

AVIS 2005-07

du 4 AVRIL 2005

**RELATIF A LA CHAINE DU LOGEMENT
EN ILE-DE-FRANCE :
VOIES ET MOYENS POUR LA RENDRE EFFECTIVE**

**présenté au nom de la Commission de la ville,
de l'habitat et du cadre de vie
par Monsieur Bernard LAURENT**

**CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT**

JEAN-CLAUDE BOUCHERAT

LE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL REGIONAL D'ILE-DE-France

Vu :

- ® le code général des collectivités territoriales ;
- ® le code de l'urbanisme ;
- ® le code de la construction et de l'habitation ;
- ® la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- ® la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
- ® la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;
- ® la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;
- ® la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;
- ® le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 1994 ;
- ® le Contrat de Plan Etat-Région d'Ile-de-France pour 2000-2006 (CPER) ;
- ® la convention relative à la coordination et la mise en œuvre des politiques foncières de l'Etat et de la Région en Ile-de-France, du 15 juin 2001 ;
- ® les conventions signées entre l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) et l'Etat :
 - du 3 août 1998 (LOCAPASS) et son avenant du 7 mars 2001,
 - du 11 octobre 2001 (renouvellement urbain),
 - du 12 octobre 2001 (société foncière),
 - du 27 octobre 2004, relative à l'accompagnement par l'UESL du plan de cohésion sociale,
 - du 27 octobre 2004, signée entre l'Etat, l'UESL et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), relative aux versements de l'UESL à l'ANRU ;
- ® l'avis du CESR du 17 juin 2004 présenté par Madame Joséphine COPPOLA relatif à la création d'un Etablissement Public Foncier en Ile-de-France ;
- ® les délibérations du Conseil régional concernant la création d'un Etablissement public foncier régional (EPFr) du 25 juin 2004 et du 15 décembre 2004 ;
- ® les rapports et avis du CESR :
 - du 2 juillet 1996, présentés par M. Jean-Louis GIRODOT, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « la politique du logement en Ile-de-France » ;

- du 17 septembre 1998 présentés par M. Pierre DESFORGE, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « la qualité de vie dans les grands ensembles » ;
- du 9 décembre 1999, présentés par Mme Joséphine COPPOLA, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « la relance de l'action foncière en Ile-de-France » ;
- l'avis du 29 mars 2001, présenté par M. Jean-Louis GIRODOT, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « la coordination et la mise en œuvre des politiques foncières de l'Etat et de la Région ;
- du 31 mai 2001, présentés par Mme Marie-Paule ROUMIEUX, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « le logement des jeunes en Ile-de-France » ;
- du 30 septembre 2002, présentés par M. Gilbert DIEPOIS au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « logement en Ile-de-France en 2002 » ;
- du 22 janvier 2004, présentés par M. Serge INCERTI-FORMENTINI, au nom de la Commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie, sur « l'amélioration de la qualité de vie au quotidien et la gestion urbaine de proximité » ;

® la décision du Bureau du 3 mars 2004, approuvant la note de cadrage : « la chaîne du logement en Ile-de-France : Voies et moyens pour la rendre effective ».

®le rapport présenté, au nom de la Commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie, par M. Bernard LAURENT.

CONSIDERANT

A) D'UNE FAÇON GENERALE :

- qu'en Ile-de-France, le parcours résidentiel qui existait autrefois et permettait aux familles, au fur et à mesure de l'évolution de leur situation, de changer de logements en passant d'un logement HLM vers un logement privé locatif, puis vers l'accession à la propriété, ne fonctionne plus depuis de nombreuses années et que les familles ont aujourd'hui de plus en plus de difficultés à franchir les écarts d'un maillon à l'autre, ce qui entraîne les blocages de plusieurs d'entre eux, et rigidifie la chaîne du logement, de sorte que le parcours résidentiel est devenu un parcours d'obstacles ;
- que l'Etat, avant 1977, grâce à une aide à la pierre conséquente, permettait aux bailleurs sociaux de proposer un large éventail d'offre de logements, et que la diminution de cette aide à l'investissement rend plus difficile la construction de logements sociaux, notamment en Ile-de-France, et conduit à une augmentation relative des loyers d'équilibre pour les organismes, et donc pour les locataires ;

