



**FAUT-IL ENCORE
AIDER
LE LOGEMENT
EN FRANCE ?**

**31
août
2018**

**les entretiens
d'INXAUSETA**





les entretiens d'INXAUSETA

Les actes, 31 août 2018

p. 02 **ACCUEIL**

- ▶ Jean-Luc BERHO, président de l'association Supastera et du comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta
- ▶ Eric ITHURALDE, maire de Bunus

p.05 **FORCES ET FAIBLESSES DES AIDES AU LOGEMENT**
TÉMOIGNAGES DES ACTEURS DE NOUVELLE-AQUITAINE
ET OCCITANIE

- ▶ Muriel BOULMIER, présidente, Arosha
- ▶ Bruno DUMAS, président, CILEO Habitat
- ▶ David FRESLON, gérant SAGEC Sud Atlantique
- ▶ Didier RIDORET, président, Société mutuelle d'assurance du BTP
- ▶ Jean-François RINFRAY, directeur général adjoint du Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne
- ▶ Annabelle VIOLLET, directrice régionale adjointe, Caisse des Dépôts Nouvelle-Aquitaine

p.15 **QUEL AVENIR POUR LES DISPOSITIFS D'AIDES ?**
POINT DE VUE DES RESPONSABLES POLITIQUES DANS
L'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE

- ▶ Peio ETCHEVERRY-AINCHART, porte-parole, Euskal Herria Bai
- ▶ Jean-Marc LESPADÉ, maire de Tarnos, Parti Communiste Français
- ▶ Nathalie MOTSCH, présidente de l'agence d'urbanisme Atlantique-Pyrénées, adjointe au maire de Biarritz, Les Républicains
- ▶ Laurence ROUÈDE, conseillère régionale Nouvelle Aquitaine, Parti Socialiste

p. 27 **FAUT-IL ENCORE AIDER LE LOGEMENT EN FRANCE ?**

- ▶ Michel MOUILLART, professeur d'économie FRICS

p. 71 *La presse en a parlé.*

p. 72 *Le « Off » des Entretiens. Remerciements.*

p.29 **FORCES ET FAIBLESSES DES AIDES AU LOGEMENT**
TÉMOIGNAGES DES ACTEURS NATIONAUX

- ▶ Benoît CATEL, directeur général, Crédit Foncier
- ▶ Dominique DUBAND, président du Groupe Batigère, vice-président, Fédération des ESH
- ▶ Alexandra FRANCOIS-CUXAC, présidente, Fédération des Promoteurs Immobiliers de France
- ▶ Marília MENDES, responsable du département « Habitat et Cadre de Vie », UNAF
- ▶ Michel PELENC, directeur général, SOLIHA

p.39 **QUEL AVENIR POUR LES DISPOSITIFS D'AIDES ?**
POINT DE VUE DES RESPONSABLES POLITIQUES NATIONAUX

- ▶ Frédéric DESCROZAILLES, député du Val-de-Marne, LREM
- ▶ Stéphane PEU, député PCF de Seine-Saint-Denis
- ▶ Sylvia PINEL, ancienne ministre du Logement, députée PRG du Tarn-et-Garonne
- ▶ Michel PIRON, ancien député UDI du Maine-et-Loire, ancien président du Conseil national de l'habitat
- ▶ Boris VALLAUD, député PS des Landes, porte-parole du Parti Socialiste

p. 55 **LA PROBLÉMATIQUE NATIONALE : l'analyse de Michel MOUILLART, professeur d'économie FRICS**

Animation des débats Ariane Artinian, Catherine Bocquet, Yves Le Grix, Roland Machenaud, Cyrille Poy, Pierre Sabathier, Eric Tréguier, journalistes

ACCUEIL



Ouverture des Entretiens 2018 : Laurent Blanquer, Jean-Luc Berho, Eric Ithuralde

Jean-Luc Berho, président du comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta

Au nom du comité d'organisation des entretiens d'Inxauseta, je souhaite la bienvenue à tous les intervenants et participants à cette session 2018. Le thème retenu cette année est « Faut-il encore aider le logement en France ? » peut apparaître un peu provocateur. Pour autant, il s'agit d'une question que tous les professionnels du secteur se posent : en effet, les aides personnelles concernent les locataires, mais aussi les propriétaires, puisqu'elles facilitent le paiement des loyers. Le total de ces aides est de 46 milliards d'euros par an selon le ministère de l'économie, qui omet de préciser que le secteur apporte à son budget plus de 70 milliards d'euros chaque année. La question du logement ne peut être à cette seule considération budgétaire. Dans bien des cas, le logement conditionne l'accès à l'emploi, et il pèse de façon contraignante sur les budgets des ménages. La répartition territoriale des logements est aussi trop souvent le signe de stigmatisations.

Plus fondamentalement, le logement est l'un des éléments primordiaux des conditions de vie. 60 % du temps de vie est vécu au domicile ou dans son environnement immédiat. Les débats de cette journée ne seront donc pas uniquement budgétaires.

Dans les prochaines semaines, le projet de loi ÉLAN sera examiné par le Parlement, la commission mixte paritaire reprenant ses travaux le 19 septembre 2018. Les entretiens d'Inxauseta ont déjà été force de propositions : les échanges sur la mise en place de l'ANRU ont eu lieu ici, tout comme ceux portant sur la garantie des risques locatifs, et bien d'autres encore. Ayons cette ambition cette année encore.

Il me reste à souhaiter à tous de bons débats. Nous sommes persuadés que les travaux menés lors de ces rencontres s'inscrivent pleinement dans ce que l'on nomme la démocratie participative. Et dans cet esprit, il faut rappeler qu'à Bunus, on est prié de laisser la langue de bois au vestiaire.

Éric Ithuralde, maire de Bunus

Bonjour à tous et Ongi etorri deneri. Bienvenue à tous ici pour ces incontournables entretiens annuels d'Inxauseta, qui sont pour nous une grande fierté. Je suis très heureux de vous accueillir pour contribuer à faire avancer la cause du logement. Bunus est un petit village de 160 habitants et d'une surface de 660 hectares situé dans la vallée d'Ostabarret, qui compte environ 1 500 habitants répartis dans huit communes. Nous gérons en bon père de famille un budget annuel de l'ordre de 90 000 euros, en nous préoccupant avant tout de la gestion du foncier et des contraintes économiques et sociales.

Comme souvent dans le Pays basque intérieur, l'activité agricole de Bunus est dynamique et riche : une dizaine d'agriculteurs (éleveurs et producteurs) y sont actifs et y produisent confitures, viandes de volailles, de porc et de veau, œufs, lait, yaourt et fromages. Une partie importante de ces produits est issue de l'agriculture biologique, et les participants pourront découvrir ici nombre d'entre eux. Plusieurs artisans travaillent aussi à Bunus : un boulanger, des charpentiers, des menuisiers, un céramiste. Un kinésithérapeute s'y est récemment installé. Le dynamisme de notre commune est aussi social, puisque cinq associations y sont implantées : clubs de pelote basque et de danse, comité des fêtes, association des aînés et, évidemment, l'association Supastera.

L'école primaire a quitté Bunus depuis peu, mais nos huit communes ont mis en place un regroupement scolaire public intercommunal dont les bâtiments sont tout neufs.

