

**FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
DES "PROFILS ATYPIQUES"**

Octobre 2016

FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES “PROFILS ATYPIQUES”

Une réflexion a été engagée par un groupe d'experts et professionnels de l'immobilier de juin à septembre 2016 autour du thème de l'accession à la propriété des personnes ne bénéficiant pas d'un contrat de travail stable (contrat à durée indéterminée -CDI- et titulaires de la fonction publique), présentant ainsi un profil qualifié d'atypique. Ces personnes représentent un peu moins du quart de la population active.

Cette réflexion vise à favoriser l'accès au crédit, et donc l'accession à la propriété de ces profils atypiques dont les niveaux de rémunération sont par ailleurs proches de ceux des CDI mais sans offrir les critères de stabilité professionnelle qui facilitent l'octroi d'un crédit.

Ces profils recouvrent des réalités multiples (CDD, intérim, auto-entrepreneur, professions libérales...) comme cela sera développé ci-après, notamment les nouvelles formes d'emploi liées à l'économie numérique.

Cette réflexion est également engagée alors que la France se caractérise à l'échelle mondiale par un des taux d'impayés de crédits immobiliers les plus faibles.

Cette réflexion exclut de son champ les profils dits précaires, l'objectif n'étant ni d'encourager de nouveaux prêts *subprime*, ni de pousser à l'accession à la propriété des ménages qu'un tel projet risquerait de mettre en situation de surendettement.

Sommaire du document :

- Partie 1 : le contexte
- Partie 2 : des freins complémentaires
- Partie 3 : mesures pouvant favoriser l'accession à la propriété des “profils atypiques”

Membres du groupe de travail :

M. Bruno ARBOUET Directeur Général de l'UESL – Action Logement

Mme Nadia BOUYER Conseillère référendaire à la Cour des Comptes

M. Jean-François BUET Président de la FNAIM

M. Benoît CATEL Directeur Général délégué du Crédit Foncier

M. Bruno DELETRÉ Directeur Général du Crédit Foncier

M. Michel MOUILLART Professeur à l'Université Paris Ouest

M. François de RICOLFIS Directeur Général de la SGFGAS

M. Patrick VANDROMME Président de LCA FFB

M. Bernard VORMS Président du CNTGI

Mme Sophie WITTMER Chargée de mission-Direction Générale de CNP Assurances

Mme Géraldine CHALENCON, Directrice Générale de l'ANIL,
et M. Etienne WASMER, Professeur à Sciences Po, ont été auditionnés.

Mme Nicole CHAVRIER et M. Nicolas PECOURT étaient rapporteurs du groupe de travail.

1 LE CONTEXTE

1.1 Une part des CDI en baisse

La part de l'“emploi classique”, c'est-à-dire sous forme de contrat salarié à durée indéterminée (CDI), tend à diminuer en France (de 78,2 % en 2004 à 76,4 % en 2014) au profit d'autres formes d'emploi.

Ce phénomène concerne de plus en plus les nouvelles embauches; le Conseil d'Orientation pour l'Emploi (COE)¹ souligne que “le constat de permanence du CDI comme forme dominante d'emploi est [...] remis en question lorsqu'on s'intéresse aux flux d'embauches”.

Ces autres formes de travail sont diverses, notamment :

- des contrats à durée déterminée (CDD);
- des emplois non-salariés, professions libérales, artisans, auto-entrepreneurs par exemple²; sachant que la part des non-salariés a pu être encore plus élevée dans le passé (16 % en 1984 et 21 % en 1970) du fait de l'importance à cette époque de l'agriculture et des métiers du commerce;
- des missions d'intérim: le nombre d'intérimaires a progressé de 16 % en trois ans³.

S'y ajoute le temps partiel. Il représente désormais 19 % de l'ensemble des emplois, certains particuliers cumulant par ailleurs plusieurs emplois.

De nouvelles formes d'emploi se développent également⁴. Le COE relève des “statuts hybrides dans lesquels une personne est salariée tout en menant une activité autonome” tel que le portage salarial (30 000 personnes seraient concernées) et des “configurations dans lesquelles une personne a un statut d'indépendant mais exerce son activité dans un cadre parfois relativement contraint”; c'est le cas par exemple des franchises. “La pluriactivité et l'emploi multi-employeurs se développent” avec “plus de 2,3 millions de pluriactifs fin 2009”⁵.