- que, compte-tenu de la baisse des revenus d'une partie importante de la population, notamment dans le parc social HLM, l'aide personnalisée au logement (APL), considérée, à sa création en 1977, comme contrepartie à cette hausse des loyers, ne permet plus la solvabilisation des locataires, du fait de sa revalorisation irrégulière et sans rapport avec l'augmentation des loyers ;
- que la diminution annoncée des revenus des familles au moment de la retraite fait du logement une préoccupation importante, qu'il conviendrait de prendre en compte pour que les propriétaires particuliers et les SCPI dédiées au logement disposent de revenus réguliers et pérennes ;
- qu'en Ile-de-France le parc privé de logements représente les trois-quarts du parc total, et que le parc privé locatif est aussi important que le parc social HLM locatif ;
- que, comme l'a indiqué le recensement de 1999 avec le départ de familles pour la province, l'attractivité de la région Ile-de-France est fortement diminuée par les difficultés que rencontrent les ménages pour trouver un logement correspondant à leurs besoins ;

B) SUR LE FONCIER, BASE DE TOUTE CONSTRUCTION

- qu'en Ile-de-France le foncier à des prix abordables, utilisable pour la construction de logements de toutes catégories et notamment sociaux, est rare mais qu'il existe cependant des terrains appartenant à l'Etat ou aux entreprises publiques, ainsi que des friches industrielles, qui pourraient être mis sur le marché pour faciliter la création de nouveaux logements locatifs HLM ou privés aux « loyers intermédiaires » ;
- que l'article 94 de la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale distingue clairement les compétences des établissements publics d'aménagement de celles des établissements publics fonciers ;
- que la Région a demandé à l'Etat, en juillet 2004 puis, après modification de sa délibération, en décembre 2004, la création d'un Etablissement public foncier régional (EPFr) dont la compétence ne concernerait que les questions foncières, sur l'ensemble du territoire francilien ;
- que les objectifs prévus pour cet EPFr sont très importants, du fait qu'ils concernent le portage et la dépollution, pour le compte des collectivités territoriales, de terrains destinés au développement de la construction nouvelle de logements, à l'accompagnement des opérations de rénovation urbaine, au soutien du développement économique et aux opérations d'intérêt général ou régional, dont la préservation des espaces naturels et agricoles ;

- que les logements qu'il faut construire ne doivent pas être isolés, mais inclus dans de véritables quartiers disposant d'écoles, de commerces de proximité, d'artisanat et des services publics et privés nécessaires à la cohésion sociale, ce qui implique la mise en place de plans locaux d'urbanisme par les Communes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ;

C) SUR LA PANNE DE LA CONSTRUCTION

- que la crise actuelle du logement, très importante en Ile-de-France depuis près de deux décennies, provient d'une panne de la construction qui a entraîné des retards dans la création de nouveaux logements (toutes catégories confondues) qui se sont accumulés depuis plus de dix ans, les objectifs fixés dans le SDRIF de 1994 n'ayant jamais été atteints ;
- qu'en effet au lieu d'avoir construit en Ile-de-France pendant la dernière décennie 530.000 logements de toutes catégories, il en a été construit moins de 400.000, et que le retard accumulé est donc de l'ordre de 150.000 logements ;
- que les objectifs actuels du plan de cohésion sociale sont pour les cinq ans à venir de 500.000 logements sociaux en France, dont 110.000 en Ile-de-France, en dehors des zones où intervient l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) ;

D) SUR LES MAILLONS BLOQUES DE LA CHAÎNE

- que, parmi les différents maillons de la chaîne du logement, depuis les hébergements d'une certaine durée dans des structures d'insertion sociale et professionnelle, telles que les Centres d'Hébergement et de Réadaptation Sociale (CHRS), jusqu'au logement privé « haut de gamme », certains ont une position plus stratégique et constituent un goulot d'étranglement, notamment celui d'entrée dans le parc social HLM, et celui de sortie de ce même parc, quand les ressources de la famille se sont améliorées ;
- que l'accession à la propriété, qui répond à l'attente de nombreux Franciliens, est freinée par les prix d'acquisition très élevés mais qu'elle doit être développée, tant en ce qui concerne l'accession sociale que l'accession non aidée ;
- que, dans ce contexte de blocage du parcours résidentiel, l'accession à la propriété peut être un désir pour des ménages modestes ne parvenant pas à obtenir un logement social et ne pouvant envisager l'accès à un logement locatif privé, compte-tenu des loyers pratiqués ; et que ce mode d'accession engendre des risques de surendettement à court ou moyen terme et fragilise les copropriétés franciliennes ;
- que le parc social HLM existant doit être entretenu et modernisé, y compris dans son environnement qui constitue le cadre de vie quotidien des habitants ;