Notre intercommunalité compte une école publique bilingue, une école privée en immersion dans la langue basque – Iska-tola – et un collège également en immersion. Nous avons aussi fait en sorte que les jeunes puissent s'épanouir dans notre commune et notre vallée en leur proposant des logements adaptés et accessibles du point de vue économique. À l'occasion des entretiens d'Inxauseta, nous nous sommes organisés pour accueillir de nombreux spécialistes et élus, notamment parlementaires, qui participent aux Entretiens sur une question qui nous concerne tous.

À cet égard, les signaux quant à l'avenir de la politique du logement sont loin d'être tous au vert, et c'est pourquoi il est d'autant plus essentiel que ces entretiens perdurent. Leur qualité repose sur les compétences réunies, sur quelques moyens financiers, mais surtout sur une volonté. Ici, nous écrivons la partition de la politique du logement, qui n'attend plus qu'un bon chef d'orchestre. Quoi qu'il en soit, nous serons toujours prêts à vous accueillir.

Les regains seront faits et nos prairies pourront accueillir voitures et, pourquoi pas, hélicoptères.

Je souhaite à tous de bons débats et une excellente journée.

Communication

Laurent Blanquer, attaché parlementaire de Vincent Bru, député LREM des Pyrénées-Atlantiques

Vincent Bru regrette profondément de ne pouvoir être présent ce jour pour raison médicale. Sur l'invitation de Jean-Luc Berho, celui-ci avait pris contact directement avec le secrétaire d'État Julien Denormandie, qui avait volontiers accepté de participer à ces entretiens. Malheureusement, un Conseil des ministres suivi d'un séminaire ministériel a entre-temps été programmé ce jour, ce qui a rendu impossible cette participation. Nous avons donc sollicité la participation d'un représentant de Julien Denormandie. Mais malgré de nombreuses sollicitations, nous sommes au regret de constater l'absence de tout représentant du ministre – ceci pour la première fois depuis l'existence des entretiens d'Inxauseta, ce que nous déplorons.





FORCES ET FAIBLESSES DES AIDES AU LOGEMENT : témoignages des acteurs de Nouvelle-Aquitaine et Occitanie

- **Muriel BOULMIER**, présidente, Arosha
- **Bruno DUMAS**, président, CILEO Habitat
- **David FRESLON**, gérant SAGEC Sud-Atlantique
- **Didier RIDORET**, président, Société mutuelle d'assurance du BTP
- **Jean-François RINFRAY**, directeur général adjoint du Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne
- **Annabelle VIOLLET**, directrice régionale adjointe, Caisse des dépôts Nouvelle-Aquitaine

Animation : Pierre Sabathié, rédacteur en chef, Sud-Ouest, Eric Tréguier, journaliste Challenges



Sylvie Régnier

Sylvie Régnier, urbaniste

Comme vous le savez, le principe des aides au logement a été à nouveau remis en cause au nom d'une volonté budgétaire. Cette remise en cause ressurgit régulièrement depuis plus de 40 ans : les politiques soutenues sont très souvent jugées trop peu efficaces face à des coûts qui sont affirmés comme plus élevés qu'ailleurs en Europe – ce qui reste à prouver, puisque la lecture des postes budgétaires diffère d'un pays à l'autre.

Les rapports sur l'efficacité des aides au logement ont été nombreux au fil des dernières décennies, sans qu'il ait été possible de trancher en la matière de façon définitive. Même les partisans d'une remise en cause de ces aides louent souvent leur efficacité. Cela a été le cas lors de la présentation du projet de loi de finances 2018, qui comprenait la réduction de 5 euros des APL : le rapport qui l'accompagnait soulignait ainsi l'effet redistributif majeur des aides personnelles au logement.

Ces aides participent aussi à la lutte contre les crises. La crise économique ouverte en 2007 n'a que peu affecté le marché immobilier en France grâce au Plan de cohésion sociale et au Plan de renouvellement urbain. Et selon tous les spécialistes, la relance de l'accession sociale à la propriété a permis en 2014 d'éviter la reproduction de la crise traversée en 2012. L'effet positif des aides au logement sur l'emploi a aussi été mesuré lors de la remise en cause de certains de leurs dispositifs.

Pour évoquer ces questions, deux débats auront lieu ce matin. Le premier réunira des acteurs locaux qui présenteront leurs points de vue sur les aides existantes et sur les évolutions souhaitables : promoteurs privés, organismes de logement social, acteurs financiers, représentants des entreprises du secteur du bâtiment – ainsi que des élus locaux, souvent très mobilisés pour prendre le relais de l'État lorsqu'il réduit ses aides au logement, comme cela a été le cas dans les années 2000. Bien entendu, les collectivités jouent aussi un rôle structurant au travers de leurs politiques foncières, d'aménagement et de logement.

→ **Pierre Sabathié** : « Muriel Boulmier, vous représentez un office HLM important en Nouvelle Aquitaine. Que pensez-vous des aides au logement, et que feriez-vous si elles n'existaient pas ? »

Muriel Boulmier, Présidente de l'Arosha et de l'URH Nouvelle-Aquitaine

L'Arosha regroupe une trentaine de structures qui hébergent environ 600 000 locataires. En préalable, je rappelle que nous faisons partie des acteurs fidèles aux entretiens d'Inxauseta, et que pour la première fois et pour la deuxième année consécutive, nous n'avons de participation du Ministre du Logement. Le secteur du logement social a fait l'objet de la part du gouvernement actuel de mesures assez punitives, et il reste impossible de dialoguer avec l'État. Nous ne sommes pas opposés par principe à des réformes, mais l'État brille par son absence dans le cadre de rencontres telles que celles-ci, pourtant très conviviales.

La Nouvelle Aquitaine est désormais la région française la plus étendue et compte six millions d'habitants dont la moyenne d'âge est la plus élevée du pays. Elle comprend actuellement 63 organismes de logement social, qui gèrent 280 000 logements où vivent 600 000 personnes, soit 10 % de la population régionale.

Pour être légitimes, les aides au logement doivent être efficaces, ce qui n'est remis en cause par personne. Il en existe deux grands types : l'aide à la construction de logements privés, grâce aux dispositifs de défiscalisation, et l'aide au logement social. Selon les données du Conseil national du logement, les aides au logement social représentent de 18 à 20 milliards d'euros par an sur un total de près de 45 milliards d'euros pour l'ensemble des aides au logement. Tous acteurs confondus – promoteurs, banques, constructeurs, etc. –, le secteur du logement rapporte presque 75 milliards

d'euros à l'État, et il apparaît donc assez malvenu de les culpabiliser. Par ailleurs, la question de la légitimité de ces aides peut être abordée selon plusieurs angles. Celle de l'aménagement du territoire, tout d'abord, dont les acteurs publics ne peuvent pas se désengager. Les impacts en termes de cohésion sociale et territoriale doivent ensuite être abordés, en particulier en s'interrogeant sur la question du logement abordable pour les familles modestes : de ce point de vue, la légitimité de l'aide de l'État au logement social n'est pas douteuse et est reconnue par la Commission européenne. La Cour des comptes considère que la cohésion sociale est une mission des organismes HLM : selon celle-ci, positionner un immeuble de logements sociaux dans un quartier revient à agir en faveur de la cohésion sociale – même si ce point de vue pose de nombreux problèmes. Par ailleurs, le logement social doit-il être uniquement conçu comme un palliatif dans les zones tendues, ou doit-il être appréhendé comme un outil de l'aménagement des territoires ?

