



Politique du logement locatif des propositions pour rendre le marché privé plus accessible et débloquer le parc social

Le Conseil d'analyse économique (CAE) a présenté jeudi 24 octobre sa nouvelle *Note sur la politique du logement locatif*. Le logement n'étant pas un bien comme les autres mais un bien de nécessité absolue, les auteurs de cette *Note*, Alain Trannoy et Étienne Wasmer, se sont attachés à faire plusieurs propositions permettant plus d'égalité et de fluidité d'accès au logement, aussi bien privé que social.

Pour des actions des pouvoirs publics plus efficaces

Le peu d'offre et la faible mobilité du logement locatif français engendrent **des loyers élevés** et un **engorgement du secteur social** dans les zones économiquement les plus dynamiques. Le logement est un bien de nécessité absolue qui **justifie une intervention publique lorsque le marché produit spontanément de l'exclusion**. Toutefois, celle-ci doit être dosée avec précaution, sous peine d'être contreproductive.

La France dispose de **trois outils principaux pour sa politique du logement locatif** : la régulation des relations entre bailleurs et locataires, le logement social et le système des aides au logement. Les réformes proposées dans cette *Note visent à optimiser chacun de ces trois outils*, mais aussi de les mettre en cohérence afin de **favoriser la mobilité, réduire les inégalités territoriales et renforcer la cohésion sociale**.

Pour une meilleure mobilité dans le logement social

Afin de réduire les disparités géographiques en matière de logement social, la *Note* propose **d'ouvrir à la concurrence la construction et la gestion de logements neufs** et d'allouer les aides en fonction d'indicateurs simples de tensions.

Les **règles d'attribution des logements seraient clarifiées** par la mise en place d'un système par point au sein de chaque grand objectif du logement social.

De plus, pour **favoriser la mobilité**, les auteurs de la *Note* préconisent d'imposer des **surloyers** en fonction non seulement des revenus, mais aussi de la durée d'occupation.

Dix propositions pour optimiser le logement locatif

Le Conseil d'analyse économique recommande **plusieurs actions d'optimisation ou de cohérence pour que l'action publique produise de meilleurs effets** sur le logement locatif privé et social.

Par exemple, s'agissant du parc locatif privé, les auteurs de la *Note* proposent, par un assouplissement des baux associé à une meilleure effectivité du droit au logement opposable, **de mettre en place une flexi-sécurité du logement**. Ils plaident pour une instance paritaire entre bailleurs et locataires pour arbitrer les litiges. Enfin, ils proposent de **mettre en cohérence le dispositif d'aides au logement avec l'ensemble de notre système redistributif** en les intégrant dans le système d'impôt sur le revenu.

Pour résumer, le Conseil d'analyse économique fait plusieurs propositions pour :

- Assouplir et sécuriser les relations bailleurs-locataires dans le secteur privé
- Fluidifier et améliorer les règles de fonctionnement du secteur social
- Intégrer les aides au logement dans une politique redistributive d'ensemble
- Favoriser la mobilité entre secteur social et secteur privé

Retrouvez la *Note* sur www.cae-eco.fr

Contact Presse

Christine CARL : 01 42 75 77 47 - christine.carl@pm.gouv.fr Courriel itinérant : c.carl@orange.fr

Suivez le CAE sur  @CAEinfo