



Un engagement
ÉCONOMIQUE,
SOCIAL
et **CITOYEN,**
pour développer
une offre locative solidaire

**Proposition 2012 en faveur
de la politique du logement en France**

LE CONTEXTE

Après des décennies de soutien, les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf se sont révélés très coûteux et pas toujours adaptés aux besoins. Ceux destinés à accroître l'offre de logements dans le parc ancien ont, quant à eux, été moins nombreux et faiblement efficaces.

Pour le neuf comme pour l'ancien, **un nouveau « modèle » doit être réfléchi**, mieux ciblé vers les ménages modestes qui éprouvent des difficultés à se loger dans le parc privé.

Dans la trajectoire de réduction du déficit budgétaire actuel, le soutien au secteur locatif privé ne peut plus se concevoir sans une contrepartie sociale. **Il ne s'agit pas d'inventer un énième nouveau dispositif** en faveur d'une incitation à l'investissement locatif, **mais de promouvoir un « engagement économique, social et citoyen ».**

LES OBJECTIFS PRIORITAIRES

- **Garantir aux ménages modestes l'accès au marché locatif privé à des niveaux de loyers sociaux.**
- **Favoriser la mobilité professionnelle.**
- **Libérer du pouvoir d'achat** pour les locataires en leur assurant un taux d'effort inférieur à 25% sur l'ensemble du territoire.
- **Créer de l'emploi** par l'entretien et l'éco-rénovation du parc existant.
- **Ne pas concevoir un produit « de niche »** mais un vrai dispositif incitatif pour garantir au bailleur un taux de rentabilité équivalent à celui qu'il obtiendrait en pratiquant un loyer de marché.
- **Sécuriser le revenu locatif** grâce à la garantie des risques locatifs (GRL).
- **Contribuer à résorber immédiatement le déficit de logements sociaux** par la mobilisation du parc existant et le développement d'une offre locative nouvelle à loyers modérés.
- **Proposer à l'État un dispositif satisfaisant le double critère d'efficacité et d'efficience économique.**

LE CHOC D'OFFRE ?

AVEC LE BAIL PUISSANCE 3

UN ENGAGEMENT ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET CITOYEN
POUR DÉVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE SOLIDAIRE

100% GAGNANT

Pour le locataire, le Bail Puissance 3 c'est...

- un contrat qui lui garantit le paiement d'un loyer jusqu'à 50% inférieur au loyer de marché ;
- une amélioration de son pouvoir d'achat grâce à un « reste à vivre » majoré de plus de 20% ;
- une facture énergétique maîtrisée.

Pour le bailleur, le Bail Puissance 3 c'est...

- un revenu locatif comparable à celui auquel il pourrait prétendre en louant son bien au loyer de marché ;
- 100% de déduction de ses revenus fonciers pendant 9 ans ;
- un régime dérogatoire sur les plus-values, avec 10% d'abattement par année, au-delà de la 5^e année de détention.

Pour l'État, le Bail Puissance 3 c'est...

- une opportunité pour contribuer à résorber immédiatement le déficit de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU ;
- un produit de substitution aux niches fiscales et d'optimisation des aides dans la logique de réduction des déficits publics ;
- le remède pour doper l'investissement locatif privé en France et soutenir l'emploi dans le bâtiment.

COMMENT ÇA MARCHE ?

L'engagement « économique, social et citoyen » du bailleur

Afin d'assurer une offre pérenne, le bailleur doit prendre un **engagement de louer le logement, à titre de résidence principale de son locataire, pour une durée au moins égale à 9 ans reconductible**, sous conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires.

LES CONDITIONS RELATIVES



... au loyer pratiqué

Les **plafonds de loyers PLUS** du secteur locatif social pourraient servir de référence.

Dans les zones tendues, où lorsque les loyers de marché sont 50% supérieurs aux plafonds retenus, **les plafonds PLS** seraient appliqués dans le cadre de **régimes dérogatoires**.

