément l'effet social des Acquisitions – Améliorations en particulier dans le parc déjà occupé*

Aussi, s'il est important de soutenir la diversification sociale du parc dans les communes SRU, il convient évidemment, chaque fois que c'est possible, de privilégier la participation de la commune à l'effort régional de construction neuve. C'est l'objet des propositions 6 et 7 qui vont en ce sens. Par ailleurs, il conviendra d'en tenir compte dans les prochains contrats de mixité sociale.

Les statistiques du logement social agrègent des logements « ordinaires », c'est à dire des logements familiaux, et des résidences spécialisées, dédiées au logement de certains publics : les personnes âgées, les handicapés, les étudiants, les jeunes travailleurs, les travailleurs migrants, centres d'hébergement, etc...

On constate que, depuis 2000, ces produits spécifiques ont connu une progression importante, passant de 2 à 3% de la production totale à **près de 10% aujourd'hui, dont près de 80% financées dans le cadre conventionné du logement social.** Malgré cela, la part de la construction de logements étudiants conventionnés est restée faible, très en deçà des besoins. Cependant,

S'il est indéniable que le développement de ce segment spécifique du marché est une réponse à la fois à une forte évolution en nature et en quantité de la demande et aux tensions sur le marché général du logement, il est souhaitable, dans l'avenir, d'envisager **une programmation régionale de ce type de résidences, en fonction d'une meilleure évaluation des besoins des territoires, notamment pour ce qui concerne le logement étudiant.** (*Ce qui renvoie à la question évoquée par le GT1 sur le territorialisation des objectifs logements*).

Enfin, s'agissant du logement « familial », on distingue le logement social « traditionnel », c'est à dire le PLUS et le PLAI, qui représente environ 10% de la construction neuve, du logement intermédiaire conventionné, le PLS, qui soutient la production générale à hauteur d'environ 5%.

Les états généraux du logement en Ile-de-France

Par son niveau de loyer (5,3 à 6 € du m²) à comparer aux 17 à 20 € du marché libre en zone centrale) et les plafonds de ressource (environ 60% de la population), le **PLUS-PLAI remplit véritablement le rôle de logement « économique »**.. L'écart de loyer avec le marché libre est devenu extrêmement élevé en quelques années.

Comme on l'a souligné ci dessus, la construction neuve de logements familiaux en PLUS et PLAI est une priorité, singulièrement dans les zones en déficit de logements locatifs sociaux qui doit être maintenu à plus de 10 % de la construction neuve.

Le PLS doit être compris comme un produit d'accompagnement, dont le loyer est certes un peu plus cher que le PLUS (presque 9 € le m²), mais bien moins cher que le libre en zone tendue de l'Ile-de-France. En zone tendue, il présente indéniablement des avantages: C'est un logement situé très en deçà du marché de la location libre. Dans un contexte de désengagement généralisé des investisseurs (*Les travaux du groupe montrent qu'il ne faut pas attendre à ce stade une nouvelle dynamique de réinvestissement des institutionnels*) sur le marché du logement locatif non social, **le PLS contribue à maintenir un flux minimum** dans les zones d'urbanisation nouvelle, et à juguler la disparition progressive du locatif ancien dans le tissu urbain central.

Enfin, c'est un produit qui peut être mis en oeuvre par **une large gamme d'investisseurs**, ce qu'on ne sait pas suffisamment (OHLM, investisseurs, particuliers). De par son niveau de prix intermédiaire, il **présente un turn-over nettement plus élevé que celui du parc social**, apportant ainsi un minimum de fluidité dans le parc. C'est pourquoi il conviendrait de démultiplier la production de logements ordinaires en PLS, en zone centrale, en faisant plus largement appel aux investisseurs afin de permettre le développement de 5 à 10 % des PLS sur l'ensemble des logements locatif sociaux familiaux neufs.

Pour le logement social sous forme de résidences, il convient donc de maintenir le taux d'effort sur les différents segments des résidences et accroître la production de logements conventionnés étudiants, tout en développant en parallèle le logement étudiant non conventionné *et les logements pour personnes âgées*.

III. Comment relancer l'accession sociale en Ile-de-France?

De nombreuses mesures ont été mises en place au cours des 3 dernières années afin de développer les opérations d'accession aidée : TVA à 5,5% en zone ANRU, réforme du PTZ et majoration du PTZ dans certains cas, création du PASS FONCIER, lancement du PSLA, dispositifs « Maisons à 100 000 Euros » ou « Maison à 15 Euros », plus récemment signature d'un accord-cadre avec le mouvement HLM...

Pour autant, l'accession sociale à la propriété dans le neuf est en panne en Ile-de-France pour les ménages qui se situent dans la moyenne des revenus franciliens. Chacun se rend bien compte que les **classes moyennes éprouvent de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété**, et au premier chef **les ménages avec des enfants**. Aller plus loin pour trouver un logement à un prix raisonnable est souvent une fausse bonne solution, puisque ce choix a un coût social et économique élevé, du fait des déplacements qu'il induit et des conséquences négatives sur les modes de vie que cela implique.

Cette situation renforce évidemment les tensions sur les marchés locatifs pour les familles à revenus modestes, et a fortiori pour les ménages à faibles revenus puisque les flux de sortie du parc social se réduisent progressivement.