- que le parc privé, notamment locatif, doit être développé dans les mêmes proportions que le parc social HLM ;
- que l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a pour mission de subventionner les travaux réalisés par leur propriétaire pour améliorer et mettre aux normes les logements qu'ils possèdent, notamment pour l'habitat insalubre, et que l'objectif fixé en Ile-de-France pour les cinq ans à venir est de 63.000 logements ;
- que le parc locatif privé connaît une érosion régulière, par suite des ventes de logements lors des successions, dont les droits sont parfois trop élevés, mais aussi par suite du désengagement des investisseurs institutionnels qui vendent leur parc d'immeubles locatifs et réinvestissent dans d'autres secteurs de l'immobilier ou de la bourse ;
- qu'une partie du parc de logements privés est située dans des copropriétés dégradées et présente souvent un danger sérieux de saturnisme, notamment pour les enfants ;
- qu'en dehors des logements ordinaires, il existe en Ile-de-France des besoins importants de logements adaptés à certaines catégories de population (personnes âgées dépendantes ou non, personnes handicapées, jeunes et étudiants), car l'offre actuelle ne correspond pas aux besoins ;

E) SUR LE PARTENARIAT AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

- que la construction nouvelle nécessite pour se développer, en plus du foncier, un véritable partenariat entre les bailleurs, ou les promoteurs, et les communes d'implantation, et demain avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui auront obtenu les compétences « logement » et « urbanisme » ;
- que cette volonté politique, déjà existante en Ile-de-France dans nombre de communes, doit être encouragée, notamment par une meilleure application de l'article 55 de la loi SRU pour les communes, ou les EPCI, qui n'ont pas ou pas assez de logements sociaux sur leurs territoires ;
- que les procédures administratives (instruction des permis de construire, recours des tiers,...) imposées aux constructeurs de logements sont généralement compliquées et allongent de façon anormale les délais d'instruction des dossiers et donc le démarrage des chantiers ;
- que des exemples étrangers (Suisse) et français (« Débat Public ») montrent qu'une concertation préalable bien menée conduit le plus souvent à une amélioration de l'insertion (architecturale, urbanistique, sociale,...) des projets et à la diminution des recours contentieux .

F) SUR LE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- que l'Etat se désengage du financement du logement social, et oblige de plus en plus les bailleurs sociaux à solliciter d'autres financeurs ;
- que, depuis de nombreuses années, la Région d'Ile-de-France contribue de façon importante au financement du logement social et que son budget d'intervention en faveur du logement et de l'action foncière pour 2005 est en augmentation d'environ 50% sur celui de 2004 ;
- que certaines Régions ont passé une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour participer, proportionnellement à l'apport de l'Etat, au financement des opérations de rénovation programmées par l'ANRU ;
- que les autres collectivités territoriales (Départements, Communes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale notamment) devront de plus en plus apporter une part de financement pour les opérations de réalisation de logements sociaux sur leur territoire ;
- que la contribution des fonds collectés dans le cadre du « 1% logement » pour la construction reste indispensable pour le logement social HLM et le logement intermédiaire ;
- que, du fait de la multiplicité de financeurs ainsi créée :
 - les dossiers de financement pour les opérations de logements sociaux sont de plus en plus complexes et longs à monter,
 - chaque financeur a ses propres critères pour l'examen et l'acceptation des dossiers,
 - chacun d'eux attend parfois que les autres aient donné un accord sur un dossier pour donner le leur,
 - et que cela, en augmentant les délais d'instruction, constitue un frein au démarrage des chantiers ;

