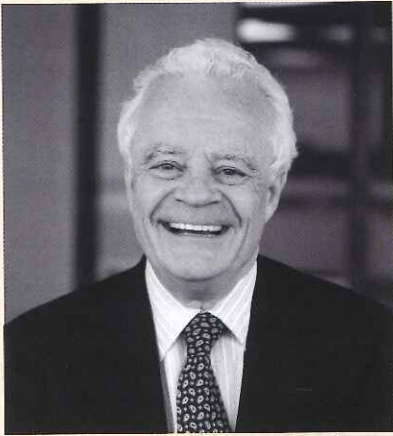


L'avenir du logement



La question du logement en France est pleine de paradoxes : alors que la densité de population dans notre pays est une des plus faibles d'Europe, nous souffrons d'une crise du logement ; alors que les politiques publiques consacrent un effort croissant - elles atteignent aujourd'hui 45 milliards d'euros - le capital et/ou le nombre d'années de revenus pour acquérir un logement est en forte augmentation et parmi les plus élevés en Europe ; alors qu'on a pu constater une amélioration de la qualité des logements - taille des logements, nombre de pièces par personne (1,72), confort (chauffage, salle d'eau, ascenseur à 98%) - on compte encore aujourd'hui un nombre important de ménages vivant dans des conditions dégradées, notamment à cause de la sur-occupation. L'explication tient à la baisse régulière du rythme de construction à partir de 1974 (de 550.000 logements à 280.000 en 1998) : cette pénurie est amplifiée par le dynamisme de notre démographie, le vieillissement démographique

et surtout pas nécessaire de recourir pour cela au soutien de l'Etat.

La puissance publique a trop fortement investi la question du logement ces dernières années et ce principalement avec une vision centrée sur le soutien de la demande : il en résulte une forte augmentation des aides personnelles au logement - plus de 17 milliards d'euros par an - et du soutien au secteur social - celui-ci représente 20% des résidences principales et la moitié de l'offre locative-, et un enchevêtrement de la compétence logement, car tous les échelons administratifs veulent intervenir sur la production de logement - la bataille parlementaire autour du projet de loi ALUR pour rationaliser les procédures d'urbanisme en témoigne.

Tous ces leviers publics atteignent aujourd'hui leur limite : ainsi, en l'absence d'accroissement de l'offre de logement, les aides personnelles au logement, censées aider les locataires, sont absorbées par l'augmentation des loyers et donc transférées aux propriétaires. En matière de logement social, c'est tout le modèle qui est à bout de souffle. Le DALO (droit au logement opposable), qui devait faire pression sur les pouvoirs publics pour obtenir un relogement, se heurte dans les faits à tous les particularismes d'attribution des logements sociaux qui relèvent de filières parallèles étanches selon que le demandeur est un fonctionnaire, un salarié du privé ou bien encore un handicapé ou en situation précaire, et selon que le logement ait été financé par l'État, la commune, le 1% logement, etc. Tout cela en appliquant une vision idéologique de mixité sociale qui tend à favoriser le maintien dans les lieux des occupants, y compris si leurs revenus ou la composition de leur ménage ne correspondent plus aux critères requis pour bénéficier d'un HLM. Toutes ces logiques sont inconciliables bloquent aujourd'hui le secteur social où la mobilité est en baisse constante (à Paris, moins de 4% de renouvellement annuel). Il n'y a pas d'autre solution pour répondre à toute nouvelle demande que d'étendre indéfiniment le parc social. C'est ce à quoi répond la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) dont le durcissement a porté le pourcentage de logements sociaux dans les agglomérations de 20 à 25%. Pour y parvenir les villes imposent un minimum de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves

“Le logement est trop cher. L'enjeu pour l'avenir est donc de construire plus”

et la décohabitation des familles qui entraînent un fort accroissement du nombre de ménages. En témoigne le ratio nombre de logements construits/nombre de ménages passé de 1,29 à 0,98 entre 1990 et 2006.

La conséquence est que le logement est trop cher. L'enjeu pour l'avenir est donc de construire plus. Alors que le président de la République a fixé un objectif ambitieux de 500.000 logements nouveaux par an, les chiffres montrent que, au cours des 20 dernières années, on a rarement dépassé les 400.000 par an, avec seulement 320.000 prévus en 2013. Or, toutes les régions n'ont pas les mêmes besoins : la crise est la plus criante en région parisienne, en région PACA et en Rhône-Alpes, mais il n'est pas forcément nécessaire de construire partout en France

mais avec un prix de revient fixé en dessous des prix du marché pour respecter les plafonds de loyers HLM. La différence est mécaniquement reportée sur les acheteurs de logements libres, entraînant une forte hausse des prix à l'achat ! Une hausse qui se répercute également sur les prix de l'ancien.

