

— RAPPORT

Le logement pour tous

Libérer, protéger, inciter : pour une refonte radicale de la politique du logement

Par François-Xavier Oliveau

« Libérer le logement »

Et s'il était plus simple de conclure un bail pour se loger ? Et si le propriétaire pouvait récupérer plus rapidement son bien en cas d'impayés ? Et si le locataire était aidé momentanément par l'Etat en cas de difficultés ? C'est tout cela à la fois que propose notre analyste et ami François-Xavier Oliveau dans ce nouveau rapport.

De manière originale, François-Xavier fait le choix résolu de la mobilité contre la rente. Plutôt que d'appeler à la construction de nouveaux logements, l'auteur de *Microcapitalisme, Vers un nouveau pacte social* (premier ouvrage de la collection GenerationLibre aux PUF en 2017) propose un bail simplifié, une double protection pour le locataire et le propriétaire, et une fiscalité refondue sur l'usufruit pour libérer l'usage.

A la clé de nos propositions ? Pas moins de 2 millions de logements qui reviendraient sur le marché locatif.

Christophe Seltzer

Directeur
GenerationLibre

Se repérer dans le rapport.

01 L'essentiel p. 4

02 Partie 1 **Le logement : un enjeu capital, des politiques publiques défailtantes** p. 8

1. Un parc de logement globalement fourni et de qualité
2. Une situation qui se dégrade pour les plus précaires, malgré trois millions de logements vides
3. Une offre de logement qui doit désormais s'adapter à l'évolution des modes de vie
4. Des politiques publiques onéreuses et absurdes

03 Partie 2 p. 34

Nos propositions : libérer, protéger, inciter

1. Libérer – l'accord mutuel et la médiation comme base du nouveau contrat de location
2. Protéger – à la fois le propriétaire et le locataire
3. Inciter – par une fiscalité simple et lisible qui pousse à l'utilisation des biens
4. La mise en œuvre : un outil numérique simple et pratique

04 Conclusion p. 48

05 L'auteur p. 52

06 Le think tank p. 54

L'ESSENTIEL

Notre idée en un coup d'oeil.

Constat & analyse.

Le logement est une préoccupation majeure des Français. C'est aussi l'une des politiques publiques les plus dysfonctionnelles, où l'excès de réglementation aboutit à des résultats désastreux. Malgré un parc de logements étoffé et de qualité, 4 millions de Français sont mal logés et près de 3 millions de logements sont vides. En cas de litiges, les recours sont particulièrement longs et difficiles pour les propriétaires. Les aides de l'État sont coûteuses et manquent d'efficacité. La fiscalité est lourde et peu lisible.

Ce rapport propose une refonte en profondeur de la politique du logement en France, dans une logique résolument libérale et donc sociale. Elle s'articule autour de trois axes majeurs : libérer, protéger, inciter (ci-contre).

Ces dispositions permettent donc de fluidifier le marché locatif. Les baux sont plus aisés et mieux sécurisés. La fiscalité incite à l'utilisation des bâtiments existants. Les avantages attendus sont :

- La remise sur le marché d'environ 2 millions de logements vacants, soit à la location soit à la vente ;
- L'incitation à la remise en état des bâtiments existants, une solution de logement moins coûteuse et plus écologique que la construction de nouveaux bâtiments ;
- Une baisse des loyers ;
- Une meilleure visibilité sur l'historique de travaux et de rénovation des logements ;
- Une transparence fiscale accrue, avec la possibilité de comparer aisément les politiques fiscales d'une collectivité locale à une autre, incitant à leur bonne gestion.

Propositions.

Libérer : un nouveau type de bail est mis en place. Il s'appuie sur la liberté mutuelle à contracter du locataire et du propriétaire, en s'affranchissant des contraintes multiples des baux actuels. Les termes de ce bail sont librement choisis par les parties, les seules contraintes étant celles liées à la sécurité des personnes. Les litiges associés à ce nouveau contrat sont soumis à une médiation systématique et rapide, à laquelle s'obligent les parties. Le recours à la justice demeure possible en cas d'échec de la médiation.

Protéger : ce bail « médié » comprend une double protection : le locataire dans l'incapacité de payer son loyer peut se mettre s'il le souhaite sous la protection de l'État, qui lui fournit un prêt lui permettant de maintenir un toit pendant un moment de vie difficile, moyennant un accompagnement social ; inversement, en cas de non-paiement des loyers, le propriétaire peut reprendre immédiatement l'usage de son bien si son locataire est solvable ou ne souhaite pas bénéficier de la protection de l'État, été comme hiver. La sécurité juridique est donc garantie pour les deux parties.

Inciter : la fiscalité du logement est refondue afin de peser uniquement sur l'usufruit, et non sur l'usage. L'imposition sur les loyers perçus et la TVA sur les travaux sont ainsi supprimés, et leurs recettes compensées par la suppression de niches fiscales ; les impôts locaux (taxe d'habitation, droit de mutation à titre onéreux) disparaissent également, leurs revenus étant répartis sur la taxe foncière ou neutralisés par des économies de fonctionnement des collectivités.



CHIFFRES-CLÉS

Les 3 chiffres à retenir.

4 millions

C'est le nombre de personnes
mal logées en France. ⁽¹⁾

C'est le nombre de logements
vacants. ⁽²⁾

3,1 millions

40 milliards

C'est le montant annuel (arrondi)
dépensé pour l'aide au logement. ⁽³⁾

PARTIE 1

Le logement : un enjeu capital, des politiques publiques défaillantes

Le logement est une préoccupation majeure des Français. Avoir un logement est un élément essentiel à l'intégration sociale, et accéder à la propriété représente bien souvent un aspect important des projets de vie. Enfin, le poste « logement » représente un cinquième du budget des ménages, et même un quart pour les locataires¹.

En France, l'offre existe, avec un parc de logements bien fourni et de qualité. Pourtant, trois millions de logements sont vacants et quatre millions de Français sont mal logés. Ce paradoxe doit beaucoup à une réglementation lourde, coûteuse et néfaste.

1. Un parc de logement globalement fourni et de qualité

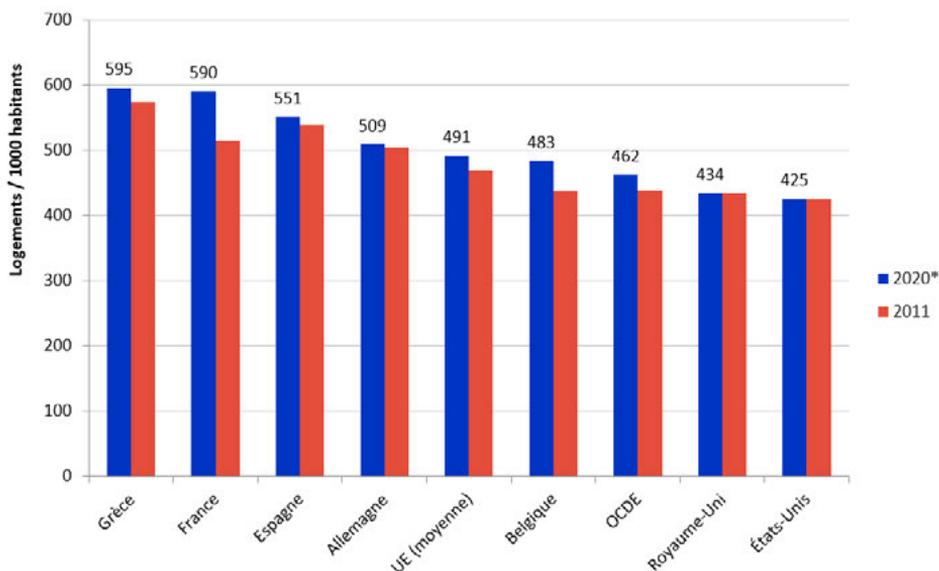
UN PARC DE LOGEMENT FOURNI, QUI CROÎT ET DONT LA QUALITÉ S'AMÉLIORE

Le parc français de logements est l'un des plus étoffés au monde. La France possède ainsi 590 logements pour mille habitants, un chiffre plus élevé que tous les autres pays de l'OCDE à l'exception de la Grèce. Cette offre a en outre crû considérablement au cours des dernières années. Depuis 2005, le nombre de résidences principales a augmenté de 13,5 %, plus de deux fois plus vite qu'une population en croissance de 6 %².

¹J. Friggit, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement », Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), mai 2018, figure 96.

²INSEE, Tableaux de l'économie Française. Edition 2020, logement, paru le 27 février 2020.

Figure 1 : Nombre total de logements pour mille habitants, 2020 vs 2011



Source : OCDE, « Questionnaire on Affordable and Social Housing (2021) », Figure HM 1.1.1, *2020 ou dernières données disponibles.

Ces logements sont globalement spacieux. La part des logements en situation de surpeuplement a baissé depuis quarante ans, passant de 16,5 % en 1984 à 8,4 % en 2006¹. Inversement, 70 % des logements sont considérés comme « sous-peuplés » par l'INSEE.

Enfin, la qualité des logements ne cesse de s'améliorer. 83 % des logements sont équipés en majorité de double vitrage (58 % en 2000), 61 % sont bien insonorisés (53 % en 2000). 76 % des ménages considèrent leurs conditions de logement comme satisfaisantes et 20 % comme acceptables².

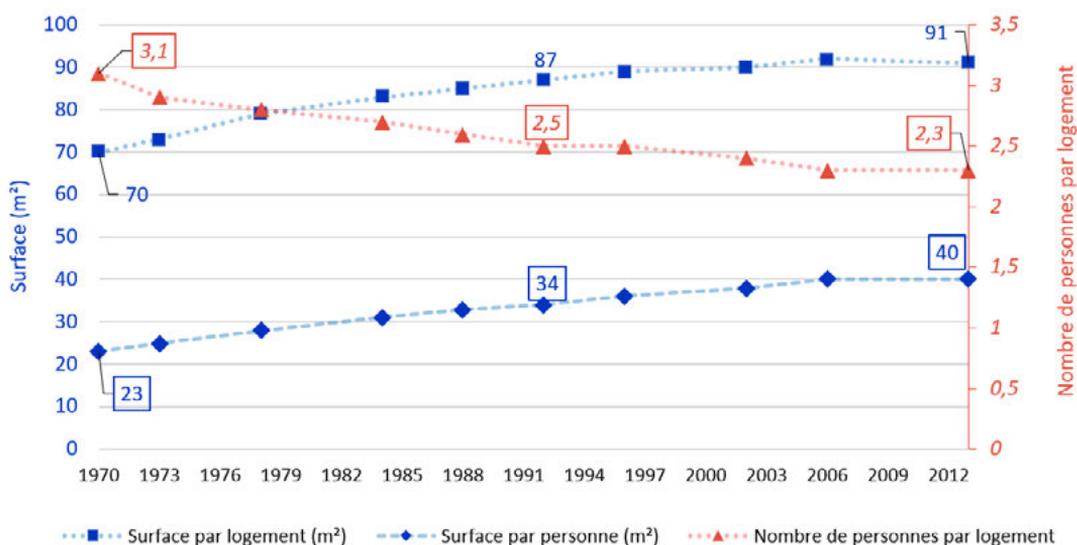
¹ Le taux est toutefois resté stable depuis 2006.

