



# Aux racines de la crise du logement en France et en Nouvelle Aquitaine

## *Des propositions pour une sortie de crise durable*

**Lucas Sarlange,**  
Expert-Comptable,  
Président de l'Institut Sofos

**Christian Prat Dit Hauret,**  
Professeur d'Université,  
Directeur du comité scientifique

**Vincent Maymo,**  
Professeur d'Université,  
Membre du comité scientifique

**Jean-Etienne Palard,**  
Maitre de Conférences,  
Membre du comité scientifique

*L'institut SOFOS, créé en mai 2020, est le premier think tank des experts-comptables.*

*Ce laboratoire d'idées est apolitique et non marqué idéologiquement, ce qui lui permet une totale liberté de production intellectuelle.*

*En s'appuyant sur les travaux académiques réalisés par des chercheurs en sciences économiques, de gestion, humaines et sociales et sur les préconisations et remontées d'informations provenant des experts-comptables, ce cercle de réflexion réalise et publie des travaux de fond. Chaque étude est assortie d'un ensemble de préconisations.*

*Les travaux de l'Institut Sofos sont des études de fond accompagnées de propositions apolitiques qui peuvent être affinées ou amenées à évoluer le cas échéant.*

*Les études publiées sont à prendre dans leur ensemble et ne peuvent être résumées par des extraits.*

*Les propositions présentées ne sont pas à considérer comme des revendications ou des exigences. Elles doivent permettre d'ouvrir le débat et contribuer à la réflexion et aux travaux nécessaires à la mise en œuvre d'une nouvelle politique économique, sociale et solidaire. L'Institut Sofos produit des études et des notes qui sont librement diffusées sur son site [www.institutsofos.fr](http://www.institutsofos.fr)*

## INTRODUCTION

Promoteurs, aménageurs, marchands de biens, agences immobilières, banquiers et financeurs spécialisés dans l'immobilier, entreprises de construction, artisans du bâtiment pour une partie, experts immobiliers et notaires, toutes ces professions ont connu au cours des années 2022 et 2023 de très grandes difficultés en raison de la chute du marché immobilier en France tant au niveau des prix (-5% en moyenne dans le neuf selon l'observatoire de Nexity) que des volumes de transactions (-20% avec 870 000 transactions en 2023 contre 1 088 000 en 2022 selon la FNAIM). Un des principaux piliers de l'économie française représentant près de 11% du PIB selon l'INSEE vacille, emportant avec lui son lot de certitudes que près d'un demi-siècle de croissance continue depuis la déréglementation des loyers dans les années 70 et la déréglementation des marchés dans les années 80 avait imposé. Et les acteurs s'entendent, statistiques à l'appui, pour dénoncer la situation dans laquelle ils se trouvent sans avoir saisi à ce jour de nouveaux leviers de développement.

Tous les ingrédients semblent être réunis pour mettre fin à trois décennies de dynamisme – depuis la dernière crise immobilière du milieu des années 90 – avec comme stigmate le plus visible l'arrêt, sinon le ralentissement, de la quasi-totalité de la chaîne de valeur immobilière. Remontée des taux d'intérêt entraînant une contraction du financement imposée par les banques, capacités d'endettement limitées par la réglementation de la Banque de France, inflation du coût de la construction et du prix des matières premières, limitations des permis de construire dans les grandes zones urbaines, fin des niches fiscales sur l'immobilier neuf et les loueurs meublés non professionnels, contraintes renforcées sur les caractéristiques énergétiques des logements, attractivité toujours importante des grandes agglomérations liée à la vampirisation des territoires, encadrement des loyers, d'aucuns s'émeuvent de voir ce marché amorphe et considèrent les propriétaires comme les investisseurs peu encouragés au dynamisme : des prix élevés avec des taux élevés et une offre limitée concourent avec les contraintes réglementaires, des restrictions renforcées sur le marché et des enjeux environnementaux pour déstabiliser les équilibres acquis depuis plusieurs décennies.



En particulier, l'augmentation des prix freinerait les commandes dans le neuf quand on sait qu'outre l'accès aux matières premières, la réglementation RE2020 justifierait à elle seule une hausse des plus de 20% du prix de revient de la construction selon la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles. Toujours dans le neuf, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) soutient que « *la dégradation de la conjoncture et l'insuffisance de l'offre dans le neuf conduisent à la correction brutale des ventes totales de ces derniers mois, avec -30,6% au 3ème trimestre 2023 par rapport au 3ème trimestre 2022. Par ailleurs, les réservations nettes au détail chutent de -46,6%. Les ventes aux investisseurs particuliers reculent de -58,6%, et les ventes aux propriétaires occupants de -36,5%* ». L'UNIS première organisation professionnelle de l'immobilier, représenté par sa présidente, Danielle Dubrac, s'est lui aussi lancé dans une diatribe dans « *Immobilier état d'urgence* » pour défendre ce qui pouvait être pris pour des acquis de la filière : des permis de construire en berne, l'élévation des taux d'intérêt, la loi climat et résilience, le regard réprobateur de la Haute Autorité de la Concurrence sur les pratiques de la transaction.

L'évolution de la réglementation énergétique y est vécue comme une révolution à laquelle l'ensemble de la filière s'est insuffisamment préparée.

Une telle orientation est déconcertante quand on connaît les difficultés de logement rencontrées par les français et les très nombreux emplois en jeu. Le logement est en effet un besoin primaire au sens de Maslow et un droit fondamental autour duquel s'est construit tout un système socioéconomique associant au besoin de logement la réponse à des enjeux d'investissement, de financement, de fiscalité, de politique, d'emploi et de débouchés. Outre les personnes logées ou mal-logés, la réponse à ce besoin rassemble de nombreux acteurs au sein d'une filière dont la santé joue un rôle clé dans l'économie française et des territoires ayant donné naissance à l'adage : « quand l'immobilier va, tout va ! ».

Au global se cumulent, et nous le verrons plus loin dans cette note, des difficultés d'accès au logement, un marché amorphe et attentiste dessinant peu d'opportunités et d'espoirs dans les mois voire les années à venir et des perspectives entrepreneuriales particulièrement sombres pour de nombreux acteurs de la profession. De ce point de vue, la philosophie de cette note s'inscrit globalement dans le cadre des travaux de l'économie du bien-être, concept développé par Amartya Sen, Prix Nobel d'Économie en 1998, avec comme triptyque : bien-être, équité et justice.

Cette étude s'organise en cinq parties venant étayer un corpus de 20 propositions visant à soutenir la filière. Si elles ne sont pas exhaustives, ces pistes mobilisent néanmoins 4 grandes familles de mesures pour offrir des leviers d'action transversaux aux problématiques rencontrées :

- des mesures fiscales transversales,
- des mesures favorisant l'accès à la propriété,
- des mesures destinées à relancer l'activité de construction/rénovation ;
- des mesures sur le financement favorisant la création d'un véritable Plan Marshall

L'objectif est un état des lieux des difficultés actuelles observées sur le marché immobilier en France alors que la demande de logement n'a jamais été aussi forte et n'a cessé de progresser au cours des dernières décennies, poussée par la croissance démographique, le processus de métropolisation et l'éclatement des cellules familiales, notamment. Ce diagnostic se nourrit d'entretien avec de nombreux acteurs impliqués directement ou indirectement dans le marché immobilier et le secteur du logement.

L'immobilier a connu son lot de crises qu'il s'agisse de pratiques de financement inadaptées comme les *subprimes* au milieu des années 2000, d'investissements déconnectés du marché avec la crise de l'immobilier d'entreprise dans les années 90 ou d'autres problématiques questionnant la moralité des propriétaires comme le logement social à Marseille, la corruption dans l'accès aux logements en Espagne, les *Ghost Tower* (les habitations laissées vacantes par les riches propriétaires londoniens), la discrimination dans l'accès au logement aux USA. Mais aujourd'hui, cette crise de l'immobilier prend une nouvelle tournure dans un contexte où

les règles du jeu ont drastiquement changé. On assiste à une pénurie des logements abordables dans les grandes zones urbaines alors même que les emplois et dynamiques socio-économiques s'y situent quasi exclusivement. Pourquoi le logement est-il devenu un enjeu sociétal ? Quelles sont les origines de la crise actuelle ? Comment se matérialise la crise immobilière au sein de la filière ? Comment affecte-t-elle les professionnels ?

Cette étude entend apporter une série d'éclairage sur ces questions à destination du monde socio-économique.



## 1. ETAT DES LIEUX : LE LOGEMENT, UN ENJEU DE SOCIETE

« Un logement n'est pas qu'un toit. Avoir un logement est un droit humain. Le logement est la pierre angulaire du bien-être et de la santé, de la dignité, de la sécurité et de l'inclusion des individus » : cette position défendue par la commission des nations unies sur l'habitat devrait être acquise dans les pays les plus avancés. Des décennies de politiques ont contribué à de grandes avancées mais sont aujourd'hui remises en question par le grand virage entrepris au sein de nos économies.

### 1.1 L'accès au logement : un enjeu qualitatif et quantitatif

Les conditions de logement se sont très clairement améliorées en France pendant plusieurs décennies comme en témoignent les chiffres suivants. On pourra noter tout d'abord l'augmentation de la taille des logements ou pour le moins du nombre de pièces comme en témoigne la figure 1 ci-dessous.

Figure 1 – La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

Figure 4 – Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

en %

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
1 pièce	11,6	9,2	7,3	6,0	6,4	5,8	5,7	5,8
2 pièces	20,5	17,3	14,8	13,0	12,7	12,4	12,6	12,9
3 pièces	27,2	27,0	25,7	23,5	22,2	20,9	21,0	21,2
4 pièces	22,3	25,2	26,8	27,9	27,1	25,4	25,2	24,8
5 pièces	10,7	13,0	15,5	18,3	18,6	19,5	19,4	19,2
6 pièces ou plus	7,7	8,3	9,9	11,3	13,0	16,0	16,1	16,1
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>							

Lecture : en 2018, 16,1 % des résidences principales ont 6 pièces ou plus.

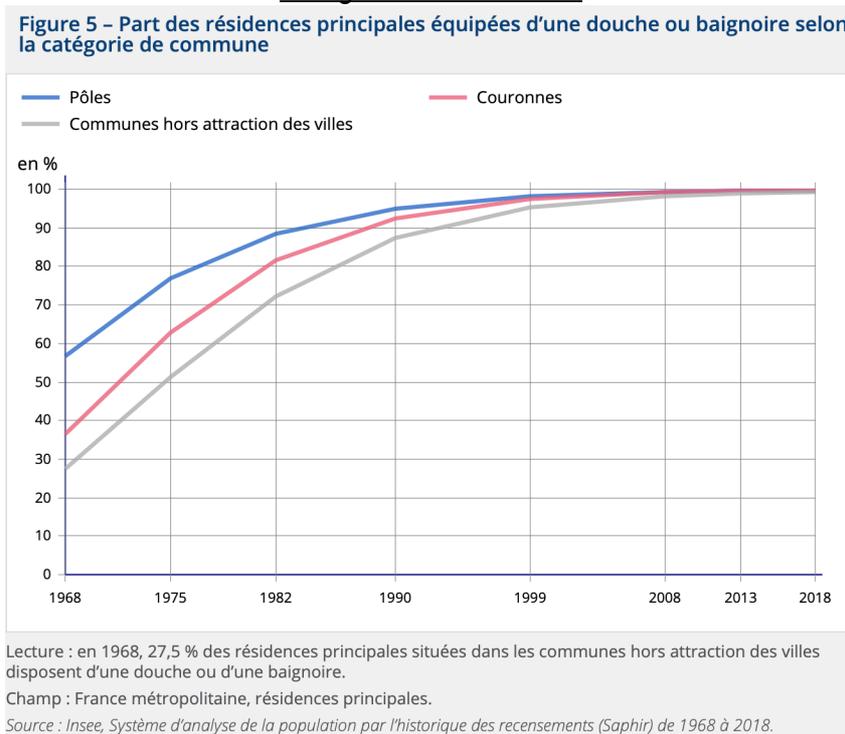
Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, *Système d'analyse de la population par l'historique des recensements (Saphir)* de 1968 à 2018.

