

La crise du logement créée et aggravée par les mesures gouvernementales

écrit par Gerard Delepine | 26 décembre 2023





La crise du logement atteint actuellement des sommets semblables à ceux observés il y a plus de 50 ans. Et lorsqu'on analyse les conséquences des mesures gouvernementales pour résoudre la crise on constate qu'elles ne font qu'aggraver le problème !

Les mesures gouvernementales réduisent l'offre de logements à louer

Pour diminuer la crise il faut inciter les investisseurs potentiels à préférer l'immobilier locatif aux placements boursiers, mais l'augmentation des coûts de la construction, de la fiscalité, le blocage des loyers, l'interdiction de louer les logements mal isolés et l'exigence de travaux très coûteux pour soi-disant « sauver la planète » concourent à les décourager.

La hausse de la fiscalité sur l'immobilier diminue la

rentabilité des investissements.

Cette année la taxe foncière qui pèse sur les propriétaires connaît une aggravation sans précédent. Plus de 50% à Paris et plus de 100% pour les résidences secondaires de certains endroits touristiques comme le Cap Sizun. Certains salariés qui avaient épargné toute leur vie pour éviter de payer un loyer lors de leur retraite se voient obligés de payer des mensualités fiscales qui égalent celles qu'ils voulaient éviter à cette période de leur vie marquée par la réduction de leurs revenus.

Et la loi de finance actuelle prévoit la suppression de nombreux avantages fiscaux des bailleurs qui avaient participé, ces dernières années, à l'essor de la construction locative.

Les exigences écologistes réduisent drastiquement le nombre de logements à louer

L'interdiction de louer les logements énergivores décidée par la loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021 interdit à terme la location de plus de 5,2 millions de logements classés F ou G au diagnostic de performances énergétiques (17% des résidences principales). Cette mesure drastique visant à obliger les propriétaires à réaliser des travaux très coûteux pour des résultats énergétiques incertains a été jusqu'ici suivie par le retrait de la location de la grande majorité des 500000 logements classés G actuellement concernés. Et dans quelques années c'est plus de 4 millions supplémentaires de logements qui seront interdits à la location. En France la politique écologique est purement punitive multipliant les taxes et les interdictions sans jamais en mesurer les conséquences trop souvent contraires aux objectifs annoncés.

Croire que des mesures coercitives en France pourraient améliorer la situation climatique mondiale est totalement utopique. La France émet moins de 1% des émissions mondiales de gaz carbonique dont 19% attribués aux logements (soit

0,0019 du total). Ni la Chine, ni l'Inde, ni les pays pauvres ne veulent réellement réduire leurs émissions, préférant améliorer la vie de leur population que de faire plaisir au GIEC, comme le démontre l'absence d'objectif chiffré et de date de sortie du pétrole dans le récent accord de la COP 28 à Dubaï.

Les mesures prises par le gouvernement contre la Russie ont été suivies d'une forte augmentation des prix des matières premières et d'une pénurie importante des matériaux nécessaires à la construction aboutissant à un renchérissement de ses coûts et des prix de vente. Ces mesures n'ont pas permis de faciliter la paix nécessaire entre l'Ukraine et la Russie, mais ont constitué l'alibi d'une augmentation considérable de l'inflation et de la pauvreté en France.

À Paris, Marseille ou encore Nantes, l'achat d'un bien immobilier sur 20 ans coûte maintenant plus cher que sa location !

Le taux d'usure trop bas accroît les difficultés d'accession aux prêts et bloque les achats.

Le taux d'usure fixé par la banque de France est inadapté à la situation actuelle marquée par la hausse des taux d'intérêts et la diminution du pouvoir d'achat. Il rend l'obtention d'un prêt nécessaire à l'acquisition des logements extrêmement difficile aux primo-accédants et complique les changements de résidence.

Le blocage des loyers décourage les bailleurs

En période d'inflation, le blocage des loyers paraît une mesure sympathique d'aide aux plus démunis. Mais lorsque les coûts de la construction, les impôts, l'exigence de travaux d'isolation accroissent considérablement le montant des investissements nécessaires, le blocage des loyers représente une mesure qui dissuade, ceux qui le pourraient, d'investir dans l'immobilier locatif. Pour augmenter le nombre de logements à louer, il faut inciter les investisseurs à faire construire et non pas les décourager.

Vouloir fournir des logements bien isolés à des prix abordables est une bonne intention, mais tarir l'investissement privé par un ensemble de mesures qui pénalisent les propriétaires et retirer du marché plusieurs centaines de milliers de logements aboutit à priver de logements ceux qu'il faut protéger. L'effondrement de l'offre de logements locatif est la conséquence directe d'une politique guidée par l'idéologie et qui ignore le réel.

L'accroissement de la demande de logements est la conséquence de l'immigration facilitée par la politique gouvernementale

Depuis quelques années la fécondité de la population française de souche a diminué notablement et avec un taux de 1,8 par femme ce qui n'assure plus le renouvellement de la population autochtone.

L'augmentation annuelle de la population d'environ 200000 personnes est essentiellement due au solde migratoire qui constitue ainsi la principale cause d'augmentation de la demande de logement qui sature les offres des HLM.

Au total la crise du logement dont souffrent trop de jeunes français dans les zones en tension n'est donc pas due aux locations temporaires ou aux résidences secondaires comme les médias le prétendent trop complaisamment mais à une politique gouvernementale qui augmente la demande en facilitant l'immigration et restreint l'offre en décourageant les investisseurs privés et en finançant insuffisamment les programmes publics de construction HLM-ILM.

Si les politiques actuelles d'immigration et de fiscalité immobilière ne changent pas, la crise du logement va s'aggraver dramatiquement.

Gérard Delépine

<https://ripostelaique.com/la-crise-du-logement-creee-et-aggravee-par-les-mesures-gouvernementales.html>