² J. Friggit, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement », *op.cit.*, figures 75 et 77.

DES MÉNAGES PLUS PETITS QUI DISPOSENT DE PLUS DE SURFACE

Ces logements plus nombreux sont aussi, globalement, plus spacieux. La surface moyenne est passée de 70 m² en 1970 à plus de 90 m² aujourd'hui. La taille des ménages a diminué dans le même temps, notamment avec la hausse des séparations et divorces. Le nombre de personnes par logements est passé de 3,1 personnes en 1970 à 2,3 aujourd'hui. Avec des ménages plus petits disposant de plus de surface, l'espace disponible par personne s'est considérablement accru, doublant presque depuis 1970¹.

Figure 2 : Évolution de la surface par logement, du nombre de personnes par logement et de la surface par personne en France (1970-2013)



Source : J. Friggit, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement », Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), mai 2018, graphique 17.

Contrairement à certaines idées reçues, l'accès au logement locatif s'est

¹ *Ibid.*, graphique 17.

plutôt amélioré depuis quarante ans. Le temps de travail nécessaire pour louer un mètre carré dans le parc privé pour une personne rémunérée au salaire médian est ainsi passé de douze heures en 1984 à moins de dix heures aujourd'hui¹. Mais comme les surfaces louées sont nettement plus vastes, la part du loyer a augmenté dans le budget des ménages : elle représente 24 % des revenus des locataires, contre seulement 11 % en 1970².

La part des dépenses des ménages consacrées au logement reste par ailleurs inférieure à celle de nos voisins européens. En incluant les propriétaires, elle est de 19 % en France, assez stable, mais de 25 % au Royaume-Uni et 27 % en Allemagne³.

UNE EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE ÉLEVÉE, MAIS QUI S'AMÉLIORE

L'empreinte carbone du secteur résidentiel représente aujourd'hui 58 millions de t^{eq}CO², 12 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Après avoir augmenté de 0,6 % en moyenne entre 1990 et 2010, elle diminue désormais de 2,3 % tous les ans⁴.

Dans le même temps, la surface des logements disponibles a fortement augmenté. La consommation par mètre carré a donc baissé d'un tiers en trente ans, grâce à la fois à la baisse du contenu carbone de l'énergie et surtout à la meilleure efficacité énergétique des bâtiments : isolation, rendements des équipements, baisse de la part des hydrocarbures dans le chauffage domestique.

¹ INSEE, enquête logement, revenu médian, heures travaillées à temps plein.

² J. Friggit, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement », Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), mai 2018, figure 96.

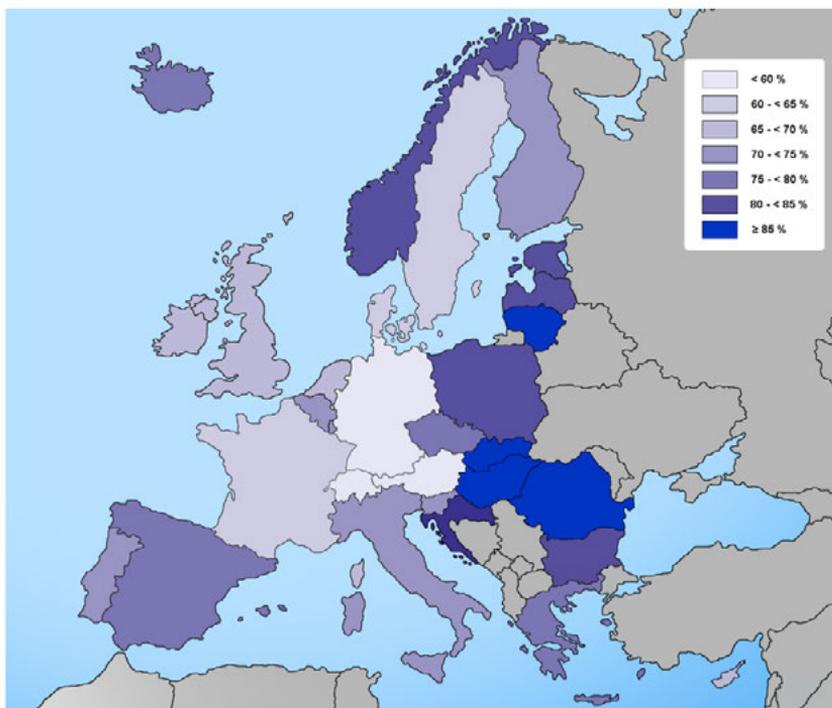
³ Ivan Thiébault, « Crise du logement : vit-on mieux chez nos voisins européens ? », *LocService.fr*, 13 décembre 2016.

⁴ Ministère du développement durable, *Les émissions des gaz à effet de serre du secteur résidentiel*, juin 2019.

UN TAUX DE PROPRIÉTÉ PLUTÔT FAIBLE, COMME DANS LA PLUPART DES PAYS RICHES

64 % des Français sont propriétaires, soit nettement moins que la moyenne européenne (70 %). Ce n'est pas nécessairement un problème, mais plutôt la marque d'un pays prospère, marqué par la mobilité de ses travailleurs. De fait, les pays européens les plus riches tendent à être ceux où la part de propriétaires est la plus basse. C'est notamment le cas de l'Allemagne, la Suisse, la France et le Royaume-Uni. À l'inverse, la Grèce, l'Espagne, la Hongrie, la Slovaquie ou la Roumanie comptent plus de propriétaires¹.

Figure 3 : Taux de propriétaires par pays européen



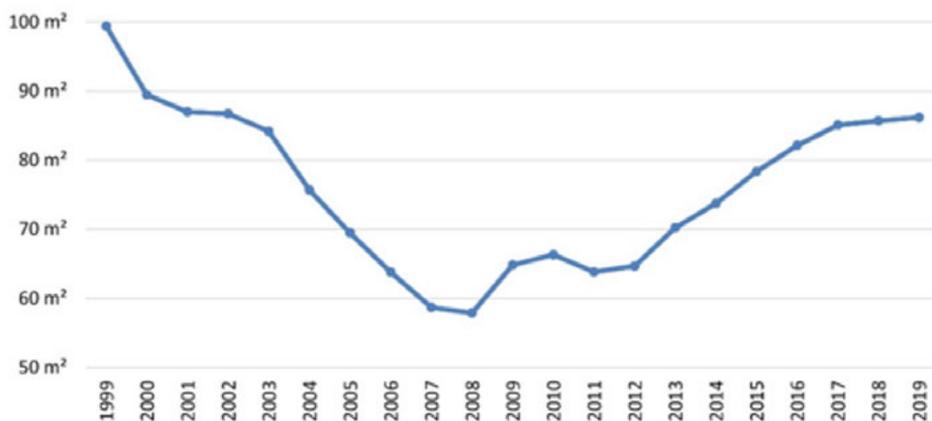
Source : Eurostat, Distribution de la population par statut d'occupation du logement, par type de ménage et par groupe de revenu — enquête EU-SILC, 2021.

¹ Eurostat.

UN ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ FACILITÉ PAR LA BAISSÉ DES TAUX D'INTÉRÊT

Après s'être fortement dégradé dans les années 2000 sous l'effet de la forte hausse de l'immobilier, le pouvoir d'achat des accédants à la propriété s'est, d'après les notaires, nettement amélioré lors des dix dernières années. La forte baisse des taux d'intérêt a plus que compensé un marché de l'immobilier toujours haussier. La surface qu'un ménage aux revenus moyens endetté sur 20 ans au tiers de ses revenus peut se procurer est aujourd'hui d'environ 85 m², contre moins de 60 en 2008 (graphique ci-contre). Elle reste toutefois nettement inférieure à la surface accessible à la fin des années 90, proche de 100 m².

Figure 4 : Le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine (1999 – 2019)



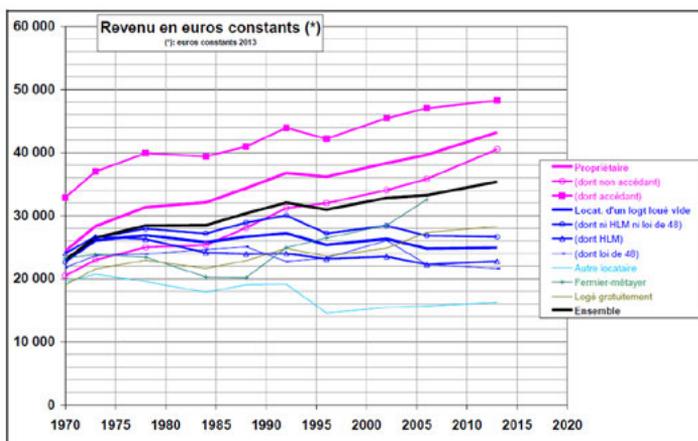
Source : « Notes de conjoncture immobilière », n° 50, Notaires de France, janvier 2021, p. 4 (source originale : bases de données des notaires de France BIEN et Perval – Calcul ADNOV à partir des données Banque de France et INSEE).