Il faut donc trouver des solutions adaptées à la situation des marchés dans la zone agglomérée, donc adaptées au logement collectif, qui constitue la grande majorité de la production.

-Nombreuses sont les communes qui s'essayent à encourager l'accession des primo-accédants, en minorant le coût du foncier, que ce soit directement, ou par le biais de péréquations financières effectuées dans le cadre d'opérations d'aménagement. Ces efforts doivent être salués et encouragés, mais ils trouvent rapidement leur limite, à commencer par celles des finances communales, ou la complexité des montages.

Enfin, de telles initiatives ne sont pas sans susciter aussi la critique au regard **des critères d'attribution, de la transparence des attributions, des effets d'aubaine**, ou des conséquences sur le marché libre des pratiques de péréquation de la charge foncière. Mais ces pratiques restent marginales.

En tout état de cause, un principe général de transparence des processus d'attribution doit être retenu.

Parallèlement, le PASS foncier se met en place. C'est un dispositif national qui offre deux avantages: le remboursement différé du terrain, et le bénéfice de la TVA réduite, au prix d'un montage juridique un peu compliqué. **Limité à la maison individuelle, ce dispositif aura un effet d'accélérateur de la production de maisons individuelles sur des terrains équipés à des coûts économiques, c'est à dire dans les zones périphériques de l'Ile-de-France**. Il risque donc d'accroître l'étalement urbain aux franges de la région (*Il est donc souhaitable de mettre en place une évaluation continue des effets de ce dispositif car il s'agit d'un dispositif en grande partie inadapté à l'Ile-de-France*).

-A l'inverse, une récente instruction fiscale d'une disposition de la loi ENL est applicable depuis le début 2008 et octroie le bénéfice de la TVA réduite aux logements construits à moins de 500 m des quartiers ANRU. La carte en annexe 2 montre que l'impact géographique de cette mesure en Ile-de-France pourra être important. **Cette disposition, ne comporte aucun encadrement particulier** (pas

Les états généraux du logement en Ile-de-France

de conditions de ressources, pas d'encadrement des prix de sortie, pas de clauses anti-spéculatives...). On risque donc de voir l'effort financier consenti par l'Etat ne pas bénéficier pleinement aux ménages « intermédiaires » qui sont la cible recherchée, et, dans certains cas conduire à sa récupération spéculative.

Quel sera l'effet de cette mesure sur la production totale de logements dans ces zones? Qui tirera parti de cet effort de la collectivité nationale? Le propriétaire foncier (c'est probable)? Le promoteur? Ou l'acheteur (c'est moins probable) Il est trop tôt pour le savoir, mais là aussi, un dispositif d'évaluation devrait être mis en place.

-Il manque un dispositif adapté aux fortes spécificités du marché francilien. Les contours en seraient les suivants:

- **Viser un niveau de production significatif** pour avoir un effet significatif sur la production neuve, et **disposer d'une bonne « visibilité »** dans le « maquis » des mesures plus ou moins confidentielles de toutes sortes proposées par les uns et par les autres (tableau des dispositifs existants en annexe 3). Un objectif de 10% de la production, soit 6 000 logements an, dont la moitié assuré par la filière HLM (qui passerait ainsi de 1000 par an à 3000 logements par an), l'autre moitié par les promoteurs.
- **Octroi en zone A de Robien du bénéfice de la TVA réduite pour la primo accession sociale de logement neuf**
 - **Sous conditions de ressource** calées sur le plafond du PLUS (niveau hors Paris)
 - Moyennant une **clause anti-spéculative** (basée sur le principe de l'amortissement sur 10 ou 15 ans de l'avantage de TVA : en cas de revente, ou de mise en location, le bénéficiaire reverse à l'Etat la part restant à amortir de l'avantage de TVA, dans la limite de la plus value immobilière (calculée comme en matière fiscale)
- **Encadrement des prix de vente** comme en matière de PSLA ou d'accession sociale.

IV. Comment adapter les règles de gestion et de régulation à la situation de crise que connaît l'Ile-de-France?

Globalement, on l'a vu, **la capacité d'accueil de la zone agglomérée s'est effondrée**, sous l'effet de multiples facteurs, certains structurels, certains conjoncturels :

-Le facteur le plus marquant tient aux changements structurels dans le parc de logement. Ainsi, les logements de la zone centrale sont, on le sait, plutôt anciens, plutôt trop petits, et, ceci étant lié à cela, le parc est majoritairement un parc de locataires. Au fil des ans, la restructuration du parc ancien de la zone centrale modifie la capacité d'accueil : des logements vétustes ou trop petits se transforment en logements plus adaptés, et la location cède la place aux propriétaires occupants.

-Or le « turn-over » d'un logement en location sur le marché libre est bien plus élevé que celui des autres logements. C'est ce qui explique que la capacité d'accueil annuelle (c'est à dire le nombre de nouvelles entrées dans le parc) est restée quasiment inchangée depuis de nombreuses années, malgré l'apport de la construction neuve. Autrement dit, **tout se passe comme si, du fait de ces changements**, et du fait aussi du ralentissement de la mobilité dans le parc social, **le bénéfice de la construction depuis 10 ans a été gommé par la disparition progressive d'une fraction importante du parc locatif privé.**

-Le ralentissement du turn-over dans le parc locatif, notamment dans le parc social s'explique aisément par les tensions haussières sur le marché libre et l'accroissement de l'écart entre les loyers proposés par le logement locatif social (LLS) et le marché libre. Ce phénomène est en outre renforcé par l'impact des programmes de rénovation urbaine qui réduisent significativement par le nombre de logements démolis (32 000 logements en Ile-de-France), le segment « bon marché » du locatif social.

