



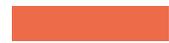
MEDEF
I L E - D E - F R A N C E



Rapport 2017 **de la Commission** **logement**



Mouvement des Entreprises de France
MEDEF Ile-de-France



Rapport 2017 de la Commission logement



Mouvement des Entreprises de France
MEDEF Ile-de-France



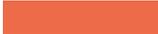


Rapport 2017
de la
Commission
logement



Sommaire

- # 06** Le foncier et comment construire plus ?
- # 07** Pour une fiscalité compétitive et équitable en Île-de-France.
- # 09** Commerces, bureaux, immobilier d'entreprise : des opportunités à saisir ?
- # 12** Le logement social : un tournant ?
- # 14** Quel financement du logement en Île-de-France ?
- # 16** La gouvernance en Île-de-France.
- # 18** Conclusion
- # 20** Annexes



Rapport 2017 de la Commission logement du MEDEF Île-de-France

Les problématiques du logement et de l'habitat en Île-de-France ne sont pas nouvelles. Depuis le rapport de Gilbert DIEPOIS, représentant le MEDEF Île-de-France au CESER il y a plus de 10 ans, de nombreuses lois, et notamment la loi de 2010 sur le Grand Paris, ont tenté d'apporter une réponse aux besoins de logement en qualité et en quantité.

De nombreux rapports ont exprimé des propositions pour fluidifier les marchés franciliens de l'immobilier et faciliter le parcours résidentiel de ses habitants (annexe 1 : bibliographie). Force est de constater que les résultats ne correspondent pas aux besoins de la population, comme le souligne, pour la 1^{re} fois, le rapport de la Cour des Comptes sur le logement en Île-de-France en 2015.

Rappelons que le Conseil Régional d'Île-de-France, dont le budget 2017 est de 5,25 milliards d'euros, consacre plus de 162 millions d'euros au logement (soit 3 %).

À la demande du Président du MEDEF d'Île-de-France, Monsieur Éric BERGER, la Commission logement du MEDEF Île-de-France (annexe 2 : sa composition), sous la présidence de Michel TERRIOUX, a décidé d'auditionner de hautes personnalités connaissant les enjeux depuis la publication du rapport 2015 de la Commission logement du MEDEF Île-de-France :

• le foncier et comment construire plus ?

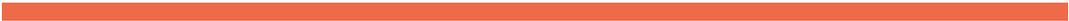
- pour une fiscalité compétitive et équitable en Île-de-France ;
- commerces, bureaux, immobilier d'entreprise : des opportunités à saisir ?
- le logement social : un tournant ?
- quel financement du logement en Île-de-France ?
- la gouvernance en Île-de-France.

En 2017, les membres de la Commission ont souligné que le triptyque vertueux « logement – transports – emploi » en Île-de-France fonctionne difficilement.

L'étude réalisée par la Chambre FNAIM du Grand Paris le 9 mars 2017 sur l'indice d'attractivité des 278 communes montre que les 3 critères d'attractivité, sur les 12 recensés, sont : le logement, les transports et, pour la 1^{re} fois, la sécurité.

“ Certes on tend vers l'idéal,
mais il faut bien passer par le réel ”

Jean JAURÈS





Depuis le rapport de 2015, il est constaté :

- La nécessité de concevoir une politique du logement en Île-de-France différente du cadre national ;
- que les élus locaux n'ont pas une très grande connaissance des enjeux d'attractivité sur leurs territoires ;
- la lenteur des procédures de construction, de règlement des litiges, etc, face à une concurrence métropolitaine mondiale où la réactivité est la règle n° 1 ;
- la nécessité d'accélérer le traitement des recours contre les autorisations d'urbanisme ;
- une confiance dégradée par la multiplication des acteurs, des organismes et des normes qui rendent illisibles et peu opérantes les mesures qui permettraient de satisfaire les besoins de la population francilienne, notamment les jeunes, les personnes en difficulté, les personnes handicapées, etc.
- l'inadaptation des politiques publiques et des collectivités locales, notamment en raison des financements et des strates administratives qui ne répondent pas aux inégalités sociales et territoriales de la Région, ce que souligne le rapport 2015 de l'OCDE qui démontre que le logement est le principal acteur de creusement des inégalités dans les pays développés.

Les entreprises franciliennes de toutes tailles, représentées par le MEDEF Île-de-France, sont des acteurs importants du logement, en raison notamment de leur contribution obligatoire à l'effort de construction appelé aujourd'hui « Action logement ».

À la veille des élections législatives, la Commission logement du MEDEF Île-de-France, porte-parole des entreprises franciliennes, propose plusieurs mesures pour que notre région devienne une métropole attractive et que ses 12 millions d'habitants puissent se loger dans des conditions satisfaisantes.

Le foncier et comment construire plus ?

Tous les acteurs reconnaissent aujourd'hui le manque de foncier constructible en Île-de-France, même si la situation n'est pas la même à Paris, en 1^{re} couronne et en 2^e couronne.

Pour augmenter le foncier disponible et la production de logements, plusieurs pistes ont fait long feu, par exemple la piste fiscale visant à alourdir la taxation des biens vacants ou celle des terrains devenus constructibles, la réquisition de logements vacants ou encore la densification des existants.

Alourdir la taxation a un effet bloquant. La vacance est la contrepartie d'un *tum over* inévitable. La densification des existants est un parcours du combattant.

Les analyses de la situation convergent. Les prix des terrains restent orientés à la hausse, la demande restant très supérieure à l'offre.

Selon des sources diverses, les opérations d'aménagement, des ZAC (zones d'aménagement concerté) essentiellement, ne représenteraient que 10 % environ de la production sur le périmètre de la Métropole du Grand Paris, et 20 à 25 % sur toute l'Île-de-France.