G) SUR LES AUTRES OPERATEURS

- que divers opérateurs nationaux ont été récemment mis en place, notamment l'Association Foncière-logement créée fin 2001 par les partenaires sociaux rassemblés dans l'UESL (Union d'Economie Sociale du Logement), pour accroître l'offre nouvelle dans le logement privé à loyer maîtrisé et à loyer libre ;
- que l'Etat a créé en 2003 l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) pour intervenir dans les grandes opérations de rénovation urbaine et coordonner le financement de ces opérations, mais sans création ni diminution du nombre de logements ;

- que, dans le cadre du plan de cohésion sociale, l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) reçoit la mission de participer financièrement à des opérations de rénovation de logements privés à loyers conventionnés ou maîtrisés, afin de contribuer à l'éradication des logements insalubres et de retrouver dans le secteur privé des logements à caractère social ;

H) SUR LE DEVELOPPEMENT DU PARC PRIVE

- qu'en Ile-de-France le nombre de propriétaires occupant leur logement représente 45,8 % du parc total, alors que la moyenne nationale est de 54 % ;
- que les particuliers investissent peu en Ile-de-France dans le locatif neuf, car la rentabilité est faible ;

I) SUR LES AIDES A LA PERSONNE (Aide Personnelle au Logement et Allocation-Logement)

- que de nombreux candidats au logement rencontrent des difficultés pour obtenir un logement social, parce que leurs ressources sont très faibles et que les aides au logement, qui sont revalorisées de façon irrégulière et sans lien avec les hausses des loyers et des charges, ne peuvent plus les solvabiliser ;
- que cette situation ne peut que conduire certaines familles vers l'exclusion de la société, alors que le logement reste indispensable pour obtenir un emploi et le garder ;

J) SUR LA NECESSAIRE MOBILITE

- que rendre plus effective la chaîne du logement pour les ménages franciliens c'est faciliter la mobilité à l'intérieur du parc de logement, aussi bien dans le parc HLM, qu'entre ce dernier et le parc privé ;
- que le problème du maintien dans les logements HLM de familles dont les ressources dépassent de façon très significative les plafonds d'entrée dans les lieux se pose avec acuité et urgence, du fait de la faiblesse de l'offre et du nombre important des candidats qui attendent un logement HLM ;
- qu'en effet, le surloyer que payent les ménages dont les revenus dépassent les plafonds ne représente souvent qu'une petite partie de l'écart important entre les loyers HLM et les loyers privés, ce qui ne les incite pas à changer de logement.

EMET L'AVIS SUIVANT :

ARTICLE 1 : LE FONCIER, BASE DE TOUTE CONSTRUCTION

Le CESR rappelle l'urgence de la création par l'Etat de l'Etablissement Public Foncier régional (EPFr), demandée par le Conseil régional en juillet 2004, et dont la délibération a été modifiée en décembre 2004 après concertation avec les partenaires concernés, notamment sur la composition du Conseil d'administration du futur établissement.

Le CESR approuve cette modification, et rappelle que, depuis plusieurs années, il a demandé cette création à l'occasion de plusieurs de ses travaux.

Il souligne que le dispositif prévu par le Conseil régional sera uniquement foncier et que son action devra être complétée, dans de nombreux cas, par des études d'aménagement des collectivités territoriales, avec l'aide d'organismes spécialisés.

Il confirme son souhait que l'EPFr soit une entité régionale pour l'indispensable coordination territoriale et la réduction de la fracture francilienne.

Le CESR demande que soit étudiée la possibilité pour l'Etat et les collectivités territoriales, propriétaires de terrains constructibles, de les mettre en totalité ou partiellement à la disposition des bailleurs sociaux par des baux de longue durée (baux à construction ou emphytéotiques), afin d'alléger le montant de la charge foncière des opérations.

Il demande également que l'EPFr puisse recevoir des collectivités territoriales délégation du droit de préemption des terrains.

ARTICLE 2 : LE DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION DANS LES DIVERS MAILLONS

Le CESR constate avec satisfaction que l'effort prévu dans la loi de programmation pour la cohésion sociale est très important pour l'Ile-de-France mais tient à rappeler qu'il faut donner la priorité à la construction nouvelle qui seule permet d'accroître l'offre de logements, tout en soulignant l'intérêt que présente l'acquisition d'immeubles par les organismes de logements sociaux, au titre de la diversité sociale.