Formes d'emplois :	2004	2014
CDI	78,2 %	76,4 %
CDD	8,0 %	8,6 %
Intérimaires	1,9 %	2,1 %
Apprentis	1,1 %	1,4 %
Non-salariés	10,8 %	11,5 %

Cet ensemble d'emplois atypiques représentait en 2014 une population de plus de six millions de personnes (dont 45 % de non-salariés, 38 % de salariés en CDD, le reste étant des intérimaires et apprentis) sur un total de 25,8 millions de “personnes en emploi”⁶.

Par la suite, dans ce document, ces autres formes d'emploi seront qualifiées d'atypiques par opposition à celle du contrat salarié à durée indéterminée (CDI). Précisons à nouveau que ces formes d'emploi atypiques ne constituent pas, dans l'esprit des rédacteurs de ce document, des situations précaires.

Cette baisse de la part des CDI concerne en particulier les deux extrêmes de la population active : les générations les plus jeunes, mais aussi les plus âgées. Par exemple, chez les 15-24 ans, au cours des dix dernières années, la part des CDD est passée de 49 % (2005) à 58 % (2015) et la part du temps partiel de 22 % (2005) à 25 % (2015).

Ces situations peuvent correspondre à un choix de mode de vie, de plus en plus de jeunes se tournant vers d'autres formes d'emploi que le salariat. Le développement du numérique (exemple de Uber) sur le marché du travail favorise également cette évolution vers le statut d'indépendant.

1 - Présentation du rapport du COE (Conseil d'Orientation pour l'Emploi) d'avril 2014 : l'évolution des formes d'emploi

2 - Selon le rapport du COE, près d'un million d'autoentrepreneurs seraient administrativement actifs

3 - Données DARES : comparaison 2015 par rapport T42012

4 - COE op. cit.

5 - COE op. cit.

6 - INSEE 2016 – Emploi, chômage, revenus du travail

1.2 Un accès à la propriété plus difficile

Pour les individus qui en font le choix ou qui les subissent, ces évolutions se traduisent par un accès plus difficile au logement et plus encore à l'accession à la propriété, du fait de critères d'octroi de crédit essentiellement centrés sur la capacité de remboursement du crédit immobilier dans la durée. Les personnes qui n'offrent pas de visibilité professionnelle suffisante à l'établissement prêteur ont plus de mal à obtenir un crédit.

Tous usages confondus, plus de quatre opérations immobilières sur cinq sont en effet financées avec un crédit.

Au cours des dernières années, parmi les nouveaux propriétaires de leur résidence principale⁷ :

- 81 % l'ont acquise à crédit (une proportion en hausse ; elle était de 78 % en 2002) ;
- 13 % au comptant ;
- 5 % par le biais d'un héritage ou d'une donation ;
- 0,5 % autres (viager, location-accession, location-vente).

Rappelons qu'historiquement, "le développement de l'accession à la propriété a suivi celui du salariat"⁸.

Comme le souligne Michel Mouillart⁹, la part des propriétaires est passée de 29 % en 1946 à 58 % en 2009.

Du fait de modèles d'octroi de crédit liés en particulier à la stabilité des revenus, la demande des ménages qui ne sont pas en CDI est plus difficile à instruire. Dans certains cas, ces personnes peuvent disposer de revenus confortables, mais leur statut professionnel, la non-régularité de leurs revenus ou leur mode de vie (absence d'épargne par exemple) constituent un frein à l'accès au crédit et donc à l'accession à la propriété. Les exclus du crédit ne sont pas forcément "des personnes dont les revenus sont insuffisants pour leur permettre d'envisager [...] de devenir propriétaires, mais celles dont le revenu ne peut pas être apprécié sur une période suffisamment longue"¹⁰.

L'Enquête Logement 2013 montre également que la proportion de propriétaires est de 74 % chez les couples salariés cumulant deux emplois stables et de 42 % pour ceux dont un conjoint au moins est en emploi temporaire.

	COUPLES			PERSONNES SEULES		
	Salariés en emploi stable	Au moins un conjoint salarié en emploi temporaire	Ensemble population	Salariés en emploi stable	Salariés en emploi temporaire	Ensemble population
Propriétaire	74 %	42 %	70 %	39 %	15 %	42 %
Locataire privé	14 %	32 %	15 %	30 %	43 %	27 %
Locataire social	9 %	21 %	12 %	25 %	31 %	23 %
Autre locataire (meublé ou sous-locataire)	0 %	2 %	1 %	3 %	7 %	4 %
Logé gratuitement	2 %	3 %	2 %	4 %	3 %	3 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source: ANIL – d'après Enquête Logement Insee 2013

Il faut enfin noter, comme le souligne une étude récente de l'ANIL¹¹, que "les ménages en emploi temporaire changent de logement plus fréquemment que ceux concernés par d'autres formes d'emploi".