PROPOSITIONS

La Commission logement du MEDEF Île-de-France propose :

- de réaliser des études statistiques sur le sujet pour rendre plus transparent le fonctionnement du marché du foncier, notamment en créant un « open data » de toutes les données afin que tous les acteurs puissent y accéder ;
- de renforcer, en moyens financiers et ressources, l'Observatoire régional du foncier en Île-de-France ;
- de rendre obligatoire, dans les PLH, un diagnostic foncier et un volet stratégique d'action foncière ;
- de réviser les valeurs cadastrales en s'appuyant sur la connaissance des prix rendus publics ;
- de favoriser la cession des terrains constructibles par les particuliers en augmentant l'imposition des plus-values au fur et à mesure que s'allonge la durée de détention, c'est-à-dire l'inverse de ce que prévoit la loi aujourd'hui (art. 150 VC du CGI) ;
- de développer, dans les programmes mixtes, une offre diversifiée de logements à prix maîtrisés, en ne favorisant pas la prise en charge par la partie résidentielle – non aidée – du surcoût de charge foncière ne pouvant être supporté par les prix de « sortie » des logements sociaux – en location ou en accession ;
- de combattre le malthusianisme des maires qui n'appliquent pas leurs PLU et accompagner les collectivités locales qui n'ont pas l'ingénierie suffisante ;
- de rechercher une véritable expertise sur la transformation des actifs fonciers autour des gares ;
- de renforcer l'action de l'Établissement public régional du foncier dans ses nouvelles orientations mises en œuvre par la nouvelle majorité représentée successivement par Valérie PECRESSE et Geoffroy DIDIER.

Pour une fiscalité compétitive et équitable en Île-de-France

Tous les acteurs de terrain sont unanimes pour demander à l'État et aux collectivités locales une stabilité fiscale et transparente le temps d'arriver au bout du cycle de mise en production des projets immobiliers. Une durée de 7 ans est le minimum requis. Elle doit permettre aussi aux investisseurs privés et internationaux de prendre les risques qui sont les leurs, et non pas ceux des autres, gestionnaires de collectivités locales ou de l'État.

Attirer les entreprises dans notre région, c'est d'abord créer un climat de confiance sur du moyen terme pour créer des activités nouvelles et de l'emploi.

Force est de constater que la fiscalité immobilière repose sur plus d'une dizaine d'impôts (taxe foncière, taxe d'habitation, taxe des ordures ménagères, droits de mutation, ISF, taxe sur les bureaux, taxe sur les logements vacants, taxe sur la voirie, droits de succession, imposition des revenus fonciers, taxation des plus-values immobilières, taxe sur les parkings, TVA) dont les bases d'imposition sont hétérogènes et quelquefois obsolètes.

Les recettes fiscales représentent plus de 60 milliards d'euros, à comparer aux 42 milliards d'euros d'aides au logement, dont 43 % sont versées aux occupants et non pas pour soutenir la construction (source : FPI 2014).

Une comparaison internationale montre que la fiscalité immobilière française est la plus élevée d'Europe. Cette fiscalité représente, en France, 27 % de la valeur du bien neuf à l'acquisition, soit 12,5 points de plus que la moyenne de pays comme l'Allemagne, la Belgique, les Pays-Bas, l'Espagne, l'Italie et le Royaume-Uni.

Concernant la situation de Paris, dont le budget est d'environ 9 milliards d'euros, les droits de mutation qui pèsent sur la mobilité du parc résidentiel sont, selon les années, compris

entre 800 millions et 1 milliard d'euros, ces droits de mutation étant proportionnels à la valeur du bien vendu et payables à chaque mutation ! La taxe sur les résidences secondaires a été augmentée récemment de 20 % à Paris qui compte 92 000 résidences secondaires ! Si elle décourage l'achat d'une résidence secondaire, elle contribue à stigmatiser l'investissement privé.

La fiscalité immobilière constitue donc une vache à lait comme l'était l'automobile il y a quelques années.

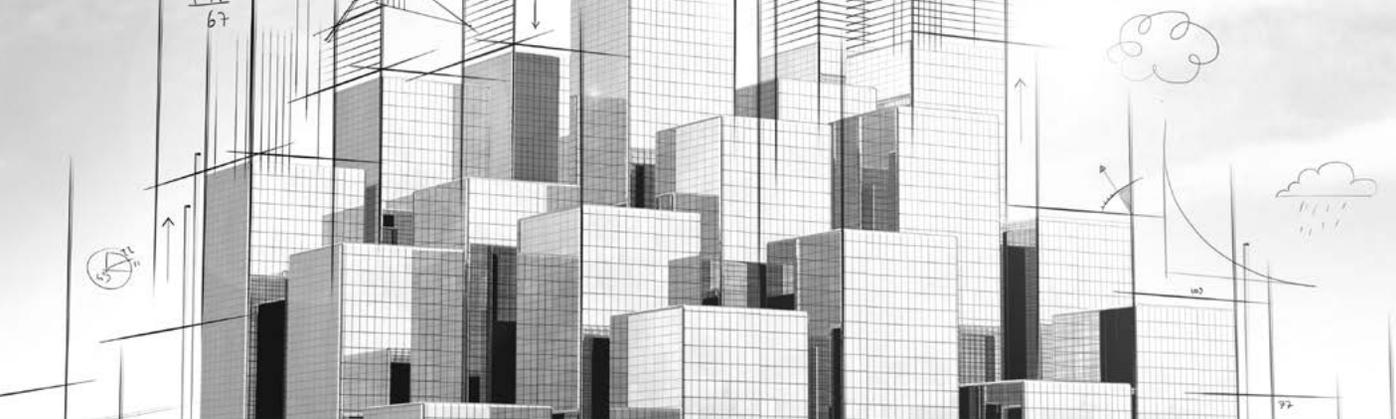
Face à cette situation, les utilisateurs ont un réel besoin de se loger. Les Français sont propriétaires de leur logement à hauteur de 58 %, pourcentage qui stagne depuis 5 ans et à hauteur de 47 % en Île-de-France.

Concernant les investisseurs institutionnels, ils n'ont cessé de se désengager du logement depuis plusieurs années, le rendement étant souvent entre 0 et 2 %, c'est-à-dire insuffisant pour remplir leurs obligations vis-à-vis de leurs clients.

Les investisseurs privés, souvent des particuliers, achètent des appartements pour les louer, en fonction des dispositifs fiscaux (loi Pinel) créés pratiquement tous les deux ans.

Pour être équitable, la fiscalité immobilière, dans notre région, devrait relever 4 défis :

- celui de la contrainte budgétaire ;



- celui des aides par un bilan d'évaluation ;
- celui de la justice sociale ; le logement social constitue, pour les collectivités publiques, le logement le plus onéreux ;
- celui de la transition énergétique ; la fiscalité est un vecteur pour l'économie « verte » mais se heurte au plafonnement décidé depuis

plusieurs années et limite donc l'ampleur des déductions accordées.

Concilier ces différentes contraintes de nos politiques publiques constitue un obstacle majeur dans la mesure où les problèmes de l'État ou de logement sont différents à Paris, en 1^{re} et 2^e couronne.