2. Une situation qui se dégrade pour les plus précaires, malgré trois millions de logements vides

LA CAPACITÉ À SE LOGER DES PLUS JEUNES ET DES PLUS MODESTES SE DÉGRADE

L'accès à la propriété est devenu un facteur de constitution de patrimoine et d'amélioration du niveau de vie. C'est d'ailleurs clairement la première motivation de ceux qui souhaitent accéder à la propriété : se constituer un patrimoine et ne plus payer de loyers à fonds perdu, pour 48 % d'entre eux¹. De fait, l'écart de revenus entre propriétaires et locataires s'est en outre considérablement accru depuis 1970. En euros constants, les propriétaires ont vu leur pouvoir d'achat augmenter de 50 % depuis 1970, tandis que les locataires voyaient le leur stagner.

Figure 5 : Revenu des ménages français selon leur statut de logement



Source : J. Friggit, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement », Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), mai 2018, graphique 45.

¹ « Le confinement, révélateur des inégalités dans la qualité du logement », étude de l'association Qualitel, octobre 2020.

Si la situation du logement tend à s'améliorer globalement pour la plupart de nos compatriotes, elle se dégrade donc pour les plus modestes. C'est le cas des jeunes, dont le pouvoir d'achat relatif a baissé. Si leur revenu moyen était supérieur de 18 % à la moyenne nationale dans les années 1970, il est désormais inférieur de 35 %¹.

Plus généralement, la surface moyenne disponible a le plus baissé pour les ménages les plus modestes depuis 1985². L'indubitable amélioration des conditions de logement s'est clairement faite au profit des propriétaires et des personnes aisées, beaucoup moins des plus précaires.

Le parc de logement social devrait être une solution pour le logement des plus précaires. Il représente aujourd'hui 4,8 millions de logements, soit un sur six en France (17 %), nettement plus que la moyenne européenne de 9 %³. Néanmoins, les critères d'accès à ces logements sont assez larges : les deux tiers des Français y sont éligibles. Seule la moitié des occupants du parc de logement social ont des revenus qui font partie des 25 % les plus faibles de la population. 1,9 million de ménages sont en liste d'attente pour ces logements aux loyers en moyenne inférieurs de 40 % à ceux du parc privé. Le temps d'attente est de quatre ans, avec des critères d'accès « complexes et peu transparents » selon la Cour des Comptes. L'institution dénonce ces critères d'accès trop larges et peu ciblés sur les plus précaires⁴.

La loi « DALO » (droit opposable au logement) a inscrit dans le droit la possibilité pour le citoyen d'exiger de l'État qu'il mette en œuvre son droit au logement, reconnu comme « un objectif à valeur constitutionnelle »⁵. Mais les procédures sont particulièrement longues,

¹ « Les Français et l'immobilier un an après le confinement », Artemis Courtage/Opinionway, mars 2021 ; « Les nouvelles attentes des Français en matière d'habitat », Etude Woodeum/IFOP, décembre 2020.

² J. Friggit, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement », Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), mai 2018, figure 74.

³ *Eclairage, logement social et territoires*, Banque des territoires, juillet-août 2020.

⁴ Cour des Comptes, *Le logement social au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés*, février 2017.

⁵ « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle » n° 94-359 du Conseil Constitutionnel, 19 janvier 1995.

et durent en général 5 ans. Le nombre de ménages en attente de relogement DALO augmente. Fondée sur une réponse administrative plutôt que sur une réponse de marché, la loi DALO est un échec¹.

UN MAL-LOGEMENT QUI S'AGGRAVE

Il reste enfin quatre millions de personnes mal logées en France selon la fondation Abbé Pierre. Plus précisément, 2,4 millions vivent dans un logement inconfortable ou dans des habitats de fortune ; près d'un million dans un logement surpeuplé ; enfin, plus de 800 000 personnes ne disposent pas d'un logement à eux. La majorité est hébergée par des proches, mais la fondation estime à plus de 300 000 les personnes sans domicile fixe en France. La plupart sont hébergées dans des services d'hébergement d'urgence ou des hôtels ; 27 000 sont sans abri².

Les services d'hébergement d'urgence ont plus que doublé le nombre de places disponibles depuis 2009. Malgré cela, ils peinent à remplir leurs missions : en 2019, seuls 45 % des appels au 115 obtenaient une réponse positive. La situation s'est considérablement dégradée avec la crise de la Covid-19.

Le mal-logement est particulièrement grave. Le logement est en effet un élément essentiel de l'intégration sociale. Il permet une stabilité physique et morale vitale, et donne accès à un grand nombre de droits, biens et services disponibles uniquement avec une adresse postale. La perte du logement est souvent la première étape vers l'exclusion. La lutte contre le mal-logement est donc un impératif essentiel de solidarité.

C'est aussi un acte de bon sens et de bonne gestion des deniers publics ; car le coût budgétaire de cette détresse humaine est considérable³. À titre d'exemple, un hébergement d'urgence coûte 530 € par mois

¹ Voir par exemple : Sénat, *Le droit au logement opposable à l'épreuve des faits*, rapport d'information n° 621, 27 juin 2012 ; Comité de veille DALO IDF, « Les échecs de relogement des ménages prioritaires au titre du DALO en Ile de France », 2015.

² *L'état du mal logement en France 2021*, rapport annuel #26 de la Fondation Abbé Pierre.

³ « Loger les sans-abri coûterait moins cher à l'Etat », *Les Echos*, 1er janvier 2017.

avec un accompagnement, un hébergement à l'hôtel 580 € sans aucun accompagnement. Surtout, l'absence de logement se traduit en troubles physiques et psychologiques potentiellement majeurs et donc de coûts médicaux, de sécurité voire d'emprisonnement. Un programme mené par les Hôpitaux de Marseille a montré que fournir un logement à des sans-abris coûtait 14000 € à l'État, soit moins que le coût d'un SDF – 17 000 €¹.

TROIS MILLIONS DE LOGEMENTS VIDES

La situation de ces quatre millions de mal-logés est particulièrement choquante, car il y a en France trois millions de logements qui sont inoccupés. La vacance locative représente ainsi 8,4 % du parc disponible².

Si le taux de vacance est un peu plus élevé dans les départements à démographie déclinante, il demeure néanmoins fort dans les départements peuplés, y compris ceux dans lesquels le logement est difficile. Les dix départements avec le plus de logements vacants sont tous parmi les plus peuplés de France. À Paris, près de 118 000 logements sont vacants, à comparer avec un chiffre total d'environ 500 000 logements en location dans le parc privé et 230 000 dans le parc social³. La vacance est paradoxalement particulièrement forte dans les « villes-centres », qui constituent le cœur des agglomérations. « En province, la vacance des logements dans les villes-centres est de 9,8 % contre 7,9 % en moyenne » explique ainsi Marine Tornéro, de l'INSEE⁴.

¹ *Ibid.*

² Céline Arnold, « 37 millions de logements en France au 1er janvier 2020 », *Insee Focus*, n° 217, 8 décembre 2020. Ce chiffre n'inclut bien sûr pas les résidences secondaires.

³ Soit 44 % d'un parc de 1,15 millions de résidences principales. Chiffre repris par « Le nombre de meublés mis en location à Paris explose et les loyers flanchent », *BFMTV*, 6 avril 2021.

⁴ Marine Tornéro, « Au cœur des agglomérations, des villes confrontées à un parc important de logements vacants », *Info Flash Occitanie*, n° 79, *INSEE*, 26 juin 2018 (chiffres de 2015).

Figure 6 : Logements vacants par département (2018)

Département		Logements vacants	Taux de vacance	Population
75	Paris	117 882	8,5 %	2 164 781
59	Nord	94 293	7,7 %	2 603 999
13	Bouches-du-Rhône	78 587	7,6 %	2 039 608
69	Rhône	67 640	7,3 %	1 871 364
06	Alpes-Maritimes	64 875	8,4 %	1 087 266
62	Pas-de-Calais	54 560	7,6 %	1 462 720
33	Gironde	54 084	6,2 %	1 619 190
34	Hérault	53 265	7,3 %	1 171 739
31	Haute-Garonne	53 162	7,3 %	1 395 382
76	Seine-Maritime	52 309	8,1 %	1 254 436

Source : INSEE, RP 1968-2018, Observatoire des Territoires, ANCT.

Le taux de vacance varie très fortement d'un pays à l'autre. En Europe, le Royaume-Uni fait figure d'excellent élève, avec un taux inférieur à 2 % ; la Suisse ou les Pays-Bas ont également peu de logements vacants¹. Notons aussi le Québec, qui affiche un taux remarquablement bas à 2,5 %². Ce faible taux de vacances s'explique notamment par un droit du logement très simple, des baux flexibles, le recours à la médiation pour régler les litiges et la capacité des propriétaires à récupérer rapidement leur logement en cas de non-paiement³.

On considère comme incompressible un taux de vacance de 2 à 3 %, correspondant aux logements que les locataires viennent de quitter ou qui sont en travaux. C'est le taux de vacance dit « frictionnel ». Les exemples de pays comparables au nôtre montrent qu'un tel objectif est parfaitement accessible.

En France, réduire le taux de vacance de 8,4 % à 3 % correspondrait à la mise sur le marché de 2 millions de logements, pouvant loger environ 4,5 millions de personnes.

¹ Eurostat, Unoccupied dwellings (% share of all conventional dwellings) by NUTS level 3 region, 2011.

² Société d'Habitation du Québec, *L'habitation en bref 2020*, p. 1, figure 6 « Taux d'inoccupation et loyer mensuel moyen des logements locatifs pour certains territoires ».

³ Etienne Wasmer, « Analyse économique du marché locatif », note, *En Temps Réel*, 2007.

3. Une offre de logements qui doit désormais s'adapter à l'évolution des modes de vie

DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES QUI EXIGENT DE REPENSER L'OFFRE DE LOGEMENTS

L'explosion du modèle familial classique pousse naturellement l'offre vers des logements plus nombreux, et vers plus de petites surfaces. Plus globalement, le besoin évolue vers un marché du logement particulièrement flexible, permettant de changer aisément de modes de logement.

La crise de la Covid-19 accélère ces mutations. Le confinement a mis sous forte tension de nombreux locataires, notamment dans les appartements. Les jeunes locataires urbains vivant seuls ont notamment très mal vécu le confinement, au contraire des habitants de maisons et de grandes surfaces. À l'issue du confinement, 41 % des personnes ayant des enfants en bas âge souhaitaient déménager¹.

Les cadres supérieurs et les 25-34 ans, notamment, ont ainsi fait évoluer leurs souhaits d'achats immobiliers : logements avec jardin, dans une autre ville, plus grands ou en zone rurale notamment². Le développement du télétravail permet de repenser l'occupation de l'espace, particulièrement pour les ménages jeunes avec enfants en bas âge.