Source : INSEE (2020), <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123>.

Les dix dernières années ont permis, ou presque, d'assurer l'accès à des sanitaires à la totalité des foyers alors qu'au début des années 80 on comptait encore plus de 10% des habitations dans les grandes villes et près d'un tiers des habitations dans les zones rurales dépourvues de sanitaires (figure 2).

Figure 2 – Part des résidences principales équipées d'une douche ou baignoire selon la catégorie de commune



Source : INSEE (2020), <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123>.

Pour autant, de nombreuses personnes résidentes sur notre territoire ne connaissent pas encore à ce jour des conditions décentes de logement. Actuellement, l'offre de logements ne permet pas de compenser la demande de logements qui se manifeste de manière très diverse notamment auprès des populations les plus fragiles socialement. Près de 12 millions de personnes – soit un français sur 6 – seraient fragilisées par la crise du logement<sup>1</sup> dont près du tiers seraient mal logées et 300 000 personnes considérées sans domicile. Dans de telles conditions, il apparaît légitime que certains défendent l'inscription dans la constitution du droit au logement, celui-ci se limitant pour l'instant aux alinéas 10 et 11 du préambule, la nation assurant aux individus les conditions nécessaires à leur développement. Mais tout un appareil législatif est venu parallèlement graver dans les chapitres législatifs ce droit au logement à commencer par la loi Quilliot en 1982 qui fait du droit à l'habitat un droit fondamental puis la loi Besson de 1990 qui sanctuarise dans son article premier que « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation* ». Depuis, d'autres textes comme en 2007, la loi dite Dalo, formalisent un droit au logement dit opposable, en garantissant l'accès à un logement décent et indépendant.

L'étude de l'Union Sociale pour l'Habitat et de la Banque des Territoires<sup>2</sup> anticipe un besoin de plus de 500 000 logements nouveaux par an dont 200 000 logements sociaux pour rester en phase avec les évolutions démographiques. L'association précise que près de 2,5 millions de personnes habitent dans des conditions inadaptées de logement dont les 2/3 ne sont pas logés dans le parc social. Dans son étude, l'USH décompose le besoin annuel en logement (tableau 1) :

<sup>1</sup> <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-publications/etat-du-mal-logement>

<sup>2</sup> Perspectives - L'étude sur le logement social - 2023 - <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/perspectives-l-etude-sur-le-logement-social-2023> - <https://www.banquedesterritoires.fr/perspectives-2023>

Tableau 1 : Les besoins en logement selon la nature du besoin

Nature du besoin	Nombre de logements
Besoins pour contribuer à résorber le mal-logement (déduction faite des attributions déjà réalisées chaque année dans le parc social existant)	122.000 logements
Besoins pour permettre le desserrement des ménages	116.000 logements
Besoins pour répondre au maintien de la demande de résidences secondaires	100.000 logements
Besoins pour absorber le solde migratoire	74.000 logements
Besoins pour maintenir un taux de vacance nécessaire à la fluidité du marché	50.000 logements
Besoins pour compenser la sortie du parc d'une partie des logements les plus énergivores	33.000 logements
Besoins pour absorber le solde naturel	23.000 logements

Source : Union Sociale pour l'Habitat, 2023

La Fondation Abbé Pierre relève ce chiffre du mal logement à plus de 3,4 millions de personnes soit 5% des français et évalue à plus d'un million de personnes les privés de logement. Il faut sans doute aussi rappeler qu'un nombre croissant de personnes devraient bénéficier aujourd'hui de loyers modérés sinon de logements sociaux quand on pense qu'un infirmier débute sa carrière avec un salaire brut mensuel de 2 000 euros, un instituteur à 1 811 euros, un gardien de la paix à 1 560 euros. Un autre élément vient accroître la nécessité de renouveler le parc immobilier national avec les conséquences de la loi climat et résilience de 2021 appelant un remplacement sinon une rénovation des logements les plus énergivores. L'accès au logement pour le plus grand nombre et notamment à la propriété est fondamental. Ces premiers éléments nous inspirent une première série de proposition.

### Proposition n°1

**Accorder aux primo-accédants un crédit d'impôt égal à 100% des charges d'intérêt relatives aux emprunts contractés pour l'acquisition de leur habitation principale.**

- ✓ **Objectif** : aider les jeunes actifs à acquérir leur habitation principale et à compenser partiellement l'injustice subie et liée à une flambée des prix de l'immobilier dans les métropoles régionales où se situe l'emploi.

### Proposition n°2

**Augmenter les abattements des droits de donation à 150 000 euros par parent et par enfant tout en réduisant la durée d'exonération à 10 ans.**

- ✓ **Objectif** : faciliter les solidarités inter-générationnelles et tenir compte de l'augmentation du prix de l'immobilier. 150 000 Euros représente l'équivalent d'un appartement de 30 m<sup>2</sup> à Bordeaux.

### Proposition n°3

**Augmenter l'abattement des droits de donation des grands-parents aux petits-enfants à 100 000 euros par parent et par petit-enfant tous les 10 ans, avec accord des enfants.**

- ✓ **Objectif** : sauter une génération dans les donations car, compte tenu de l'espérance de vie actuelle, hériter pour des enfants ayant 55 ans présente une utilité marginale réduite et cela facilite les solidarités entre les différentes générations.

### Proposition n°4

**Favoriser le développement du bail solidaire (BRS) en augmentant le seuil de ressources pour les bénéficiaires.**

- ✓ **Objectifs** :
  - Augmenter le nombre de bénéficiaires en augmentant le niveau de ressources minimales pour accéder au BRS
  - Faciliter l'accès à la propriété des revenus modestes

### Proposition n°5

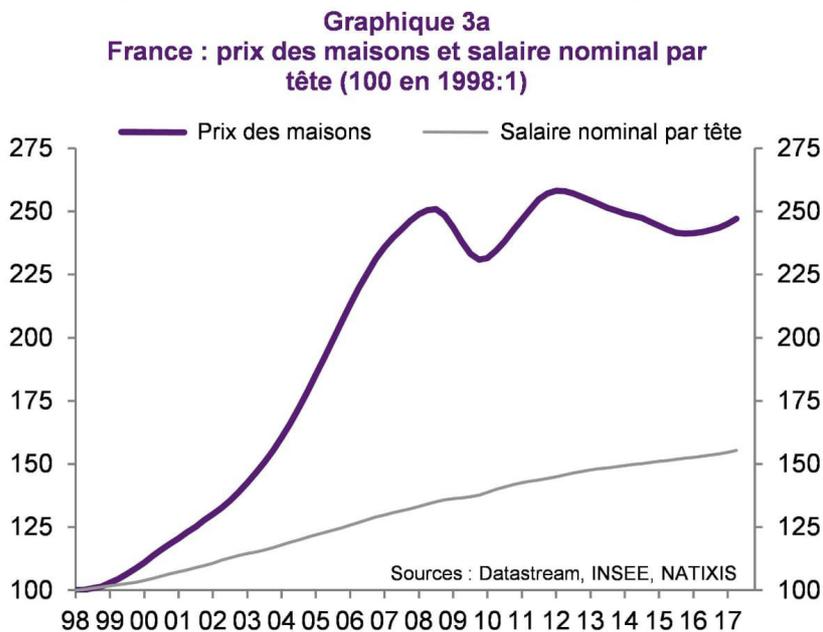
**Créer des taux marginaux progressifs des droits de mutation avec un départ à 0% en-dessous de 150 000 Euros mais avec un droit fixe de 500 Euros.**

- ✓ **Objectif** : taxer plus lourdement les biens immobiliers qui valent plus de 800 000 Euros et permettre une progressivité des droits de mutation en fonction des prix des biens immobiliers.

## 1.2 Le décrochage des prix de l'immobilier

Dans ces conditions, on a assisté à un décrochage entre l'augmentation du prix des biens immobiliers comme des loyers et l'évolution des salaires tant en France (figure 3).

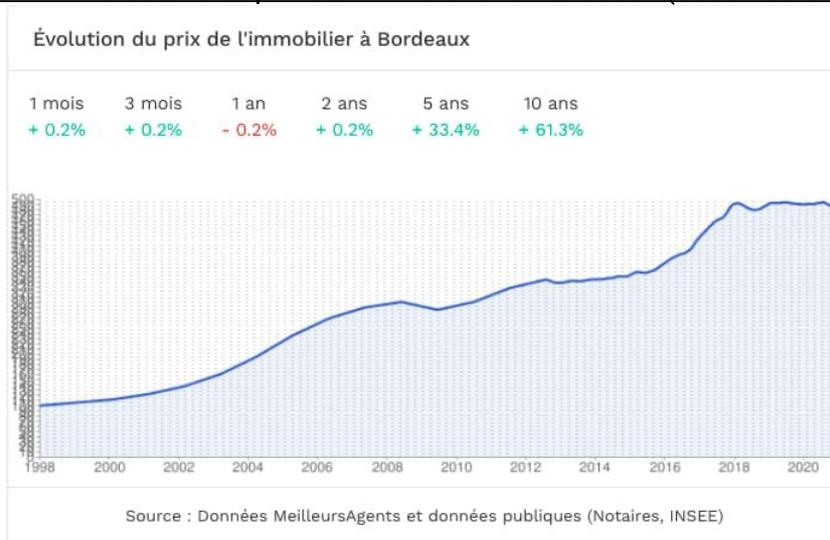
Figure 3 – Evolution du prix des maisons et du salaire nominal par tête en France (1998-2018)



Source : Natixis (2019), INSEE, Datastream.

Ce phénomène de découplage entre les salaires et les prix de l'immobilier, déjà bien présent au niveau national l'est d'autant plus dans certaines zones particulièrement attractives comme cela peut être le cas des grandes villes ou des cités balnéaires. Bordeaux en particulier s'est démarqué par l'envolée des prix de l'immobilier (Figure 4).

Figure 4 – Evolution des prix de l'immobilier à Bordeaux (base 100 en 1998)



Source : Meilleursagents.com, INSEE, Notaires.

Ces graphiques nous aident à comprendre le décalage croissant entre les capacités d'accession des ménages et l'évolution des prix de l'immobilier. Ce phénomène a été notamment largement encouragé par des dispositifs fiscaux favorisant des modes de logement précaires au détriment de modes plus stables. On fait ici tout particulièrement référence à la fiscalité des logements meublés (professionnels ou non professionnels) qui a détourné les investissements immobiliers vers une réponse à des besoins moins fondamentaux que le logement principal des populations.

De tels dispositifs sont certes fondés sur des logiques économiques et l'encouragement de la mobilité professionnelle mais ils se sont en effet accompagnés d'un effet d'éviction mal anticipé par le législateur. L'opportunisme légitime des acteurs économiques est venu renforcer l'effet d'aubaine et nous incite à recommander un rééquilibrage des mécanismes fiscaux. Nous en tirons une seconde série de proposition visant à favoriser l'accès au logement principal pour le plus grand nombre :

### **Proposition n°6**

**Supprimer la niche fiscale de la location de meublés de tourisme (abattement de 71%) dans les zones tendues et l'ajuster sur la fiscalité des locations meublées classiques.**

- ✓ **Objectif** : libérer des logements dans les métropoles régionales et dans les zones de littoral et donc rétablir une justice entre les touristes et les actifs à l'année pour l'accès au logement. Cela permettrait également de relancer l'activité hôtelière.