PROPOSITIONS

La Commission logement du MEDEF Île-de-France propose :

- une opposition à toute création de nouvelle taxe ou de nouvel impôt pesant sur les entreprises ;
- la mise en œuvre d'une réflexion pour une péréquation équitable des ressources des collectivités locales en fonction de stratégies économiques consolidant le territoire francilien et l'attractivité de la région ;
- la suppression de l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) ;
- le plafonnement de la taxe foncière et une exonération de l'impôt sur les plus-values lors d'une vente qui servirait à acheter ou rénover un bien qui serait mis en location...
- une exonération d'impôt sur la plus-value immobilière au bout de 20 ans maximum, avec une réévaluation du prix d'acquisition et pour les terrains à bâtir, une mesure exceptionnelle et temporaire de plus grande ampleur ;
- la création d'un statut du bailleur privé qui en ferait un véritable acteur économique et permettrait de retrouver une confiance disparue, et l'étude d'une réforme fiscale globale ;
- la baisse de la fiscalité indirecte des droits d'enregistrement ;
- la mise en place d'un système de droits de mutation reposant sur la différence de prix entre la 1^{re} acquisition et la nouvelle ;
- une opposition à la suppression de l'exonération d'impôt sur la plus-value lors de la vente de la résidence principale ;
- une augmentation de l'abattement lors des transmissions à titre gratuit et une diminution du délai nécessaire pour retrouver la plénitude de l'abattement ;
- un encadrement de toutes les taxes (notamment la taxe foncière) pour augmenter le rendement locatif ;
- de stabiliser la règle fiscale et de la simplifier en fixant les dispositifs fiscaux sur cinq ans, durée d'un mandat présidentiel.

Commerce, bureaux, immobilier d'entreprise : des opportunités à saisir ?

La faiblesse de la croissance économique depuis 4 ans n'a pas bloqué les marchés du commerce, des bureaux et de l'immobilier d'entreprise dans notre région francilienne.

Pour 2015 et 2016 :

Le marché locatif de l'immobilier d'entreprise est assez bon pour les surfaces prises à bail ou achetées par les entreprises (2,5 millions de demandes placées de bureaux) – il s'agit d'une bonne moyenne.

Il y a une stabilisation des loyers mais il existe une disparité selon le secteur. Par exemple, à Paris le taux de vacance est de 4 % (suffisant pour assurer une mobilité des entreprises), alors qu'en Île-de-France, le taux est de 7 % voire de 14 % selon les communes.

S'agissant des mesures d'accompagnement pour les entreprises, des franchises de loyers peuvent être consenties au moment de l'entrée dans les lieux. IMMOSTAT publie depuis 2 ans une moyenne par secteur. Ces mesures incitatives représentent environ 20 % du loyer facial.

Les loyers progressent peu car l'indexation est faible. En 1999/2000, la forte croissance économique a entraîné une forte augmentation des loyers. Aujourd'hui, la stabilisation a des retombées positives, notamment du fait qu'il y a peu de défaut de paiement. C'est une bonne nouvelle pour les investisseurs, les bailleurs et les locataires.

Sur le marché de l'investissement, le volume a baissé en 2016 (24 millions au lieu de 25), le secteur du bureau reste dominant car il existe peu d'offres en matière de commerce.

Il s'agit d'un marché convalescent car les taux de rendement ont baissé, surtout en 2015. C'est un plancher historique pour les biens de bonne qualité (cf. le rapport HCFS, notamment celui publié en avril qui indique une surcote des bureaux parisiens de 30 %).

Par exemple, à Rueil-Malmaison et Boulogne-Billancourt, on note un décrochage des taux pour les produits qui réunissent 3 qualités :

- un emplacement (une localisation reconnue),
- un immeuble neuf ou rénové (pas de dépenses d'investissement sur du court ou moyen terme),
- un bail de longue durée avec un locataire fiable financièrement.

Le taux du marché PRIME est en dessous de 3,5 % (historiquement pendant la période faste entre 1999/2007, le taux était de 4 %), ce qui se situe en dessous de la ligne de flottaison mais avec des taux d'intérêt de base en baisse.

L'argent disponible pour investir dans l'immobilier d'entreprise ne manque pas (22 milliards en 2014) et ce volume devrait se maintenir à un niveau élevé dans un contexte de plus de prise de risque, d'une diversification des produits et d'une présence soutenue des investisseurs étrangers, notamment asiatiques.

Les investisseurs étrangers représentent 45 % du marché. Fait significatif : la tour Triangle va marquer un tournant dans le dynamisme francilien d'autant qu'elle est entièrement financée par des investissements privés.

2 enjeux concernent ce secteur d'activité :

- Le 1^{er} est celui des nouvelles gares. Les 68 gares qui doivent être construites et transformer la mobilité dans la région Capitale, avec une prise en compte des risques sécuritaires, n'ont pas encore fait l'objet d'une stratégie sociétale. Gares de passage ou gares de rencontre et de vie ? Aménagement autour des gares ou transformation des territoires en créant des repères ou des totems facilitant la mise en œuvre d'identités nouvelles et d'une cohésion sociale ? Les équilibres entre les bureaux et les commerces créateurs d'emplois et les logements intégrant une mixité sociale, notamment par des logements intermédiaires en nombre suffisant, sont à prendre en compte dans le cadre de ces nouveaux défis ;
- Autre enjeu tout aussi problématique : celui de la transformation de bureaux en logements.

PROPOSITIONS

La Commission logement du MEDEF Île-de-France propose :

- des incitations ou des bonifications pour les opérations de transformation de bureaux en logements qui ne peuvent être rentables que dans des zones résidentielles chères ou sur des immeubles de type haussmannien. Les transformations autres que pour du logement ne sont envisageables que dans le cadre de projets urbains mixtes (hôtels..., équipements) ;
- la suppression de la nouvelle taxe sur les bureaux et les entrepôts, dans le cadre du Grand Paris, est une charge supplémentaire pour les entreprises ;
- d'accélérer la rénovation de la Défense en prévoyant des dérogations à la densification ainsi qu'aux surélévations des derniers étages et de rendre automatique les bonus de constructibilité en prévoyant que, dans les communes couvertes par un PLU, les maîtres d'ouvrages puissent bénéficier de plein droit des dispositifs de majoration des droits à bâtir prévus à l'article L. 15128 du Code de l'urbanisme ;
- de faire confiance à l'initiative privée, les politiques publiques n'ayant pas fait la preuve de leur efficacité dans ce domaine ;
- d'abaisser le délai d'obtention des autorisations de construire à 2 ou 3 ans, au lieu de 5 actuel-

Dans ce domaine, les élus locaux ont une politique d'affichage plus que de réalisme concret. Un immeuble de bureaux est rarement totalement vide et tous les immeubles vides ne sont pas transformables.