La colocation se développe également comme un mode de vie alternatif, notamment dans les grandes villes. À l'origine pour les étudiants, elle concerne de plus en plus de jeunes adultes. Les colocations classiques s'organisent autour de chambres privées, parfois avec salle de bain, et

¹ « Le confinement, révélateur des inégalités dans la qualité du logement », étude de l'association Qualitel, octobre 2020.

² « Les Français et l'immobilier un an après le confinement », Artemis Courtage/Opinionway, mars 2021.

d'espaces collectifs (salon, cuisine). Le co-living pousse la logique plus loin, avec des espaces privés de surface modeste, mais confortable, comprenant en général une chambre avec bureau, petite cuisine et salle de bains, et des espaces sociaux partagés de qualité, avec co-working. Ces résidences sont à mi-chemin entre la location et l'hôtellerie.

Le coût élevé du logement doit permettre aussi de maximiser son occupation, par exemple en facilitant la sous-location ou l'usage temporaire sur des plates-formes comme Airbnb. Le besoin des propriétaires et des locataires est donc désormais de pouvoir utiliser leur bien ou leur logement de manière flexible et adaptable.

Les frontières traditionnelles s'estompent entre lieu de travail et lieu de vie, entre résidence principale et résidence secondaire. Les espaces construits vont devoir être reconfigurés en fonction de ces nouveaux usages : réduction des surfaces de bureaux et de commerce, émergence de tiers-lieux, d'espaces de co-working et de co-living.

DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES CROISSANTES

Enfin, les Français deviennent de plus en plus exigeants sur l'empreinte écologique des bâtiments. Elle est liée à deux phases de la vie du bâtiment. La phase de construction utilise des matériaux à fortes émissions de carbone, notamment l'acier et le ciment. Quant aux bâtiments habités, les maisons mal isolées chauffées au fioul et, dans une moindre mesure, au gaz ont une empreinte carbone qui peut être très élevée. La demande des Français évolue vers des bâtiments plus vertueux, même si le coût de l'isolation ou de la mise en place d'un chauffage à basse empreinte carbone reste encore un frein important.

Enfin, la demande grandit pour des logements plus en phase avec la nature. La construction en bois se développe. 75 % des Français souhaiteraient avoir un espace pour vélo et des équipements de loisirs dans leurs résidences, 86 % aimeraient pouvoir bénéficier d'un espace extérieur¹.

¹ « Les nouvelles attentes des Français en matière d'habitat », Etude Woodeum/IFOP, décembre 2020.

4. Des politiques publiques onéreuses et absurdes

Face à cette situation et ces évolutions, les politiques françaises du logement apparaissent comme totalement inadaptées. Elles sont marquées à la fois par un interventionnisme très élevé, une fiscalité confuse, des dispositifs aux multiples effets d'aubaine et, globalement, une inefficacité criante. Cette forte réglementation du marché restreint l'offre et engendre des loyers plus élevés, ce qui affecte de manière disproportionnée les ménages aux revenus les plus faibles¹.

UNE FISCALITÉ LOURDE, COMPLEXE ET BIAISÉE

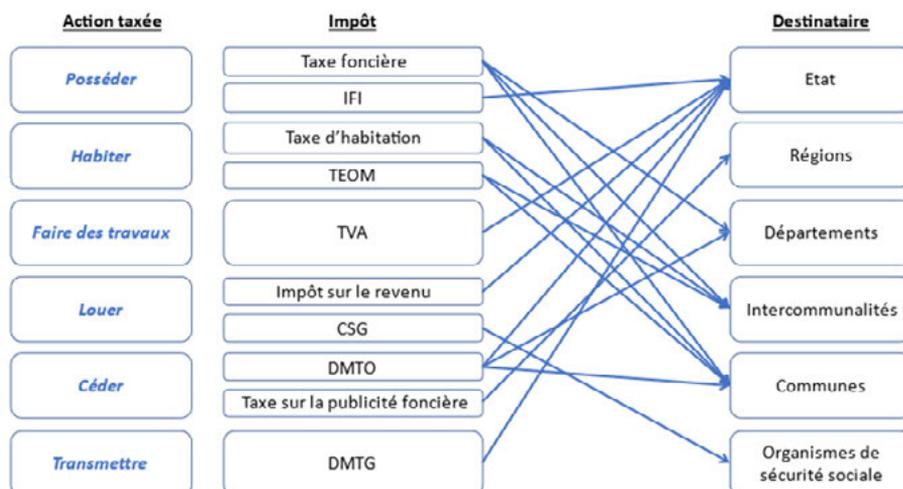
Avec une imposition qui s'élève à 4,5 % du PIB, la France est le pays européen où la fiscalité sur l'immobilier est la plus lourde, deux fois plus que la moyenne européenne². Elle est saupoudrée sur de multiples dispositifs, eux-mêmes fléchés vers des poches diverses. Le schéma ci-joint, aussi baroque qu'il paraisse, en présente une vision simplifiée, qui n'inclut pas la fiscalité des entreprises. La totalité de ces prélèvements s'élève approximativement à 100 milliards d'euros³.

¹ Alain Trannoy et Etienne Wasmer, « La politique du logement locatif », Note, *Conseil d'Analyse Economique*, n° 10, octobre 2013.

² Eurostat, *Taxation trends in the European Union*, 2021. Le Royaume-Uni est à 4,2 %, la Belgique à 3,5 %, l'Espagne à 2,2 %, l'Italie à 2,4 % et l'Allemagne à 1,2 %.

³ Soit 78,8 milliards de fiscalité considérée comme immobilière en comptabilité nationale, auxquels il est assez légitime d'ajouter la taxe d'habitation (10,5 Md€, considérée comme impôt sur le revenu) et l'IFI (1,5 Md€), ainsi que la part des droits de mutation à titre gratuit applicable à l'immobilier (successions).

Figure 7 : Schéma simplifié de la fiscalité de l'immobilier en France (hors entreprise)



Source : auteur.

La France se caractérise notamment par une taxation très lourde des transactions. Les « droits de mutation à titre onéreux » (DMTO), qui constituent la plus grande partie des « frais de notaire », s'élèvent à 13 milliards d'euros. La quasi-totalité des départements applique le taux maximal autorisé de 4,5 %¹. Il faut y ajouter le taux de la commune (1,20 %) et celui perçu par l'Etat (2,73 % de la recette du département soit 0,11 % en général). Au total, c'est en général un taux de 5,81 % de la valeur du bien dont doit s'acquitter l'acquéreur. Une partie de la collecte est redistribuée entre départements.

La France a également l'originalité de cumuler une taxe foncière et une taxe d'habitation, auxquelles il faut ajouter une taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) calculée sur la même assiette. À cet égard, la suppression de la taxe d'habitation apparaît comme une mesure d'allègement de bon sens. La taxe foncière varie quant à elle considérablement d'un endroit à l'autre. Elle s'appuie en effet sur des valeurs locatives cadastrales dont la mise à jour n'a pas été faite de manière uniforme. L'économiste Marc de Basquiat constate que la taxe foncière s'échelonne de 0,06 % de la valeur du bien pour un appartement parisien de 1910 rénové à 0,78 % pour une maison de ville

¹ DGFiP, droits d'enregistrements.

de 1980 dans le Val d'Oise, soit un rapport de un à douze¹. En général, les biens de moindre qualité sont surtaxés, et les meilleurs sont peu imposés, ce qui pénalise les ménages les plus modestes. Il y a donc rupture d'égalité devant l'impôt avec des effets anti-redistributifs². Une révision des valeurs locatives est prévue à partir de 2026. Selon l'étude d'impact, « la valeur locative des ménages les plus riches pourrait augmenter de 9 % alors que celle des 10 % plus pauvres pourrait baisser de 5,6 % après révision »³.

La mise en location d'un bien est lourdement taxée, à la fois par la CSG-CRDS et l'imposition sur le revenu. Le propriétaire-bailleur est donc particulièrement pénalisé, sauf dans le cas des dispositifs d'aides à la pierre. Inversement, le propriétaire-occupant dispose de plusieurs dispositifs favorables, par exemple un taux réduit de TVA à l'acquisition, une déduction de son logement de l'assiette de l'IFI ou une exonération des plus-values immobilières.

DES DISPOSITIFS D'AIDES DÉNONCÉS POUR LEUR INEFFICACITÉ ET À LA PERTINENCE DISCUTABLE

Par ailleurs, des aides sont allouées par les pouvoirs publics, pour un montant considérable de près de 40 milliards d'euros. Outre les aides personnalisées au logement, destinées à un public précaire, 18 milliards d'aides « à la pierre » sont distribuées afin de favoriser la production de logements⁴.

La Cour des Comptes recensait en 2019 pas moins de 66 dépenses fiscales en faveur du logement, pour un total de 18 milliards d'euros⁵. La plus ancienne date de 1936. Le rapport de la Cour sur ces dépenses

¹ Marc de Basquiat, *ICI, l'impôt sur le capital immobilier*, Stepline, mars 2019.

² Guillaume Chapelle, Brice Fabre, Chloé Lallemand, « Révision des valeurs locatives sur les locaux d'habitation : une évaluation sur grandes agglomérations », Institut des Politiques Publiques, décembre 2020.

³ *Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation : une étude de ses impacts territoriaux*, Association des Communautés de France, décembre 2020.

⁴ Ministère de la transition écologique, *Rapport du compte du logement 2019. Les aides au logement*, décembre 2020.

⁵ Cour des comptes, *La gestion des dépenses fiscales en faveur du logement*, mars 2019.

est accablant. Leur impact, notamment, n'est pas mesuré. Pour la Cour, l'outil fiscal est « peu maîtrisé », les montants « peu fiables et mal estimés ». Au minimum 55 % de ces mesures, soit 10 milliards d'euros, ont été évaluées comme inefficaces ou peu efficaces, sachant qu'une partie n'a pas été évaluée.