### **Proposition n°7**

**Harmoniser la fiscalité des locations nues (revenus fonciers) avec celle des loueurs en meublés professionnels et non professionnels en autorisant pour les 3 régimes au réel une dotation aux amortissements calculée sur 25 ans et sur 50% de la valeur du bien.**

- ✓ **Objectif** : réduire l'injustice selon laquelle ceux qui louent un bien vide à l'année, notamment à des locataires qui travaillent et vivent à l'année sur le territoire, sont beaucoup plus imposés sur leurs revenus fonciers que ceux qui louent sur des périodes courte durée, alors que la rentabilité brute locative est déjà meilleure, tout en bénéficiant d'un délai plus court pour récupérer le bien.

**Proposition n°8**

**Créer un nouveau régime fiscal d'incitation aux investissements locatifs privés en autorisant une déduction de la dotation aux amortissements calculée sur le montant de l'investissement, montant qui serait déductible à 100% des revenus fonciers tirés de la location nue de ces biens immobiliers.**

✓ **Objectif** : relancer l'investissement immobilier locatif neuf.

Parmi les controverses touchant le logement, on trouvera également le décalage entre les exigences accrues portant sur les logements neufs d'un côté et l'insalubrité des logements proposés par les « vendeurs de sommeil ». Lorsque l'on parle de logement, cela pose de prime abord la question du lieu de vie mais cela pose en effet la question des conditions de vie dans ces logements. C'est tout particulièrement le cas avec l'augmentation des coûts de l'énergie qui touchent de très nombreux foyers en France, et cela même si l'État s'est positionné en amortisseur des turbulences qui, à l'étranger, ont ébranlé les modes de vie de l'ensemble des ménages. Il n'en demeure pas moins qu'une forme de précarité énergétique touche un nombre croissant de foyers.

Pour illustrer ce point, les étudiants font partie de cette catégorie de population dont l'accès au logement reste difficile souvent en proie à une forte précarité énergétique. Leur accès au logement est d'autant plus compliqué que leurs locations trouvent dans les locations saisonnières, via des plateformes en ligne comme Airbnb notamment, des prédateurs et concurrents. Sur la métropole bordelaise, on compte ainsi un effet d'éviction évalué à près de 10 000 studios qui pourraient résoudre des solutions de logement de long terme mais pour lesquelles les avantages fiscaux et la vision court-termiste ont laissé des trous béants dans le parc de logement. Ce phénomène, cumulé avec la concurrence déloyale sur la filière hôtelière, explique alors la décision de certaines agglomérations de limiter sinon d'interdire les locations de courte durée. Et les services sociaux sont mal en peine pour trouver des solutions, comme à Bordeaux où le parc est ici encore insuffisant et où des solutions système D sont imaginées : colocation intergénérationnelle, *tinny house*, *mobile-home*...

## 2. UN SECTEUR D'ACTIVITE MENACE

Si les acteurs de l'immobilier souffrent déjà d'un ralentissement marqué de l'activité, il faut bien garder en tête que toutes les conditions sont réunies pour plonger durablement le secteur dans la morosité.

## 2.1 Une activité au point mort : L'inadéquation structurelle entre l'offre et la demande de logement

L'analyse du marché du logement est relativement simple en définitive. L'offre se compose des bâtiments existants (immobilier ancien) ou en construction (immobilier neuf), tandis que la demande est représentée par les personnes résidant en France.

Bien que ces données soient bien documentées, il est important de noter que la demande n'émane pas directement des individus, mais plutôt sous la forme agrégée des ménages, définis comme l'ensemble des personnes partageant un même logement, quels que soient leurs liens (couple, famille, colocataires, etc.). Un ménage est considéré comme existant sur le plan économique uniquement lorsqu'il est logé, même si cela ne garantit pas nécessairement la satisfaction des occupants vis-à-vis de leur logement.

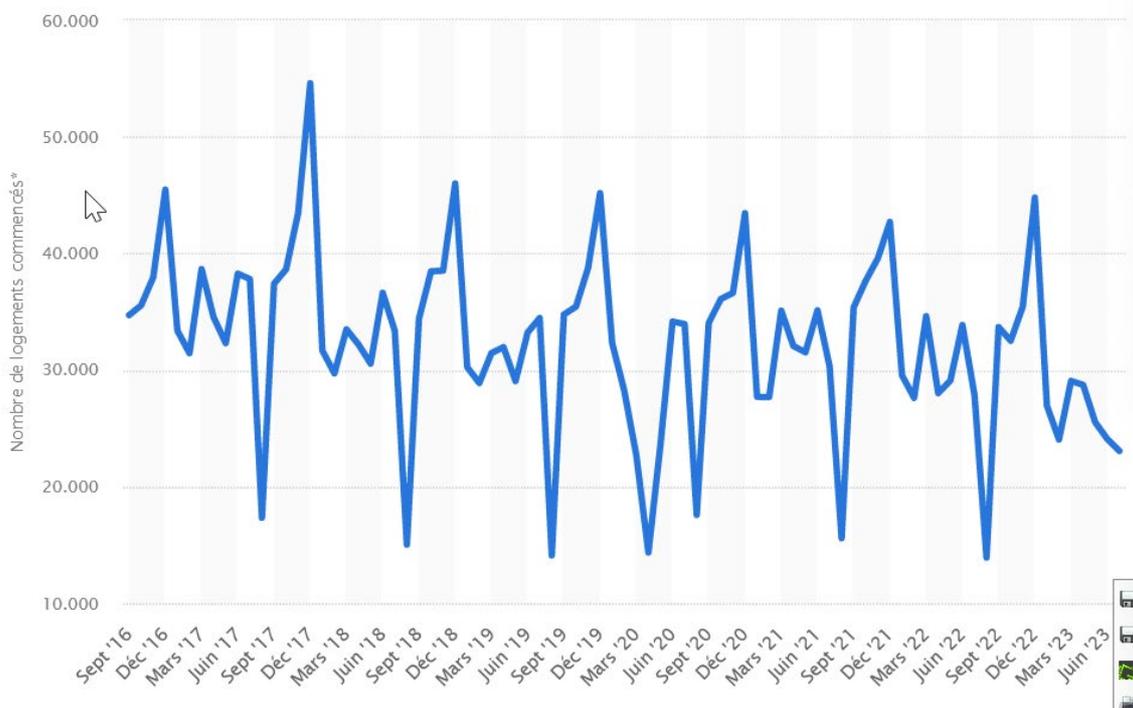
Selon les données récentes de l'**INSEE Construction Immobilière**, au 1er janvier 2023, **la France, hors Mayotte, compte 37,8 millions de logements**. Cela représente une addition substantielle de 13,4 millions de logements depuis 1983 et de 3,4 millions depuis 2013. Deux principaux facteurs ont contribué à cette augmentation : la construction de logements neufs et la transformation de locaux non résidentiels en logements (réaffectations). En revanche, certains éléments tels que les démolitions et les changements d'usage des locaux d'habitation (désaffectations) ont réduit le parc. Depuis 1980, la croissance annuelle moyenne de l'offre de logements a augmenté de +1,1 %, soit 3,4 millions de logements supplémentaires sur le marché depuis 2013.

D'après les données du ministère du logement<sup>3</sup> à fin septembre 2023, le nombre d'autorisations de mises en chantier de logements a diminué pour s'établir à 29 000, enregistrant une baisse de -5 % par rapport à août 2023 (cf figure 5). Ces autorisations sont inférieures de -25 % à la moyenne des douze mois précédant le premier confinement, ajustée des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). Sur la période d'octobre 2022 à septembre 2023, 371 300 logements ont reçu une autorisation de construction, représentant une diminution de 28,3 % (146 700 logements de moins) par rapport aux douze mois précédents et une baisse de 19,3 % par rapport à la période antérieure à la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

En juin 2023, le nombre de logements effectivement mis en chantier s'élève à 25 800 unités, affichant une augmentation de 30 % par rapport à août, mais un chiffre qui demeure inférieur de -18 % à la moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire. Sur une période de douze mois, le total des mises en chantier enregistre une baisse de -16%, avec 315 800 logements entamés.

<sup>3</sup> <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-septembre-2023-france-entiere>

Figure 5 – Mises en chantier réalisées en France (2016-2023)

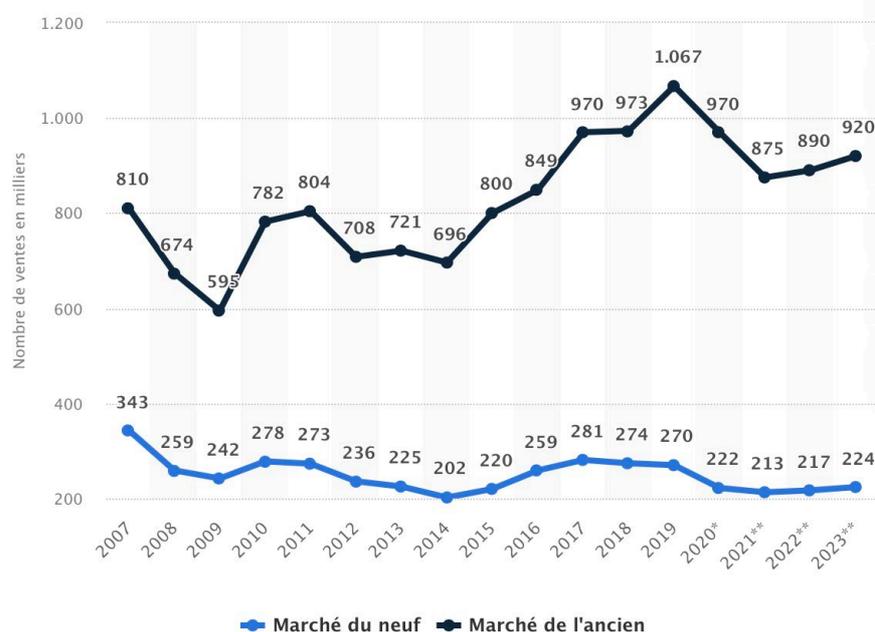


Source : Ministère du logement, Statista, <https://fr.statista.com/statistiques/778053/nombre-logements-commences-france/>.

Sur le plan des transactions, le marché immobilier en 2023 a donc enregistré une contraction historique, marquée par une diminution d'environ -20 % du volume de transactions, représentant la plus forte contraction en une décennie. Cette décélération significative découle principalement de la hausse abrupte des taux de crédit au cours du premier semestre 2023, avec une multiplication par quatre en 18 mois. Cette augmentation a entraîné une diminution notable de la production de prêts immobiliers, atteignant le niveau le plus bas depuis dix ans. En conséquence, le nombre annuel de transactions immobilières a été estimé à 870 000 à la fin de décembre 2023, soit une baisse d'environ -20 % par rapport à 2022 (figure 6).

La contraction du marché s'est manifestée davantage dans la deuxième moitié de 2023, et la tendance à la baisse des prix immobiliers a commencé en août, se poursuivant jusqu'à la fin de l'année, bien que la diminution n'ait atteint que 1,4 % sur les prix affichés. Cette décélération s'explique par l'inflation persistante et les difficultés croissantes d'accès au crédit immobilier, entraînant une perte de pouvoir d'achat immobilier de 20 % pour les Français en 18 mois.