Le coût de la rénovation dépasse très souvent le coût d'une construction neuve et le risque pour l'opérateur est très élevé au fur et à mesure que le projet se déroule : structures souvent inadaptées, risques techniques, circulation verticale, position des fenêtres, épaisseur des bâtiments, etc, sans parler du coût du désamiantage et d'autres pollutions.

Les surcoûts d'une rénovation par rapport à une construction neuve participent à des hausses de prix pour une demande non solvable.



lement, la valeur du terrain n'est pas facilement déterminable ;

- de développer la procédure de conciliation souvent méconnue, à la différence de l'arbitrage ;
- de favoriser, dans les documents d'urbanisme, la réversibilité du logement et du bureau souvent transformés en hôtel en raison du coût des travaux ;
- d'augmenter les stationnements et les transports en commun dont l'insuffisance diminue le nombre d'entreprises, d'artisans et de commerces dans Paris intra muros, et donc l'emploi et la qualité de vie ;
- une réactivation de la procédure de concertation avec la puissance publique dans le cadre des ZAC, favorisant la compensation dans un périmètre donné ;
- de moderniser et rendre plus flexible les baux de bureaux (exemple : une « souple » dans les locaux, pouvoir reprendre de la surface non utilisée ou donner des surfaces supplémentaires) ;
- que les zones destinées aux bureaux, dans les documents d'urbanisme, puissent, autant que faire se peut, retrouver une affectation de « logement ». D'aucuns pensent qu'il y aurait un potentiel de construction de logements pouvant aller de 15 000 à 20 000 unités/an, pendant 5 ans.



Le logement social : un tournant ?

L'état des lieux montre la nécessité d'une réforme en profondeur du fonctionnement du parc social et en particulier de sa transparence, afin de créer un véritable parcours résidentiel.

Le déplaçonnement du surloyer a pour conséquence de rendre le montant du loyer cumulé au dépassement – « surloyer » – assez souvent supérieur aux loyers du secteur privé.

La loi MAPTAM et la création de la Métropole du Grand Paris le 1^{er} janvier 2016 génèrent une période de flottement de 3 à 5 ans notamment pour l'avenir des Offices communaux et départementaux de logement et des 153 EPL (entreprises publiques locales). Une concentration de ces outils est inéluctable.

Plusieurs organismes soulignent leur retard dans la livraison des logements dû aux concessionnaires (ERDF, etc.) et aux surcoûts liés aux nouvelles normes environnementales.

Les attributions de logements sociaux sont devenues problématiques depuis l'augmentation des DALO (droit au logement opposable) et d'aucun souhaiterait que le *quota* des collectivités locales soit porté de 20 à 30 %.

À noter : à Paris, la quasi-totalité du contingent préfectoral est désormais réservé aux personnes relevant du DALO, soit 9500 sur 10000 logements.

Action Logement (c'est-à-dire la participation des employeurs à l'effort de construction) a mis en place, depuis le 1^{er} janvier 2017, sa nouvelle gouvernance pour gérer des ressources de plus de 3 milliards d'euros en 2017 et jouer son rôle d'actionnaire majoritaire dans plus de 70 sociétés HLM représentant plus d'un million

de logements. Cette gouvernance est constituée d'Action Logement Groupe, d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier. Par ailleurs, Action Logement finance 93 % du budget de l'ANRU.

Une déclinaison a été mise en place en Île-de-France avec la création, il y a moins d'un an, du CRAL (Comité régional Action logement).

L'activité immobilière d'Action Logement en Île-de-France, c'est :

- une quinzaine d'opérateurs (ESH et logement intermédiaire) ;
- un patrimoine de 335000 logements (34 % du patrimoine total), dont 292000 logements ESH ;
- 13 865 logements agréés (43 %) en 2016 ;
- 11800 mises en chantier (40 %) en 2016. (Annexe 5)

Cette nouvelle organisation devra réaliser des économies et mieux répondre aux besoins des entreprises en Île-de-France.

La Commission logement du MEDEF Île-de-France souligne que :

- le *quota* uniforme de 30 % dédié au logement social est une véritable aberration car il ne tient pas compte de la diversité des territoires et des pôles d'activité ;
- la reconstitution des fonds propres des HLM par des politiques dynamiques de vente est

nécessaire. De nouveaux modes de financement sont à inventer et à sécuriser :

- l'ULS (usufruit locatif social) à 25 ans avec des investisseurs institutionnels,
 - le bail à construction à reconsidérer et à relancer,
 - le recours à la défiscalisation sur le modèle de l'ex-Girardin Outremer.
- le coût du foncier pose un véritable problème d'équilibre économique des opérations de construction sociale. Une réflexion est nécessaire pour inventer de nouvelles formes de portage foncier par des incitations fiscales mieux pensées pour les particuliers privés qui cèdent du foncier en vue de construire du logement social :
 - prolonger l'exonération de taxation de la plus-value au-delà du 31 décembre 2016 ?
 - l'étendre aux bailleurs privés sous conditions de loyers plafonds et de durée (par exemple : loyers plafonds PLS pendant au moins 15 ans) ?
 - l'appliquer sur la totalité de la plus-value à condition que 50 % des surfaces construites soient consacrées au logement social ?