Les dispositifs de défiscalisation des programmes d'investissement locatifs s'enchaînent (Robien, Scellier, Pinel, Duflot, Denormandie) avec des estimations d'efficacité au mieux médiocres. Si elles ont probablement contribué à faire croître le parc immobilier, elles semblent aujourd'hui inutiles alors que le parc en France est bien développé. La Cour conclut que « la rationalisation des dépenses fiscales reste une condition *sine qua* non de l'amélioration de l'efficacité de la politique du logement. »

Les aides au logement facilitent l'accès au logement pour les plus précaires, mais ont aussi des effets pervers en poussant les loyers à la hausse. D'après Gabrielle Fack, chercheuse au CNRS, 50 à 80 % des aides au logement sont absorbées par des hausses de loyer, donc captées par les bailleurs. En 2002, les ménages pauvres payaient ainsi leur loyer 20 % plus cher que la moyenne nationale, essentiellement à cause de ces aides¹.

UN INTERVENTIONNISME LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE AUX NOMBREUX EFFETS PERVERS

De l'État aux collectivités locales, les pouvoirs publics font preuve d'un interventionnisme particulièrement actif. Nourri des meilleures intentions, il aboutit en général à des effets pervers considérables.

Les baux en France sont particulièrement rigides. D'une durée de trois ans minimum, ils ne peuvent être conclus pour un temps plus court, ni même pour une durée indéterminée. Les statuts de logement diffèrent considérablement pour les logements meublés ou non meublés, pour des raisons obscures. De nombreux termes ne peuvent être librement décidés par les parties, comme par exemple la possibilité de sous-louer.

¹ Gabrielle Fack, « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France », *Economie et statistique*, n° 381-382, 2005.

Le mille-feuille territorial produit une complexité administrative terrifiante. Un simple exemple : l'aménagement urbain est géré par le PLU (plan local d'urbanisme) produit par la commune en cohérence avec le PLH (plan local d'habitat) et le SCOT (schéma de cohérence territoriale) établis au niveau de l'intercommunalité, ainsi qu'avec le PDH (plan départemental d'habitat) produit par le département. Les SCOT doivent prendre en compte les SRCE¹, les plans climat-énergie territoriaux, les schémas régionaux de développement de l'agriculture marine, les programmes d'équipement des différents échelons administratifs, les schémas régionaux des carrières, entre autres².

L'échelon local intervient dans la politique du logement. Si la bonne volonté de ces interventions n'est pas en doute, elles ont en général des effets contre-productifs. Les locations Airbnb sont par exemple limitées à 120 nuits dans 18 villes en France. Le risque est qu'il faille allouer plus de logements à l'absorption de la demande Airbnb, inoccupés pendant les deux tiers de l'année. Cette limite, très vraisemblablement, réduit donc les logements disponibles à la location.

Le contrôle des loyers est l'exemple classique d'une réglementation particulièrement néfaste. Des loyers contraints amènent à des logements mal entretenus voire maintenus vides par leurs propriétaires, car pas assez rentables, et tend à faire régresser la construction et la rénovation urbaine, comme le confirme la recherche académique : « si le contrôle des loyers semble aider les locataires actuels à court terme, il réduit à long terme l'accessibilité financière, alimente la gentrification et crée des retombées négatives sur le quartier environnant »³. En 1992, 93 % des 464 économistes sondés par the American Economic Review considéraient que « des loyers plafonnés réduisent la quantité et la qualité des logements disponibles »⁴. Le prix Nobel suédois Assar Lindbeck, pourtant classé à gauche, qualifie même le contrôle des loyers

¹ Schéma régional de cohérence écologique.

² Sandrine Gorreri, « Pour une décentralisation des politiques du logement », Fondation iFRAP, mars 2021.

³ Rebecca Diamon, « What does economic evidence tell us about the effects of rent control », rapport, Brookings Institution, 18 octobre 2020.

⁴ Richard M. Alston, James R. Kearl et Michael B. Vaughan, « Is There a Consensus among Economists in the 1990s? », *The American Economic Review*, vol. 82, no 2, février 1992, p. 203-209.

de « technique la mieux connue pour détruire une ville — à part les bombardements »¹.

En France, les hausses de loyers entre deux locataires sont encadrées en zone tendue depuis la loi ALUR de 2014. Un effet pervers de cette loi est rapporté par le président de la FNAIM, Jean-Marc Toreillon : « Du fait notamment de la situation sanitaire, certains logements sont restés vacants en 2020, mais nombre de leur propriétaire ont fait le dos rond en préférant ne pas louer plutôt que de baisser leur loyer. Quel aurait été pour eux l'intérêt de réviser à la baisse la somme mensuelle demandée à leur nouveau locataire au regard d'un mécanisme d'encadrement ou de plafonnement des loyers qui les aurait pénalisés à long terme alors même que la pandémie du Covid-19 n'est, espérons-le, qu'un événement passager ? »².

Depuis la loi ELAN de 2018, l'encadrement des loyers peut être expérimenté pour une durée de cinq ans. Paris et Lille l'ont mise en œuvre, Lyon, Bordeaux, Montpellier ou Grenoble s'apprêtent à le faire. En fonction de la dureté et de la durée d'application, il faut donc s'attendre que cette loi, qui vise « un choc d'offre, » aboutisse à l'effet inverse conformément à l'intégralité de la littérature économique sur le sujet : une hausse de la vacance et une baisse de la construction et de la rénovation dans ces zones dites « tendues » qui en auraient le plus besoin.

Plus globalement, l'excès de réglementation en général nuit considérablement à la fluidité et l'efficacité du marché du logement. « La plupart des études ont trouvé des effets substantiels de la réglementation sur le marché du logement. En particulier, la réglementation semble augmenter les prix des logements, réduire la construction, réduire l'élasticité de l'offre de logements et modifier la forme urbaine »³.

¹ Assar Lindbeck, *The Political Economy of the New Left*, Harper and Row, 1972.

² « Immobilier : les loyers vont-ils encore grimper en France ? », *Les Echos*, 2 septembre 2021.

³ Joseph Gyourko et Raven Molloy « Regulation and Housing Supply », working paper n° 20536, *National Bureau of Economic Research*, Octobre 2014.

UN ZÈLE RÉGLEMENTAIRE QUI NUIT D'ABORD AUX PLUS PRÉCAIRES

L'un des biais les plus forts de la régulation en France est la protection du locataire en situation de non-paiement. Pour un propriétaire, la récupération de son bien passe par une procédure administrative et judiciaire lourde qui dure au minimum dix mois et souvent deux ans voire plus. La procédure est d'ailleurs tout aussi pénible pour le locataire, peu satisfait à la fois des procédures juridiques (audience) et des plans d'apurement mis en œuvre. En outre, cette durée augmente leur dette locative et complexifie la possibilité de la rembourser. Comme le souligne la sociologue Pascale Vincent, le besoin des personnes de bonne foi en situation d'impayé n'est pas l'interminable procédure actuelle, mais au contraire une solution rapide de relogement¹. Une étude réalisée par des économistes au début des années 2000 évaluait la durée de procédure d'expulsion d'un locataire en cas de litige à 226 jours².

S'il est légitime de protéger une personne dans la difficulté, cette protection est du ressort de l'État et non d'un propriétaire malchanceux. Le parcours juridique kafkaïen auquel sont actuellement soumis des propriétaires est profondément injuste. Il aboutit en général à des frais significatifs de loyers non payés voire de frais de remise en état du bien. Il s'agit vraisemblablement de l'une des principales causes du niveau de vacance élevée des logements³.

Par ricochet, cette complexité rend bien plus difficile l'accès au logement, comme le suggère l'économiste Etienne Wasmer : « ce qu'on peut qualifier de justice inefficace (procédures longues et aléatoires) conduit

¹ Pascale Vincent, « Comment en arrive-t-on à l'expulsion », *Informations sociales*, vol. 4, n° 184, 2014, p. 42-51. Extrait : « Quelles que soient les causes de l'impayé à l'origine de l'expulsion (cherté du loyer, conflit avec le bailleur, logement inadapté), la plupart des ménages rencontrés en étaient arrivés à la conclusion qu'ils ne pouvaient pas se maintenir dans le logement en raison de leurs difficultés financières ou aussi, parfois, à cause de la mauvaise qualité du logement. Mais la mise en œuvre du relogement, qui pouvait être envisagée dès les premiers incidents de paiement, se heurte à une multitude de freins qui, pour des raisons différentes, peuvent s'avérer aussi problématiques dans le parc social que dans le parc privé, plus particulièrement dans les zones tendues en termes d'habitat. »

² Simeon Djankov et al., « Courts », *The Quarterly Journal of Economics*, vol 118, n°2, mai 2003, p. 453-517.

³ Etienne Wasmer, *Analyse économique du marché du logement*, En Temps Réel, 2007.

les propriétaires, toutes choses égales par ailleurs, à augmenter les loyers et préférer les locataires fiables »¹. Les propriétaires exigent ainsi des candidats locataires des bulletins de salaire, excluant de fait les plus précaires ou perçus comme tels, avec de forts risques de discrimination.

La rigidité des baux est aussi l'une des causes de vacance comme nous l'enseigne assez intuitivement l'analyse économique². Pour une personne mutée pour une durée courte, par exemple un an, il est peu intéressant de louer son logement, notamment à cause d'un bail de trois ans et d'une fiscalité lourde. Le logement restera donc vacant un an en l'absence du propriétaire, ou loué au noir avec les risques juridiques afférents à la fois pour le propriétaire et le locataire.

Le niveau global de la fiscalité sur l'immobilier peut éventuellement se défendre dans un pays très redistributif. Assis sur une assiette non délocalisable, l'impôt sur le foncier peut être considéré comme moins néfaste que l'impôt sur le capital productif ou sur le travail. En revanche, sa complexité et certains de ses aspects sont particulièrement nuisibles, et aboutissent à de multiples effets pervers.

Supposons par exemple qu'une personne propriétaire de son logement soit contrainte de déménager pour des raisons professionnelles. Elle devra payer un loyer dans cette autre ville, en mettant son bien en location. Mais ses revenus locatifs seront imposés, aboutissant à une perte de pouvoir d'achat significative. La perte du statut de propriétaire occupant est par conséquent très coûteuse. Si elle souhaite vendre son logement pour en acheter un là où elle se rend, les droits de mutation rendent l'opération également coûteuse.

En incitant le citoyen à posséder un bien et à l'occuper plutôt que de le louer ou de le vendre pour en acheter un autre, l'État favorise un choix de vie individuel qui n'est pas de son ressort, et donc contrevient à son rôle essentiel, qui est de garantir la liberté de l'individu. Il agit accessoirement au détriment de l'intérêt économique du pays.