IV.1 En situation de crise, le parc social doit être mieux mobilisé en faveur du public des ménages qui en ont le plus besoin

Le LLS a prioritairement vocation à accueillir les ménages à faibles revenus, dans le respect des impératifs de mixité sociale et de mixité urbaine ; on sait en effet que le taux d'effort au logement de ces ménages atteint des niveaux très élevés lorsqu'ils sont logés dans le parc locatif privé, et que, par ailleurs, leurs perspectives d'accéder à la propriété sont infimes.

Mais les tensions sur le marché global du logement se démultiplient sur le parc social, qui est majoritairement un parc de qualité, et qui bénéficie d'un différentiel croissant de loyer avec le parc privé. Tensions sur la demande et effondrement de la mobilité ont conduit à une **réduction excessivement importante de la capacité d'accueil dans le parc social des nouveaux ménages à faibles revenus.** Paradoxalement, dans la même période, **les plafonds de ressources ont sensiblement plus progressé que les prix** : sur les dix dernières années, alors que l'indice des prix INSEE a évolué de 14%, le « plafond HLM » a progressé de 37%.

Mécaniquement ces évolutions ont fortement fait progresser sur cette même période la part des ménages théoriquement « éligibles » au logement locatif social en Ile-de-France :

- de 50% en 1997 à 66% en 2007 pour le plafond PLA/PLUS

Les états généraux du logement en Ile-de-France

- de 20% en 1997 à 31% en 2007 pour le plafond PLA/I

La crise conduit donc à **revisiter les arbitrages** faits implicitement entre l'intérêt particulier et l'intérêt général pour l'usage du parc social :

-En zone de tension forte c'est **toute la question de la sous occupation** qui est posée : Tout le monde s'accorde dans ce cas pour mettre en place des incitations à la mobilité et un accompagnement personnalisé

-C'est aussi **la question tarifaire** qui est posée, et plus largement la question de l'arbitrage social qui est fait entre le niveau de revenu, le loyer facturé dans le parc social au regard du loyer dans le secteur libre, et le droit au maintien dans les lieux. On s'accorde pour constater que les surloyers aujourd'hui appliqués ne sont pas dissuasifs au regard des écarts avec les loyers du parc privé et n'ont pratiquement aucun effet sur la mobilité des locataires concernés : le surloyer devrait donc avoir un effet dès le premier euro de dépassement des plafonds (c'est l'objet de la proposition 15). On pourrait même envisager, dans des zones très tendues une modulation à la hausse des loyers en deçà des plafonds (mettons à partir de 80% des plafonds de ressource).

IV.2. la crise du logement freine la mobilité professionnelle et familiale des ménages qui font le choix de la propriété :

Pour les propriétaires occupants, on ne peut envisager de développer l'accession à la propriété en Ile-de-France si on ne favorise pas la mobilité professionnelle et familiale. On le sait, les demandeurs d'emploi, lorsqu'ils sont propriétaires de leur logement, ont plus de mal à retrouver un travail, car ils sont moins mobiles du fait de la crise du logement.

Par ailleurs, les jeunes ménages plus mobiles professionnellement, souvent constitués de bi-actifs, et de surcroît confrontés à l'évolution de la cellule familiale (naissances mais également séparations), ont un besoin de mobilité d'autant plus aigu en Ile-de-France que les logements de la zone centrale sont trop petits pour les familles.

Les droits de mutation sont, on le sait, un frein à la mobilité et à l'accession. Si des efforts importants ont été faits dans le passé pour les réduire, ces droits de mutation n'en demeurent pas moins significatifs (5,9 % du prix d'acquisition) comme en atteste l'accroissement spectaculaire du montant enregistré par les communes et les départements depuis 2000 du fait de la hausse des prix. Plusieurs mesures complémentaires présentées en annexe pourraient être prises pour atténuer l'effet de ces droits pour les accédants mobiles sans pour autant réduire les taux de taxation.

La mesure « phare » proposée par le groupe consiste à **créer un dispositif d'amortissement sur 10 ou 15 ans des droits de mutation** : de sorte que, lorsqu'on revend un logement pour en racheter un autre, on déduit des droits de mutation à payer la part non encore amortie des droits de mutation qu'on a versés pour le logement précédent.

Par ailleurs, la mobilité professionnelle croissante s'accompagne de plus en plus souvent pour les personnes ou ménages propriétaires en mobilité de périodes pendant lesquelles le ménage reste

propriétaire de son ancien domicile, qu'il met provisoirement en location, tout en louant lui même sa nouvelle résidence principale. Actuellement, dans ce cas de figure, il paye des impôts sur les revenus de location de son ancienne résidence. Il est proposé dans ce cas d'adopter **un principe de neutralité fiscale pendant 3 à 5 ans**.

