



« L'INVESTISSEMENT LOCATIF, SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT »

Par François Jouven, Président du Groupe AKERYS

Les besoins sont incontournables et les chiffres têtus : La croissance démographique de 0.3 % par an va de pair avec une croissance du nombre des ménages bien supérieure : 1.2 % par an ; il y a un an le Crédit Foncier et l'université de Paris-Dauphine ont montré que l'on avait lourdement sous estimé le nombre des ménages à l'horizon 2020, tant pour des raisons sociologiques conduisant à décohabiter qu'en raison du vieillissement de la population.

Mettre en chantier 500 000 logements par an, objectif fixé par le Président de la République, est le niveau de production qui permettrait – tous les experts et tous les politiques sont d'accord - de faire face à ces besoins, sans permettre toutefois de rattraper le retard accumulé au fil des ans estimé à 600 000 logements.

Déjà éloigné de l'objectif des 500 000, le chiffre actuel de 430 000 mises en chantier en 2007 ne pourra être tenu en 2008. Le fléchissement du marché est là : les ventes des promoteurs reculent de 10 % par rapport à l'an dernier, les stocks s'étoffent et les « bulles de vente » reçoivent moins de visiteurs, même si les promoteurs recommencent comme en 1992 à offrir les frais de notaire mais aussi parfois une voiture...

Les hausses de prix du foncier et des coûts de construction ont été trop fortes - 143 % en 10 ans - et la demande solvable n'a pas suivi. Le primo-accédant de 2007 à une capacité moyenne d'achat d'une pièce de moins par rapport à celui de 2000.

Le logement social, malgré les efforts réalisés, plafonne autour de 65 000 mises en chantier par an, comme en 2006 alors que le projet présidentiel prévoit d'en construire 120 000 ; Les opérations de renouvellement urbain, en dépit de la règle du « un pour un » risquent de faire disparaître un nombre important de logements ; en tout état de cause les taux de rotation sur le parc HLM sont devenus si faibles dans les grandes agglomérations - moins de 5 % - que l'offre de logements sociaux n'arrive pas à satisfaire la demande et qu'il y a là l'une des sources importantes de blocage du parcours résidentiel.

Vraisemblablement, le taux de propriétaires de 57 % va progressivement s'élever : le développement de l'accession sociale à la propriété, avec la dissociation du bâti et du foncier permettront une progression du nombre des propriétaires. Encore faut-il que les prix deviennent plus raisonnables.

Le fléchissement actuel du marché devrait permettre un ajustement des prix du foncier mais la hausse des coûts de construction pourrait encore se poursuivre avec l'empilement des nouvelles normes, sans



doutes toutes justifiées au cas par cas, mais qui ont conduit au cours des 3 années à une hausse de 20 %, et que le « Grenelle de l'Environnement » pourrait faire doubler, là encore avec les meilleures intentions du monde.

Reste, pour équilibrer le marché et lui donner un minimum de fluidité, le secteur locatif privé qui loge actuellement 20 % des ménages. « Tous propriétaires » est un objectif ambitieux et mobilisateur ; l'étape intermédiaire est sans doute que tous soient bien logés, dans des conditions de prix acceptables.

Depuis 7 ans le prix des loyers a augmenté, mais de façon beaucoup plus mesurée que les prix de vente en accession. En prenant l'indice 100 en 2000, le prix du m² vendu en accession était à 192 en 2007, quand le loyer au m² était à 129. La mise sur le marché régulière d'appartements et de maisons par des investisseurs qui recherchent des locataires a été un facteur de modération des loyers. Tout se passe comme si les investisseurs avaient absorbé une part de hausse des coûts du foncier et des coûts de construction pour pouvoir offrir aux locataires des loyers relativement raisonnables.

Depuis 2000, c'est plus de la moitié de la production des promoteurs qui s'est dirigée vers l'investissement locatif. Cette situation, où des investisseurs sont prêts à mettre des logements sur le marché pour les louer n'est nullement acquise. Le blocage des loyers en 1914 a conduit à la ruine des propriétaires qui ont vu les prix en francs constants de leur logement divisés par 4 entre les 2 guerres, coupant court à toute volonté d'investissement, et même d'entretien du patrimoine, ce qui a conduit à la plus grande crise du logement jamais connue en France. Entre 1978 et 1988, l'existence d'obstacles de plus en plus nombreux à l'investissement, l'absence de tout mécanisme d'incitation pour les investisseurs ont conduit à une diminution du parc privé de 800 000 logements. Enfin, au cours des dix dernières années faute de rentabilité suffisante, les investisseurs institutionnels ont déserté le secteur du logement, préférant vendre à la découpe pour encaisser des plus values, réduisant par la même les logements mis en location. L'investisseur est donc un être sensible à l'environnement économique dans lequel il est plongé.

Il est vrai qu'être propriétaire bailleur en France n'est pas une situation particulièrement lucrative, tant pour des raisons fiscales que pour des raisons tenant aux déséquilibres des rapports entre propriétaires et locataires ; il est donc légitime que les pouvoirs publics opèrent une certaine compensation et incitent les personnes physiques à investir dans le logement, comme ils le font dans l'innovation, faute de quoi les mises en chantier seraient beaucoup moins nombreuses. Ce type d'aide, sous une forme ou sous autre, existe dans la plupart des pays européens.

Cette incitation, sous forme d'amortissement permettant une économie fiscale, à l'image de ce que pratiquent les entreprises, est d'autant plus légitime que le résultat pour le budget de l'état est positif. Il y a en effet sur ces opérations qui sont toutes faites à crédit une perception immédiate de TVA à 19.6 % qui vient compenser le coût des incitations fiscales. Quand le bilan sera fait, comme il est prévu par les pouvoirs publics et le parlement, on verra qu'un mécanisme qui ne pèse pas sur les finances publiques a contribué depuis 5 ans à mettre sur le marché près de 60 000 logements par an, avec des loyers qui, pour des raisons de concurrence, sont restés relativement raisonnables.

Les quelques dérives qui ont conduit à une surproduction dans certaines villes moyennes, et qui ne pourraient plus se produire aujourd'hui grâce au recentrage des mécanismes d'incitation, sont certes regrettables mais limitées au regard du parc construit ; elles se régleront avec le temps et ne doivent pas occulter le bilan très positif de l'investissement locatif en France.

Ces 300 000 logements locatifs mis sur le marché depuis 2003 ont en effet permis de loger dans des conditions raisonnables de prix les locataires qui ne pouvaient, ou ne voulaient pas accéder à la propriété. Le taux de rotation élevé de ce parc - plus de 30 % - permet d'assurer la fluidité du marché : le profil de ces locataires est en général assez typé : il s'agit pour l'essentiel de jeunes en début de parcours résidentiel, attirés par des logements neufs intégrant des normes de confort moderne.

Au moment où la production de logements en France va diminuer avec ce que cela représente de négatif pour la croissance, et où les besoins sont avérés, nous avons la chance d'avoir des investisseurs - les classes moyennes inquiètes pour leurs retraites - prêts à continuer à investir : c'est au renforcement des mécanismes d'incitation qu'il faut travailler plutôt qu'à leur suppression si nous voulons éviter d'aggraver la crise du logement et soutenir la croissance.

En comptant les investisseurs parmi les propriétaires - ce qui peut se concevoir - le taux de 70 %, tous propriétaires confondus, serait assez rapidement atteignable. « Tous propriétaires » mais pas forcément tous propriétaires de leur résidence principale...