¹ *Ibid*

² *Ibid*

L'équilibre du marché du travail en effet est bien mieux assuré par une main-d'œuvre mobile géographiquement. Or, la fiscalité pénalise largement cette mobilité, en créant des surcoûts considérables pour un propriétaire occupant qui souhaite déménager.

Le site du ministère du logement admet que les mauvaises expériences locatives des propriétaires et l'excès de réglementation sont des causes de vacance¹. Mais les solutions proposées s'appuient sur des commissions, de la communication, des plates-formes d'échange, des outils numériques et des bases de données. Autrement dit, toujours plus d'administratif pour résoudre un problème fondamentalement lié à une réglementation excessive. Il faut au contraire, désormais, s'attaquer aux sources du problème.

¹ « Ce phénomène complexe a des causes multiples, qui sont liées au logement et à leur propriétaire (besoin en travaux, mauvaise expérience locative, blocages juridiques), mais aussi au contexte local (tension du marché immobilier) ». Source : Ministère de la transition écologique, « Lutte contre la vacance des logements : des territoires pilotes pour accélérer la remise sur le marché des logements vacants », 4 mai 2021.







PARTIE 2

Nos propositions : libérer, protéger, inciter

Alors que le parc de logements en France est fourni et globalement de qualité, l'incitation à la construction semble peu pertinente. Il y a bien plus d'intérêt à réduire le taux de vacance, en visant par exemple l'objectif de réduire le niveau actuel de 8,4 % à une cible de 3 %, atteinte dans d'autres pays et qui paraît réaliste compte tenu de la vacance élevée dans les zones en tension. **L'enjeu est donc de remettre sur le marché 2 millions de logements parmi les 3 millions vacants, ce qui permettrait également de faire baisser les loyers en améliorant l'offre¹.**

Dans un monde de plus en plus mobile, alors que les besoins varient fortement au gré des compositions et recompositions familiales ou des mutations professionnelles, il convient également de faciliter l'accès au logement pour tous et la mobilité. Les nombreux freins existants doivent donc être supprimés.

L'objet des propositions qui suivent est de permettre ce meilleur accès au logement grâce à un marché plus fluide et plus facile, tout en améliorant la protection des propriétaires et des locataires. Elles s'articulent autour de trois axes forts : libérer, protéger, inciter.

¹ Sur la base d'une élasticité de 0,4 à 0,7 (voir Andreas Mense, « The Impact of New Housing Supply on the Distribution of Rents », VFS Annual Conference 2020 (Virtual Conference): Gender Economics 224569, Verein für Socialpolitik / German Economic Association, 2020), on peut estimer cette baisse entre 2,5 et 4 %.

1. Libérer – l'accord mutuel et la médiation comme base du nouveau contrat de location

La confiance et l'accord mutuel doivent redevenir le fondement de l'établissement du bail.

Un nouveau contrat de bail sera mis en place. Les principaux termes doivent être choisis librement par les parties, notamment :

- Durée du bail libre, sans minimum, avec possibilité d'être indéterminée ;
- Possibilité d'un bail avec reprise périodique du bien par le propriétaire, par exemple chaque année pendant le mois d'août ;
- Possibilité d'utiliser le local d'habitation à des fins commerciales ou professionnelles, notamment dans le cas de micro-entrepreneurs ;
- Autorisation éventuelle de la sous-location ou cession du bail ;
- Ameublement éventuel.

Le propriétaire garde toutefois l'obligation légale de fournir un logement salubre et sûr au locataire, ce point n'étant pas négociable.

Dans le cadre de ce nouveau type de bail, les parties s'obligent mutuellement à un système de médiation pour régler les litiges. La première étape est de régler les litiges à l'amiable ; mais en l'absence d'accord, l'une des parties peut saisir un médiateur qui a le pouvoir de convoquer l'autre partie, faute de quoi elle sera considérée comme en rupture du contrat de bail. Le médiateur tentera alors de concilier les parties, mais possèdera aussi un pouvoir de sanction, par exemple, vis-à-vis du propriétaire, la mise en demeure de mettre le logement en

état de salubrité ou de sécurité, ou, vis-à-vis du locataire, celle de payer son loyer. Cette médiation doit avoir lieu dans les cinq jours ouvrés qui suivent la saisine du médiateur¹.

L'organisme de médiation à mettre en place pourrait être soit un organisme public, soit un réseau de médiateurs indépendants, formés et certifiés, agissant en délégation de service public, soit une combinaison des deux. Une approche serait par exemple de démarrer par un organisme public à effectifs restreints, permettant d'acquérir et construire la compétence de médiation, qui évoluerait progressivement vers une logique de formation et d'animation d'un écosystème de médiateurs indépendants. Il se ferait en s'appuyant sur les structures déjà existantes, en simplifiant les dispositifs en place².

L'État fournira des formulaires de baux-types faciles à remplir pour les locataires et les propriétaires et incluant un champ libre pour les dispositions spécifiques. Quant aux baux existants, ils demeurent bien sûr en place, et peuvent être renouvelés selon les termes actuels si le propriétaire et le locataire le souhaitent.

Ce type de bail existe par exemple au Québec (voir encadré). Il contribue à un taux de vacance des logements extrêmement faible. Il était de 1,8 % en 2019, avant de monter à 2,5 % en 2020 avec la pandémie³. Sur les dix dernières années, il est autour de 3 %, un niveau « frictionnel » qui traduit un marché qui fonctionne bien.

¹ Il existe aujourd'hui une commission départementale de conciliation (CDC). Sa saisine se fait par lettre recommandée avec accusé de réception. Les parties sont convoquées par courrier simple quinze jours avant la commission de conciliation, qui se tient physiquement. L'objet est de remplacer ce dispositif administratif lourd par saisine simple par téléphone ou email avec réponse dans les 24h, intervention du médiateur dans les cinq jours ouvrés, avec éventuelle réunion par téléphone ou visio-conférence — bref un dispositif rappelant plus une « hotline » qu'un processus administratif normé et procédurier.

² Notamment les agences nationales et départementales pour l'information sur le logement et les commissions départementales de conciliation.

³ Institut de la statistique du Québec (ISQ), « Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires. Taux d'inoccupation des logements locatifs », 4 mars 2021.

Encadré 1 : Le contrat de bail au Québec

Au Québec, les baux sont très souples, fondés sur la confiance et choisis librement par les parties. Il suffit de remplir un formulaire simple. La durée du bail est libre, sans minimum, voire indéterminée (ce qui est interdit en France). Le bail peut être à usage d'habitation, mais aussi professionnel ou commercial. Le bail est le même pour les locations en meublé ou non. Il n'y a pas de caution. Le bail peut être cédé par le locataire à une autre personne, avec l'accord du propriétaire. La sous-location est également possible. Le propriétaire peut reprendre son logement s'il souhaite s'y loger, ou un membre de sa famille dont il est le soutien matériel. En cas de non-paiement du loyer, le propriétaire peut obtenir, après trois semaines, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Le logement est loué à des fins d'habitation seulement. Oui Non

Si la case « Non » a été cochée, le logement est loué à des fins mixtes d'habitation et _____, mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).
Préciser (exemples : professionnelle, commerciale)

Le logement est situé dans une unité d'une copropriété divisée. Oui Non

Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

Remise ou espace de rangement _____
Préciser

Autres accessoires et dépendances _____
Préciser

Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. Oui Non

Appareils	<input type="checkbox"/> Laveuse	<input type="checkbox"/> Commode(s) _____ <small>Nombre</small>	Autres
<input type="checkbox"/> Cuisinière	<input type="checkbox"/> Sécheuse	<input type="checkbox"/> Canapé(s) _____ <small>Nombre</small>	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Four à micro-ondes	Meubles	<input type="checkbox"/> Fauteuil(s) _____ <small>Nombre</small>	_____
<input type="checkbox"/> Lave-vaisselle	<input type="checkbox"/> Table(s) _____ <small>Nombre</small>	<input type="checkbox"/> Lit(s) _____ <small>Nombre Format</small>	_____
<input type="checkbox"/> Réfrigérateur	<input type="checkbox"/> Chaise(s) _____ <small>Nombre</small>	_____	_____

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

Initiales du locateur
Initiales du locataire
Jour
Mois
Année
Initiales du locataire
Initiales du locataire
Jour
Mois
Année

Les relations sont facilitées par la Régie du logement du Québec, qui propose notamment sur son site :

- Un modèle type de bail ;
- Des outils d'aide à la fixation du loyer et à son augmentation ;
- Un rappel des obligations contractuelles et de la loi ;
- Des conseils pour gérer les litiges ;
- Des contacts pour répondre aux questions.

Le mode de fonctionnement du marché de la location au Québec permet de limiter l'augmentation des loyers et augmente la mobilité. La récupération du bien par le propriétaire est aisée en cas de non-paiement, ce qui permet aisément à des personnes sans emploi ou des étrangers de se loger¹ : il n'y a ni caution, ni exigence de fournir des fiches de paie.

2. Protéger – à la fois le propriétaire et le locataire

La protection est le second volet d'une politique du logement renouvelée. Il s'agit à la fois de protéger le locataire dont la capacité à payer son loyer serait défailante, tout en permettant au propriétaire une récupération rapide de son bien.

LA PROTECTION DU LOCATAIRE : L'ACCOMPAGNEMENT D'URGENCE

La perte d'un logement est souvent la première étape vers l'exclusion. Elle est souvent liée à des problèmes professionnels ou personnels : perte d'emploi, rupture, deuil, problèmes médicaux graves. L'enjeu est d'éviter à la personne ou au ménage en difficulté de perdre complètement pied. Fournir une protection bien pensée à ce moment précis est un devoir de fraternité qui, par ailleurs, doit aussi être une opération intelligente pour les deniers publics en évitant les coûts considérables liés à l'exclusion.

En cas d'incapacité à payer d'un locataire, il doit pouvoir, s'il le souhaite, bénéficier d'un dispositif d'accompagnement d'urgence. Le locataire n'est éligible à cet accompagnement qu'en cas d'insuffisance réelle et constatée de ses ressources. Le dispositif comprend deux volets :

¹ Etienne Wasmer, « Pour une réforme radicale du droit du logement : une analyse économique », *art. cit.*

- Un accompagnement social prenant en compte l'intégralité de sa situation (situation personnelle, emploi, santé) ;
- La possibilité de bénéficier d'un prêt sans intérêt pour prendre en charge tout ou partie du loyer, soit dans son logement actuel soit dans un autre logement plus adapté à sa situation.