Ces questions conduisent à aller vers une mutation du jeu des acteurs en présence. La réduction des APL dans le cadre de la loi de finances 2018 a été présentée comme une mesure économique, mais était en fait une mesure politique qui s'est traduite par une hausse de 1,5 milliard d'euros du coût supporté par les occupants de cinq millions de logements. Il est aussi très probable que la baisse actuelle des dépôts de permis de construire en soit l'un des effets.

Le projet de loi ELAN prévoit l'obligation de vendre 40 000 logements sociaux par an, chiffre qui n'a jamais été atteint. Il est possible que les organismes HLM aient été de mauvaise volonté, mais il faut rappeler que les locataires des logements sociaux ne disposent par définition que de revenus modestes, et que tous ne peuvent pas devenir propriétaires. Des organismes nationaux de vente des biens sont donc actuellement mis en place : mais les organismes HLM vont-ils vendre pour construire, ou construire pour vendre ? Dans le second cas, leur mission serait remise en cause. Enfin, les décisions budgétaires ne semblent pas s'inquiéter du sort des habitants du logement social, dont le niveau de vie est modeste. En Nouvelle-Aquitaine, certains parcs sociaux hébergent plus de 22 % de personnes âgées de plus de 65 ans, dont les retraites seront de plus en plus réduites. Nous constatons donc une hausse conséquente des demandes de logements sociaux de la part des personnes âgées. Cet exemple montre qu'il est impossible de traiter de façon séparée la question des retraites, des aides au logement et des aides à la pierre, dont le montant diminue.

Dans ce contexte, la CDC reste très présente. Après l'impact de la loi de 2017, qui a réduit les fonds propres des organismes HLM, elle est venue à leur rescousse en proposant des solutions, mais désormais, la durée d'amortissement des programmes de logement social est de l'ordre de 70 ans, ce qui n'a aucun sens.

Les organismes HLM vont-ils vendre pour construire, ou construire pour vendre ?



Muriel Boulmier

→ **Éric Tréguier** : « Que représente au niveau de la Nouvelle-Aquitaine la vente annuelle de 40 000 logements sociaux au niveau national ? À quoi servirait l'argent qui serait récolté grâce à ces ventes ? »

Muriel Boulmier

Nous devrions vendre environ 2000 logements, alors que nous n'avons réussi à en céder que 500 à peu près en 2017. Dans le Lot-et-Garonne, 62 % de nos locataires sont bénéficiaires de l'APL et le taux de vacance n'est que de 2 %. Il faudrait donc vendre des logements à leurs occupants, qui n'ont bien souvent pas les moyens de les acquérir.

Normalement, le produit des ventes de logements sociaux doit être bénéficiaire, même marginalement, et se substituer à la défaillance des anciens financements de l'État pour alimenter les fonds propres des organismes HLM. Mais l'équation ne tient pas en pratique, ne serait-ce que parce que les acheteurs sont très peu nombreux.

Bruno Dumas, Président de CILEO Habitat

Même si nous possédons des filiales du type ESH, CILEO Habitat est avant tout un organisme porteur de logements intermédiaires. C'est un organisme collecteur d'Action Logement, qui intervient désormais dans les régions Occitanie et Nouvelle Aquitaine. Toutes les entreprises de plus de vingt salariés participent au financement d'Action Logement, qui finance et gère environ un million de logements sociaux et intermédiaires en France.

Il me semble important de mettre l'accent sur l'écart entre les aides apportées et les prélèvements fiscaux. Pour les aides à la pierre, cet écart semble d'environ 40 milliards d'euros par an.

Dans une société ultralibérale telle que celle du Second Empire, il n'existait ni aides ni prélèvements ; mais depuis, l'État a décidé d'orienter l'économie grâce aux aides et aux prélèvements qu'il met en œuvre. C'est le cas dans le secteur du logement à travers les aides à la personne, les aides aux investisseurs, les aides à la pierre et les mesures d'aménagement du territoire.

La différence entre les aides versées et les prélèvements doit être financée par les organismes de construction et de gestion des logements. En vertu de la politique constamment menée par les gouvernements successifs, l'aide aux personnes bénéficie davantage aux organismes HLM qu'aux propriétaires du parc privé, et encore plus à ceux du logement intermédiaire. Que serait le logement intermédiaire en l'absence d'aides ?

Celles dont nous bénéficions sont en somme l'équivalent des aides à la pierre pour les acteurs privés, puisque les plafonds de loyers appliqués (de l'ordre de 10 euros par m²) sont comparables avec ceux du dispositif Pinel. Ces aides sont de deux types : un taux de TVA à 10 % et une exonération de taxe foncière pendant 15 ans. Les logements intermédiaires ne peuvent en contrepartie être construits que dans la zone B1.

Selon les lieux, CILEO Habitat doit investir de 4000 à 40 000 euros de fonds propres par logement. Notre patrimoine est pour l'essentiel amorti et ces fonds propres proviennent des ventes ou des loyers. D'autres opérateurs plus récents font appel à des fonds externes et doivent donc les rétribuer. Avec les aides que nous recevons, le produit locatif est pour ainsi dire nul et seul le produit de nos ventes permet de dégager un excédent pour financer nos fonds propres : ce n'est pas forcément un inconvénient dans une logique d'intérêt général et en l'absence d'actionnaire à rémunérer, mais en l'absence des aides, la seule solution consisterait à augmenter les loyers.

→ **Pierre Sabathié** : « Vos locataires sont-ils préoccupés par cet état de fait ? »

Bruno Dumas

Ils ne le sont pas spécialement, puisque presque personne ne connaît notre modèle économique en détail. L'impact du million de logements intermédiaires existant en France n'est pas davantage étudié, et cette méconnaissance nourrit un certain nombre de raccourcis. Bien souvent, les fonds paritaires qui financent le logement intermédiaire sont considérés à tort comme de l'argent public. Il serait intéressant que les locataires sachent quelles économies ils réalisent lorsqu'ils payent leurs loyers grâce aux aides existantes. Il en va de même pour les locataires des logements issus du dispositif Pinel.

Enfin, nos organismes ne peuvent intervenir qu'en zones classées B1, secteurs tendus des grandes agglomérations dans lequel offres et demandes sont dynamiques. Il serait peut-être plus opportun d'y laisser fonctionner le marché, alors que dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville, il apparaît que le marché ne fonctionne plus correctement dans un certain nombre de territoires : il serait peut-être plus adapté d'y apporter des aides, ce qui permettrait par exemple de mener des opérations à Tarbes, à l'instar de Pau, et dans toute une série de villes moyennes et de bourgs.



Bruno Dumas

Bien souvent, les fonds paritaires qui financent le logement intermédiaire sont considérés à tort comme de l'argent public.