Les propositions n°17 à 20 formulées par le groupe correspondent aux deux objectifs suivants :

- réduire les effets fiscaux pour les propriétaires occupants en mobilité
- favoriser la mobilité dans le cadre des filières professionnelles

V. Organiser les mesures d'accompagnements pour évaluer la réalisation et l'impact des actions proposées

Les travaux réalisés à l'occasion des Etats Généraux du logement en Ile-de-France, ont démontré, s'il était nécessaire, le rôle incontournable de l'information statistiques tant dans l'évaluation des situations que dans l'évaluation des mesures mises en oeuvre. Ils ont également révélé la fragilité de certains dispositifs statistiques.

Ainsi, l'étude récente réalisée par la DREIF montre que les logements commencés sont sensiblement plus nombreux que les remontées ne le laissent à penser, le taux de redressement peut être estimé entre 5 et 10%. Par défaut de dispositif organisé de remontée d'informations l'évaluation des effets en Ile-de-France des mesures de défiscalisation portant sur l'investissement locatif est aujourd'hui très aléatoire et peu fiable au plan statistique.

Pour améliorer le dispositif statistique sur les questions du logement, le groupe formule des propositions répondant à trois objectifs :

- améliorer la qualité des statistiques de la construction,
- organiser la remontée d'informations des dispositifs ayant un impact fiscal,
- réfléchir au rôle et à l'amélioration de l'appareil statistique portant sur les différentes mesures touchant au logement.

LISTE DES ANNEXES

VOLET CONSTRUCTION NEUVE

Annexe n°1 : fiche accession sociale

Annexe n°2 : carte TVA réduite sur périmètre élargit de 500m autour des ZUS et articles faisant l'objet d'une convention ANRU

Annexe n°3 : tableau comparatif des dispositifs existants

Annexe n°4 : graphique PTZ

Annexe n°5 : fiche parc locatif intermédiaire

Annexe n°6 : fiche bureaux / logements

VOLET MOBILITE

Annexe n°7 : Simplification du financement du logement social

Annexe n°8 : fiche surloyer

Annexe n°9 : fiche double résidence

Annexe n°10 : fiche droits de mutation

LISTE DES PROPOSITIONS DETAILLEES

A . Sur l'accèsion sociale :

Proposition 1 : Créer sur la zone A (carte jointe en annexe 2)) un dispositif expérimental de TVA à 5,5% pour les ménages primo-accédants sous condition de ressources, sur la base d'un objectif de réalisation de 6000 logements par an

Mettre en place dans le cadre d'une « expérimentation » pour une période de 5 ans sur l'ensemble de la zone A « De Robien » un dispositif de TVA à 5,5 % pour les logements neufs cédés à des primo-accédants.

- **Sous condition de ressources:** on retient les plafonds du PLUS (sur la base de deux dernières années pleines de revenu)
- **Sous plafonds de prix.** Il faut en effet s'assurer que le bénéfice de l'avantage fiscal est intégralement répercuté sur l'acquéreur. Les plafonds de prix retenus pourront être ceux applicables aux opérations d'accèsion sociale réalisées par les organismes de logement social.

Le dispositif sera ouvert à tous types d'opérations et d'opérateurs. S'agissant d'accédants aux ressources modestes, le dispositif devra prendre la forme d'une TVA directement facturée à 5,5 % (et non d'un remboursement partiel de TVA avancée par l'acquéreur). Le déclenchement de la TVA à 5,5 % interviendra à compter de la signature de la promesse de vente.

Compte tenu de la localisation potentielle des opérations, un tel dispositif nécessite la mise en place de **gardes-fous visant à éviter les effets d'aubaine**. En cas de vente du bien ou de mise en location du logement avant la fin de la période d'engagement, le contribuable rembourserait à l'Etat au pro-rata temporis de la durée d'engagement restant à courir l'avantage fiscal consenti au moment de l'achat dans la limite de la plus value réalisée.

Proposition 2 : Recenser et donner un cadrage légal aux pratiques des collectivités

1. **Mettre en place un groupe de travail** composé de représentants de l'Etat, des collectivités locales, des aménageurs (établissements publics, SEM), des organismes HLM, des promoteurs privés, du secteur bancaire afin de **recenser les pratiques des collectivités locales visant à développer des programmes d'accèsion maîtrisée et diffuser les bonnes pratiques** à l'aide des moyens de communication *ad hoc* (exemple : dossier spécial du "Moniteur" ou de la "Gazette des Communes", diffusion via l'AMIF, organisation de séminaires, ...). Devront être analysées en particulier les questions ayant trait à la **transparence des processus de commercialisation** de ces opérations et à la mise en place de **clauses anti-spéculatives vis-à-vis des accédants** .

2. Donner un cadrage légal à la notion d'accession sociale « privée » ou accession maîtrisée aux interventions des promoteurs privés qui répondent à la demande de collectivités locales souhaitant réaliser des opérations d'accession maîtrisée pour des ménages éligibles au PTZ. Ces éléments de cadrage qui devraient introduire les notions de plafonds de ressources et de prix de vente, d'occupation à titre de résidence principale des logements et le cas échéant, de clauses anti-spéculatives compléteraient les autres formes d'accession sociale à la propriété que sont les opérations de PSLA et les opérations d'accession sociale menées par les organismes HLM qui bénéficient pour leur part d'un dispositif de sécurisation et d'accompagnement spécifique.

