

LIBRES ÉCHANGES

La chronique de Jean-Pierre Robin

J.-C. Monnier / Le Figaro

Le logement, au cœur même du mal français

Une place de Paris porte le nom de Martin Nadaud, ainsi que deux lycées, à Bellac et à Saint-Pierre-des-Corps. C'est peu pour établir une notoriété. Mais nous connaissons tous ce maçon de la Creuse, élu député en 1849, grâce à la phrase d'anthologie qu'il a prononcée à l'Assemblée nationale: « Vous le savez, à Paris lorsque le bâtiment va, tout profite de son activité. » Ce que la postérité a résumé dans l'adage: « Lorsque le bâtiment va tout va ». Certes, la construction n'occupe plus la place dans l'économie qu'elle avait au milieu du XIXe siècle. Au moment même où Charles Baudelaire se désolait des travaux effectués dans la capitale « (La forme d'une ville change plus vite, hélas! que le cœur d'un mortel) ». Cette filière représentait alors près du tiers de la production totale de la France, cinq fois plus qu'aujourd'hui. Il convient pourtant plus que jamais de méditer la grande leçon de Martin Nadaud, dans toutes ses dimensions, économique, sociale et politique.

L'année 2006 en a apporté une brillante illustration. La croissance française a été sauvée par le dynamisme de la construction. Avec 436 000 logements mis en chantier, c'est le meilleur score en 28 ans. Sur les 192 000 emplois créés l'an dernier dans le pays, 54 700 l'ont été dans le bâtiment. Est-ce suffisant? Certainement pas. Les SDF (sans domicile fixe), et le phénomène moins médiatique des SDP, les « sans domicile proche » (les gens contraints de se loger de plus en plus loin de leur lieu de travail), ou encore la flambée des prix de la pierre dans les villes: le malaise est à tous les étages. Les experts de l'immobilier s'accordent pour diagnostiquer actuellement un manque de 800 000 à un million de logements en France.

Or les besoins ne peuvent que s'accroître: l'INSEE vient de publier une projection à l'horizon 2030 selon laquelle le nombre de ménages va augmenter d'un quart. Une tendance

majeure et aux raisons multiples: natalité, immigration, et surtout les divorces et le vieillissement qui tendent à diminuer le nombre de personnes vivant sous un même toit. Le parc d'habitations nécessaires, aujourd'hui de 26 millions pour les résidences principales, devra peu ou pour augmenter à proportion. La « crise du logement » a de beaux jours devant elle si rien ne change.

En apparence dans aucun autre domaine la collectivité nationale ne prodigue autant d'efforts et de discours. La commission des finances du Sénat a calculé que les aides de l'État au logement s'élèvent annuellement à 29,4 milliards d'euros. Elle inclut dans cette enveloppe toute la kyrielle des incitations à l'achat (comme la TVA à 5,5 % sur la construction neuve), des coups de pouce financiers à l'épargne, sans omettre les bonifications de taux sur les prêts et les aides sociales à la location. Ce chiffre est important pour le budget de l'État, et énorme comparé à la production du secteur de la construction évalué à 88,5 milliards d'euros selon les données officielles des comptes nationaux. Existe-t-il un secteur d'activité ou de consommation qui soit plus subventionné?

L'économie administrée règne ici en maître et la plupart du temps en parfaite contradiction avec les réalités. Deux exemples. Tout d'abord les prêts à taux zéro: initialement réservés à la construction neuve (en 1994), ils ont été étendus en 2005 à l'ancien, juste au moment où les taux du marché tombaient à un plus bas historique. « Cela rend logiquement inutile les bonifications d'intérêt et ne fait qu'accroître la hausse des prix dans l'ancien », juge Jean-Pierre Dufoix, ancien responsable des études au Crédit foncier. Autre absurdité de

réglementation aveugle aux évolutions de la société: « Dans le secteur HLM, plus de deux ménages français sur trois entrent actuellement dans les plafonds de revenus et sont donc éligibles. Les moins solvables sont écartés alors qu'ils devraient être prioritaires », note ce même expert.

De son côté, la Cour des comptes vient de fustiger l'aide personnalisée au logement (APL), pour son manque de ciblage - 6 millions de bénéficiaires -, d'où son inefficacité et son coût très lourd pour l'État (13,8 milliards d'euros l'an). En revanche l'activisme des pouvoirs publics à imposer des quotas (20 % de logements sociaux dans chaque commune) ou à multiplier les défiscalisations s'accompagne d'une curieuse incapacité à traiter ce qui est de leur ressort. Les urbanistes dénoncent tous l'absence de gestion du foncier de la part des collectivités territoriales, l'une des principales explications de la pénurie de logements en zone urbaine.

Les campagnes présidentielles sont naturellement propices aux propositions alléchantes. L'un préconise la déduction des intérêts bancaires de l'impôt sur le revenu sur les crédits immobiliers, mais sans nous dire ce qu'il compte faire des « prêts à taux zéro ». L'autre souhaite instaurer « un bouclier logement », où les locataires n'auraient pas à consacrer plus de 25% de leurs ressources au paiement de leur loyer, mais sans se soucier d'élargir l'offre d'appartements. Face au mécontentement généralisé qui caractérise le logement, on ne saurait évidemment incriminer la mondialisation ou les délocalisations ! La situation ne doit rien aux Chinois, et tout aux Français. Ou plutôt aux politiques menées depuis trente ans, accumulant les dispositifs dans une incohérence totale. Vaut-il en ajouter une nouvelle couche au lieu de remettre à plat un système qui fonctionne si mal?