→ **Eric Tréguier** : « Ce zonage reste défini depuis la capitale, alors que la définition de réponses locales et régionales serait plus précise et répondrait sans doute mieux aux enjeux d'aménagement du territoire. »

Bruno Dumas

En effet. Les centres de décision du mouvement Action Logement sont locaux, et bien souvent, nous construisons en dehors des grands centres urbains. C'est le cas à Revel, où des industriels ont besoin que leurs ouvriers puissent se loger, afin d'éviter que les entreprises ne viennent grossir l'agglomération de Toulouse. La vision macroscopique de l'État est souvent erronée, puisque les tensions n'existent pas uniquement dans les zones urbaines, mais aussi

dans les zones qui ont du mal à conserver leurs populations du fait de l'absence de logements aux normes actuelles.

→ **Eric Tréguier** : « Quels sont les besoins du marché libre du logement privé, qui bénéficie d'aides très souvent critiquées ? Le dispositif Pinel est très souvent remis en cause et prendra fin en 2020. Pour autant, ce marché est très sensible aux mesures prises, telles que la restriction du PTZ. Qu'en pensez-vous ? »

David Freslon, gérant de SAGEC Sud Atlantique

Depuis plus de 50 ans, SAGEC Sud Atlantique est un constructeur régional spécialisé dans l'accès à la propriété. Nous sommes organisés en cinq filières décisionnaires dans leurs propres régions et produisons de 250 à 300 logements par an dans le secteur Sud Atlantique. Il est incontestable que les dispositifs d'aide ont un impact sur la production de logements libres. Les dispositifs de défiscalisation, en particulier, ne doivent pas être jugés de façon manichéenne. Ils présentent des vertus, dont le fait de modérer les loyers en centre-ville, comme le soulignent les conclusions provisoires d'un rapport de l'Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées, qui indiquent aussi que l'écart entre les loyers les plus hauts et les loyers les plus bas s'est resserré grâce à ces dispositifs. Dans les zones tendues, cette baisse ne peut par définition pas résulter de la faiblesse de la demande. Dans l'agglomération de la côte basque, le stock de logements à vendre représente à peine six mois d'activité : l'offre est donc insuffisante. Les dispositifs du type Pinel incitent les investisseurs et soutiennent la production de logements, ce dont le secteur ne peut se plaindre. À court terme, il est assez évident que la suppression de ces dispositifs affecterait à la baisse le niveau des ventes, donc de la production. Son effet à long terme est en revanche inconnu. Ces dispositifs ont aussi des effets pervers. Dans les zones tendues, les promoteurs se livrent une bataille acharnée pour acquérir du foncier constructible, ce qui induit une hausse de ses prix. En outre, l'incitation à investir induit une hausse des prix de vente. Ces deux phénomènes profitent avant tout aux propriétaires fonciers privés. Dans les zones urbaines moins tendues, comme à Pau, les dispositifs de défiscalisation ont souvent favorisé une construction importante en périphérie, où le foncier est moins coûteux. La municipalité se bat pour faire revenir des logements, de l'activité commerciale et de la population en centre-ville, parce que les dispositifs du type Pinel ont participé à rompre les équilibres territoriaux des agglomérations.



David Freslon, Jean-François Rinfray

→ Eric Tréguier : « Que se passera-t-il lorsque le dispositif Pinel aura pris fin, en 2020 ? Les statistiques disponibles montrent en effet qu'il représente 50% de l'activité de nombreux constructeurs »

David Freslon

Nous ne savons pas encore si ce dispositif sera relayé ou non par un autre système de défiscalisation. Ceci étant, il prend fin en 2018 pour la zone B2, ce qui nous oblige à produire différemment dans les villes moyennes.

Ce système représente actuellement 40 % des ventes de SAGEC Sud Atlantique, et l'impact de sa disparition sera sans doute le plus fort dans les zones tendues : il faudrait plusieurs années pour que les investisseurs s'intéressent à nouveau au marché locatif, dont les prix devraient baisser en zones denses du fait d'une moindre concurrence pour le foncier : il retrouverait ainsi à terme sa rentabilité, donc un volume comparable à celui observé avant la fin du dispositif Pinel. À ce contexte, il faut ajouter le fait que la réforme de l'ISF fait peser l'IFI uniquement sur le patrimoine immobilier, ce qui devrait aussi défavoriser l'investissement locatif. Dans le contexte d'un jacobinisme qui reste féroce, il faudrait savoir quel est l'équilibre recherché entre les propriétaires occupants et les locataires dans chaque territoire afin de concevoir et d'appliquer les mesures les plus adaptées.

Dans l'agglomération de la côte basque, le stock de logements à vendre représente à peine six mois d'activité : l'offre est donc insuffisante. De plus, l'incitation à investir induit une hausse des prix de vente.

→ Eric Tréguier : « Dans tous les cas, les prix doivent être raisonnables pour les locataires comme pour les acquéreurs.

David Freslon

Oui. Il faut préciser qu'en tant que promoteurs, nous préférons que les prix de sortie soient raisonnables, ce qui fluidifierait les ventes. Actuellement, les prix du foncier créent à Bidart, à Biarritz ou à Saint-Jean-de-Luz un marché dual où se côtoient uniquement du très haut de gamme et des logements locatifs sociaux.

→ Eric Tréguier : « Jean-François Rinfray, on entend couramment que la baisse des taux facilite l'accès à la propriété, mais de nombreux acquéreurs ont toujours besoin des prêts aidés. Quel pourrait être l'impact de leur disparition ? »

Jean-François Rinfray, Directeur général adjoint du Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne

Notre caisse régionale couvre trois départements et quatre territoires (Bigorre, Béarn, Gascogne et Pays basque). Filiales incluses, nous comptons 2300 collaborateurs, dont 1600 pour les activités bancaires. Notre caisse représente 42 % du marché local du prêt pour l'habitat et distribue ainsi environ 1,2 milliard d'euros de crédit par an dans ce secteur.

Bien souvent, l'acquisition immobilière est le projet d'une vie pour nombre de nos concitoyens, ce d'autant plus que le patrimoine des personnes arrivant à la retraite est dans la plupart des cas constitué uniquement de la résidence principale. Pour faciliter les acquisitions, il faut donc que les prix et que les taux d'intérêt soient bas, puisque 90 % des achats réalisés en France font appel à des emprunts. Par chance, les taux à long terme sont depuis deux ans très bas, les prix ayant connu un recul dans la période récente. Il est probable que les taux longs repartent peu à peu à la hausse à partir de 2019 en Europe, et la période reste favorable aux acheteurs, bien qu'il faille bien distinguer les contextes locaux. Les banques ont ainsi pour mission de distribuer un crédit le moins coûteux possible, la France étant caractérisée par rapport aux pays anglo-saxons par des marges plus faibles appliquées par les banques aux prêts immobiliers, ce qui est un premier atout.

Ceci étant, l'activité bancaire est soumise à des contraintes réglementaires, et en particulier à des exigences croissantes en termes de niveaux de fonds propres, qui conditionnent le volume de crédit. Lorsque les taux à long terme augmenteront, il est donc probable que le marché du crédit immobilier se resserre et que les crédits deviennent plus coûteux, ce qui pèsera sur les capacités d'achat : une hausse de 1 % des taux représente une baisse de la capacité d'endettement de 8 % à 10 %.