7 - INSEE 2016 ; Les revenus et le patrimoine de des ménages

8 - Élargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques ; Claude Taffin et Bernard Vorms ; avril 2007

9 - ODI 89 ; Regards sur l'accession à la propriété en longue période ; Michel Mouillart ; décembre 2014

10 - Élargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques ; op. cit.

11 - ANIL, Clément PAVARD ; Quel lien entre statut dans l'emploi et statut dans le logement ? ; septembre 2016

2 DES FREINS COMPLÉMENTAIRES

Des freins complémentaires accentuent l'exclusion de certaines populations à l'accès au crédit immobilier, et donc à l'accession à la propriété.

2.1 Certains de ces freins sont la conséquence de différences de réglementation avec les autres pays

Certaines caractéristiques du marché français méritent d'être soulignées.

> La première caractéristique concerne **le mécanisme de taux d'usure**.

Un taux d'usure est en vigueur dans quelques pays européens, dont la France. Si son principe est soutenu par l'ensemble des membres du groupe de travail, ses modalités d'application en revanche peuvent constituer, en période de taux bas, un frein à l'accession à la propriété pour les populations atypiques.

Le taux d'usure est calculé tous les trois mois et est égal à quatre tiers de la moyenne observée des taux pratiqués le trimestre précédent. Du fait de ce mode de calcul, la tarification appliquée à des clientèles dont le niveau de risque est plus aléatoire ne peut pas s'éloigner de plus du tiers de la moyenne. Dès lors, plus les taux sont bas, moins l'écart entre le taux d'usure et le taux moyen constaté est important ; chaque baisse de taux d'usure a ainsi pour effet d'exclure du marché une partie complémentaire de cette clientèle atypique.

Pour un taux moyen pratiqué de 2,94 % en crédit immobilier à taux fixe au 2^{ème} trimestre 2016, le taux de l'usure ressort à 3,92 % pour le trimestre suivant, offrant un écart de moins de cent points de base pour couvrir le différentiel de tarification entre un profil "standard" et un profil présentant un risque différent. Si la moyenne trimestrielle devait s'établir à 1,50 % (ce seuil a été franchi en août 2016), l'écart entre taux moyen et taux d'usure ne serait plus que de cinquante points de base, soit un différentiel très insuffisant pour adapter la tarification à certains prêts aidés avec des durées plus longues.

En introduction de leur rapport de 2007¹², Claude Taffin et Bernard Vorms soulignent ainsi que "le système français offre aujourd'hui aux accédants à la propriété le crédit le moins cher d'Europe" avec des "écarts de taux liés à la situation sociale des clients" très faibles, mais que, "contrepartie de cette situation très favorable, ceux qui s'écartent du modèle majoritaire, parce qu'ils ne disposent pas de revenus stables [...] ne peuvent en bénéficier".

> La seconde caractéristique concerne **l'absence en France de fichier positif ou de "crédit bureau"**.

Ne disposant pas de données historiques sur le comportement financier des futurs acquéreurs (autres que celles déjà détenues par l'établissement), les banques accordent dès lors une plus grande importance aux critères de régularité et de stabilité des revenus attendus.

> A cela s'ajoute **l'attitude des tribunaux français**.

Ceux-ci peuvent avoir tendance à considérer le prêteur fautif s'il a financé une personne en contrat à durée déterminée ou en intérim avec un prêt de longue durée. Le Conseil national de l'habitat¹³ souligne que "les juges [...] sont enclins à mettre en avant l'imprudence du prêteur lors de l'instruction du dossier en se référant à des "normes" qui ne sont en réalité jamais précisément définies et qui sont fondées sur une approche traditionnelle des dossiers, donc inadaptée à une clientèle n'entrant pas dans le cadre standard".

12 - Elargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques ; op. cit.

13 - Rapport du Conseil National de l'Habitat (CNH) adopté par son Assemblée plénière le 8 décembre 2005

2.2 Des perspectives réglementaires peu favorables:

Les règles prudentielles actuellement applicables au secteur bancaire et les perspectives réglementaires ne sont favorables ni aux emplois atypiques, ni aux générations les plus jeunes.

> La transposition de la **directive européenne sur le crédit immobilier**.