L'avenir est dans un changement de politique par une véritable libéralisation de l'offre de logements avec trois grands principes, l'encouragement au statut de propriétaire-bailleur, la réforme du secteur social et la décentralisation des politiques du logement.

L'offre résidentielle ne peut croître que si les bailleurs ont confiance dans le contrat qu'ils établissent avec les locataires, ce qui implique de revoir les règles juridiques qui, en voulant protéger le locataire, ont fini par décourager les bailleurs. La GUL (garantie universelle des loyers) n'est surtout pas un progrès puisqu'elle va déresponsabiliser dans un contexte de pénurie de l'offre et ne va certainement pas contribuer avec une taxe supplémentaire à augmenter les perspectives de rendement du secteur locatif, déjà fortement pénalisé par les taxes foncières. Il faut susciter un regain d'intérêt pour l'investissement locatif qui passe par la reconnaissance du bailleur comme un entrepreneur qui offre un service et qui à ce titre peut bénéficier d'un régime fiscal stable, simple et attractif. Ce statut « d'entrepreneur bailleur » pourrait remplacer tous les dispositifs fiscaux incitatifs qui se sont accumulés ces dernières années.

Cette nouvelle politique passe aussi par un véritable « aggiornamento » du secteur social, avec la suppression de tous les avantages spécifiques dont bénéficie ce secteur pour la construction, la suppression du droit au maintien dans les lieux, la mise en place de baux de 6 ans, avant l'échéance desquels les revenus et le patrimoine doivent faire l'objet d'un

“L'avenir est dans un changement de politique par une véritable libéralisation de l'offre de logements”

réexamen, avec sortie des ménages les plus aisés, la suppression programmée dans le temps du 1% logement et des dispositifs de contingents préfectoraux, la possibilité de vendre des appartements pour se refinancer et l'encouragement à la fusion des organismes HLM. Les loyers doivent se rapprocher le plus possible des loyers du marché compensés par l'APL, et ne plus être fonction des conditions dans lesquelles

les logements ont été financés. Mais ces loyers pourraient être abaissés si les normes d'habitabilité n'étaient pas supérieures à celles de l'accession en secteur libre. La location sociale doit également plus largement s'ouvrir à tous les bailleurs y compris à ceux

“Projet de loi ALUR, choc de simplification, Acte III de la décentralisation : les projets de loi s'enchainent mais sans jamais aller au bout des décisions difficiles qu'il faut prendre”

qui ne sont pas HLM, que ce soit de grandes foncières qui possèdent autant d'expérience de la gestion locative que des petits offices publics HLM ou bien encore des bailleurs privés particuliers.

Enfin cela passe aussi par une simplification et une décentralisation des règles d'urbanisme afin de faciliter la délivrance des autorisations de construire. Si la puissance publique doit pouvoir édicter un certain nombre de règles générales, tous les échelons n'ont pas à intervenir. Or aujourd'hui les communes gèrent les plans locaux d'urbanisme et les permis de construire tandis que c'est au niveau intercommunal qu'est défini le plan local de l'habitat (PLH) qui vise à répondre aux besoins en logements. Quant à la région, elle intervient en Ile-de-France au travers d'un schéma directeur. Néanmoins, tous ces exercices de planifications se télescopent avec les prérogatives de l'Etat qui continue à intervenir au titre de la rénovation urbaine, ou de la prévention des risques, de la protection de la nature... S'y ajoute le foisonnement de normes techniques. Autant de réglementations qui freinent les possibilités de construction. C'est pourquoi il faut aller vers une décentralisation des politiques du logement au niveau de l'intercommunalité (ce qui serait aussi une reconnaissance du trop grand nombre de communes en France), et une décentralisation des politiques de normalisation à l'instar de ce qui se fait en Allemagne où ce sont les Länder qui fixent les règles dans ce domaine. Une telle évolution doit entraîner une diminution des effectifs du ministère du Logement et de sa myriade d'organismes satellites.

Projet de loi ALUR, choc de simplification, Acte III de la décentralisation : les projets de loi s'enchainent mais sans jamais aller au bout des décisions difficiles qu'il faut prendre. Les objectifs de construction voulus par le Président ne seront pas tenus si rien n'est fait pour mettre fin au désordre réglementaire actuel. ■