Par ailleurs, les systèmes bancaires anglo-saxons analysent l'intérêt des crédits à partir de la valeur des biens immobiliers, qui est fluctuante, comme l'a montré la crise des prêts subprime de 2008. En France, les crédits sont accordés sur la base des revenus (y compris le PTZ), et sont moins risqués. Les banques jouent un rôle de formation et d'information des ménages, notamment pour cibler

Le patrimoine des personnes arrivant à la retraite est dans la plupart des cas constitué uniquement de la résidence principale

les budgets finançables grâce aux prêts aidés et aux prêts classiques et pour leur indiquer les conséquences des modifications possibles de leurs situations (divorce, perte d'emploi, etc.) Une directive européenne a même imposé des efforts de formation aux distributeurs de crédit pour assumer ce rôle au mieux.

Les banquiers diffusent également les mesures spécifiques telles que le dispositif Pinel ou le PTZ. Lorsque le PTZ a été mis en place sans critère de zonage, notre distribution de crédit a augmenté de près de 100 millions d'euros : le PTZ permet en effet de différer les remboursements, ce qui solvabilise une partie des ménages désireux d'acquiescer. Ce type de mesures est donc très utile pour favori-

ser l'accession à la propriété. La promotion des programmes PLS permet par ailleurs à des ménages très modestes de se loger. Les banques mettent enfin en œuvre l'épargne Logement, qui permet bien souvent aux ménages de préparer leurs projets. Le Crédit agricole Pyrénées-Gascogne s'est investi récemment plus

avant dans des entreprises de la chaîne foncière et immobilière afin de favoriser un certain nombre de programmes originaux associant logement libre et logement social, comme c'est le cas à Lons, près de Pau.



Jean-François Rinfray

→ **Eric Tréguier** : « Didier Ridoret, vous avez été Président de la FFB en 2008 et présidez aussi une société de promotion à La Rochelle. Vous êtes à présent Président de la Société mutuelle d'assurance du BTP. Quel est la sensibilité du secteur de la construction aux mesures d'aide ? »

Didier Ridoret, Président de la Société mutuelle d'assurance du BTP

Je suis aussi Président de l'ESH Immobilière Atlantic Aménagement, et j'ai travaillé de 2008 à 2014 en tant que Président de la FFB avec mon ami Bruno Dumas, alors Vice-président. Mon expérience montre que les métiers de la construction sont en permanence soumis à des cycles très destructeurs. Depuis une quarantaine d'années, l'activité s'arrête avant de repartir : le choc pétrolier de 1973, et les crises de 1981, de 1995 ou de 2008 ont débouché sur des baisses de la production qui déciment à chaque fois le tissu des entreprises, ce qui a de lourdes conséquences économiques.

En 2008, la crise économique a été majeure et a créé une véritable panique. Le gouvernement d'alors a été assez réactif. Avec Bernard Coloos, Directeur des services économiques de la FFB, nous avons rencontré Christine Boutin pour souligner qu'il fallait trouver le

moyen d'éviter l'effondrement de l'activité du secteur : le dispositif Scellier a alors été mis en place et a été très favorable, mais Bernard Coloos s'est inquiété de la suite, les acteurs de la filière en ayant rapidement pris l'habitude.

D'une certaine façon, les aides mises en place sont les conséquences des périodes négatives des cycles. Les aides stimulent le marché, mais celui-ci est ensuite comme drogué et a du mal à s'en passer. Je pense qu'il faut les diminuer, car elles proviennent du fait que les biens sont trop coûteux et que les citoyens et les entreprises sont soumis en France à des prélèvements obligatoires trop élevés. Il faut donc faire baisser les aides progressivement, car elles alimentent les cycles, créent des effets d'aubaine et peuvent déboucher sur certains effets inflationnistes.

Ces inconvénients ne sont peut-être pas aussi forts que le considèrent certains commentateurs, mais ils existent, et, surtout, le secteur ne sait plus comment se passer des aides. En outre, le gouvernement juge qu'il faudrait soutenir d'autres activités. Il faut donc diminuer les aides, mais surtout pas brutalement. Cette diminution doit être progressive et être accompagnée d'une baisse des prélèvements obligatoires – en particulier des droits de mutation, de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, qui ont énormément augmenté ces dernières années. »

Les aides stimulent le marché, mais celui-ci est ensuite comme drogué et a du mal à s'en passer



Didier Ridoret

→ **Eric Tréguier** : « Il faut remarquer que ces prélèvements sont souvent destinés aux collectivités, alors que les aides sont allouées essentiellement par l'État. Modifier ce système reviendrait à mettre en œuvre une véritable révolution.

Didier Ridoret

C'est exact. Mais en pratique, les professionnels s'inquiètent sans cesse de savoir si les aides seront maintenues ou non. La meilleure solution consiste donc à faire baisser les aides de façon importante et progressive, tout en diminuant en parallèle les prélèvements qui polluent l'activité économique. Il est ainsi évident que les acquéreurs des logements libres mis en vente dans un nouveau programme mixte financent en pratique la sous-rentabilité des logements sociaux qui en font partie. Ces multiples taxations rampantes contribuent finalement à élever les prix immobiliers.

→ **Eric Tréguier** : « La Caisse des Dépôts (CDC) est impliquée dans de nombreuses opérations qui n'auraient pas existé sans son action, qui représente une forme d'aide. Le logement pourrait-il se passer du système d'aides actuel ? »

Annabelle Viollet, Directrice régionale adjointe de la Caisse des Dépôts Nouvelle-Aquitaine

Je suis chargée du logement et en particulier de la rénovation. En Nouvelle-Aquitaine, la CDC a mobilisé environ un milliard d'euros de prêts en 2017, dont 880 millions en faveur du logement : cela représente environ 7000 constructions et 10 000 réhabilitations. Créé en 1837, le modèle de la CDC est très spécifique à la France, et il y a lieu d'en être fiers et de le défendre. Nous centralisons plus de 60 % de l'épargne populaire du pays et la faisons fructifier, ce qui nous permet d'accorder des prêts de très long terme pour accompagner les bailleurs sociaux et de nombreux projets d'envergure des collectivités locales : assainissements, réseaux, etc.

Lorsqu'est paru le projet de loi ELAN, la CDC a créé avec le soutien de Bercy des procédures exceptionnelles pour faire en sorte que les plans d'investissement prévus par les bailleurs sociaux puissent être réalisés : allongement de la durée des dettes, aides à la trésorerie et prêts bonifiés de haut de bilan, entre autres.

Pour lire les effets prévisibles de cette future loi, il ne faut pas raisonner de façon monolithique. La situation des bailleurs est différente au cœur de Bordeaux, au Béarn ou dans le Limousin. Le CDC doit donc dans chaque cas accompagner les bailleurs sociaux en



Annabelle Viollet

fonction de leurs propres défis. L'essentiel des nouveaux moyens financiers mis à leur disposition soutient la construction neuve, afin d'éviter la remise en cause de plans d'investissements. Il nous faut à présent réfléchir à favoriser les offres dans les zones détendues, où les enjeux sont réels en termes de construction, de démolition ou de rénovation thermique. Ce dernier point est fondamental, parce que les charges énergétiques font partie des coûts du logement. Dans tous les cas, nous nous efforçons donc d'adapter notre action aux réalités des bailleurs.