Elle prévoit par exemple que “le prêteur tient compte dans la mesure du possible des événements pouvant survenir pendant la durée du contrat de crédit proposé”.

> Réglementation **Bâle IV**.

Ces populations, qui recourent à des prêts avec une durée longue et un apport faible, devraient être, dans les années à venir, les plus significativement pénalisées par les restrictions ou le renchérissement de financement si les renforcements d'exigence en fonds propres pour les prêts de quotité élevée¹⁴ sur lesquels le Comité de Bâle réfléchit en ce moment (recommandation dite “Bâle IV”), venaient à se confirmer.

2.3 Une fiscalité pénalisante, notamment pour des ménages plus mobiles

La fiscalité pesant sur le secteur de l'immobilier renchérit le coût de l'immobilier, notamment pour ces populations atypiques susceptibles d'avoir besoin de plus de souplesse dans la durée de détention d'un logement pour s'adapter aux variations de situations et d'employeurs, et contribue plus généralement à freiner la mobilité professionnelle.

Comme le rappellent Alain Trannoy et Etienne Wasmer¹⁵ “l'immobilier [...] peut être taxé à la détention [...] à la donation [...] et enfin au moment de la transaction”.

Le poids de cette fiscalité s'accroît. En trente ans (1984 à 2014), l'ensemble des prélèvements liés à l'immobilier a été multiplié par trois, passant de 21 à 64 milliards d'euros, notamment s'agissant des prélèvements sur les mutations. Le produit des Droits de Mutation à Titre Onéreux -DMTO- est passé de 1,4 milliards d'euros en 1984 à 8,1 milliards d'euros en 2014. L'analyse de cette augmentation doit bien sûr tenir compte des hausses du nombre de transactions et des prix immobiliers intervenus pendant cette période. Il n'en demeure pas moins que des populations conduites à changer plus fréquemment de résidences principales sont pénalisées par un niveau élevé de DMTO. Ces DMTO devraient d'ailleurs encore augmenter fortement en 2015 et 2016 compte tenu des dispositions incluses dans la Loi de Finances 2015.

Au préalable, il est important de réaffirmer la pérennité du modèle français de distribution de crédit immobilier. Avec des modalités d'octroi qui privilégient une appréciation de la capacité de remboursement de l'emprunteur par le rapport entre le montant de ses charges d'emprunt et de ses revenus, de préférence à la prise en compte de la valeur du logement offert en garantie, la France occupe une place particulière.

Le secteur bancaire français a démontré sa robustesse pendant les années de crise. Comme le souligne le Haut Conseil de Stabilité Financière, “avec un niveau de sinistralité toujours contenu, la France est le pays en Europe qui présente le taux d'impayés (0,1 % fin 2014) le plus faible sur ce type de prêts”.

Aussi, les solutions qui vont être proposées seront différentes de celle consistant à faire reposer la décision d'octroi de crédit principalement sur la valeur du bien financé.

14 - La quotité rapporte le montant du prêt à la valeur du bien financé. Moins l'apport personnel est important, plus la quotité est élevée.

15 - Document de travail du Conseil d'Analyse Economique : Le prix de l'immobilier et les politiques inflationnistes ; Alain Trannoy et Etienne Wasmer, février 2013

3 MESURES POUVANT FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES "PROFILS ATYPIQUES"

3.1 Extension de la garantie du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS)

Les financements traditionnels de l'accession sociale à la propriété, prêts à taux zéro (PTZ) et prêts d'accession sociale à la propriété (PAS), bénéficient d'une garantie en dernier ressort de l'État via le dispositif du FGAS en plus de la garantie hypothécaire de premier rang dont ils sont assortis. L'État assume la totalité des pertes pour les prêts garantis émis avant le 1^{er} janvier 2007 et à parité avec l'établissement prêteur pour les prêts émis depuis le 1^{er} janvier 2007.

Il résulte de ces modalités de garantie de l'État, une pondération en risque de moitié¹⁶ de celle d'un prêt hypothécaire de même apport pour les prêts garantis par le FGAS. Les exigences en fonds propres de ces prêts sont diminuées dans la même proportion. Cette baisse des exigences en fonds propres pour des prêts a priori très longs et de quotité de financement élevée, caractéristiques de ménages modestes ou jeunes, permet aux prêteurs de continuer à leur proposer une offre de financement adaptée malgré le renforcement des règles prudentielles pesant spécialement sur ce type de crédit.