Figure 6 – Volume de transactions immobilières en France (hors Mayotte) à fin août 2023



Source: Notaires.fr, IGEDD d'après DGFIP (VEDOC) et besas notariales

Le marché immobilier présente des disparités régionales significatives, avec les grandes métropoles subissant un ajustement des prix à la baisse, tandis que les villes moyennes et les zones périphériques connaissent une hausse de la demande et des prix, stimulée par le télétravail et la recherche d'alternatives plus abordables. Les zones touristiques restent robustes, soutenues par une demande spécifique et stable. Certaines grandes agglomérations ont enregistré des baisses sensibles, tandis que des villes moyennes ont conservé leur attractivité post-crise sanitaire. Dans ce registre, les zones touristiques, notamment le littoral atlantique et méditerranéen, ont continué à voir une augmentation des prix immobiliers.

Les perspectives pour 2024 demeurent incertaines, avec la possibilité d'une stabilisation des prix si les conditions économiques s'améliorent. La stabilisation des taux de crédit pourrait faciliter l'accès au financement, bien que des défis subsistent, tels que l'accès au crédit, le pouvoir d'achat et la disponibilité de l'offre de logements. Les experts s'attendent à une nouvelle dynamique sur le marché immobilier en 2024, caractérisée par un nouvel équilibre entre les acquéreurs et les vendeurs. Pour autant, il faut se prémunir des effets d'annonce. En effet, la Banque Centrale Européenne s'engage dans une révision de ses taux directeur pour le second semestre 2024 qui ne garantit pas pour autant une augmentation de l'accès au financement. Bien au contraire, les contraintes accrues sur les banques européennes à partir de 2025 devraient ébranler une nouvelle fois le marché. Il est donc probable que la baisse d'activité entamée en 2023 se poursuivent durablement avec des impacts économiques et sociaux évidents. Tous ces éléments concourent à une inertie de la filière dont il est urgent de relancer l'activité. Nous en tirons une troisième série de propositions :

**Proposition n°9**

**Réduire à 15 ans la durée d'exonération de la PV et de la CSG sur la cession des biens immobiliers.**

- ✓ **Objectif** : remettre des biens immobiliers sur le marché, sachant que des propriétaires attendent la durée d'exonération de 30 ans pour vendre, préférant ne pas vendre et laisser les logements vides ou semi-vides sur une partie de l'année.

**Proposition n°10**

**Diviser par 2 les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) pour les primo-accédants.**

- ✓ **Objectif** : réduire le coût d'acquisition des biens immobiliers pour les primo-accédants.

Ces deux propositions n'entendent pas résoudre la crise mais contribuent néanmoins à un allègement de la pression pesant sur le marché.

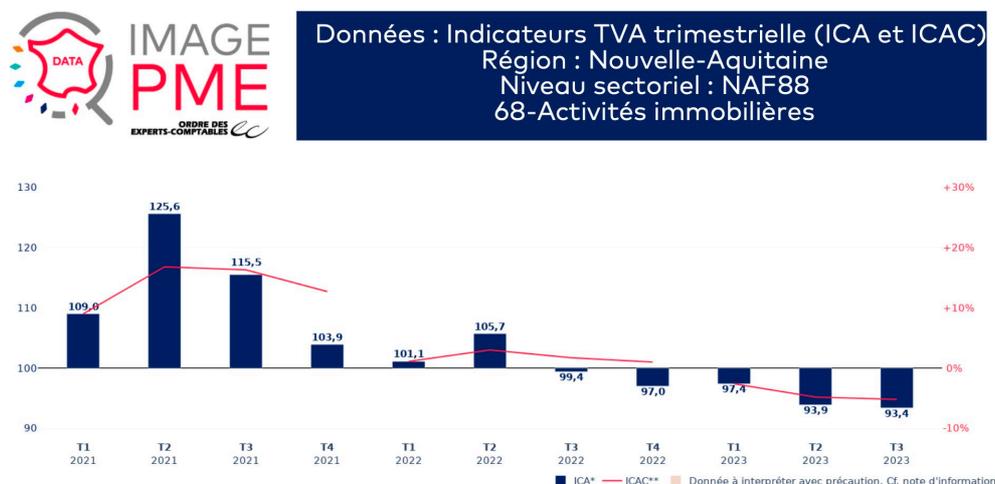
## 2.2 Une filière aux abois

Au-delà du logement, en tant que besoin primaire, se pose également la question du logement en tant que secteur d'activité. Toute une filière est menacée avec des situations critiques pour de nombreux entrepreneurs et leurs employés : le nombre d'agences immobilières prêtes à entrer en procédures collectives a presque doublé, passant de 327 à 528 sur un an selon une étude Altares 2023.

Au niveau national, on compte ainsi plus de 8000 ouvertures de procédures collectives dans la construction, et 1307 dans les activités immobilières avec une demande de liquidation judiciaire précoce. L'âge moyen de la structure lors de sa présentation au tribunal de commerce est de 8 ans dans la construction et 11 ans dans les activités immobilières précise le baromètre des entreprises tenu par le greffe du tribunal de commerce de Grenoble. Les agences immobilières sont alors la branche la plus touchée avec une envolée de 92% des liquidations judiciaires sur l'année 2023.

Les données régionales de la nouvelle Aquitaine fournies par Image TPE de l'ordre des Experts comptables convergent vers ce diagnostic avec une baisse continue de l'activité immobilière (figure 7).

Figure 7 – Evolution de l'activité immobilière en région Nouvelle Aquitaine de 2021 à 2023



Source : Image PME – Ordre des Experts-Comptables

La situation est telle que des premiers gros acteurs de la filière sont eux aussi victimes de la situation et que les parties prenantes financières doivent réaménager leurs dettes comme en témoigne ce banquier : « *Pour les marchands de biens, on allonge éventuellement les délais de remboursement d'un ou deux ans mais pas d'avantage. On est sur du soin palliatif pour les professionnels de l'immobilier en pariant sur un renouveau de l'économie* ». Un constat inquiétant et partagé par tous les professionnels.

Outre les enjeux économiques évidents, les difficultés rencontrées par les acteurs du bâtiment positionnés sur l'aménagement et la promotion affectent directement la disponibilité des logements sociaux à deux niveaux :

- Directement car les bailleurs sociaux rencontrent les mêmes difficultés pour acquérir du foncier, financer les travaux et équilibrer leurs bilans. De nombreux acteurs voient leur activité ralentir brutalement et leurs prévisionnels se resserrer pour intégrer les charges de fonctionnement qu'ils ne peuvent plus diviser entre un nombre important de projets ;
- Indirectement car les acteurs privés ont eux aussi des quotas de logements sociaux à respecter dans les programmes qu'ils portent. La diminution des permis de construire, l'augmentation des contraintes sur le financement, l'élévation au moins temporaire des taux et des matières premières ont rendu leurs équilibres financiers précaires voire insoutenables.

Plus inquiétant, les difficultés rencontrées par le cœur du métier se propagent aux acteurs périphériques. Après avoir mesuré l'impact de ces irrégularités de marché sur les acteurs de la production, les conseils sont touchés progressivement. Les architectes et ingénieurs pour une part où l'on observe des recentrages, les gros acteurs réintègrent les activités qu'ils sous-traitaient jusque-là à des moins disant, les maîtres d'œuvre et bureau d'études se réorientent sur des niches d'activité encore dynamiques mais où la concurrence s'accroît nécessairement. Outre les agences immobilières précédemment citées, ce sont aussi les notaires dont l'activité est

sérieusement touchée. Après les premiers émois qui avaient fait suite à la loi pacte, la crise dont nous détaillerons plus loin les moteurs, constitue une seconde attaque beaucoup plus sévère cette fois-ci. De nombreuses études qui avaient profité des années fastes changent aujourd'hui de voilure avec des conséquences évidentes sur l'emploi et l'attractivité de la filière. Un mandataire allant dans ce sens nous confiait accompagner pour la première fois une étude de notaires en déroute.

Plus loin encore, les collectivités locales sont touchées : le ralentissement des transactions immobilières est aussi synonyme de réduction des taxes de publicité foncière, des droits d'enregistrement et des taxes communales additionnelles. Ces pertes communautaires se répercutent ensuite sur l'ensemble de la vie des territoires.

### **Proposition n°11**

**Simplifier l'obtention des permis de construire pour l'ensemble des acteurs de la filière.**

- ✓ **Objectif :**
- ✓ Rationalisation et simplification des procédures administratives
- ✓ Réduction des délais pour obtenir les permis de construire ou toute autre document nécessaire à l'acquisition de biens immobiliers
- ✓ Harmonisation des réglementations selon les régions

## **3. LA CRISE ACTUELLE DU LOGEMENT EN FRANCE : UNE CRISE AUX ORIGINES MULTIPLES**

Une crise immobilière se manifeste par une chute brusque et significative de la valeur des biens immobiliers, souvent causée par une surabondance d'offre, une spéculation excessive, un endettement excessif, et d'autres facteurs économiques. Pendant de nombreuses années, le marché immobilier français était en plein essor, avec des prix au mètre carré atteignant des sommets dans les grandes villes.

Cependant, à partir de l'été 2022, une stagnation des prix s'est installée, principalement en raison d'un contexte économique et social peu propice à la relance du marché. Cette situation soulève son lot de questions : Quelles sont les origines de la crise actuelle du logement en France ? Comment cette crise se manifeste-t-elle ?

La crise immobilière de 2023 s'explique par plusieurs facteurs :

- l'inadéquation entre l'offre et la demande de logement comme nous avons pu le voir précédemment ;
- la hausse des taux d'intérêt consécutive à la poussée inflationniste ;
- la baisse de l'offre de crédit ;
- le renforcement de la réglementation ;
- une fiscalité dés-incitative,

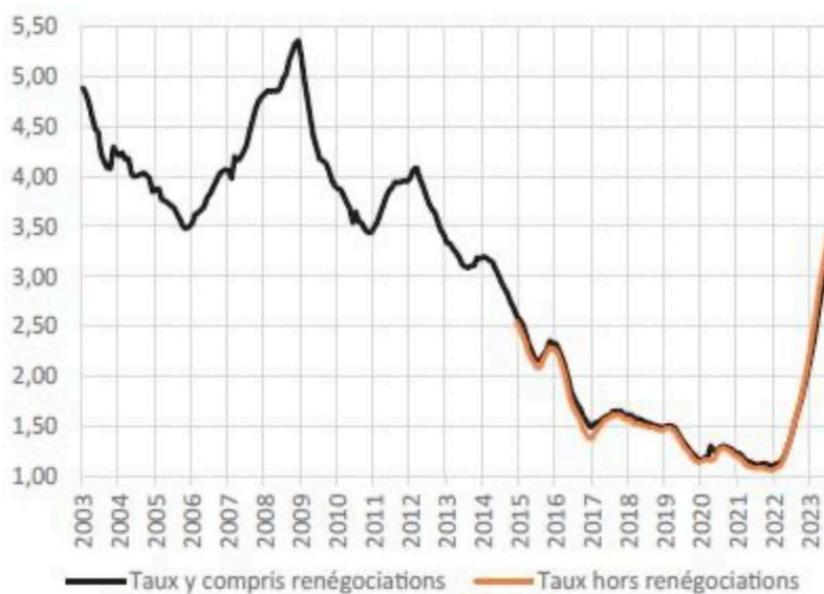
- la baisse relative de la rentabilité des actifs immobiliers,
- la dimension socio-culturelle et affective du patrimoine immobilier renforce l'immobilisme et la vacance des logements,
- les carences de la politique d'aménagement du territoire.

### 3.1 La hausse des taux d'intérêt consécutive à la poussée inflationniste

Au quatrième trimestre 2022, le taux moyen des prêts immobiliers était de 2,22 %, atteignant ainsi un sommet qui n'avait pas été observé depuis près de 10 ans. Cette tendance à la hausse s'est maintenue tout au long de l'année 2023, culminant à 4,22 % en novembre 2023. Cependant, début 2024, la courbe a inversé sa trajectoire avec le franchissement symbolique à la baisse du seuil des 4 % pour les prêts immobiliers d'une durée inférieure à 15 ans.