PROPOSITIONS

La Commission logement du MEDEF Île-de-France propose :

- de développer la part, trop faible, des logements en accession sociale ;
- de créer plus de PLS sur les territoires pauvres pour accroître la mixité et, en banlieue, remédier aux causes de la vacance des logements PLS ;
- de poursuivre le développement des logements intermédiaires (3 447 en 2016) pour accueillir les cadres dans notre région ;
- de mettre en place un fichier des « mauvais locataires » tant dans le parc social que dans

le marché du logement social devrait être régulé (marché d'une économie administrée) :

- prix plafonds pour le foncier et les coûts de l'opération au-delà desquels une opération sociale ne pourrait plus être agréée,
 - le loyer d'équilibre ne peut pas systématiquement être le loyer plafond, qui reste en dernier ressort l'ultime garde-fou.
- les politiques de peuplement sont l'un des éléments majeurs scrutés par les collectivités, soucieuses de maîtriser les risques de dérive sociale sur leur territoire. Sur certains territoires, les exigences DALO accaparent la totalité des contingents préfectoraux (IdF par ex.) au détriment des autres demandeurs ;
 - les efforts faits pour l'hébergement d'urgence en 2016 sont considérables dans notre région : 92 000 places pour l'hébergement d'urgence (dont les demandeurs d'asile) pour un coût global de 750 millions d'euros.

le parc privé, la politique de prévention des impayés de loyers fonctionnant mal ;

- une évaluation de la gestion du parc social en Île-de-France afin d'en diminuer les coûts ;
- d'abaisser les plafonds de ressources des familles susceptibles d'accéder au parc social ;
- de diminuer la durée des baux dans les régions où la demande est la plus forte ;
- d'obliger les HLM à publier les critères retenus pour attribuer leurs logements.



Quel financement du logement en Île-de-France ?

Les problématiques du financement du logement ne sont pas nouvelles tant s'en faut, la réforme de Raymond BARRE en 1977 ayant modifié le paysage du financement du logement en passant du système d'aide à la pierre à l'aide à la personne.

Les financements permettant aux Français d'accéder à un logement abordable qui correspond à leurs besoins, qu'ils soient jeunes ou retraités, en logement locatif privé ou en accession, sont nombreux et divers, sans oublier le financement du parc social auquel plus de 70 % des Français peuvent accéder.

La situation économique se caractérise par un euro faible, un prix du pétrole également faible et des taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi bas malgré une légère hausse depuis le début de l'année.

Ces conditions devraient permettre à la fois la diminution du coût de construction des logements et faciliter l'acquisition de ceux-ci dans la mesure où les Français, de facto, connaissent une augmentation du pouvoir d'achat par rapport aux années antérieures.

Mais la réalité est souvent ressentie différemment par la population.

Ce que l'on peut constater c'est que la création monétaire n'a jamais été aussi importante et que les investisseurs sont à la recherche de placements de toute nature, la pierre étant considérée comme plus stable et offrant une perspective de rentabilité à très long terme non négligeable dans les zones tendues ce qui est le cas de Paris et de la région francilienne.

Le système bancaire, tout en tenant compte des ratios de solvabilité et de fonds propres qui lui sont imposés, est très sollicité actuellement

soit pour des renégociations de prêts soit pour l'obtention de prêts finançant des acquisitions ou des travaux.

L'apport d'un minimum de fonds propres est toujours nécessaire, ce qui n'était pas le cas il y a une dizaine d'années. La durée de remboursement s'est également raccourcie. Nous avons connu des durées supérieures à 30 ans !

Les investisseurs institutionnels se trouvent également dans cette situation et ne reviennent pas dans le secteur du logement en raison du faible rendement de celui-ci, inférieur à 2 % brut, à moins d'aides fiscales ou autres. Les taux des assurances-vie sont aujourd'hui inférieurs à 3,5 %.

Il n'en demeure pas moins vrai que l'État, depuis des années, se désengage du financement du logement, même si en 2016 les financements alloués par l'État et le FNAP (fonds national d'aide à la pierre) ont atteint plus de 236 millions d'euros en Île-de-France. Les objectifs prévus par la loi de 2010, c'est-à-dire 70 000 logements par an sur 10 ans, ont été pour la 1^{re} fois réalisés en 2016. Pour autant, le retard qui est à l'origine de ce que l'on appelle « la crise du logement » demeure d'actualité.

S'agissant de la répartition de la construction de logements sur le territoire (TOL), on est assez proche de ce qui est prévu par les arrêtés préfectoraux. La construction en grande couronne est peut-être encore un peu au-dessus des objectifs du SDRIF.



PROPOSITIONS

La Commission logement du MEDEF Île-de-France propose :

- de créer un fonds d'investissement métropolitain pour le logement sur les territoires franciliens, créateurs de croissance et de richesse, afin de provoquer une nouvelle dynamique de confiance ;
- de développer le bail « Multiloc » par la Mairie de Paris, en concertation avec tous les professionnels de l'immobilier. Ce dispositif permettra aux propriétaires de louer leurs biens à un montant inférieur de 20 % au loyer médian et sous condition de ressources, en contrepartie de subventions qui financeront des travaux de toutes natures. Ce dispositif complète celui de l'État, « Solibail », qui s'adresse à une population plus démunie et requiert l'intervention d'une association de gestion et d'accompagnement social ;
- de créer un PTZ dans l'ancien dans les zones tendues. L'ancien est le moteur du marché de l'immobilier. 80 % des transactions se réalisent dans l'ancien ;
- de créer des comptes régionaux du logement en Île-de-France, comme le recommande la Cour des comptes régionale ;
- de renforcer l'Établissement Public Foncier Régional afin de libérer du foncier à coûts maîtrisés.

La gouvernance en Île-de-France

En France, les travaux de recherche dans l'économie immobilière sont peu nombreux. Davantage orientée vers l'urbanisme, l'attractivité des territoires, les politiques de la ville ou le droit immobilier, peu de chercheurs se préoccupent de la gouvernance du logement. Un des facteurs explicatifs réside dans la diversité des acteurs publics, semi publics, privés et individuels.

En 2012, le CESER Île-de-France, et notamment la Commission logement, a réfléchi à ce que pourrait être une bonne gouvernance pour la mise en œuvre de la Métropole du Grand Paris. Cette gouvernance devrait permettre des gains d'efficacité sur la production de logements de tous types et donc y apporter des réponses.

Six paramètres sont à prendre en compte :

- une demande solvable et réelle pour le lieu de construction ;
- un PLU favorable, c'est-à-dire une volonté des collectivités locales ;
- des riverains non hostiles ;
- du foncier disponible à un prix acceptable ;
- des financements (subventions, prêts, délégations à la pierre, etc.) et des constructeurs motivés publics ou privés.

La bonne gouvernance doit « être légitime » (élection directe), visible (c'est-à-dire incarnée), s'exercer sur un territoire pertinent par rapport à des objectifs pertinents (les 70 000 logements définis par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris) et avoir une stratégie prospective, en l'occurrence une vision internationale.

Force est de constater que la situation en Île-de-France est insuffisante. Les 4 scénarios retenus par l'IAU de l'Île-de-France en 2012 ont été élaborés à

partir des auditions des acteurs du logement et de l'habitat, et témoignent des visions très différentes de l'avenir de la gouvernance de la Métropole.