D'un point de vue budgétaire, ce dispositif est particulièrement performant de par son très faible coût pour l'État. En 2015, le coût de la garantie de l'État a été de 16 millions d'euros¹⁷ pour un encours garanti de 53 milliards d'euros¹⁸.

Afin de renforcer cet effet modérateur du FGAS sur les impacts des règles prudentielles, il apparaîtrait souhaitable que la part garantie par l'État dans le FGAS, de 50 % actuellement, passe à 80 %. Cette réforme renforcerait l'effet de levier du FGAS, particulièrement dans la perspective d'un alourdissement très probable de la pondération des risques de crédits sur crédits immobiliers de quotité élevée.

Les effets positifs du FGAS pour le financement des ménages modestes ou jeunes pourraient également favoriser le crédit aux emprunteurs à revenus atypiques. En effet, par extension, pour les candidats emprunteurs n'ayant pas un CDI mais pourvus néanmoins de revenus suffisants et d'une capacité de remboursement estimée satisfaisante, le FGAS pourrait soutenir une offre de financement en direction de ces candidats à l'accession atypiques en revenu qui risqueraient autrement d'être délaissés s'ils devaient venir en concurrence pure et simple avec des emprunteurs au profil plus classique. L'avantage en fonds propres et dans une moindre mesure en risque, pourrait constituer, pour les prêteurs, une incitation à ne pas arbitrer en défaveur de ces prêts plus coûteux en fonds propres et moins classiques dans leur instruction. Il n'apparaît ni nécessaire ni souhaitable de créer un nouveau dispositif de fonds de garantie spécifique aux populations non CDI, le mécanisme du FGAS apparaissant pouvoir soutenir, de manière plus mutualisée et au moindre coût pour les deniers publics, l'accès à la propriété des ménages modestes comme des ménages atypiques présentant néanmoins une capacité de remboursement de leur prêt, tout spécialement si la part de risque assumée par l'État devait passer à 80 %. Une adaptation destinée à une meilleure maîtrise des risques spécifiques associés aux profils atypiques pourrait néanmoins être étudiée :

- apport minimal préalable prouvant la capacité d'épargne des emprunteurs ;
- en cas de difficultés de paiement, incitation à privilégier les mesures de réaménagement des impayés par une part de risque plus forte pour l'État via le FGAS que pour la prise en charge des pertes après-vente.

3.2 Piste assurantielle et de sécurisation

Plusieurs formes assurantielles et de sécurisation pourraient être envisagées.

3.2.1 - Afin de faire face à d'éventuelles baisses temporaires de revenus, un **premier dispositif** consisterait à :

- sécuriser le remboursement du prêt par un gage espèces permettant d'éviter les premiers impayés ;
- favoriser les prêts à échéances de remboursement modulables.

16 - pour les prêts émis depuis le 1^{er} janvier 2007

17 - à comparer à des dépenses publiques de soutien au logement estimées à plus de 40 milliards d'euros chaque année

18 - le total des encours de crédits immobiliers résidentiels s'élevait fin 2015 à 887 milliards d'euros

3.2.2 - Un **second dispositif** reposerait en une couverture assurantielle du risque de dépréciation de la valeur du bien immobilier en cas de revente rapide avec une adaptation des causes de mise en œuvre de la garantie: mobilité professionnelle, baisse des ressources d'une certaine ampleur...

3.2.3 - Un **troisième dispositif** assurerait la sécurisation du parcours résidentiel des accédants au profil professionnel atypique par la réversibilité de la propriété sous forme d'un dispositif de rachat à un prix déterminé et accompagné de conditions de relogement ou de maintien dans les lieux.

Deux formules ont déjà été expérimentées et pourraient être étudiées afin d'en faire profiter l'ensemble des profils atypiques :

> Le portage immobilier par un **baillieur social** :

Cette formule est l'une des préconisations du groupe de travail du Conseil National de l'Habitat dans son rapport sur la "sécurisation de l'accession à la propriété" rendu en mai 2009. L'accédant en difficulté financière peut donner son logement à bail à une société de portage, bailleur social, dont il devient sous-locataire. Durant la période de portage le loyer de l'accédant est établi en fonction de ses revenus. La société de portage se substitue à l'accédant dans le paiement des charges de remboursement du crédit immobilier de l'accédant devenu locataire. Au plus tard au terme de la période de portage, soit la société de portage rachète le logement au prix convenu, soit l'accédant, s'il revient à meilleure fortune, reprend son logement en accession pure et simple.