3. Donner des bases légales aux pratiques des collectivités locales en matière d'accession sociale (privée et HLM) sur les terrains qu'elles maîtrisent directement ou indirectement. Les pratiques imposant, par exemple, un prix de cession plafonné, ou des clauses anti-spéculatives sont concevables sur les terrains maîtrisés par ces collectivités directement (propriétés des collectivités territoriales) ou indirectement (terrains faisant l'objet d'une concession d'aménagement ou portés par des EPF pour le compte des collectivités). Il conviendrait cependant de conforter leur assise juridique. L'annexe à la présente fiche présente une première proposition de cadrage à ces interventions. Par ailleurs, il convient de s'assurer que ces opérations feront l'objet de mesures de publicité et de transparence dans leur commercialisation garantissant une équité de traitement de l'ensemble des ménages éligibles.

Proposition 3 : Contractualiser avec les principaux acteurs franciliens

Avec le mouvement HLM sur son implication dans le développement de l'offre de logements en accession sociale (cf fiche contrat Etat-AORIF), soit au travers de la vente aux locataires, soit au travers du développement d'une offre nouvelle. L'objectif d'un tel accord cadre avec l'AORIF, décliné dans les contrats d'objectifs, porterait sur la réalisation d'opérations d'accession sociale à hauteur de 3 000 logements par an, pour l'ensemble de l'Ile-de-France.

Avec les aménageurs publics (EPA et les principales SEM) sur leur implication dans le développement de l'offre de logements en accession sociale, la définition de cette dernière pouvant être calée dans le cadre de la contractualisation ou sur la base de la proposition de cadrage exposée ci-après.

Avec les EPF. Actuellement les Établissements Publics Fonciers franciliens réalisent du portage foncier destiné à la production de logements locatifs sociaux. Il est souhaitable qu'ils élargissent leur priorité d'intervention au champ de l'accession sociale

Proposition 4 : Etendre aux opérations d'accession sociale la décote (35 % en zone A, 25 % ailleurs) sur le prix de vente de terrains de l'Etat actuellement réservée aux opérations de logement locatif social et d'hébergement.(circulaire)

Ce dispositif serait envisagé pour des opérations réalisées par les organismes de logement social, voire aux opérations d'accession maîtrisée telles que définies ci-dessus.

Proposition 5 : Recentrer les dispositifs existants : conditions d'accès au PTZ dans l'ancien, et bénéficiaire de la TVA réduite autour des ZUS.

L'ouverture du bénéficiaire du PTZ aux acquisitions dans l'ancien a généré un effet d'aubaine. En outre, ce dispositif ne dynamise pas la construction neuve (cf graphique et tendance haussière sur le marché de l'accession de l'annexe 4). S'il est souhaitable d'en conserver le principe - car il permet de développer la vente HLM (notamment dans les Hauts-de-Seine) et peut se révéler utile sur une partie du marché- il convient de l'encadrer davantage : Il est proposé de limiter son prix de sortie aux plafonds de prix de l'accession sociale HLM.

Par ailleurs, un bilan coût avantage de la TVA réduite octroyée dans les 500 m autour des opérations de rénovation urbaine, sans conditions de ressource ni conditions de plafonds de vente, ni limite dans le temps devrait être envisagé rapidement.

B. Sur le développement du parc locatif social

Proposition 6: Encourager le recours à la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) pour les bailleurs sociaux.

Sur la période 2004/2006 on constate une nette progression des opérations réalisées en VEFA qui double la production de LLS réalisés sous ce dispositif le faisant passer de 6 à 12%. Il est sans doute possible d'aller plus loin.

Dans ce cadre, il pourrait être notamment proposé, à titre expérimental, de pouvoir recourir à des appels d'offre en vue de l'achat en Vefa de programmes immobiliers « en bloc » ou/ et groupés sur des périodes de trois ans ou plus, avec des mécanismes d'ajustement des coûts, ou en achetant ou en prenant des participations dans des sociétés de construction

Proposition 7 : Orienter dès 2008 les contrats d'objectif signés entre l'Etat et les bailleurs sociaux en IDF, en déclinant les principales dispositions issues des Etats généraux:

- En priorisant davantage la construction neuve de logements sociaux (PLUS et PLAI) familiaux
- En poursuivant la progression du PLS familial
- En distinguant les « produits résidences » des logements familiaux.

C. sur le parc locatif privé

Proposition 8 : Mieux utiliser la possibilité de combiner le dispositif du Borloo populaire avec le PLS .

Il est actuellement possible de combiner le PLS avec la formule du « Borloo populaire » mais cette disposition est restée trop confidentielle, et un peu complexe : elle passe en effet par un agrément opérateur et une convention APL le moment venu.

Il est proposé de mieux tirer parti de cette disposition pour attirer plus d'investisseurs (particuliers et SCPI) sur le marché locatif, en réservant cette opportunité aux logements familiaux d'une certaine taille, en zone tendue. A cette fin, il conviendrait d'encourager les partenariats avec les promoteurs, les collectivités locales et les réseaux de placement des produits investisseurs en vue de réaliser des

Les états généraux du logement en Ile-de-France

opérations ciblées sur ce montage, et d'envisager de supprimer la quotité minimale de prêt PLS nécessaire à l'octroi de cet agrément (l'avantage du prêt PLS étant modeste en comparaison des avantages fiscaux du PLS)

Proposition 9 : Territorialisation

Réfléchir à une meilleure territorialisation des niveaux de loyers plafonds des dispositifs Robien / Borloo Populaire / conventionnement sans travaux ANAH pour corriger les effets d'aubaine que génèrent ces dispositifs dans certains secteurs (notamment en Grande Couronne ou pour des grands logements) tout en favorisant réellement le développement de ces produits dans les secteurs les plus tendus. Cela pourrait passer par **une possibilité confiée aux délégataires des aides à la pierre et, à défaut, aux Préfets de fixer pour une période donnée (6 ans par exemple), des plafonds de loyers dans des limites déterminées au niveau national par l'Etat** (ex. : plafond du Borloo populaire à plus 20 % près). Une alternative consisterait à modifier/affiner l'arrêté définissant le zonage A, B1, B2 et C et/ou les loyers plafonds associés à ces zones (annexe III du CGI).