Certes, il convient de rappeler que la profusion des disponibilités avec des taux inférieurs à 1% n'était pas une situation normale pour l'économie. Il convient aussi de rappeler que des taux de l'ordre de 5% restent raisonnables, d'autant plus lorsqu'on les met en perspectives avec les pratiques étrangères. Mais le passage d'une situation à l'autre s'est accompagnée d'une inflexion particulièrement brutale pour l'économie et tout particulièrement pour les plus démunis. La hausse des taux d'intérêt a ainsi connu sa plus forte progression depuis 2005 soit depuis près de 20 ans sans toutefois retrouver les niveaux de taux atteints en 2008 à 5,40% en plein cœur de la crise des *subprimes*.

Figure 8 – Évolution des taux d'intérêt sur les prêts immobiliers



Source : Banque de France

Source : Banque de France (2023), meilleurtaux.com.

Rappelons simplement que la hausse des taux d'intérêt observés sur les prêts immobiliers hypothécaires pratiqués par les banques de réseau en France dépend directement de la politique monétaire menée par la Banque Centrale Européenne.

Les banques, en octroyant un prêt immobilier, doivent préalablement emprunter des fonds auprès de la BCE pour leurs opérations de refinancement. De manière simplifiée, la banque prête de l'argent qu'elle emprunte ensuite à la BCE.

Pour générer une marge et prendre en compte le risque de défaut de remboursement, la banque applique des taux d'intérêt plus élevés que ceux pratiqués par la BCE. Ainsi, les taux directeurs de la BCE, déterminés par son taux de refinancement, exercent une influence sur les taux de référence de l'économie européenne.

Au cours de l'année 2023, la BCE a augmenté à plusieurs reprises ses taux directeurs, atteignant un sommet de 4,25 % en juillet 2023, dans le cadre de ses efforts pour contrer l'inflation, conformément à son mandat principal de stabilité des prix. Cette politique monétaire visant à dissuader le recours au crédit a eu pour effet de ralentir l'activité économique, contribuant à une baisse de l'inflation. En décembre 2022, le taux de refinancement de la BCE était de 2,5 %, augmentant ensuite à 3,5 % en mars 2023, 4,25 % en juillet 2023, pour se stabiliser à 4,5 % en janvier 2024. Cette hausse des coûts d'emprunt a été répercutée directement par les établissements prêteurs sur les crédits immobiliers. Il s'en suit naturellement une plus grande prudence des potentiels acquéreurs, d'une part parce qu'ils mesurent pleinement l'effet de cette augmentation sur leur pouvoir d'achat immobilier, d'autre part parce qu'ils anticipent une baisse des prix de l'immobilier et ne sont pas prêts à payer l'ardoise de leurs prédécesseurs.

Parallèlement, l'inflation, liée à la reprise économique post-COVID, à la hausse des prix de l'énergie et aux événements en Ukraine, a eu un impact significatif sur le pouvoir d'achat des ménages. Bien qu'elle ait atteint 5,5 % en juin 2023, elle a diminué à 2,9 % en décembre 2023. Les projections suggèrent qu'elle devrait progressivement ralentir en 2024, se situant à 2,7 %. En conséquence, certains marchés financiers anticipent une possible baisse des taux directeurs de la BCE à la fin de 2024, ce qui s'est reflété dans la diminution des taux d'intérêt à long terme sur les obligations sans risque.

### **3.2 La baisse de l'offre de crédit**

La hausse tendancielle des taux d'intérêt au cours des années 2022 et 2023 a eu un impact important sur l'offre des crédits des établissements bancaires. En période de crise, le marché immobilier subit des répercussions significatives, notamment en ce qui concerne l'octroi de crédits immobiliers aux particuliers. Selon les informations de la Banque de France, le nombre de ces crédits a été réduit de -52% en 2023, tandis que le montant moyen emprunté par les ménages a connu une baisse notable de près de -25%, simultanément à une remontée des taux d'intérêt. Selon les données de la Banque de France, l'octroi de nouveaux crédits immobiliers a considérablement

diminué, avec une baisse de plus de 41 % en un an. En juin 2023, le montant total des emprunts s'est établi à 11,1 milliards d'euros, marquant une nette réduction par rapport aux 19 milliards enregistrés en juin 2022.

L'analyse des chiffres de mai à juillet par rapport à la même période en 2022 révèle même une chute de 51,5 % des montants de crédits immobiliers accordés, accompagnée d'une baisse de 50,5 % du nombre de prêts octroyés pendant cette période. Parallèlement, une tendance à l'allongement de la durée des prêts est observée, avec les prêts contractés sur une période de 20 à 25 ans représentant désormais 66 % du volume total des prêts, comparativement à 46 % en 2019. En revanche, les crédits de durée plus courte, tels que ceux accordés pour 15 à 20 ans, ne constituent plus que 19 % des crédits immobiliers, contre 31 % en 2019.

Malgré la mise en place de mesures visant à stimuler la production de crédits immobiliers, telles que la mensualisation des taux d'usure et l'assouplissement des conditions de crédit, il semble que ces initiatives aient été insuffisantes face au contexte actuel. Rappelons que les établissements bancaires doivent respecter certaines règles du HCSF pour pouvoir octroyer un crédit, comme :

- le taux d'endettement qui ne doit pas dépasser 35 % des revenus ;
- la durée du prêt à rembourser qui doit être inférieure à 25 ans et 27 ans pour un programme immobilier dans le neuf.

Outre les restrictions nationales, des contingences locales participent sur le plan réglementaire à limiter les marges de manœuvre des acteurs. Le « stress » portant sur « le marché de la pierre » est aussi encouragé par le comportement prudent des banquiers et des investisseurs. D'autant plus que les établissements de crédit ont ajouté à cette pression des taux et de la réglementation des exigences d'apports de 20% et parfois plus dont peu de primo-accédant peuvent se prévaloir. De la même façon, les professionnels connaissent eux aussi des restrictions des ressources financières dans un contexte de crise d'activité. Les offices HLM sont un bon exemple des conséquences particulièrement lourdes de l'augmentation des taux sur leur modèle d'activité. Comme ils souscrivent des emprunts financés par des dispositifs publics-privés alignés sur le taux du livret, l'envolée de la rémunération de ce dernier a impacté directement leurs charges financières, mettant à bas leurs équilibres et leurs capacités à accompagner de nouveaux projets.

### **3.3 Une réglementation en matière de logement de plus en plus complexe**

Le secteur immobilier est un monde particulièrement complexe, régi par de très nombreuses lois et réglementations. Celles-ci se sont considérablement renforcées en matière de logement au cours des trois dernières décennies suite au travail important qu'a conduit le législateur pour renforcer l'accès au logement tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Mais cet arsenal législatif a également contribué à complexifier le marché rendant l'actif immobilier de plus en plus difficile à gérer pour

un investisseur moyen notamment sur le plan de la gestion locative ou en matière de maîtrise énergétique des bâtiments.

Rappelons simplement les principaux textes marquants de ces dernières années :

- Loi Besson du 31 mai 1990 : introduit le concept de logement décent et précise les obligations des bailleurs en matière de réparations et d'entretien ;
- Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000 : favoriser la mixité sociale, lutter contre l'habitat insalubre, promouvoir la construction de logements sociaux et imposer des obligations aux communes en termes de quotas de logements sociaux ;
- Loi ENL (Engagement National pour le Logement) de 2006 : favoriser la construction de logements sociaux, lutter contre l'habitat indigne, et améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées ;
- Loi MOLLE (Mesures d'Ordre Législatif pour les Exécutions) de 2009 : renforcer la protection des locataires en cas d'expulsion et préciser les procédures d'expulsion ;
- Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) de 2014 : accès au logement, régulation des loyers, protection des locataires et mixité sociale ;
- Loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018 : faciliter la construction de logements, simplifier les normes, favoriser la mobilité et améliorer l'accessibilité des logements pour les personnes handicapées.

Prenons simplement l'exemple de la loi ALUR promulguée en 2014. Cette législation apporte des réformes substantielles dans divers domaines, incluant la location, la gestion des copropriétés et la disponibilité des logements en zones sous tension.

L'une des dispositions principales de la loi ALUR concerne la régulation des loyers. Elle établit un observatoire dans les zones dites "tendues" pour fixer des plafonds de loyers en fonction du secteur géographique. Chaque année, des arrêtés définissent trois loyers de référence pour chaque quartier et type de logement, permettant au propriétaire de réévaluer le loyer s'il est inférieur à ce montant, mais limitant le loyer que le propriétaire peut exiger.

Une autre mesure concerne la lutte contre la location de logements insalubres, où les collectivités peuvent exiger une autorisation préalable ou une déclaration de mise en location dans certaines zones, instaurant ainsi un contrôle des logements. Les bailleurs doivent renouveler cette autorisation tous les deux ans.

En ce qui concerne la fin du bail, la loi ALUR réduit le délai de préavis à un mois dans les zones tendues, et elle accélère le retour du dépôt de garantie au locataire, à condition que l'état des lieux ne révèle aucune dégradation.

La loi offre également des protections aux locataires en difficulté financière, telles que la suppression de pénalités pour retard de paiement du loyer, la réduction de la prescription relative aux impayés à trois ans, et l'extension de la trêve hivernale du 1er novembre au 31 mars.

Enfin, la loi ALUR impose un modèle de contrat de location avec des mentions obligatoires, de sorte que le bailleur doit notamment fournir un dossier complet de diagnostics techniques et s'assurer que le logement est équipé d'un détecteur de fumées. Des exigences documentaires sont également imposées au locataire, attestant de son identité, de son logement précédent, de sa situation professionnelle et de ses ressources.

Autre exemple, la **nouvelle réglementation « RE 2020 » instituée dans la loi ELAN** entrée en vigueur le 1er janvier 2022 : elle impose de nouvelles contraintes aux constructeurs de bâtiments d'habitation prenant la suite de la RT2012. Les professionnels du bâtiment doivent notamment limiter les consommations d'énergie et de ressources des bâtiments construits et rénovés. Les constructions doivent limiter leur **impact sur le changement climatique via une prise en compte de leur cycle de vie**. Ces nouvelles contraintes imposent d'employer certains matériaux et technologies spécifiques. Ajoutées à la pénurie d'énergie et de matériaux, ces critères impactent significativement le coût de la construction et le **prix de vente final des bâtiments** en question.

Certains biens, tels que l'immobilier ancien et les « passoires thermiques », ont plus de difficultés à se vendre en raison de leur présence accrue sur le marché de la vente immobilière. Depuis le début de l'année 2023, la location de logements classés en catégorie G et dépassant une consommation d'énergie finale de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an est interdite en France métropolitaine.

De plus, les prix de vente varient en fonction du caractère neuf ou ancien de l'appartement, comme en témoignent les prix médians au mètre carré à Paris en octobre 2023 selon cette distinction.

Sur le marché de l'ancien, les logements classés G interdits à la location ne sont plus remis à la location mais pas ne sont pas pour autant vendus car les crédits sont trop chers et rares avec des logements restés vacants. Il s'en suit logiquement une baisse des transactions immobilières en 2023 de 17% en nombre de transactions ainsi qu'une baisse des volumes de crédits bancaires accordés. Sur la seule Région Nouvelle Aquitaine, on observe un ralentissement généralisé avec chute de 21,3% sur le secteur selon Century 21.