Il estime qu'en Ile-de-France, compte-tenu du retard accumulé depuis plus de dix ans et de la diminution du stock de logements qui en est la conséquence, il faudra, à défaut d'augmenter massivement les crédits pour la construction, poursuivre pendant au moins une dizaine d'années supplémentaires l'effort engagé par l'Etat et les divers financeurs du logement social pour retrouver une situation satisfaisante.

Le CESR souligne par ailleurs qu'il faut créer de nouveaux logements dans tous les maillons de la chaîne du logement, et plus particulièrement :

- dans le deuxième maillon, financé par les PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- dans celui des logements dits à loyer intermédiaire, financés par les PLS (Prêts Locatifs Sociaux) et conventionnés avec l'Etat, ou financés sans aide de l'Etat (Prêts Locatifs Intermédiaires) avec des loyers maîtrisés ;
- dans l'accession sociale à la propriété, où il demande que les conditions de plafonds pour en bénéficier soient adaptées aux spécificités de l'Ile-de-France.

Il souligne à ce propos le rôle des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) qui peuvent responsabiliser les candidats à l'accession sur les risques qu'ils vont prendre, au vu de leurs revenus et de leurs capacités d'emprunt ;

Le CESR demande également que le maillon HLM, financé précédemment par les PLA (Prêts locatifs aidés) et actuellement par les PLUS (Prêts locatifs à usage social) continue à être développé en tant que maillon central du logement social.

Le CESR rappelle que les logements les plus anciens doivent faire l'objet de mises aux normes et d'une meilleure intégration dans les quartiers et dans les villes, ce qui suppose que les aides PALULOS (Prime à l'Amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) soient maintenues dans l'ensemble de l'Ile-de-France, et pas seulement dans les zones dites « ANRU », pour que les opérations de réhabilitation puissent être engagées régulièrement, et ainsi améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants.

Le CESR rappelle que, parallèlement à ces opérations, la réalisation de logements adaptés et de foyers reste indispensable pour loger les personnes âgées dépendantes, les personnes handicapées et les jeunes qu'ils soient étudiants, apprentis ou déjà titulaires d'un contrat de travail.

ARTICLE 3 : PARTENARIAT AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le CESR estime que pour relancer la construction nouvelle, et éradiquer dans un délai raisonnable le manque de logements, l'effort de tous les acteurs concernés, élus, bailleurs, financeurs, entrepreneurs doit être soutenu, dans un esprit citoyen et solidaire.

Il propose, dans cet esprit, d'utiliser toutes les possibilités offertes par les partenariats entre le public et le privé, qu'il s'agisse d'opérations de promotion privée incluant des logements sociaux, intermédiaires, conventionnés ou en accession sociale, du montage d'opérations complexes associant des partenaires multiples (à l'instar de la « Centrale de Création Urbaine » récemment créée), de baux à construction sur des terrains publics ou bien encore de PPP (Partenariats Public Privé) institués dernièrement.

Le CESR suggère que le montant de la taxe pour insuffisance de logements sociaux, prévue par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), soit augmenté et modulé en fonction des efforts des communes concernées.

Le CESR suggère également que les collectivités territoriales qui acceptent de construire des logements sociaux soient encouragées à poursuivre leur politique par des suppléments d'aides à l'acquisition foncière.

Le CESR demande une simplification des procédures administratives préalables à la mise en chantier de logements (permis de construire, recours des tiers,...), afin de ne pas augmenter les délais de construction et de mise en service de nouveaux logements.

Dans l'attente des modifications législatives nécessaires, il suggère en particulier que les autorités responsables de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme organisent une concertation préalable avec les associations agréées de protection du cadre de vie et de l'environnement et les représentants des riverains.

ARTICLE 4 : FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Le CESR constatant avec satisfaction que la Région d'Ile-de-France, dans son budget 2005, développe l'aide financière qu'elle apporte depuis une vingtaine d'années à la construction et à l'amélioration du logement social, lui demande de poursuivre cette politique, en définissant qualitativement les opérations qu'elle soutiendra et en signant de nouveaux contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux.

Le CESR se félicite de l'implication du Conseil régional dans la politique de la ville et lui suggère de s'associer davantage à la rénovation urbaine en coordonnant à l'échelle régionale, l'ensemble des projets et en apportant, comme le font déjà certaines régions, une participation financière, proportionnelle à celle de l'Etat, aux opérations de rénovation urbaine pilotées par l'ANRU, dans le cadre d'une convention avec cette Agence.