Proposition 10 : Amélioration des dispositifs existants

-Elargir les dispositifs « De Robien ancien » et « Borloo populaire ancien » à des acquisitions de logements dans le cadre des contrats de vente en l'état futur de rénovation introduits par l'article 80 de la loi ENL afin de favoriser la réalisation d'opérations de réhabilitation d'immeubles collectifs anciens par des promoteurs privés tout en développant une offre locative privée de qualité située en centre ville.

-Améliorer le dispositif du PLI en zone centrale (zone A), par exemple, en l'ouvrant au bénéfice d'une TVA à 5,5 % ou à une exonération fiscale sur la TFPB de quelques années et en réduisant la quotité minimale de prêt PLI nécessaire au financement de l'opération afin de permettre aux opérateurs de mobiliser des prêts du secteur bancaire « banalisé » parfois plus intéressants que le PLI. En contrepartie, les PLI pourraient faire l'objet d'agrément par les délégataires des aides à la pierre ou l'Etat (à défaut de délégataire) dans des limites arrêtées annuellement (à l'instar des enveloppes PLS).

-Ouvrir les dispositifs du Borloo populaire et Robien aux OPCI (le dispositif est limité aux SCPI actuellement).

Proposition 11 :

Examiner les conditions fiscales et juridiques à même d'inciter plus facilement les SIIC à investir dans le développement d'un parc locatif privé institutionnel en région Ile-de-France à loyer intermédiaire. Ceci suppose d'examiner en particulier les critères guidant les choix de ces investisseurs en terme de localisation des investissements (concurrence entre grandes métropoles européennes voire mondiales) et de nature de ces investissements (concurrence bureaux/logements).

Proposition 12 :

Etudier la possibilité de mettre en place une forme d'encadrement du fonctionnement du parc non conventionné propriété des SEM à vocation immobilière et des organismes de logement social (environ 150 000 logements sur la région) à l'instar de ce qui a pu se faire par le passé pour les filiales réglementées du 1% logement par exemple. Il s'agirait notamment d'arrêter un certain nombre de règles communes s'imposant à ce patrimoine : définition de loyers plafonds (ex. : PLI) et de loyers minimaux, précisions sur les conditions de ressource pour l'accès à ces logements, transparence des procédures d'attribution, etc.

Proposition 13 : Relancer un plan de reconversion des bureaux obsolètes sur la région parisienne

Ce plan pourrait s'appuyer sur plusieurs types de mesures :

- **des incitations fiscales à même d'amener les principaux acteurs privés (promoteurs, fonds d'investissement, SIIC, OPCI) à s'intéresser à de telles opérations.**
Extension de la TVA à 5,5% aux travaux de changement d'usage de bureaux en locaux d'habitation. (Ce point est toutefois susceptible de poser problème au regard de la réglementation européenne. Il suppose en effet de modifier l'article régissant actuellement les opérations éligibles à la TVA à 5,5 % pour les travaux d'amélioration ou de transformation (article 279-0 bis du CGI) qui doivent porter sur des « locaux *d'habitation* achevés depuis plus de 2 ans ».)
Exonération fiscale, totale ou partielle, des plus-values immobilières des cessions de locaux d'activité ou de bureaux menées par des sociétés soumises à l'impôt au profit de SIIC, OPCI ou organismes de logement social qui s'engageraient sur la transformation de ces bureaux en logements et sur la conservation de ces logements pour une durée minimale.
- **Une extension des primes de l'ANAH pour remise sur le marché de logements vacants aux locaux transformés en logements** pour encourager la réalisation d'opérations de reconversion de petits immeubles ou locaux par des investisseurs privés.
- Pour les secteurs naturellement moins porteurs (cas d'opérations de bureaux « isolées » dans des communes bénéficiant d'une moindre attractivité), la transformation de ces locaux nécessitera sans doute **une intervention publique plus volontariste** et plus coûteuse, le prix de revient de ces opérations étant en général supérieur au prix du marché (promotion privée) ou au coût acceptable par un organisme de logement social. Celle-ci pourrait s'appuyer sur un inventaire des immeubles de bureaux obsolètes ou déqualifiés vacants par la DREIF et l'ORIE, la mise en place d'une mission spécifique d'appui à la définition de solutions de reconversion et à la recherche d'opérateurs. Cette mission pourrait travailler dans un premier temps sur 4 ou 5 opérations représentatives des types de situation rencontrées sur lesquelles les communes sont particulièrement mobilisées, la sollicitation des organismes de logement social en vue d'étudier

les possibilités de réaliser certaines opérations de transformation de ces immeubles en logements sociaux, l'intervention, le cas échéant, d'aménageurs ou des Etablissements Publics Fonciers pour les opérations les plus lourdes de démolition de bureaux / reconstruction de logements avec prise en charge du déficit de l'opération par la collectivité et subvention éventuelle à l'opération via un fonds de minoration foncière (EPF) voire via le FAU pour les opérations conduisant à la production de logements sociaux.