Si les aides sont revues à la baisse, le premier effet immédiat sera la hausse du volume de nos prêts et la création de nouvelles enveloppes spécifiques de prêts. Au cours de sa longue histoire, la CDC a connu de nombreuses crises pendant lesquelles elle a su accompagner ses clients, en particulier en 2008, et continuera à le faire.

Il nous faut à présent réfléchir à favoriser les offres dans les zones détendues, où les enjeux sont réels en termes de construction, de démolition ou de rénovation thermique.



E.Tréguier, N.Motsch, JM.Lespade, P. Etcheverry-Ainchart, Laurence Rouède



QUEL AVENIR POUR LES DISPOSITIFS D'AIDE ? Point de vue de responsables politiques dans l'agglomération Pays basque

- ▶ **Peio ETCHEVERRY-AINCHART**, porte-parole, Euskal Herria Bai
- ▶ **Jean-Marc LESPADÉ**, maire de Tarnos, Parti Communiste Français
- ▶ **Nathalie MOTSCH**, présidente de l'agence d'urbanisme Atlantique-Pyrénées, adjointe au maire de Biarritz, Les Républicains
- ▶ **Laurence ROUEDE**, Conseillère régionale Nouvelle-Aquitaine, Parti socialiste

Animation : Pierre Sabathié, rédacteur en chef, Sud-Ouest, Eric Tréguier, journaliste Challenges

→ **Pierre Sabathié** : « Peio Etcheverry-Ainchart, vous connaissez particulièrement bien la situation du logement au Pays basque, où il est parfois difficile de se loger. Quel panorama dressez-vous de la situation locale ? »

Peio Etcheverry-Ainchart, conseiller municipal de Saint-Jean-de-Luz, porte-parole d'Euskal Herria Ba

Egun on deneri et merci beaucoup à l'association Suspastera pour son invitation.

La question « Faut-il encore aider le logement ? » comporte une dimension ironique perçue par tous. Dans le même esprit, il faut souligner qu'en France, et en particulier au Pays basque, le paradigme selon lequel nous manquerions de logements – et qu'il faut donc en produire davantage – est souvent admis sans discussion.

Or, au Pays basque comme ailleurs en France, on ne manque pas de logements. À Saint-Jean-de-Luz, on compte à la fois environ 14 000 habitants et 14 000 logements. La situation est comparable à Biarritz, qui comprend plus de 25 000 habitants. Mais environ 45% de ces logements restent vides durant l'essentiel de l'année, puisque ce sont

des résidences secondaires. Faut-il continuer à produire des logements alors que tant sont vides ? Le droit à disposer d'un logement passe-t-il ou non légitimement avant celui d'en posséder deux ou plus ? Cette question est éminemment sociale, parce que les aides à la production de logements partent du principe qu'il faut en produire, ce qui ne va pas de soi. Il faudrait sans doute, en préalable, mieux utiliser le parc existant. Ce n'est bien sûr pas le point de vue des partisans du marché libre. Mais s'il l'on considère que les équilibres sociaux se fondent aussi à travers l'aménagement du territoire, la question est légitime, ce d'autant plus que la multiplication des locations saisonnières aggrave la situation dans des territoires touristiques tels que la côte basque. Face à cette réalité, la surtaxation des résidences secondaires n'a pas pour le moment apporté de réel changement.

Il faut donc garder à l'esprit que le logement le moins cher à construire est celui dont on n'a pas besoin. Ceci étant dit, l'aide au logement social a longtemps fait consensus en France, mais le projet de loi ÉLAN prévoit de vendre 40 000 logements sociaux par an alors qu'il a été si difficile de les construire. Il est légitime



Jean-Marc Lespade, Peio Etcheverry-Ainchart

de promouvoir l'accès à la propriété dans le cadre des parcours résidentiels et de renforcer les moyens des opérateurs sociaux, mais pourquoi le faire au détriment du logement locatif social ? La question est d'autant plus importante que les risques spéculatifs sont réels.

Il est affirmé que vendre un logement social permettra d'en construire au moins trois autres, mais il faut tenir compte des contextes locaux : à Biarritz, par exemple, la municipalité a déjà du mal à construire des logements sociaux et ne fait pas partie des meilleurs élèves en la matière dans le Pays basque, notamment en raison d'un foncier contraint : où la commune de Biarritz pourra-t-elle construire de nouveaux logements sociaux ? Il faut donc aider le logement social, mais pas pour le détruire par la suite.

Aider le logement, c'est aussi bien souvent y consacrer énormément d'argent alors qu'on laisse le foncier s'apprécier très vite en raison d'une absence d'anticipation des politiques locales. Dans ce contexte, la concurrence entre les secteurs privé et public a abouti sur la côte basque à une situation paradoxale dans laquelle c'est le premier qui produit le plus grand nombre de logements sociaux, bien qu'il reste impossible d'y produire ce type de logements locatifs en quantité satisfaisante.

Dès lors, il faudrait se demander où produire des logements sociaux. Dans le Pays basque, l'attention est concentrée sur la zone littorale, où les prix ont atteint des niveaux énormes. Mais cette situation résulte d'un défaut d'anticipation datant d'il y a plus de quinze ans, comme le reconnaît Philippe Juzan, Président de l'EPFL du Pays basque.

Il faut à présent agir pour éviter que ce phénomène ne se réplique – ce qui commence à être le cas – dans la zone rétro littorale, où les prix augmentent à présent plus vite que sur le littoral lui-même. Il est compréhensible que les propriétaires fonciers ne résistent pas à des perspectives de fortes plus-values, mais il ne faut surtout pas reproduire dans ces endroits les erreurs commises sur la côte. Dans la zone B2 et dans certaines communes de la zone C, il faut donc agir de façon impérieuse. Une réflexion spécifique à ce territoire a été demandée à Vincent Bru, qui n'a malheureusement pas pu nous rejoindre aujourd'hui : il lui a été proposé de mandater l'EPF du Pays basque pour expérimenter des mesures qui pourraient être ensuite être reprises ailleurs en France dans des zones périurbaines soumises à des pressions comparables : Normandie, environs d'Arcachon, etc.

→ **Eric Tréguier** : « Selon vous, il faut agir de façon radicale sur l'utilisation du parc existant et sur l'aménagement du territoire. Mais peut-on se passer des aides ? »

Peio Etcheverry-Ainchart

Le secteur ne peut pas se passer des aides, surtout dans les zones tendues, mais il faut agir sur ces deux premiers leviers en préalable ou de façon complémentaire. Ces actions sont en effet radicales, ce qui ne signifie pas qu'elles sont extrémistes, mais qu'elles visent la racine du problème. Cette question est aussi environnementale. Lorsque plus de 11 000 logements sont par exemple vides la plupart de l'année à Biarritz, et plus de 6500 à Saint-Jean-de-Luz, il faut construire ailleurs, donc artificialiser toujours plus un foncier qui serait utile pour d'autres fonctions : création d'emplois, agriculture périurbaine, etc.

Enfin, une des façons de reformuler la question posée ici est de savoir s'il faut aider l'habitat, et non seulement le logement. Il est fondamental de disposer de bâtiments, mais le logement prend place dans un environnement : accès à l'emploi, mobilité, accès aux loisirs et à la culture, et ainsi de suite. Trop souvent, la politique du logement est appréhendée du seul point de vue statistique, en particulier par les PLH, et l'on construit sans lien avec la localisation de l'emploi, l'organisation des mobilités propres, etc. Il en résulte une hausse du temps passé dans la voiture : il faut donc penser et aider le logement en lien avec les réalités des territoires.