Où en sommes-nous ?

Depuis 2016, des outils d'intervention ont été restructurés : l'EPFR (établissement public foncier régional), l'AFRT (agence foncière et technique de la région parisienne), les OIN (opérations d'intérêt national). Des événements internationaux sont en projet : l'exposition universelle, les Jeux olympiques. De nombreux étrangers s'intéressent à la création de la Ville Métropole Capitale Monde, unique en son genre !

Le changement de majorité du Conseil Régional en 2016 a apporté une nouvelle vision de la politique du logement dans notre région.

Le budget du Conseil Régional est de 240 millions d'euros. De nouveaux engagements ont été pris :

- acquérir plus de foncier (pour 1,8 milliard d'Euros d'ici 2020) ;
- augmenter de 50 % les cessions de stocks de foncier d'ici 2020 ;
- utiliser l'EPF comme outil de portage et non de spéculation ;
- supprimer les normes régionales qui s'ajoutent aux normes nationales afin de faciliter le travail de ceux qui veulent construire.

La Commission logement du MEDEF Île-de-France s'interroge sur :

- l'exclusion des territoires métropolitains de ce qui constitue les pôles d'attractivité de l'Île-de-France, à savoir les territoires de Saclay (1^{er} campus européen), de Roissy (1^{er} aéroport européen), d'Eurodisney et de Centerpark (pôle touristique européen et mondial) et de sa liaison fluviale, le canal Seine Nord (qui concerne les Yvelines et le Val d'Oise) ainsi que la liaison

avec les ports de Rouen et du Havre (2^e port de conteneurs européens) ;

- les résistances au développement de l'habitat dans cette région par les élus (cf. intervention de Michel TERRIOUX sur le SRHH) à tous les échelons des collectivités locales et à la simplification de l'organisation administrative dont les périmètres de compétences et d'actions complexes sont un frein majeur.



PROPOSITIONS

La Commission logement du MEDEF Île-de-France propose :

- de réviser les périmètres de la Région Capitale, tenant compte de ses relations avec la Picardie, la Champagne Ardenne et la Normandie. Rappelons qu'en Île-de-France, 1 francilien sur 2 vit quotidiennement sur 2 départements et que 3 français sur 4 travaillent dans une commune autre que celle dans laquelle ils résident ;
- une régionalisation cohérente dans son organisation de la politique du logement en Île-de-France et s'interroge sur l'équilibre des compétences en matière de logement, entre la Métropole et le Conseil Régional, dont les conséquences impacteront la 2^e couronne ;
- d'attribuer la compétence des permis de construire à l'intercommunalité et de supprimer la possibilité de blocage du transfert de la compétence des PLU à l'intercommunalité par les communes membres de cette intercommunalité ;

- de stabiliser, dans le temps, la politique du logement, notamment par la réalisation du SRHH qui fixe un cadre pluriannuel ;

- la création de nouveaux contrats de développement territorial (CDT) ou d'opérations d'intérêt national (OIN) ou de contrats d'intérêt national (CIN) pour définir, sur le long terme, les engagements partagés entre l'État, les collectivités locales et les entreprises ;

- la création d'une instance spécifique pour prévenir la dégradation des copropriétés sociales et privées en Île-de-France et mettre en œuvre, de façon coordonnée, une politique curative dans ce domaine ;

- la création d'une seule instance de décision, visible sur le plan régional et international, qui incamerait la politique du logement en Ile de France.

Conclusion

Une politique régionale en Île-de-France à construire ensemble

Les auditions d'experts reconnus dans le domaine du logement et de l'immobilier et l'examen attentif des nombreux rapports ont nourri la réflexion des membres de la Commission pour proposer des mesures susceptibles de créer une politique concertée spécifique du logement en Île-de-France.

Les membres de la Commission restent toutefois pessimistes. Plusieurs raisons ont été soulignées notamment le pouvoir excessif des maires en Île-de-France : 280 maires, pour des raisons qui sont les leurs, n'arrivent pas à se fédérer sur un projet partagé sur le logement dans la métropole. L'État a également sa responsabilité.

La sanctuarisation de la politique du logement actuelle sur les plans réglementaire et fiscal en Île-de-France serait toutefois un moindre mal.

La Région Île-de-France doit être une métropole intégrée et non fédérée. Les chefs d'entreprise du MEDEF Île-de-France souhaitent entre autres :

- qu'un observatoire du logement francilien soit enfin créé avec les professionnels ;
- que les règles d'urbanisme édictées par les SDRIF (schéma directeur de la Région Île-de-France), PLH (programme local de l'habitat), PLU (plan local d'urbanisme) et SCOT (schéma de cohérence territorial) soient harmonisées ;
- que la consultation des professionnels de l'immobilier et de la construction ou leurs organisations soit obligatoire lors du processus d'élaboration ou d'évolution du PLU ;
- qu'il y ait une fusion du PLU, du PLH et du PDIJ ;

- qu'une réflexion spécifique sur les tours soit menée (la Défense, le Palais de Justice, la Tour Triangle, etc.) ;
- que les délais de recours devant les tribunaux soient réduits (expulsion, permis de construire...) ;
- qu'un observatoire des locataires de mauvaise foi du parc social ou du parc privé soit mis en place et que les rapports locatifs soient rééquilibrés ;
- et que cette belle région capitale, notamment dans ses diversités architecturales, soit embellie et facilite les innovations culturelles dans l'habitat public, privé ou industriel.

Pour restituer la teneur des auditions, 12 mots-clés ont été retenus parmi les plus récurrents.

Il faut redonner de la confiance, qui est indispensable pour les rapports liant les différents acteurs (confiance pour rassurer les investisseurs ou confiance à restaurer dans les rapports entre locataires et propriétaires). La notion de transparence est devenue une demande incontournable des clients et de l'opinion publique afin d'améliorer le fonctionnement des marchés. Les personnalités auditionnées ont souligné le manque de stabilité au niveau juridique et



économique et le risque que comporte toute activité humaine. Les débats n'ont pas occulté les notions d'espoir (espoirs liés au Grand Paris) ou à l'inverse de désespoir lié notamment au manque de logements adaptés aux besoins. La question de la cohérence des politiques publiques ou des dispositifs est devenue récurrente, tandis que les différents manques de volonté et de courage ont été fustigés. Les notions de densité et de mixité ont également été citées. Enfin, la nécessité de faire preuve de pédagogie émerge des débats, celle-ci devenant le levier d'action pour remettre le logement au cœur de la Ville Monde.