Il s'agit bien d'une option proposée au locataire, en aucun cas d'une obligation. La prise en charge du loyer est faite sous forme de prêt, pour une durée de six mois renouvelable. Le prêt ne porte pas intérêt, et a un échéancier de remboursement qui peut être ajusté en fonction de la situation de la personne.

Un exemple concret. Paul occupe un deux-pièces en centre-ville. Suite à une rupture professionnelle et une période longue de chômage, il se retrouve dans l'incapacité de payer son loyer. Son propriétaire, Jean, saisit le médiateur, qui constate, sur la base des ressources de Paul, que ses difficultés financières sont bien réelles. Il lui propose alors un dispositif d'accompagnement. Paul peut le refuser, auquel cas il sera en rupture de bail et devra quitter son logement immédiatement, été comme hiver. Il décide plutôt d'accepter le dispositif d'accompagnement. Un financement est mis en place à court terme pour l'aider à payer son loyer : par exemple, 40 % du loyer sera pris en charge par un prêt, les 60 % restant à charge de Paul. Paul est également assisté par un conseiller social, qui va l'aider à définir les prochaines étapes, y compris les solutions possibles en matière de logement : soutien familial, logement social, déménagement, etc. Il pourra par exemple lui être demandé de déménager dans un appartement plus petit ou plus excentré, dont il puisse payer le loyer, en prenant en compte son projet professionnel. Le prêt ne porte pas d'intérêt et devra être remboursé suivant un échéancier souple, dès que Paul aura retrouvé un emploi. Jean ne subit aucune perte de loyer. Il est donc totalement protégé, et incité à remettre son bien en location dès le départ de Paul.

Le coût d'un tel dispositif pour l'Etat serait extrêmement faible, tout particulièrement dans l'univers de taux bas, voire négatifs actuels. Sur la

base actuelle de 50 000 cas¹ de loyers impayés par manque de moyens chaque année, le montant des prêts serait de 430 millions d'euros par an². Il s'agit bien d'un montant de créances à rembourser, et pas d'une dépense supplémentaire. En fonction du taux d'impayé, le coût réel pourrait s'élever à quelques dizaines de millions d'euros annuels, un montant très faible en regard des coûts sociaux induits par l'État pour s'occuper des personnes à la rue³.

Ce dispositif permet au locataire et au propriétaire de bénéficier d'une protection intégrale, tout au long de l'année. Il a donc vocation à remplacer le dispositif de la trêve hivernale, qui ne protège le locataire que pendant l'hiver.

Afin de permettre de trouver des solutions de logement réalistes, il est également essentiel de détendre la pression sur le parc social. Les critères actuellement très larges d'accès et de maintien dans les logements sociaux devront être progressivement resserrés, afin d'orienter le parc vers le tiers de la population qui en a le plus besoin. Les aides au logement peuvent être également repensées, notamment dans leur mode de distribution, afin d'éviter qu'elles n'exercent un effet inflationniste sur le logement.

LA PROTECTION DU PROPRIÉTAIRE : LA RÉCUPÉRATION IMMÉDIATE DU BIEN

Le propriétaire mérite d'être protégé comme le locataire. Son droit à la propriété est constitutionnel et inscrit dans la Déclaration des droits de l'homme, article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

¹ 16 000 personnes sont expulsées tous les ans, et la fondation Abbé Pierre estime à deux ou trois fois plus ceux qui partent avant d'être expulsés. Comme 150 000 ménages sont assignés en justice chaque année, et qu'une grande partie d'entre eux acquitte son retard de loyer à réception de la décision d'expulsion ou du commandement à payer, cela suggère que deux tiers environ des locataires non-payeurs le font tout en ayant les moyens.

² Sur la base d'un loyer moyen de 721 € (moyenne France) et d'une durée du prêt moyenne de 12 mois.

³ Même en supposant un taux d'impayé élevé de 10 %, le coût total de la mesure serait de 43 millions par an, soit un coût de 370 € par personne prise en charge (pour 50 000 ménages de 2,3 personnes en moyenne). Pour rappel, le coût pour l'État d'une personne à la rue est de plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Le propriétaire doit donc pouvoir récupérer son bien en l'absence de paiement, dans les plus brefs délais. Concrètement et à moins de s'être arrangé avec le locataire pour lui fournir des facilités de paiement, il peut saisir le médiateur en cas de retard de plus d'une semaine. Le médiateur doit, dans la semaine suivante, arbitrer si le locataire peut bénéficier d'un accompagnement d'urgence et si ce dernier l'accepte. Dans le cas contraire, le locataire a une semaine pour acquitter son loyer sous peine d'expulsion. Le propriétaire peut donc récupérer son bien très peu de temps après le défaut de paiement de loyer¹.

Comme il bénéficie de cette possibilité, il sera interdit au propriétaire d'exiger d'un candidat locataire des fiches de salaire. En protégeant le propriétaire, on permet ainsi aux personnes disposant de revenus faibles ou issus d'une activité non salariée de pouvoir se loger bien plus facilement.

3. Inciter – une fiscalité simple et lisible qui pousse à l'utilisation des biens

LE PRINCIPE : FISCALISER L'USUFRUIT, DÉFISCALISER L'USAGE

Le dernier volet est fiscal. Il peut être mis en place plus progressivement, notamment si les deux premiers volets s'avèrent insuffisants pour fluidifier le marché du logement.

La philosophie est simple et tient en quelques mots : **fiscaliser l'usufruit, défiscaliser l'usage**. Autrement dit, l'impôt doit porter sur celui qui dispose de l'usufruit d'un bien, le plus fréquemment le propriétaire. En revanche, utiliser ce bien est intégralement défiscalisé, puisque le simple fait d'en disposer de l'usufruit (de le posséder) est déjà taxé.

¹ Dans le cas du Québec, les impayés sont traités très rapidement. L'ensemble de la procédure dure 1 mois 1/2, voir Etienne Wasmer, « Pour une réforme radicale du droit du logement : une analyse économique », *art. cit.*

Concrètement, cela aboutirait à concentrer la fiscalité sur la taxe foncière, en supprimant toute fiscalité concernant l'usage du bien. En particulier, les actions suivantes seraient détaxées :

- L'habiter (suppression de la taxe d'habitation) ;
- Le louer (suppression de l'imposition des revenus locatifs) ;
- L'améliorer (suppression de la TVA sur les travaux) ;
- Le céder (suppression des droits de mutation à titre onéreux)¹.

Une telle fiscalité aurait des effets très positifs en matière d'utilisation des logements. Elle inciterait les propriétaires à :

- Se loger dans un logement adapté à ses besoins (et pas surdimensionné)
- Maintenir le logement dans un état locatif ;
- Mettre en location son patrimoine immobilier, ou à défaut le céder ;
- Pouvoir, sans frottement fiscal, céder un logement pour en racheter un adapté à ses besoins ;
- Pouvoir, sans frottement fiscal, mettre son logement en location pour louer un logement plus adapté à ses besoins, par exemple suite à une mutation temporaire.

Concrètement, ces évolutions peuvent se faire en deux étapes successives, la première concernant la fiscalité à l'échelle de l'Etat, la seconde la fiscalité des collectivités locales.

¹ Les droits de mutation à titre gratuits (droits de succession) seraient en revanche maintenus.

ÉTAPE 1 : REMPLACER LES DISPOSITIFS ACTUELS DE DÉFISCALISATION, SUPPRIMER DEUX IMPÔTS SUR L'USAGE

Au niveau de l'État, les deux premières mesures seraient :

- **La suppression de l'imposition des revenus locatifs** : un loyer serait donc intégralement défiscalisé, et soustrait de l'assiette de l'impôt sur le revenu. Cette mesure coûterait environ 8 milliards d'euros à l'État¹ ;
- **L'exonération intégrale de la TVA sur les travaux**, qui bénéficie aujourd'hui d'un taux réduit de 10 %. La mesure coûterait environ 4 milliards d'euros à l'État².

Ces mesures seraient financées par la suppression de l'essentiel des 66 niches fiscales dénoncées par la Cour des Comptes, complexes, illisibles et pour certaines archaïques. Leur montant est de 18 milliards d'euros. Les dispositifs de défiscalisation dans l'investissement locatif seraient notamment supprimés.

Par ailleurs, chaque propriétaire aurait l'obligation de **constituer son bien immobilier en société**, afin de bénéficier de l'exonération de TVA, exactement comme une entreprise. L'historique des travaux serait ainsi enregistré, et transmissible à un futur propriétaire en cas de cession, ce qui permettrait d'améliorer la transparence du marché immobilier et la sécurité des acquéreurs.

La constitution en société inclurait l'obligation de déclarer la valeur estimée vénale et locative du bien, et de l'actualiser chaque année. Cette valeur pourrait être contrôlée par l'État, y compris à l'aide des nouvelles technologies (analyse des transactions, vues aériennes, utilisation de l'intelligence artificielle) lui permettant d'identifier bien plus aisément les fraudes. L'imposition sur les plus-values immobilières serait maintenue, mais ne porterait que sur la différence entre la valeur vénale déclarée et la valeur de cession. L'annulation de la TVA sur les travaux justifierait par ailleurs un durcissement des sanctions en cas de travail au noir, à la fois pour le fournisseur et pour le client.

¹ *Comptes du logement*, Septembre 2021.

² *Ibid.*

ÉTAPE 2 : REFONDRE LA FISCALITÉ LOCALE EN LA CONCENTRANT SUR LA TAXE FONCIÈRE

Au niveau local, **la fiscalité serait concentrée sur la taxe foncière**. Les principales mesures seraient :

- **L'intégration de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dans la taxe foncière**, sans impact net pour les ménages ou les collectivités (les taxes sont calculées sur la même assiette, la valeur locative du logement) ;
- **La suppression définitive de la taxe d'habitation** (recettes de 10,5 milliards d'euros en 2020) ;
- **La suppression des « frais de notaire » ou droits de mutation à titre onéreux** (recettes de 13 milliards d'euros en 2020).