Trop souvent, la politique du logement est appréhendée du seul point de vue statistique, en particulier par les PLH, et l'on construit sans lien avec la localisation de l'emploi, l'organisation des mobilités propres, etc.



Nathalie Motsch

Nathalie Motsch, Présidente de l'Agence d'urbanisme Atlantique-Pyrénées, adjointe à l'urbanisme au maire de Biarritz

Je vais prendre le temps de répondre à Peio Etcheverry-Ainchart, qui a emprunté de mon point de vue un certain nombre de raccourcis idéologiques. Tout d'abord, le contexte de Biarritz est structurellement contraint : notre ville de 25 800 habitants s'étend sur seulement 1 200 hectares dont 50% sont inconstructibles. Tout d'abord, 20% sont situés dans des zones survolées par les avions, où il est interdit de construire des logements collectifs, et 26% de la surface communale sont classées en zones naturelles. Notre patrimoine architectural et paysager est exceptionnel, et une ZPPAUP a été créée en 1996 : je m'emploie depuis trois ans à la transformer en une AVAP qui couvrira plus de 50% de notre territoire, afin de caractériser le bâti et en particulier les bâtiments exceptionnels à préserver.

Notre exercice est donc très contraint, ce d'autant plus que l'activité touristique est forte et qu'elle participe pleinement à l'économie de notre ville. Le foncier est aussi rare et très cher, Biarritz étant la ville la plus dense des Pyrénées-Atlantiques avec 22 logements par hectare.

En matière de logement social, nous sommes en fait de très bons élèves. Alors que je suis membre de l'UDI, je travaille en plein accord avec Ghislaine Haye, adjointe au maire de Biarritz chargée de la solidarité et de l'économie sociale et membre du PS. Nous avons été élus pour loger notre population, qui est diverse : séniors, jeunes, revenus faibles et revenus élevés. Pour mémoire, 4 % des Biarrots sont éligibles au logement social, et la responsabilité des élus est de loger chacun alors que 3 600 demandes de logements sociaux sont en attente et que 1 100 demandeurs vivent en lien direct avec notre territoire en raison de liens familiaux, de la scolarisation de leurs enfants ou de leurs emplois.

En 2014, lorsque l'actuelle municipalité a été élue, le logement social représentait 8,6% du parc. Cette part était en 2017 de 9,96% et atteindra 10,5% en 2018 ou début 2019. L'effort a donc été considérable alors que le prix du foncier est très élevé. Mais dans ce contexte, l'objectif de 25% de logements sociaux porté par la loi SRU n'a aucun sens. Il reviendrait à construire 252 logements sociaux par an, ce qui n'est pas possible : dans le cadre des dernières opérations, la charge foncière représentait 1316 euros par m² de plancher, alors que les opérateurs sociaux les acquièrent à 200 euros par m² : le reste-à-charge pour la commune est de 1116 euros

par m². Cette charge est passée à 2 154 euros par m² lors des opérations en cours. Pour un appartement de 66 m², la commune supporte une charge foncière de 122 364 euros.

Il faudrait donc dépenser chaque année 30 835 000 euros pour construire 252 logements sociaux locatifs, alors que nous consacrons actuellement un peu plus d'un million d'euros par an à cette action. Nous vendons à des opérateurs sociaux notre parc immobilier et avons par exemple cédé récemment le bâtiment d'une école pour y substituer un programme uniquement social. Une autre école sera bientôt cédée, mais ces cessions ont par définition une limite.

Dans le cadre du PLH 2016-2021, que nous avons soutenu au niveau de l'agglomération, il a été acté que Biarritz devait produire 66 logements sociaux par an sur un total de 105 nouveaux logements. Nous sommes donc de très bons élèves : les promoteurs qui interviennent chez nous savent que tout programme de plus de quatre logements ou de plus de 400 m² doit comporter au moins 30% de logements sociaux.

L'exercice est cependant limité, et j'ai longuement échangé en 2015 avec Imed Robbana, Directeur du COL, pour lui indiquer qu'il serait impossible d'atteindre les objectifs légaux d'accession sociale à la propriété en utilisant les moyens classiques. Il a donc

fallu inventer. C'est pourquoi le COL a récemment reçu l'agrément pour porter un organisme foncier solidaire (OFS) et mène dans ce cadre sa première opération. Le principe de la mise en place d'un OFS est de distinguer la propriété foncière et la propriété du bâtiment. L'OFS détient le terrain qui est loué par les propriétaires à travers un bail réel et solidaire, le crédit immobilier classique étant par ailleurs remboursé en ce qui concerne l'achat des appartements. Le cumul de ces deux postes de dépenses est moins élevé d'environ 50% que les loyers du marché libre ou que les remboursements classiques. De plus, le bail est d'une durée de 99 ans et est rechargeable lors de chaque mutation.

Cette solution semble très adaptée, ce d'autant plus qu'il est hors de question de vendre des logements sociaux à Biarritz : cela reviendrait à perdre leur destination sociale, puisque la clause anti-spéculative ne s'applique que pendant 15 ans, alors qu'il n'est pas possible de reconstituer le parc social par ailleurs. À Guéthary,

un T3 provenant du logement social s'est ainsi vendu 152 000 euros, avant d'être revendu plus de 400 000 euros une dizaine d'années plus tard.

Ces situations sont inacceptables : je soutiens le principe de l'accession à la propriété, mais il faut qu'elle soit pérenne. Il n'est pas question que l'argent public permette à des personnes d'accéder à la propriété pour réaliser ensuite des plus-values indécentes. Il est clair qu'il serait impossible à Biarritz de développer du logement social s'il n'existait pas des aides adaptées à chaque type de population. C'est en particulier le cas des OFS, qui permettent de maîtriser le coût du foncier ainsi que les plus-values, puisque la revente doit s'effectuer selon l'indice du coût de la construction à des publics qui présentent des conditions d'éligibilité claires.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération Pays basque a pris conscience très tôt que les locations temporaires assèchent l'offre de logements. Elle a adopté pour toutes les communes du littoral

et des zones tendues l'obligation d'immatriculation des loueurs auprès des services municipaux et l'interdiction de louer plus de quatre mois par an. Ces mesures ne sont pas parfaites, en particulier parce que les moyens de contrôle sont faibles, mais il faut espérer qu'elles seront de mieux en mieux appliquées.

Enfin, chacun est bienvenu à Biarritz,

et compris les occupants des résidences secondaires. Il ne faut pas oublier que l'activité touristique structure l'offre d'accueil exceptionnel que propose notre ville : la marque Biarritz-Pays basque a récemment été reconnue par le gouvernement et cette offre bénéficie à tout le Pays basque. De plus, les résidences secondaires sont de plus en plus rarement occupées uniquement en été et deviennent de plus en plus des résidences secondaires, ceci en lien avec les nouvelles façons de travailler. Il n'est pas rare que deux conjoints travaillent en deux endroits différents alors qu'il n'est possible de déclarer qu'une résidence principale par foyer.