Ce phénomène est particulièrement sensible dans l'immobilier neuf où les restrictions sont venues stopper une « machine » pourtant bien rodée. Au-delà de l'immobilier neuf, la situation actuelle touche aussi très largement l'immobilier « ancien ». Le logement ancien est lui aussi au cœur de la problématique des logements quand on sait qu'il représente bon an mal an 80% des transactions. Or un certain nombre de grandes villes à l'instar de Bordeaux ont connu pour cette année 2023 une baisse du nombre de ventes d'environ 30%.

**Proposition n°12****Réaliser une étude d'impact sur toutes les réglementations et obligations en matière de transition énergétique**✓ **Objectif :**

- Sécuriser la fiabilité des DPE
- S'interroger sur le nombre de logements qui vont être retirés de la location
- Rendre obligatoire les obligations énergétiques pour les locations meublées de courte durée
- Modéliser les coûts de rénovation énergétique et s'interroger sur l'augmentation des tarifications si les artisans ne peuvent pas répondre à la demande.

### 3.4 Une fiscalité largement désincitative

La fiscalité liée au logement englobe divers prélèvements fiscaux, classifiés selon les normes des statistiques de finances publiques. Ces prélèvements comprennent :

- les impôts récurrents sur la propriété immobilière correspondant essentiellement à la taxe foncière prélevée pour le compte des collectivités locales,
- les impôts et taxes prélevées sur les transactions immobilières avec une composante nationale et locale,
- les impôts liés aux revenus générés par les revenus immobiliers et les transactions : les impôts sur le revenu, les impôts sur les donations et successions, et les impôts récurrents sur la richesse nette,
- on peut également ajouter la TVA sur les travaux de rénovation, d'isolation ou mise aux normes ainsi que la TVA sur les transactions sur les constructions.

Dans un rapport récent publié par la Cour des Comptes en 2023 concernant la comparaison internationale de la fiscalité du logement<sup>4</sup>, il apparaît que le système fiscal français se caractérise par un niveau comparativement élevé en part de PIB ou même en part des prélèvements obligatoires (7,8 % au lieu de 4,8 % en moyenne dans 33 autres pays de l'OCDE en 2020). Le tableau de la situation fiscale en France apparaît particulièrement sombre si l'on analyse la taxation de la propriété immobilière, les transactions ou les revenus issus de la détention d'immeubles.

En particulier, la France se classe au quatrième rang des pays imposant le plus fortement la propriété immobilière, représentant 2,2 % du PIB en 2021, le niveau le plus élevé de l'Union européenne. Les impôts récurrents sur la propriété immobilière, principalement constitués des taxes foncières, se démarquent comme la principale source de revenus liés au logement dans les économies avancées, où en moyenne on atteint 0,8 % du PIB, la part attribuable aux seuls logements étant probablement plus

<sup>4</sup> <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-12/20231218-Fiscalite-du-logement-rapport-particulier-5.pdf>

proche de 0,5 %, compte tenu des impôts sur l'immobilier industriel et commercial ou sur les terrains soumis à des prélèvements distincts. L'écart entre la France et la moyenne s'accroît davantage lorsque l'on se concentre sur la seule fiscalité des ménages. Seuls trois autres pays parmi ceux étudiés imposent la richesse immobilière nette (Grèce, Suède, Norvège), et trois pays seulement taxent les loyers imputés, bien que le niveau global de taxation des propriétaires ne dépasse pas celui observé en France. Avec un taux de 0,9 % du PIB, la France présente également le quatrième niveau d'imposition des transactions immobilières le plus élevé et le deuxième le plus élevé de l'UE (en égalité avec l'Espagne et l'Italie), alors que la valeur médiane sur l'échantillon se situe autour de 0,35 %.

Près de la moitié des pays examinés n'appliquent pas une imposition des revenus locatifs selon le régime général, optant plutôt pour des régimes plus favorables aux bailleurs, tels que le régime des revenus du capital ou des régimes spécifiques. Dans ce contexte, associé à la progressivité élevée de l'impôt sur le revenu français, la France affiche le cinquième taux marginal supérieur d'imposition le plus élevé (le troisième de l'UE). Cependant, les barèmes d'imposition faciale peuvent différer considérablement des taux effectifs en raison de l'existence de niches fiscales, notamment celles dédiées à l'investissement locatif, qui jouent un rôle d'équilibrage en France.

Avec une préemption de 0,74 % du PIB liée aux donations et successions, la France enregistre la valeur la plus élevée parmi les 39 pays étudiés, sans bénéficier de dérogations spécifiques pour l'immobilier. Sur une période de 25 ans, cette part en points de PIB a augmenté en moyenne de 30 % pour les 33 autres pays de l'OCDE étudiés, tandis qu'elle a plus que doublé en France. Bien que la fiscalité des transmissions ne soit pas généralisée dans les économies avancées, elle génère en moyenne moins de recettes que les autres composantes de la fiscalité liée au logement.

Sans aller plus loin sur les différents régimes d'imposition de l'immobilier en France, le tableau de la fiscalité des logements apparaît bien sombre par rapport à nos voisins principaux européens. Dans le contexte de crise du logement que l'on connaît actuellement en France, le niveau des impôts, taxes et prélèvements sociaux qui pèsent sur l'immobilier apparaît pour de nombreux investisseurs, notamment particuliers, comme particulièrement désincitatif.

### **3.5 La baisse relative de la rentabilité des actifs immobiliers par rapport aux autres**

L'une des raisons à l'origine de la crise actuelle est liée à la baisse relative de la rentabilité des actifs immobiliers par rapport à d'autres typologies d'actifs financiers. Cette réduction s'explique principalement par la remontée des taux d'intérêt. Dans un contexte de baisse encore limitée des prix du mètre carré dans les grandes métropoles françaises au cours de l'année 2023, la remontée des taux d'intérêt a en effet fait fuir

de nombreux investisseurs qui ont préféré se tourner vers d'autres types d'actifs plus rémunérateurs ou tout du moins dont la rentabilité nette relative ajustée du risque et de la fiscalité était plus forte à l'instar des actions, des ETF, des FCP, des obligations publiques ou privées, des SICAV monétaires, des matières premières voire du *Private Equity*.

Si le rendement de l'investissement immobilier a légèrement progressé avec la baisse relative des prix (-5%) observée en France en 2023, cette hausse a été en grande partie absorbée par la remontée très rapide des taux d'intérêt dont la valeur a été multipliée par 4 en 18 mois. De ce fait, dans un contexte où les marchés financiers ont fortement progressé en 2023 (S&P +24,6% - Dow Jones +13,8% - CAC40 +16,5%) et où les banques ont gelé leur enveloppe de crédit immobilier, de nombreux investisseurs se détournés du marché immobilier où les rendements dépassent rarement 3,5% à 5% nets de frais et après fiscalité. C'est une bonne base pour se constituer un fonds de patrimoine mais pas davantage.

Rappelons simplement que le taux de rendement immobilier constitue une mesure essentielle pour évaluer la rentabilité d'un placement ou d'un investissement immobilier locatif. Il est important de noter que ce taux fluctue en fonction du marché immobilier, de la localisation et de la qualité des locataires. Dans le domaine de la Pierre-Papier, il sert de référence pour évaluer les performances futures des placements type SCPI immobiliers. La réglementation doit alors permettre de contrôler les pratiques spéculatives et replacer le besoin de logement au cœur des préoccupations. De ce point de vue, il convient de limiter sinon d'interdire l'investissement papier dans l'immobilier résidentiel de façon à ne pas gonfler artificiellement les prix. Une version modérée pourra consister à contraindre à la revente à un prix fixé à l'avance au bout de 5 ans aux locataires.

La logique sous-jacente à tout investissement est de générer un revenu régulier à partir d'un investissement initial, appelé rendement. Bien que la rentabilité brute soit couramment utilisée, la rentabilité nette, obtenue en déduisant les charges et les impôts des loyers, est également significative. Il est crucial de noter qu'un rendement locatif élevé peut résulter d'un risque élevé et/ou d'une faible appréciation foncière. Un rendement élevé est souvent associé à un coût d'acquisition bas. C'est pourquoi les SCPI de rendement basent leur stratégie sur les rendements des biens immobiliers et la mutualisation des risques.

Les modes de calcul du rendement immobilier incluent le rendement brut, calculé en divisant le loyer annuel par le prix d'acquisition du bien, puis en multipliant le résultat par 100 pour obtenir un pourcentage. Par exemple, un appartement acheté à 100 000 € et loué à 750 €/mois aurait un rendement brut de 9 %. La rentabilité nette de charges se calcule en soustrayant du loyer annuel toutes les charges liées au bien, tandis que la rentabilité "nette-nette" prend en compte les avantages fiscaux tels que les travaux déductibles et les dispositifs de défiscalisation (Cosse, Pinel, Censi-Bouvard, etc.).

## 4. LA DIMENSION SOCIO-CULTURELLE ET AFFECTIVE DU PATRIMOINE IMMOBILIER RENFORCE L'IMMOBILISME ET LA VACANCE DES LOGEMENTS

L'immobilier et le logement ont acquis une part hégémonique dans le patrimoine des français représentant en moyenne 62% de leurs actifs. On trouve là une particularité d'un modèle hexagonal fondé sur l'accession à la propriété. Le succès du logement repose sur une lecture particulière de ce patrimoine, singulièrement en France. Il faut se rappeler qu'outre sa dimension financière, l'immobilier est bien souvent aussi un patrimoine culturel, de nombreux logements contribuant à la richesse culturelle de la région, et un patrimoine familial chargé d'histoires personnelles importantes dans la transmission identitaire. Au-delà, le logement est aussi un patrimoine social et positionne son habitant dans un quartier, un voisinage avec lequel il entretient des liens contribuant à l'identité d'un quartier, d'un territoire.

Comprendre les tensions du marché de l'immobilier et du logement nécessite alors de comprendre la psychologie des parties à la transaction, à commencer par celle des candidats à la propriété. Parce qu'ils attendent beaucoup de leur investissement immobilier, les français vont bien souvent concentrer leurs investissements sur des zones spécifiques du territoire venant augmenter la pression sur celles-ci et créer de vraies inégalités.

Cette dimension socio-culturelle fait de l'âge, la situation familiale, le lieu de résidence, les revenus et les préférences individuelles des facteurs déterminants dans la recherche de logement et de placements immobiliers. Les candidats au logement en particulier recherchent une accessibilité financière du logement, la qualité de vie et la proximité des services et commerces. Mais avec l'augmentation des taux d'intérêts et le changement des règles du jeu, les acteurs doivent construire de nouvelles stratégies immobilières.

Les candidats au logement, pris encore en exemple, confortent leur position de locataires et orientent leurs revenus vers une épargne financière, venant ainsi satisfaire les besoins de collecte des établissements financiers. Symétriquement, il importe de comprendre aussi le calcul des propriétaires. Ceux-ci disposent de biens immobiliers à titre d'habitation ou en tant que loueurs et n'envisagent que rarement un arbitrage vers d'autres investissements. Parmi les postures généralement retenues, ils souhaitent conserver des biens dont ils anticipent que la vente sera peu fructueuse. On comprend que la rencontre des attentes des premiers et des intérêts des seconds devienne hasardeuse. Le secteur tout entier prend ses distances avec un modèle fondé sur le crédit et l'argent « gratuit » qui avait conduit plus ou moins artificiellement à un gonflement du marché.

Louer un bien nécessite une mise en conformité énergétique de ce dernier et des investissements souvent lourds qu'il n'est pas toujours en mesure de réaliser, d'autant plus lorsque l'accès au crédit est rendu difficile par un taux d'endettement plafonné, des taux d'intérêts élevés et un apport attendu par le créancier. Le respect de

contraintes énergétiques et environnementale est devenu essentiel, pour certains pour des raisons d'engagement, pour d'autres par volonté de respecter une réglementation plus exigeante, enfin pour tous, pour maîtriser la facture énergétique qui pèse d'autant plus sur le reste à vivre. Les financements bancaires appellent systématiquement désormais des informations sur la rénovation énergétique. D'autres attentes comme la sécurité (alarme, quartier sûr, serrure, barres...) apparaissent également importantes.