Si les recettes de ces impôts étaient intégralement reportées sur la taxe foncière par les collectivités, la collecte augmenterait sensiblement, passant de 23 à 47 milliards, soit un doublement en moyenne. Une partie de cette hausse est déjà prévue via l'actualisation des valeurs cadastrales. Il reviendra ensuite aux collectivités de décider ou non si elles atténuent l'effet de cette hausse, de fait, sur leurs électeurs en réduisant leurs dépenses de fonctionnement. Afin d'accompagner d'éventuels ajustements pour les collectivités, le transfert de la fiscalité devra être effectué sur plusieurs années.

Notons que l'imposition globale sera inchangée ; mais sa concentration sur la taxe foncière permettra de comparer très aisément la pression fiscale d'une collectivité à l'autre, accentuant l'incitation à la maîtrise des dépenses des collectivités. Concrètement, le taux de la taxe foncière pourra être décomposé en une somme de trois taux relevant des différents échelons administratifs — commune, département ou région. La transparence de l'impôt, droit constitutionnel, sera largement améliorée. L'enjeu de la baisse de la taxe foncière, donc de l'imposition globale, deviendrait majeur lors des élections.

Afin d'impliquer les locataires dans la fiscalité locale, il serait possible, une fois les nouveaux taux en place, d'isoler la taxe foncière dans le paiement des loyers. Par exemple, un propriétaire demandant un loyer

de 1000 € + charges et payant une taxe foncière de 2 400 €, soit 200 € par mois, pourrait reformuler son loyer ainsi : 800 € + charges + taxe foncière. C'est donc en pratique le locataire, également électeur local, qui subirait les hausses de la fiscalité locale, ou inversement bénéficierait de sa baisse. Cette option permettrait un alignement d'intérêts entre propriétaire et locataire, et pousserait les collectivités à la rigueur dans leur gestion, avec des électeurs également contribuables. Elle pourrait être proposée comme l'option par défaut dans le bail standard.

Par ailleurs, pour faciliter la situation financière des personnes aux revenus modestes, notamment les retraités, la taxe foncière pourrait désormais être acquittée tout ou partie en parts de propriété. Concrètement, une taxe foncière de 2 000 € pour un bien d'une valeur de 200 000 € pourrait être réglée par la cession de 1 % des parts du logement à l'État. Le propriétaire continuerait toutefois à bénéficier de l'intégralité de l'usufruit du bien. Le bien demeurerait cessible librement, l'État étant alors payé de sa quote-part du bien lors de la cession. En cas de succession, la part de l'État serait déduite de l'assiette de la succession, mais devrait être remboursée par les nouveaux propriétaires. À défaut, un système de loyer proportionnel à la part détenue par l'État pourrait être mis en place.

4. La mise en œuvre : un outil numérique simple et pratique

La mise en œuvre de ces réformes ne comprend pas, sur le plan pratique, de difficulté majeure. Elle nécessite de mettre en place une plate-forme numérique web et applicative, ouverte à la fois au propriétaire et au locataire, permettant :

- L'enregistrement du bien par le propriétaire (avec établissement d'un lien avec la base de données cadastrale) ;
- L'enregistrement des travaux et des factures, afin d'obtenir la réduction de TVA ;
- Le rappel des obligations des parties au bail, incluant des outils interactifs de formation ;
- Des informations sur le niveau local d'imposition, avec éléments de comparaison ;
- Un contrat de bail-type pouvant être rempli et déposé en ligne par le propriétaire et le locataire ;
- Un outil de paiement de loyer avec émission automatique de quittance ;
- La possibilité de saisine du médiateur par le propriétaire ou le locataire ;
- La possibilité pour un locataire en difficulté de demander un accompagnement d'urgence ;
- La possibilité, en cas de litige grave, de saisir la justice.

CONCLUSION

**Un marché plus
libre, plus fluide,
pour un accès au
logement plus
facile**

Facilité par des baux plus souples, une sécurité améliorée pour le locataire et le propriétaire et une fiscalité incitant largement à l'usage, le marché devrait converger en quelques années vers un niveau de vacance incompressible autour de 3 %, déjà observé dans les pays ayant des règles de marché comparables à ce qui est proposé dans cette note. Cela correspond à **la mise sur le marché de 2 millions de logements**, avec une empreinte écologique minimale puisqu'il s'agit d'utiliser des bâtiments existants. Pour le bâtiment, l'impact serait vraisemblablement une baisse des constructions neuves, mais une hausse de la rénovation et du second œuvre.

Avec un afflux d'offre, **les loyers devraient s'orienter à la baisse**. La fluidification du marché et l'accroissement de l'offre pourront permettre, en parallèle, de resserrer les critères d'accès au logement social ou d'en moduler le loyer en fonction des revenus de ses occupants, permettant de réduire largement le temps d'attente dans le parc social¹.

Le volet fiscal tend naturellement à **faciliter l'adaptation du logement au besoin**, en pesant sur la sous-occupation d'un logement et en faisant disparaître le frottement fiscal lié à la cession d'un logement trop grand pour acquérir un logement plus adapté. Il facilite également la mobilité, faisant disparaître totalement, là encore, le frottement fiscal lié à un déménagement de son bien propre vers un bien en location.

La transparence sur le marché sera considérablement améliorée. La mise en place de structures juridiques pour chaque logement permettra notamment de disposer au fil du temps d'une bien meilleure visibilité sur l'historique des logements (travaux, agrandissements).

Le nouveau dispositif fiscal, mis en place dans le respect de l'autonomie des collectivités, permettra **une comparaison aisée des taux d'imposition**. Cette lisibilité améliorée devrait largement inciter les collectivités à mieux contrôler leur budget.

¹ En revanche, le prix des actifs étant essentiellement lié à la hausse de la quantité de monnaie issue des politiques monétaires, les mesures décrites dans cette note ne devraient pas avoir un impact sur les prix d'achat. Les prix resteraient donc largement déterminés par les niveaux des taux d'intérêt. Il faut donc s'attendre à une baisse du rendement locatif, correspondant naturellement à la baisse du risque locatif.

La complexité insondable de notre système juridique et social sur le logement rend aujourd'hui, concrètement, inapplicables deux droits à valeur constitutionnelle. D'une part, le droit au logement, que le Conseil constitutionnel ancre dans le préambule de la constitution de 1946 : « La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs »¹. De l'autre, le droit à la propriété : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »².

L'ensemble cohérent de réformes juridiques, réglementaires, sociales et fiscales proposées ici permettrait, en simplifiant l'accès au logement et en protégeant les propriétaires, de retrouver ces droits fondamentaux aujourd'hui noyés dans la complexité mortifère de notre corpus juridique et social.



¹ Articles 10 et 11 ; voir la décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 du Conseil Constitutionnel.

² *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*, article 17.



L'AUTEUR

François-Xavier Oliveau

BIOGRAPHIE

Dirigeant d'entreprise et essayiste

Ancien dirigeant de start-up et de PME, François-Xavier Oliveau accompagne aujourd'hui les entreprises dans leur transition écologique, à la fois en capital et sur le plan opérationnel. Essayiste, il contribue par ailleurs au débat public. Il est l'auteur de *Microcapitalisme, vers un nouveau pacte social* (PUF-collection Génération Libre, 2017, prix du jury Turgot), où il propose une refonte du système social français, incluant l'aspect du logement, dans une logique de liberté et de solidarité. Il est également l'auteur de *La crise de l'abondance* (2021, L'Observatoire). Il est diplômé de Centrale, Sciences Po et Harvard.



REMERCIEMENTS

Vincent Benard et Etienne Wasmer pour leurs relectures critiques.



GENERATION LIBRE

La raison d'être du think tank.

Tocqueville déplorait déjà, dans *l'Ancien Régime et la Révolution*, « l'effrayant spectacle » des philosophes français, coupés du reste de leurs semblables, ignorants de la vie de la Cité, aveugles au reste du monde. « Même attrait pour les théories générales, les systèmes complets de législation et l'exacte symétrie dans les lois ; même mépris des faits existants ; même confiance dans la théorie. »

A l'inverse, les politiques restent bien souvent détachés de toute réflexion philosophique, en se reposant trop exclusivement sur l'administration pour imaginer les projets de réformes.

« C'est donc à mieux marier théorie et pratique, principes philosophiques et action politique, que doivent travailler les think tanks »

Sur le fondement d'une doctrine claire, ils rassemblent les compétences d'experts pour décliner des idées parfois inhabituelles en politiques publiques précises et chiffrées. S'agissant du revenu universel par exemple, GenerationLibre s'est emparé d'un concept puissant mais très abstrait pour élaborer une proposition économiquement viable sous la forme d'un impôt négatif.

Il est heureux que les think tanks jouent un rôle croissant sur la scène publique française. Au-delà des convictions de chacun, c'est la garantie d'un débat riche et informé sur les grands sujets de notre temps.

ACTIONS

Notre combat quotidien.

Nos objectifs.

- 1. Vivre et laisser vivre**, pour permettre à chacun de définir ses propres valeurs dans une société ouverte.
- 2. Briser les rentes**, parce que la libre concurrence des échanges comme des idées est le meilleur moyen de contester l'ordre établi.
- 3. Penser le progrès**, pour que les innovations technologiques demeurent au service de l'individu.

Nos derniers travaux et publications.

- « Libérer l'université ; maximiser l'autonomie pour restaurer son attractivité », septembre 2021.
- « Années de vie gagnées, années de vie perdues ; une analyse coûts/bénéfices des confinements Covid-19 », mai 2021 ;
- « Esquisse d'un libéralisme soutenable », collection GenerationLibre aux Presses Universitaires de France, février 2021 ;
- « Pour un marché libre du cannabis en France ; lutter contre le marché noir, protéger les consommateurs », janvier 2021 ;
- « Le jacobinisme bioéthique ; mettre fin à une exception française », novembre 2020.

— NOUS SOUTENIR

Soutenir de nouvelles idées.

GenerationLibre est un think tank fondé en 2013 par le philosophe Gaspard Koenig. Son financement repose exclusivement sur la générosité de ses donateurs, seule garantie de sa liberté de ton et de son indépendance. Il refuse toute subvention publique et n'effectue aucune activité de conseil.

Nous écrire, nous rencontrer.

GenerationLibre
46, rue de la Victoire
75009 Paris
contact@generationlibre.eu

www.generationlibre.eu