Dans ces conditions et dans tous les cas, **les loyers pratiqués** seraient de l'ordre de **deux fois inférieurs aux loyers de marché**.

... aux ressources des locataires

De même, **les plafonds de ressources fixés** dans le cadre des logements **PLUS** pourraient servir de référence.

Dès lors, **60% de la population** serait **éligible** au dispositif.

... au logement

Logement neuf, comme logement ancien, il convient qu'il réponde à des **normes minimales d'habitabilité et de performances énergétiques**.

Pour l'ancien :

- les logements seraient conformes aux normes de la décence ; un constat « **décence** » serait établi par un professionnel préalablement à l'entrée dans les lieux des locataires ;
- seuls les logements **éco-performants** classés de la catégorie A à E, sur la grille d'évaluation d'un DPE, seraient éligibles.

La contrepartie de l'engagement « économique, social et citoyen »

En contrepartie de ce loyer « social », l'engagement « citoyen » d'intérêt général du bailleur serait compensé par :

- une déduction spécifique de 100% au titre des revenus fonciers « sociaux » pendant 9 ans ;
- un régime dérogatoire de taxation des plus-values avec un abattement de 10% par année de détention, au-delà de la 5^e année (soit une exonération totale au bout de 15 ans).

En zones très tendues, le dispositif pourrait être garanti par une exonération, pendant toute la durée de l'engagement :

- de l'ISF, par la non-prise en compte de la valeur du logement dans le patrimoine du bailleur ;
- de la taxe foncière sur la propriété bâtie du logement.

L'implication des professionnels de l'immobilier

Les demandes de logements sociaux HLM, qui ne peuvent pas être satisfaites dans un délai « raisonnable » pourraient être transmises, avec l'accord des demandeurs, aux organisations départementales de professionnels de l'immobilier.

Les agents immobiliers et les administrateurs de biens pourraient alors :

- pénétrer un nouveau marché auquel ils n'ont pas accès ;
- proposer aux candidats une offre de logements disponibles, et adaptés à leurs besoins et à leurs ressources.



LE BAIL PUISSANCE 3 PAR L'EXEMPLE

Tout le monde ne peut pas se loger dans le parc locatif privé ! À titre d'exemple, un couple avec un enfant doit gagner plus de 2 SMIC pour faire face à un loyer de 650 € en zone B1 (moyenne pour un type III de 66 m² à 9,87 €/m²).

Si un seul des deux conjoints perçoit un salaire (soit 1 442 €/mois, salaire médian France entière), la famille est exclue du marché.

Même après le jeu des aides au logement, son taux d'effort est trop élevé (38 %) pour lui garantir un « reste à vivre » suffisant.

Comment soutenir les populations les plus fragiles qui, pourtant éligibles au logement HLM, ne parviennent pas à se loger dans des conditions supportables ?

Avec le Bail Puissance 3 et un engagement volontaire du bailleur à pratiquer un loyer « social* » en contrepartie d'une fiscalité non confiscatoire, il serait possible de libérer du pouvoir d'achat pour les locataires.

Dans l'exemple, la famille enregistrerait un gain équivalent à plus d'un mois et demi de salaire ! Un résultat qui s'obtiendrait sur l'ensemble du territoire pour toutes les personnes éligibles au logement social...

	Secteur libre	Bail Puissance 3
Ressources mensuelles**	1 441,73 €	1 441,73 €
Loyer mensuel	648,78 €	351,12 €*
Taux d'effort brut	45,0 %	24,4 %
APL	96,18 €	0 €
Net à payer	552,60 €	351,12 €
Taux d'effort net	38,0 %	24,4 %
« Reste à vivre » / mois	889,13 €	1 090,61 €



Bonus « Reste à vivre » = 201,48 €/mois soit 2 417,76 €/an
Gain pouvoir d'achat = + 22,7 %

* niveau PLUS, 5,32 €/m², soit 351,52 pour un T3 de 66 m²

**1,3 Smic – salaire médian France entière