Le propriétaire n'a alors bien souvent d'autre perspective que de laisser ce bien vacant, inoccupé. Il lui faut en effet accepter de se séparer de ce bien et avec lui du statut de « propriétaire », voire davantage lorsqu'un contrat psychologique a été signé avec ce bien. L'immobilier a en effet une valeur symbolique et affective qui dépasse bien souvent celle des autres placements financiers. Tout particulièrement, ces biens peuvent avoir été acquis dans le cadre de succession et l'on trouvera régulièrement des maisons ou appartements restés vacants. Dans le second cas, le propriétaire peut souhaiter arbitrer son patrimoine immobilier pour le convertir en investissements financiers ou plus simplement acquérir un nouveau bien. Mais l'incertitude portant sur la situation le conduit bien souvent à renoncer : vendra-t-il au meilleur prix ? Trouvera-t-il aussi bien par ailleurs ? Et puis d'autres facteurs sont à prendre en compte. Concernant les propriétaires habitants, ils bénéficient généralement de taux d'intérêts faibles qu'ils ne pourront a priori pas redéployer sur un autre bien immobilier. La vente de leur habitation les conduirait dans le cas où ils n'auraient pas remboursé l'ensemble de leur crédit à renoncer également à cet avantage acquis. Concernant les propriétaires loueurs, la position reste très confortable quand on sait que partir sur un nouveau crédit aujourd'hui reviendrait à renoncer à 3% de rentabilité sur le bien, toute la marge. Les propriétaires n'ont donc à ce jour aucune incitation à vendre leurs biens, si ce n'est la pression fiscale et réglementaire et c'est certainement de ce côté que l'on trouvera des opportunités pour peu que l'on parvienne à bien mesurer le coût de l'opération.

On ne pouvait pas non plus dans cette note passer outre la question des résidences secondaires. Selon l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques), on estime qu'environ 3,2 millions de logements étaient des résidences secondaires en France en 2020 soit environ 10% du parc total de logements en France. Ces biens sont souvent concentrées dans les régions touristiques et notamment côtières (1,3 M) méditerranéennes ou la façade Atlantique mais l'on trouvera aussi des investissements dans les zones montagneuses (527 000) et rurales. Face à l'encherissement de l'accès au logement et l'étalement des crédits, l'accès à une résidence secondaire concerne prioritairement les séniors. Près de la moitié des acquéreurs ont plus de 55 ans et plus de 3 accédants à la propriété sur 4 dépassent les 45 ans. Plus spécifiquement, deux résidences secondaires sur trois sont détenues par des personnes de plus de 60 ans selon l'INSEE<sup>5</sup>. A l'heure de la « *silver économie* », on assiste à un renforcement de l'intérêt des retraités pour les zones balnéaires avec des modes de vie alternés voir nomade, l'année se partageant entre la résidence

<sup>5</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5416748>

principale et secondaire. Mais ici encore des risques se font jour lorsque l'on prend en compte sur le long terme, l'impact des bouleversements climatiques à l'œuvre<sup>6</sup>.

Un tel mouvement n'est pas sans conséquences sur l'activité des professionnels comme les possibilités pour les candidats à l'achat de trouver l'habitat recherché. Une telle chute a des conséquences aiguës sur l'ensemble des parties prenantes à ces transactions, que l'on parle des propriétaires, des candidats à l'accession, des professionnels ou des pouvoirs publics. On comprend aisément qu'un tel ralentissement puisse conduire à des baisses de recettes évidentes pour les acteurs publics comme il porte aussi en lui la mise en péril de l'écosystème immobilier, des agents immobiliers jusqu'aux notaires.

## 5. LES CARENCES DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Afin de finaliser ce rapide panorama des facteurs à l'origine de la crise immobilière actuelle, il convient de souligner que la politique d'aménagement du territoire national a trop souvent délaissé la question du logement au profit des promoteurs privés. Une telle redéfinition des règles du jeu permettrait d'élargir l'offre de logements durables.

La mauvaise répartition des biens sur le territoire, conduit à des situations de **forte tension immobilière dans les territoires les plus attractifs** – notamment les grandes métropoles – et des zones en voie de désertification – les villes moyennes et les régions rurales. La qualité des logements suit aussi cette tendance avec une sur représentation des biens énergivores dans les territoires reculés. Il devient impératif de repenser l'aménagement du territoire, non seulement pour favoriser la cohésion nationale, mais également pour stimuler le développement économique et une croissance durable du pays.

### Proposition n°13

**Mener une réflexion sur l'aménagement du territoire afin de déconcentrer les métropoles régionales et mettre le paquet sur les villes moyennes de la région Nouvelle Aquitaine.**

- ✓ **Objectif** : l'avenir est sur un arc de cercle intérieur : Saintes-Angoulême-Périgueux-Agen-Pau-Dax-Mont de Marsan.

Qu'il s'agisse des métropoles, des petites villes, des zones périphériques ou rurales, chaque strate présente ses propres défis en matière de logement. Les grandes villes

<sup>6</sup> Les logements face à la montée des eaux :

[https://coastal.climatecentral.org/map/7/0.2142/45.5269/?theme=sea\\_level\\_rise&map\\_type=coastal\\_dem\\_comparison&base\\_map=roadmap&contiguous=true&elevation\\_model=best\\_available&forecast\\_year=2050&pathway=rcp45&percentile=p50&refres h=true&return\\_level=return\\_level\\_1&rl\\_model=gtsr&slr\\_model=kopp\\_2014](https://coastal.climatecentral.org/map/7/0.2142/45.5269/?theme=sea_level_rise&map_type=coastal_dem_comparison&base_map=roadmap&contiguous=true&elevation_model=best_available&forecast_year=2050&pathway=rcp45&percentile=p50&refres h=true&return_level=return_level_1&rl_model=gtsr&slr_model=kopp_2014)

éprouvent des difficultés à offrir les espaces de convivialité et de respiration désirés, nécessitant une densification intelligente. Dans certaines villes moyennes, le défi réside dans la désertification du centre, tandis que d'autres font face à une attractivité trop forte et peu anticipée. Les banlieues sont confrontées au mal-logement, tandis que les campagnes font face à des questions relatives à la construction et aux services. Dans tous les cas, citoyens et professionnels déplorent le manque de vision à long terme et la déconnexion entre le développement économique et l'aménagement du territoire. Ils estiment que les politiques actuelles sont trop centralisées ou trop locales, sans une prise suffisante en compte des dynamiques territoriales.

En répondant mieux aux nouveaux besoins des Français, en réduisant les inégalités entre les territoires, en améliorant l'attractivité, la compétitivité, et la connectivité, et en anticipant les besoins futurs, une refonte de la politique d'aménagement du pays s'avère cruciale. Suite à la crise sanitaire, les attentes en termes de logement ont évolué, exigeant une révision approfondie de la politique d'aménagement du territoire.

Alors que les enjeux en termes de logement sont énormes sur l'ensemble de l'Hexagone et en particulier sur le territoire de la Nouvelle Aquitaine, force est de constater que les créations de logement ne sont pas au rendez-vous. Les moteurs réglementaires se conjuguent avec les facteurs économiques et de marché pour limiter les possibles<sup>7</sup>.

Cette absence de politique d'aménagement du territoire se reflète notamment au niveau de l'implantation des logements sociaux en France avec un taux de logement sociaux particulièrement élevé en Ile de France (> 25%) et dans Hauts de France (> 22%) alors que la Côte Atlantique est très clairement en deçà des standards nationaux ( cf figure 8).

Il faut aussi rappeler que l'augmentation des taux d'intérêt pèse aussi lourdement sur les acteurs institutionnels et notamment les offices HLM dont les dettes s'élèvent bien souvent à plusieurs centaines de millions et sont indexées sur le taux du livret. La charge de la dette impacte alors directement leurs résultats et leur modèle de portage des nouveaux projets. Il est donc urgent de trouver de nouveaux modèles de financement des habitations à loyer modéré dont, rappelons-le, les bénéficiaires sont de plus en plus nombreux.

---

<sup>7</sup> Un autre volet de l'habitat social souvent délaissé et que nous n'aborderons pas spécifiquement dans cette note est celui du logement adapté aux personnes en situation de handicap et notamment de l'habitat inclusif inscrit en droit français dans le cadre de la loi Elan. Sur le seul département de la Gironde, la MDPH recense pas moins de 30000 demande pour 8000 places existantes à ce jour avec un taux de rotation quasi inexistant.

### Proposition n°14

#### **Promouvoir des modèles alternatifs de gestion des logements sociaux fondés par exemple sur une propriété coopérative**

✓ **Objectif :**

- Relancer la construction de logements sociaux afin de faire une demande en forte hausse dans les zones tendues
- Imposer de nouvelles contraintes aux municipalités en déficit de logements sociaux
- Promouvoir l'accès à la propriété par un déploiement plus fort des PTZ
- Accroître le montant du fonds de garantie pour assurer les travaux de rénovation énergétique dans les logements sociaux

### Proposition n°15

#### **Revisiter le financement de l'habitation sociale en prenant les mesures suivantes :**

✓ **Objectif :**

- Augmenter la participation des employeurs à l'effort construction à 2% de la masse salariale
- Créer l'obligation pour les entreprises à partir de 10 salariés
- Imaginer d'autres sources de financement

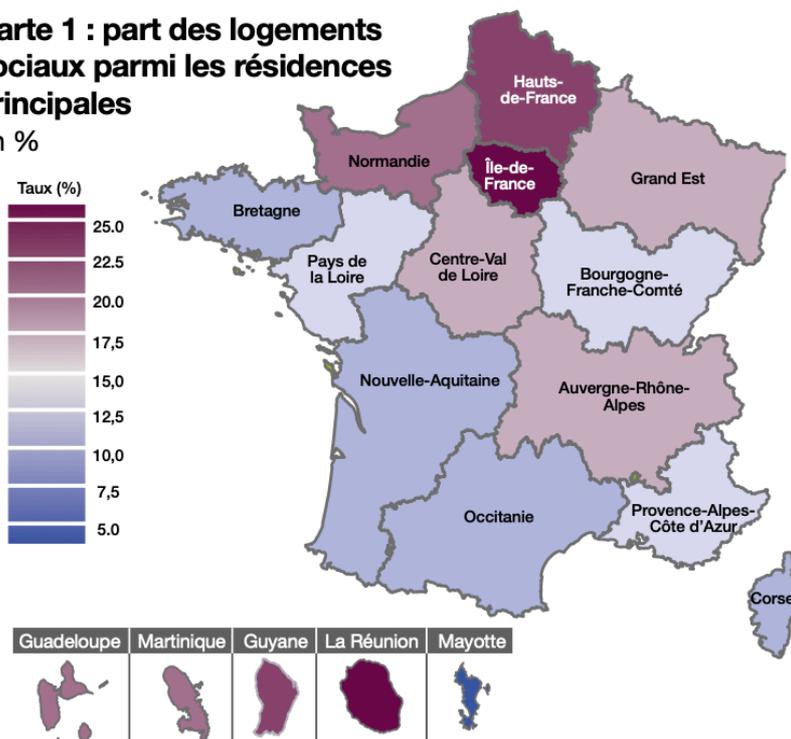
### Proposition n°16

#### **Créer le crédit-bail immobilier social ou des contrats de location avec option d'achat pour les logements sociaux. Option d'achat qui pourrait être levée au bout de 20 ans et calculée par différence entre la valeur du bien et la somme de 80% des loyers actualisés sur la durée de paiement de ces derniers.**

✓ **Objectif :** favoriser l'accès à la propriété des locataires des logements sociaux.