Améliorer l'habitat et le logement des franciliens c'est porter une attention toute particulière à l'image des quartiers qui évolue parfois plus vite que les mentalités, la Seine-Saint-Denis en est un exemple. Le triangle vertueux « emploi-logement-transport » se transforme, sous l'effet de la montée de la violence, depuis 2 ans, en un triangle « logement-transport-sécurité » dans notre région francilienne et du Grand Paris.

Rendre l'habitant fier de l'environnement où il vit avec sa famille est un élément essentiel du lien social nécessaire à l'Île-de-France.

À la veille des élections présidentielles et législatives, le MEDEF Île-de-France en est convaincu.

Annexe 1 – Bibliographie

Rapport FFB : « 112 propositions pour reconstruire la France » (2017)

Bilan 2016 : CRHH – Bilan du budget de l'État et du Conseil Régional

Rapport de Dominique FIGEAT sur la « Mobilisation du foncier privé en faveur du logement » (2016)

Rapport de Bernard VORMS sur « La révolution numérique et le marché du logement - nouveaux usages, nouveaux acteurs, nouveaux enjeux » (2016)

Rapport de la Commission Logement Île-de-France 2015 (Michel TERRIOUX)

Étude ORF : Gilles BOUVELOT (2015)

Étude Immobilier d'entreprise : Maurice GAUCHOT (2015)

Étude IEIF : Guy MARTY (2015)

Étude sur la transformation des bureaux en logement : ORIE (2015)

Rapport MEDEF logement 2015

Rapport CESER Île-de-France : Michel MITTENAERE (2015)

Rapport FILLON (février 2015)

Rapport UMP (mars 2015)

Note du CESER Île-de-France du 20 mars 2015

Rapport de Benoist APPARU : La nécessité d'une politique du logement pérenne adaptée au territoire : 15 mesures (mai 2015)

Se loger en France : ACMIL - Bernard GERARDIN et Sylvain LEPLATRE (2015)

Rapport de la Cour des Comptes régionale (2015)

Bilan 2015 du budget de l'État et du Conseil Régional

Étude sur la fiscalité européenne : FPI de France/FIDAL (2014)

Étude sur la fiscalité immobilière : Maître Jérôme CAURO (2014)

Fondation Concorde : 17 propositions pour rompre avec un modèle dépassé (2013)

Rapport 14 propositions : FFB du Grand Paris / FPI Île-de-France/ FNAIM du Grand Paris (2011)

Rapport États Généraux du Grand Paris : Michel TERRIOUX (2010)

Rapport dépendance et logement : Muriel BOULMIER, Documentation Française – (2010)

Annexe 2 – Composition de la commission

Monsieur Michel TERRIOUX, Président de la Commission, Délégué général de la Chambre FNAIM du Grand Paris et de la FNAIM Région Île-de-France, membre du CESER IDF

Monsieur Stéphane BARTHUEL, ACTION LOGEMENT

Madame Diana BATTILONI, GIM

Monsieur Patrick BELLOC, ACE PRO FEP IDF

Monsieur François-Emmanuel BORREL, Président, UNIS IDF

Monsieur Michel CLAIR, ASTRIA

Monsieur Jérôme DAUCHEZ, UNIS IDF

Madame Tyffanie GUILLET, MANPOWER

Monsieur Anthony HUA, FFB Grand Paris

Monsieur Luc LE DUIGOU, RATP

Madame Michèle LEPOUTRE, SYNHORCAT, membre du CESER IDF

Monsieur Éric MALENFER, Géomètre expert

Madame Magali MUNOZ, MANPOWER

Madame Marie-Christine OGHLY, Présidente du CRAL IDF

Monsieur Jean-Louis RABOURDIN, GIM

Madame Chloé RIBELLES-VIGUIE, MEDEF

Madame Virginie RHEA, Délégué général, MEDEF IDF

Monsieur Pascal de ROMANOVSKY, GIM

Madame Chantal SAMOUILHAN, Délégué général, FFB IDF

Monsieur Philippe SELLIER, Chambre FNAIM du Grand Paris

Madame Françoise SIMON, Établissements SIMON

Monsieur Christian TERRASSOUX, Président, FPI IDF

Monsieur Dominique VIAL, LOGEO

Monsieur Patrick VIGNEY, Délégué général, FPI IDF

Annexe 3 – Auditions

10 octobre 2016 :

audition de Dominique FIGEAT,
Président de l'Observatoire régional
du foncier en Île-de-France

7 novembre 2016 :

audition de Maître Jean-François
LE FALHER, Notaire

12 décembre 2016 :

audition de Denis FRANCOIS,
CEO Valuation Advisory, CBRE France

9 janvier 2017 :

audition de Philippe JOUANEN,
Délégué territorial, Action logement
Immobilier pour l'Outre-Mer

6 février 2017 :

audition de Jean-Martin DELORME,
Directeur régional et interdépartemental
de la DRIHL

7 mars 2017 :

audition de Geoffroy DIDIER,
Vice-Président du Conseil Régional
chargé du logement



Annexe 4 – Intervention de Michel TERRIOUX CRHH – 7 mars 2017

**Monsieur le Président,
Monsieur le Préfet de Région,
Mesdames, Messieurs,**

Nous sommes réunis aujourd'hui pour examiner les avis des collectivités locales transmis à la Direction Régionale et Inter-régionale d'Hébergement et du Logement.

Nous sommes donc à la fin du processus de concertation très important qui doit permettre la mise en œuvre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de l'Île-de-France.

Ce processus a été initié il y a plus d'un an et a favorisé, par des groupes de travail ouverts à tous les acteurs du logement, des réflexions sur l'état du logement en Île-de-France et les besoins de nos concitoyens.

Ayant moi-même co-présidé l'un d'entre eux avec M. Arnaud de CAMBIÈRE, directeur régional adjoint à la Caisse des Dépôts, j'ai pu constater la diversité des analyses mais également la volonté de parvenir à un consensus rassemblant tous les acteurs présents.

Force est de constater que peu d'élus participaient à ces travaux, ce que nous avons regretté.

L'élaboration du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a demandé beaucoup d'énergie pour les membres du CRHH ainsi que pour les collaborateurs des administrations concernées. Peut-être aurait-il fallu insister plus sur tel ou tel point ?