D Sur le développement de la mobilité dans le stock :

D.1 Pour ce qui concerne l'objectif de débloquer les leviers de la mobilité dans le parc social

Proposition 14 : Ajuster les plafonds de ressources en zone tendue

Sur la base du constat antérieur de progression rapide des plafonds, la proposition s'inscrit dans une perspective de stabilisation des plafonds de ressources pour stopper la dérive haussière des années antérieures, mais avec une mesure spécifique immédiate de réduction de 10% des plafonds en zone tendue.

Par ailleurs, rien ne paraît justifier actuellement que les plafonds de ressource dans Paris intra muros soient plus élevés qu'ailleurs en IDF. Le marché francilien est à l'évidence un marché global.

Proposition 15 : Redéfinir le dispositif du surloyer

La proposition s'appuie sur la mise en place au plus tôt d'un surloyer qui ait vraiment un impact sur le comportement des locataires : un surloyer évoluant à la hausse en fonction des revenus, et suffisamment dissuasif au delà d'un certain niveau de revenu. Cette disposition pèse beaucoup plus sur les ménages déjà en place (le stock) que sur les nouveaux entrants (le flux).

Il s'agit de traiter les dépassements de ressources par l'application d'un réel sur-loyer de solidarité (SLS) dès le premier euro de dépassement en envisageant le déconventionnement au-delà d'une période à déterminer de paiement de surloyer ou un dispositif de sortie efficace.

Dans ce cas, s'agissant d'une mesure transitoire, le logement correspondant figurerait toujours à l'inventaire des logements SRU (pour ne pas compliquer les choses): les relations bailleur locataire seraient alors régies par les règles de droit commun, tant en matière de renouvellement que d'ajustement des loyers.

Les mesures envisagées sont différenciées en fonction des niveaux de ressources :

- pour les revenus entre 100 et 130% des plafonds, application dès le premier € de dépassement d'un surloyer plafonné au loyer PLS calé sur un seuil forfaitaire initial et avec une progressivité de 20% par an (),
- pour les revenus supérieurs à 130% des plafonds, application d'un surloyer limité à un taux d'effort de 25%, avec une progressivité sur trois à cinq ans. Ce dispositif doit mener à un loyer proche du loyer du marché (voir ci dessous)

Les simulations réalisées permettent d'illustrer l'impact des propositions sur l'évolution du loyer à acquitter par les ménages concernés :

- pour les revenus entre 100 et 130 %, le passage en zone 1 bis d'un loyer PLUS à 6,09 €/m² de SU à un loyer PLS de 9,14 €/m² de SU se traduit par une marche de 1,47 € la première année et une progression de 20 % sur les quatre années suivantes de respectivement 0,29 €, 0,35 €, 0,42 € et 0,51 € ; si le loyer de départ est inférieur au loyer PLUS, la marche initiale et la progressivité restent identiques et c'est alors la durée pour atteindre le plafond PLS qui augmente (voir annexe n°1),
- pour les revenus supérieurs à 130 %, une personne seule occupant un logement de 50 m² au loyer plafond PLUS avec un revenu dépassant de 50% le plafond PLUS verrait en cinq ans son loyer mensuel passer de 304,5 € à 801,38 € soit 25% de son revenu mensuel (voir annexe n°2).

Au-delà de la mesure financière de surloyer, l'efficacité du dispositif pourra être améliorée par la mise en place par les organismes de logement social de services personnalisés (conseil, aide à la recherche de logements) à destination des ménages soumis au surloyer destinés à faciliter et accélérer leur mobilité effective.

Proposition 16 : Encourager la mobilité des ménages en sous-occupation manifeste

Dans la perspective d'une évolution du droit au maintien dans les lieux au droit au maintien dans le parc social, le principe proposé est d'inciter à la mobilité en cas de sous occupation avérée. Pour ce faire il faut disposer d'une gamme variée de produits adaptés aux situations à traiter et d'une ingénierie spécifique des bailleurs sociaux (services personnalisés d'aide à la mobilité),

D.2. Pour ce qui concerne l'objectif de favoriser la mobilité professionnelle et familiale pour les propriétaires occupants

Proposition 17 : dispositif de déduction sur les revenus fonciers

Reconduire à partir de 2008 le dispositif fiscal qui existait jusqu'à fin 2007 et permettait aux contribuables en mobilité professionnelle ayant changé de résidence principale une déduction sur les revenus fonciers imposables de 10 % des revenus bruts annuels tirés de la location de leur ancien logement. Il pourrait également être étudié la possibilité de l'améliorer en augmentant la durée pendant laquelle la déduction est possible (ex. : 3 à 5 ans), en **augmentant le taux de déduction** (pour le porter par exemple à 30 %) et en **réduisant la distance minimale de séparation des 2 résidences conditionnant cette déduction** (ex. : 30, 50 ou 100 km, la distance pouvant être formulée suivant la zone géographique). L'augmentation du taux de déduction pourrait être conditionnée à un engagement de louer le logement dans les conditions prévues par le dispositif Borloo Populaire (plafond intermédiaire de loyer et de ressources des locataires).