Figure 9 – Part des logements sociaux parmi les résidences principales

**Carte 1 : part des logements sociaux parmi les résidences principales**  
En %



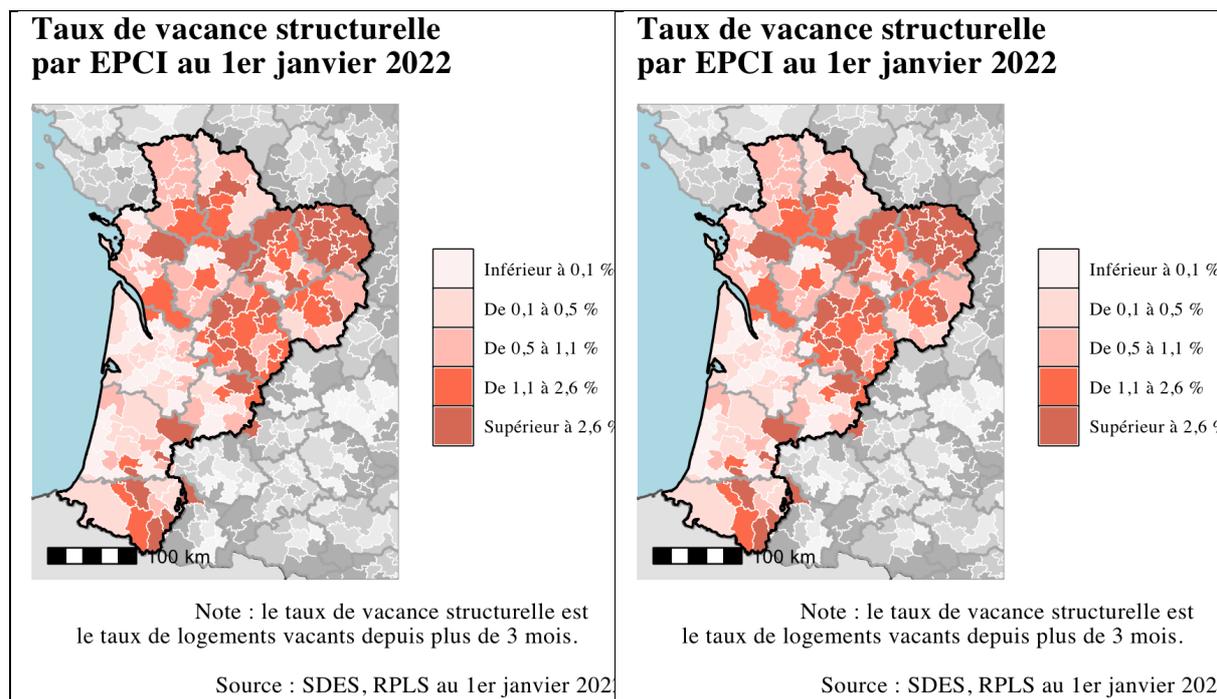
**Sources :** SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ; Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2019, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour Mayotte

Source : INSEE, SDES, RPLS, Recensement de la population française au 1er janvier 2019.

Un autre élément à considérer pour expliquer la crise du logement est la question lancinante de la vacance des logements. Que ce soit pour des problématiques émotionnelles après une succession, pour conserver un pied à terre ou en raison des difficultés pour mettre en conformité des logements en vue de leur location ou de leur vente, de nombreux propriétaires laissent des logements à l'abandon ou pour le moins inhabités. Derrière l'évidence humaniste de la nécessité d'occuper des logements vides face au besoin vital des plus démunis se pose également la question du respect des propriétaires qui ne savent bien souvent pas quoi faire d'un bien qu'ils n'ont pas toujours la capacité de rénover pour le louer et doivent vendre parfois en réalisant une moins-value importante. La région Nouvelle Aquitaine, compte ainsi 6 734 logements vacants dont 2 903 depuis plus de trois mois<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> [https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc\\_social/2022/nouvelle\\_aquitaine/tension.html](https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2022/nouvelle_aquitaine/tension.html) ; <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305#:~:text=Au%201er%20janvier%202023%2C%20la%20France%20hors%20Mayotte%20compte,cours%20des%20cinq%20dernieres%20annees.>

Figure 10 – Taux de vacances de logements en Nouvelle Aquitaine



La crise du logement est un défi complexe et multifacette qui nécessite des approches intégrées de la part des gouvernements, des communautés, du secteur privé et d'autres parties prenantes.

La multiplication des intervenants et des sources se caractérise au final par une certaine opacité et des entraves évidentes à la libre circulation. A ce titre, les territoires ont besoin d'une meilleure information pour conduire des politiques d'aménagement dont tous les intervenants disposent de la même information.

### Proposition n°19

#### Créer un observatoire du logement pour la Région Nouvelle-Aquitaine

- ✓ **Objectif** : Avoir des statistiques précises en fonction d'une typologie géographique différente des départements :
  - la métropole aquitaine
  - les villes moyennes
  - le littoral
  - le monde rural et péri-rural

Le défi majeur posé par la crise du logement porte sur un droit fondamental d'accès au logement pour les classes populaires et moyennes qui représentent 80% de la population française. Il nécessite de rénover et favoriser l'accès à l'habitat existant, là où il est. Une grande partie des logements disponibles se trouvent sur des territoires reculés et l'on ne peut qu'insister sur l'importance de redynamiser de tels territoires.

En outre, et comme nous l'avons vu, de nombreux propriétaires n'ont pas les moyens de rénover leur habitat.

Une approche territorialisée du logement s'accompagne aussi d'une refonte idéologique et culturelle du marché, notamment chez le législateur où le prisme de la grande agglomération a fait perdre de vue les enjeux en termes de qualité de vie. Les vacances de logement dans les villes moyennes s'accompagnent d'un décrochage entre la valorisation des biens dans ces zones et celle des grandes villes. Celle-ci s'explique par un phénomène de désertification pour lequel un plan d'une ampleur sans précédent doit être entrepris.

Celui-ci nécessite une coordination entre les différentes dimensions de la réhabilitation des territoires depuis la réindustrialisation, le réaménagement, mais aussi le repeuplement des territoires par un retour des activités. Il nécessite aussi de construire ou de réhabiliter des logements abordables et pour tous. Des politiques ont déjà été engagées pour soutenir de tels projets à l'instar des maisons Borlo à 100 000 euros. On ne peut qu'encourager de telles solutions. Les stratégies de verticalisation ont montré leurs limites et des solutions plus qualitatives doivent être envisagées. Celui-ci nécessite d'encourager l'innovation dans les modes d'habitation et notamment lorsque cela est possible et souhaité des formes d'habitat collectif.

### Proposition n°17

**Relancer la maison à 120 000 Euros dans les territoires non tendus au niveau de la demande.**

- ✓ **Objectif** : répondre à la demande des français d'accéder à la maison individuelle pour un budget raisonnable.
- ✓ **Conditions** : faire un effort sur l'esthétique des maisons et leur capacité à s'intégrer dans l'habitat local pour ne pas défigurer les villages.

### Proposition n°18

**Proposer le modèle helvétique de financement des biens immobiliers à 100% par emprunt avec un remboursement des intérêts et du capital sur 35% de la valeur, avec les 65% du capital restant dû qui ne seront remboursés que lorsque le bien sera revendu.**

- ✓ **Objectif** : rendre soutenable le remboursement des emprunts pour les acquéreurs n'ayant pas d'apport.

Des incitations fiscales, des investissements financés par des partenariats publics-privés doivent être engagés. Les modalités d'autorisation de construire avec elles pour favoriser un logement décent pour tous conformément à la législation. De même la

politique d'aménagement du territoire doit être repensée en concertation avec l'ensemble des parties prenantes pour relever les défis sociétaux majeurs à commencer par la satisfaction des besoins primaires de l'ensemble des résidents français. La réhabilitation des territoires ruraux est un des éléments clés à prendre en compte.

Dans tous les cas, des programmes de subvention, de démembrement ou de mise à disposition de foncier devraient permettre d'une part à chacun d'accéder à la propriété, d'autre part, de recoloniser des territoires délaissés. Accroître les investissements dans le logement social permet de fournir des options de logement abordable pour les personnes à revenu médians ou faibles. Les politiques de mixités engagées ont été un vecteur efficace de production de logements sociaux et d'assimilation des populations à la fois pour limiter l'exclusion et également pour éviter la gentrification. Ici encore des solutions fiscales doivent être envisagées. Des solutions d'accès au financement comme les PAS et les PTZ doivent être prolongées.

**Pour financer un tel projet il peut être pertinent d'aller plus loin et d'envisager une révolution du système fiscal, dès lors que les volontés sont réunies. Le projet est alors de repenser la fiscalité en relation avec les nouveaux usages.**

### **Proposition n°20**

**Transformer le système fiscal afin de l'adapter au nouvel environnement économique et par une contribution plus forte de l'économie digitale**

✓ **Objectif :**

- Durée du Plan : 10 ans.
- Proposition d'une évolution de la fiscalité française : la TVA, l'I/R et l'I/S ont vieilli et ne correspondent plus à la modernité de l'imposition des échanges et de la consommation d'une économie de services et au sein de laquelle le numérique a pris une grande importance.
- Proposition de création de deux taxes sur les données :
- La TCD : Taxe sur la Consommation des Données ;
- La TED : Taxe sur l'Echange des Données.
- Taux très faible, base large et collecte par les opérateurs.

## CONCLUSION

Cette étude n'avait pas vocation à prendre en compte l'ensemble des problématiques rencontrées par le marché de l'immobilier, ni même d'en décrire la chaîne de valeur dont la complexité s'est accrue elle aussi ces dernières années. En particulier, nous n'avons pas repositionné les enjeux du logement français dans un contexte global de tensions voire de crise sur le marché au niveau mondial : immobilier de bureau aux Etats-Unis, promotion immobilière en Chine (Evergrande)...

La demande croissante de biens immobiliers est alimentée en France par la croissance démographique et l'urbanisation autour des principales métropoles. Les enjeux de transition environnementale notamment frappent de plein fouet la filière qui a trainé à s'engager dans une métamorphose nécessaire mais qui laisse bons nombres d'acteurs démunis.

Les spécificités locales jouent également un rôle déterminant opposant bien souvent des aires urbaines sous tension avec les zones rurales délaissées. Fort de ce constat sur les origines de la crise du logement et renforcés par des entretiens avec des professionnels du secteur, cette étude a proposé une série de 20 propositions permettant d'entrevoir une sortie de crise durable autour de quatre dimensions :

- Des mesures fiscales transversales
- Des mesures favorisant l'accès à la propriété
- Des mesures destinées à relancer l'activité de construction/rénovation
- Des mesures sur le financement favorisant la création d'un véritable Plan Marshall Immobilier
- 

La crise du logement abordable reste une préoccupation majeure. Nous observons en effet une paupérisation relative des ménages sur ce volet spécifique et un sentiment d'injustice sociale croissante. Les professions intermédiaires, autrefois à l'abris de tels questionnements, n'ont plus aujourd'hui les revenus suffisants pour accéder à un logement décent dans les cœurs de ville ou les zones urbaines. Comme les ménages à revenus les plus modestes, elles rencontrent des difficultés croissantes pour accéder à un logement en dehors des solutions d'habitations à loyers modérés. Un tel constat souligne tout l'enjeu du soutien à la construction, la réaffectation et la réhabilitation des logements.