A noter qu'un opérateur français propose aujourd'hui un système d'accession réversible pour les primo-accédants sans maintien dans les lieux ni retour à la propriété. Ce dispositif est proposé à des primo-accédants remplissant les conditions de ressources d'un logement locatif conventionné majorées de 11 %; dès la première demande, le rachat a lieu à un prix de 85 % du prix d'acquisition initial. Le logement est loué et trois offres de relogement correspondant aux besoins de l'accédant vendeur sont faites par l'opérateur.

> Le portage immobilier **privé** :

L'accédant vend son logement à un investisseur avec une décote de 20 à 30 % de sa valeur estimée avec faculté de rachat dans un délai de 3 à 6 ans à un prix convenu. Le "porté" peut continuer d'occuper le logement contre un loyer annuel de 5 % des sommes investies. Il peut racheter son logement à un prix convenu pendant un délai de 6 ans. À défaut, le logement devient définitivement la propriété de l'investisseur. Dans ce cas, le logement prend le statut d'investissement locatif en "LMNP" pour assurer avec le loyer et le régime des plus-values une rentabilité suffisante pour l'investisseur.

3.3 Réforme du taux de l'usure

Les signataires du présent rapport préconisent une réforme du mode de calcul du taux de l'usure, tout en réaffirmant leur attachement à son principe.

La segmentation du taux de l'usure des prêts immobiliers par durée qui devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2017 devrait permettre d'éloigner un peu le risque d'exclusion du crédit des ménages modestes ou atypiques en revenus ayant l'obligation d'emprunter long et avec peu d'apport. En effet, la distinction opérée entre les durées de 10 ans, 10 à 20 ans et de 20 ans et plus, devrait faire augmenter le taux effectif pratiqué moyen des durées de prêts immobiliers les plus longues.

Toutefois, en période de taux très bas, le tiers de la moyenne des taux effectivement constatés, même répartis par durée, risque de demeurer insuffisant pour couvrir tous les coûts entrant dans le "TERG/TAEG" (garantie, assurance, frais de courtier...). Comme indiqué précédemment, une moyenne de taux pratiqué égale à 1,50 % conduirait à un taux d'usure de 2,00 %. Dans ce contexte, une partie fixe de l'ordre de 100 à 150 points de base additionnée à la moyenne constatée des taux pratiqués pour déterminer le seuil de l'usure serait préférable à un pourcentage insuffisant en période de taux nominaux très bas.

Si le caractère d'exclusion de l'usure pouvait ainsi être résolu, il serait possible de réintroduire une prime de risque spécifique pour les financements de ces accédants atypiques, alors qu'aujourd'hui les taux sont différenciés par durée, apport ou potentialité des clients à être "équipés" en autres produits par la banque.

3.4 Réforme fiscale sur les DMTO¹⁹

Le niveau élevé des DMTO pénalise les primo-accédants qui ont un apport personnel faible et les ménages amenés à revendre plus fréquemment leur logement en raison d'une variation de revenus ou d'employeur. Il crée une rigidité significative sur le marché du logement et joue "un rôle de frein aux échanges comme tout coût de transaction"²⁰.

Sur le modèle britannique, il pourrait être créé des taux marginaux progressifs de DMTO avec une première tranche qui serait très faiblement imposée (1 % par exemple sur une première tranche de 100.000 ou 150.000 euros) afin de favoriser la primo accession portant sur des logements modestes.

Une autre réforme pourrait consister à diminuer ces DMTO en fonction des années de détention afin de limiter le frein qu'ils constituent à la mobilité, notamment professionnelle.



Au regard de la proportion croissante des emplois non-CDI, de la diminution du salariat sur le marché de l'emploi, et de la nécessité de ne pas exclure de l'accèsion à la propriété les individus qui sont concernés, le groupe de travail s'est attelé à définir et proposer des mesures économes des deniers publics.

19 - DMTO : Droits de Mutation à Titre Onéreux
20 - Conseil d'Analyse Économique op. cit.

Documents de travail

- Élargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs typiques, Bernard Vorms & Claude Taffin, 2007
- Evaluation of the Help to Buy Equity Loan Scheme, 2016
- Regards sur l'accès à la propriété en longue période, ODI 89, Michel Mouillart, 2014
- Conseil d'Analyse Economique, Le prix de l'immobilier et les politiques inflationnistes, Alain Trannoy & Etienne Wasmer ; 2013
- Conseil d'Orientation pour l'Emploi, l'évolution des formes d'emploi, 2014
- Vers une Société de Mobilité, Eyméoud et Wasmer, 2016, Presses de Sciences Po