Une alternative à cette proposition pourrait consister à **ne soumettre à l'imposition sur le revenu foncier que la part du loyer perçue au titre de la location du logement quitté qui excéderait le loyer versé par le ménage en mobilité au titre de sa nouvelle résidence.**

Proposition 18 : Abattements forfaitaires sur les droits de mutation

Afin de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes, il est **proposé de permettre aux départements et/ou aux communes de fixer un abattement forfaitaire sur l'assiette de calcul des droits de mutation aux acquéreurs dont les ressources ne dépassent pas un plafond fixé soit localement par le département, soit par l'Etat via un barème national et qui s'engagent à occuper leur logement à titre de résidence principale**. Pour éviter des effets d'aubaine ou spéculatifs, il conviendrait de prévoir que le ménage qui céderait le bien avant une durée minimale de détention du bien (5 ou 10 ans) ou qui déciderait de le mettre en location durant cette période, serait tenu de régler les droits de mutation aux départements au pro-rata temporis de la durée d'engagement non respectée.

Une alternative à cette proposition consisterait à **fixer au niveau de la loi un abattement forfaitaire de 150 000 Euros par exemple sur l'assiette de calcul des droits de mutation** (commune, département et Etat) en cas d'acquisition du bien par un ménage s'engageant à occuper le logement à titre de résidence principale. Elle pourrait constituer une première étape vers la **suppression à moyen terme de l'ensemble des droits de mutation** après une phase de transition de 3 à 5 années au cours desquelles les taux de ces droits seraient progressivement baissés. La mise en place par l'Etat d'un abattement forfaitaire sur l'assiette de calcul des droits de mutation et a fortiori la suppression progressive de ces droits - qui serait conforme aux préconisations du rapport Attali sur la libération de la croissance en France - posent évidemment le problème des modalités de compensation totale ou partielle de la perte de recettes substantielles mais aléatoires qui en résulterait pour les communes et les départements.

Proposition 19 : Amortissement des droits de mutation

Pour faciliter les parcours résidentiels et encourager à la mobilité les ménages, il pourrait être instauré pour l'ensemble des ménages un **dispositif d'amortissement des droits de mutation sur une période de 10 ou 15 ans**. Le mécanisme serait le suivant : le ménage qui souhaiterait quitter le logement dont il est propriétaire depuis moins de 10 ans (ou moins de 15 ans) pour acquérir un autre bien immobilier (suite à une évolution de la composition familiale ou de la situation professionnelle du ménage...) bénéficierait pour cette nouvelle acquisition d'un crédit sur les droits de mutation à régler correspondant à la fraction non amortie des droits de mutation versés à l'occasion de l'achat précédent. Lorsque le déménagement s'accompagnerait d'un changement de commune et/ou de département, il conviendrait de définir les modalités de compensation de la perte constatée par la collectivité d'accueil par rapport à la situation actuelle.

Proposition 20 : Les filières professionnelles

En complément des propositions précédentes et au titre des mutations professionnelles, des mesures pour favoriser la mobilité dans le cadre des filières professionnelles (éventuellement limitées à

certaines catégories d'emplois prioritaires dans la région) pourraient également concerner le parc locatif social :

- récupérer, sous conditions de ressources, les attributions de logements adossées au contrat de travail. Cette mesure suppose toutefois de modifier au plan législatif l'article du CCH qui prévoit qu'un logement social ne peut être l'accessoire d'un contrat de travail.
- développer une filière d'attribution HLM pour les ménages en mutation professionnelle

E Sur l'amélioration du dispositif statistique sur les questions du logement

Proposition 21 : Garantir et fiabiliser les remontées d'information des communes sur les permis de construire

Il convient de communiquer et de sensibiliser les élus sur l'importance de ces remontées pour leurs communes (FAU, TLE...)

Une première action à l'intention des services instructeurs des collectivités locales et des DDE est prévue en septembre 2008, en association avec les centres de formation des personnels territoriaux et de l'équipement.

Proposition 22 : Disposer d'informations fiables et territorialisées sur les dispositifs de défiscalisation pour l'investissement locatif.

Deux séries de mesures sont proposées pour remédier à cette situation :

- les services fiscaux sont disposés à intégrer une case bloquante (code commune) pour les déclarations en ligne des revenus immobiliers 2008)
- l'enquête trimestrielle auprès des promoteurs immobiliers sur la commercialisation des logements neufs intègre depuis l'année dernière une question sur les ventes pour défiscalisation qui aujourd'hui est insuffisamment renseignée ; il est proposé de rechercher l'engagement des promoteurs pour mieux répondre à cette partie de l'enquête.

Proposition 23 : Mettre en place un groupe de travail sur l'appareil statistique

Au-delà des mesures précédemment citées qui pourraient rapidement être mises en œuvre, il est souhaité la mise en place d'un groupe de travail ad'hoc, dans la poursuite des Etats Généraux pour réfléchir au rôle et à l'amélioration de l'appareil statistique du logement.

Les objectifs de cette démarche seraient d'inventorier les dispositifs et sources statistiques existantes (observatoires, partenariats, structures dédiées,...), d'évaluer leurs manques et faiblesses (domaines non couverts, remontées trop partielles...) et de proposer les mesures d'amélioration appropriées (qualité statistique, mise à disposition des données, information-communication, formation...).