En ce qui concerne le MEDEF Île-de-France et la FNAIM du Grand Paris que je représente depuis plusieurs années dans cette enceinte et en accord avec la Fédération des Promoteurs de l'Île-de-France, nous aurions certainement souhaité un développement plus important sur le rapprochement du parc privé et du parc social dépassant tous types d'idéologie ou sur la nécessité de constructions de logements intermédiaires plus importantes notamment par une implication plus forte d'Action Logement.

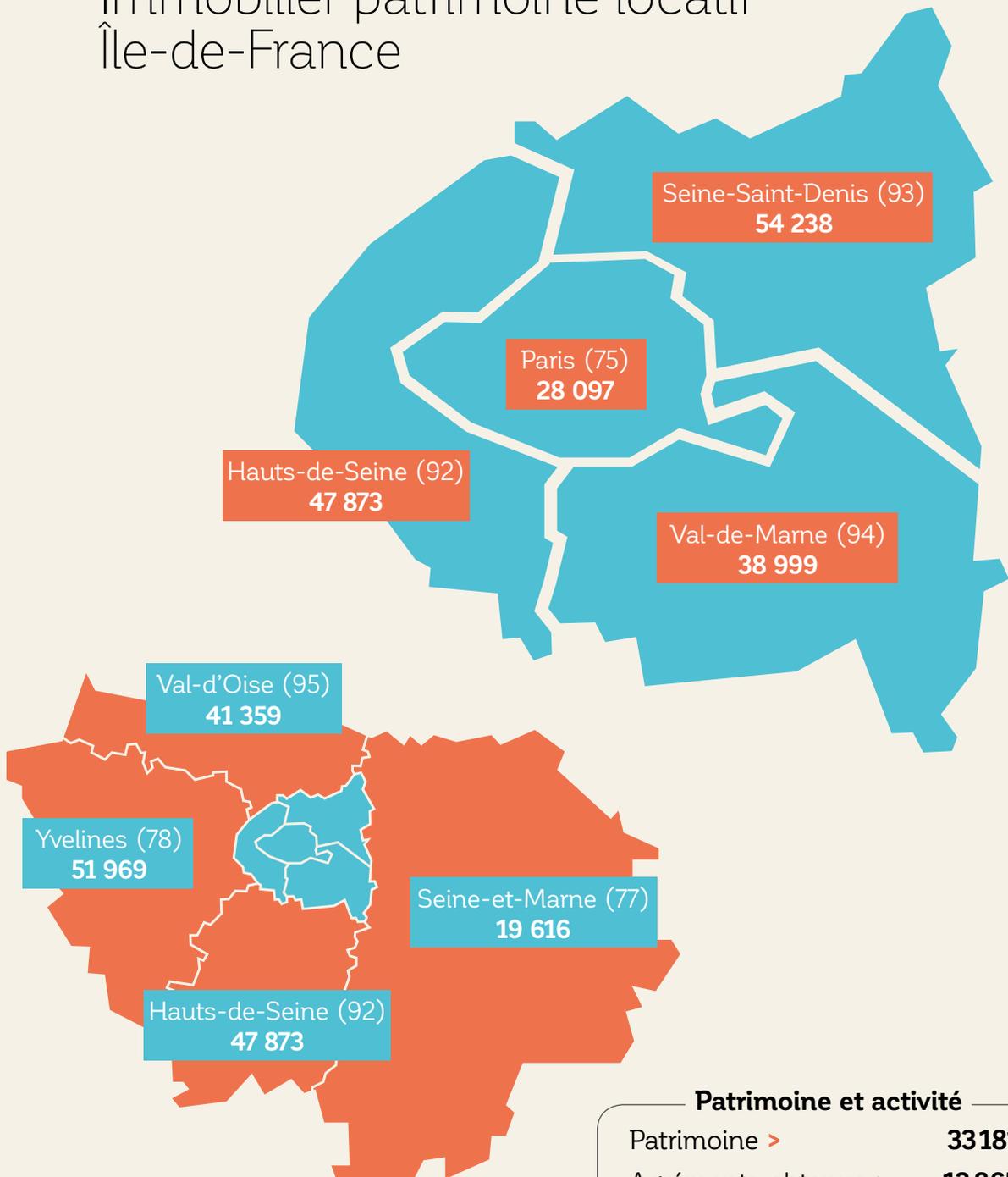
Pour autant, le SRHH, tel qu'il a été voté et qui n'est pas un document prescriptif mais d'orientation concertée, représente un document pédagogique permettant à chacun d'avoir une vision commune sur toute notre Région.

Pour conclure, nous voterons, en ce qui concerne le MEDEF Île-de-France et la FNAIM du Grand Paris, ce document, en souhaitant qu'une politique de communication efficace et locale permette son appropriation par les franciliens au cours des prochains mois.

Sans cette appropriation essentielle et quelles que soient les contraintes notamment financières des acteurs du parcours résidentiel francilien, nous ne pourrions pas atteindre les objectifs formulés dans le SDRIF et la loi de 2010 sur le Grand Paris.

Je vous remercie de votre attention.

Annexe 5 – Action logement Immobilier patrimoine locatif Île-de-France



Patrimoine et activité

Patrimoine >	33 181
Agréments obtenus >	13 865
Mises en chantier >	11 809
Logements neufs livrés >	7 220
Démolitions >	2 194
Ventes >	3 554



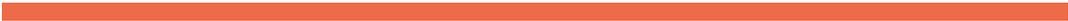
Remerciements

Bénédicte RICHARD, Responsable des affaires administratives,
Assistante du Président et du Délégué général du MEDEF Île-de-France

Carole BESSON, Directrice du Pôle juridique de la Chambre FNAIM
du Grand Paris

Mélanie CUQUEMELLE, Assistance du Délégué général
de la Chambre FNAIM du Grand Paris

Conception et Réalisation :  Cithéa • www.citheacommunication.fr • Imprimeur : GPM Graphiprint Management
Crédits Photos : Société du Grand Paris / Mimram-Brenac • Société du Grand Paris / L'autre image • Société du Grand Paris /
Nexity / Michel Guthman Architecte • Istock • Imprimé en France 





MEDEF
I L E - D E - F R A N C E

Rapport 2017 **de la Commission** **logement**



Mouvement des Entreprises de France
MEDEF Ile-de-France

251, boulevard Pereire
75852 Paris Cedex 17
www.medef-idf.fr