Le CESR demande également que soient étudiés les moyens de simplifier les dossiers de demandes de financements pour le logement social, par une coordination entre les divers financeurs pour les examens des dossiers, afin que les accords soient obtenus simultanément, ce qui permettrait de raccourcir les délais préalables au démarrage des chantiers, et donc la livraison des logements aux locataires.

Il s'inquiète néanmoins de l'effort financier de plus en plus important demandé aux diverses collectivités territoriales et des répercussions que cela pourra avoir sur la fiscalité locale.

Le CESR constate que l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a reçu une mission nouvelle, avec des financements significatifs, pour développer une offre de logements privés à loyers conventionnés ou maîtrisés.

Il s'inquiète cependant de l'impact, en Ile-de-France, de cette mesure qui pourrait ne pas être suffisamment attractive pour les propriétaires bailleurs, et demande aux acteurs concernés de soutenir l'ANAH dans ses efforts auprès de ces propriétaires.

Le CESR souligne l'intérêt de la création, fin 2001, de l'Association « Foncière-logement » pour contribuer, avec l'aide d'une partie des fonds du 1% logement gérés par l'Union Economique et Sociale pour le Logement (UESL), à la construction de logements privés à loyer intermédiaire ou à loyer libre.

Le CESR souligne également l'intérêt de la création, en 2003, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), qui permet de faciliter le montage des dossiers de démolition de logements et de reconstruction dans les zones sensibles en améliorant l'environnement et le cadre de vie des habitants.

Il note que les actions de ces deux opérateurs devront se poursuivre en Ile-de-France sur une période assez longue, pour permettre de façon significative une solution à la crise actuelle.

Il demande que l'impact de leurs actions soit régulièrement évalué et rendu public.

ARTICLE 5 : AIDES A L'INVESTISSEMENT PRIVE DANS LE LOGEMENT

Le CESR demande qu'un certain nombre de mesures soient améliorées pour favoriser le développement du logement privé, en rendant plus attractifs les revenus après impôts des propriétaires bailleurs.

Le CESR demande la poursuite de la baisse des droits de mutation sur les transactions immobilières afin qu'ils soient analogues à ceux des autres pays européens.

Il demande qu'au moment d'une succession ou d'une donation, si le bénéficiaire s'engage à maintenir le logement dans le parc locatif au minimum pendant neuf ans, les droits d'enregistrement correspondants soient diminués.

Le CESR demande que la déduction fiscale de 40%, acceptée comme incitative pour les placements locatifs, soit retenue et remplace la multitude des taux.

Il demande également, pour les accédants à la propriété, le rétablissement de la déductibilité du montant des intérêts pour l'acquisition de leur habitation principale.

ARTICLE 6 : LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Le CESR demande que les aides au logement (APL et AL) soient revalorisées chaque année, selon le même critère que les loyers et les charges des logements sociaux, et qu'elles fassent l'objet d'un versement intégral, même si le montant à payer est faible.

Il suggère que dans ce cas le paiement soit fait trimestriellement.

ARTICLE 7 : FAVORISER LA MOBILITE

Le CESR propose la création de bourses d'échanges de logements, dont les niveaux d'objectifs et les modalités d'intervention restent à définir, et qui pourraient être coordonnées à l'échelon régional. Les réflexions nécessaires à leur mise en place pourraient être conduites par Union Sociale de l'Habitat d'Ile-de-France (AORIF), en prenant en compte les divers contingents de réservation des logements du parc HLM.

Il suggère que, pour aider un couple ou à une personne seule qui, après le départ des enfants, accepte un logement plus petit, et si le loyer de celui-ci est plus élevé parce que plus récent, le bailleur accepte de lui conserver le loyer antérieur.

Le CESR propose que, dans le respect des objectifs du logement social et du droit des personnes, soit étudiée une modification de la durée des baux signés avec les bailleurs sociaux HLM pour que celle-ci soit bien définie, afin de faciliter l'accès des ménages prioritaires à un logement HLM répondant à leurs besoins (notamment taille du logement, adaptation à un handicap).