En tant que Présidente de l'Agence d'urbanisme Atlantique Pyrénées, je suis consciente des questions sociologiques et fiscales posées par ces nouvelles pratiques et j'ai demandé que l'agence mette en place une observation permanente des pratiques liées aux résidences dites secondaires pour l'ensemble de la zone côtière du Pays basque. Cette observation pourrait conduire à des

Je soutiens le principe de l'accession à la propriété, mais il faut qu'elle soit pérenne. Il n'est pas question que l'argent public permette à des personnes d'accéder à la propriété pour réaliser ensuite des plus-values indécentes.

surprises. Il est probable que les propriétaires de ces biens résident très souvent dans des territoires proches tels que le Béarn ou le Bordelais, et que ces lieux soient occupés plus longtemps qu'on ne l'imagine, avec tous les bénéfices économiques que cela entraîne. Pour conclure, on ne résoudra la question de l'habitat – en le mettant en lien avec l'accès aux commerces, aux transports, etc. – qu'à l'échelle de l'agglomération. Je salue la présence du Président de l'EPFL Pays basque, Roland Hirigoyen. C'est en agissant ensemble que l'on améliorera l'aménagement de notre territoire et favorisera ainsi la mixité sociale, tout comme les besoins des Biarrots. »

→ **Pierre Sabathié** : « Tarnos est une cité balnéaire qui ne cesse d'évoluer et de se développer, et qui est en pointe pour le logement social. Comment est-ce possible ? »

Jean-Marc Lespade, maire PCF de Tarnos

Je suis très heureux de participer à ces entretiens, ce d'autant plus que bien que je sois élu dans les Landes, ma famille paternelle provient d'Arhansus, qui est proche de Bunus.

Tarnos compte 12 500 habitants et 5 600 emplois. La commune couvre 2 700 hectares et des plages de la même taille que celles de Biarritz. Membre de la communauté de communes du Seignanx, notre ville est dynamique et fait partie de l'agglomération bayonnaise. Selon mes convictions, le logement est avant tout un droit, alors que les personnes mal ou non logées restent bien trop nombreuses en France. À cet égard, la future loi ÉLAN porte une vision marchande du logement et ne le considère pas comme un droit, ce qui est très regrettable.

Les élus portent une responsabilité forte pour orienter favorablement l'aménagement du territoire et le parc des logements grâce aux outils dont ils disposent. À Tarnos, les prix du foncier flambent, comme ailleurs, et la commune a depuis plusieurs années acquis plusieurs hectares urbanisables en particulier en centre-ville. Elle a été l'une des seules communes de son bassin de vie à le faire, ceci avec le soutien de l'EPF des Landes. Nous l'avons fait à un moment où nous en avons les moyens et nous nous en réjouissons, car depuis, les collectivités ont été confrontées à une véritable cure d'austérité en raison du recul des dotations de l'État.

En termes de planification, la discussion du SCOT commun au Seignanx et aux communes basques proches a été l'occasion de concevoir des orientations d'aménagement cohérentes. Notre PLU les décline à Tarnos, et nous avons beaucoup travaillé avec des urbanistes et architectes pour penser les mutations de notre centre-ville, en lien étroit avec celles que connaît Bayonne.

Jean-Marc Lespade



Pour ce faire, nous avons mis en place des ateliers participatifs avec les habitants volontaires afin de définir le Schéma directeur d'aménagement du centre-ville, pour identifier les zones où construire des logements, et celles destinées à de futurs aménagements publics ou encore des services ou des commerces. Nous disposons ainsi d'une feuille de route précise.

La commune de Tarnos défend la mixité sociale et est très attachée à la loi SRU. Elle a été la première commune landaise à imposer une part de logements sociaux dans une partie de son territoire, notamment en centre-ville. Lors de l'élaboration de nos documents d'urbanisme, il a fallu convaincre les services de l'État, et cette proportion a depuis pu être étendue dans toute notre commune. Alors que la part du logement social était de moins de 12% au début des années 2000, nous avons dépassé la part de 20% et prévoyons d'atteindre 25% dans un avenir proche, puisque toute opération de construction doit comprendre 30% de logements sociaux. En collaboration étroite avec le Foyer des jeunes travailleurs tarnosiens, nous travaillons aussi en faveur du logement des jeunes : ce foyer a mis en place du logement diffus à Tarnos et au-delà dans le canton à travers le service Logement Jeunes.

Comme l'a souligné Peio Etcheverry-Ainchart, la mixité des fonctions est primordiale. Le logement doit être pensé en lien étroit avec les lieux de travail – alors que le nombre d'emplois est élevé dans notre commune –, mais aussi avec les services, les commerces, les loisirs, les équipements de santé et les transports collectifs. Une bataille a notamment été menée pour que Tarnos fasse partie du syndicat des mobilités Pays basque-Adour, qui porte en parti-

culier un beau projet de ligne de tram-bus concernant son territoire. Le nombre de bénéficiaires de l'APL à Tarnos a été rendu public ce matin même et est important.

Les mesures prises par le gouvernement actuel ont évidemment affecté fortement nos organismes HLM, ce qui a fait l'objet de débats importants au niveau du département des Landes. Il est notamment apparu qu'il sera désormais plus difficile de porter des opérations de construction et de réhabilitation, ce qui est particulièrement inquiétant. Il est d'autant plus regrettable que les représentants de la majorité et de l'État soient absents à cette rencontre, qui aurait pu être l'occasion de leur faire connaître notre mécontentement face à cette mesure très injuste.

→ **Pierre Sabathié** : « Partagez-vous le point de vue exprimé par Didier Ridoret, qui estime qu'un des moyens de réduire les aides consiste à diminuer les taxes locales ? »

Jean-Marc Lespade

À ce sujet, notre liste a promis lors de la campagne municipale de 2014 de ne pas augmenter la fiscalité locale. En avril 2014, juste après cette élection, le discours de politique générale de Manuel Valls a annoncé les mesures d'austérité pour les collectivités, qui ont ensuite été mises en œuvre. Pour autant, l'engagement pris par notre majorité municipale a été tenu et le sera jusqu'aux prochaines échéances municipales.

La future loi ELAN porte une vision marchande du logement et ne le considère pas comme un droit, ce qui est très regrettable.

→ **Eric Tréguier** : « Quelle est l'approche de la Région Nouvelle-Aquitaine sur ces questions ? »

Laurence Rouède, conseillère régionale PS de Nouvelle-Aquitaine, première adjointe au maire de Libourne, Présidente de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine


Notre Région a décidé de prendre ses responsabilités en termes d'habitat au titre de l'aménagement du territoire et en lien avec les transports et l'activité économique, qui sont au cœur des compétences régionales.

Des initiatives ont déjà été prises antérieurement dans notre territoire, et nous avons tendance à ajouter des aides aux autres dispositifs. Nous expérimentons une aide sans condition de ressources destinée à financer pour les jeunes une avance avant le premier loyer, puisqu'avant de percevoir les aides nationales, les jeunes locataires doivent acquitter le dépôt de garantie, payer les abonnements à l'énergie, etc.

L'action de la Région vise à lutter contre les inégalités sociales et à veiller à un développement équilibré de l'habitat dans ses douze départements. Les disparités en termes d'accès au logement sont en effet fortes dans notre grande région, où il faut notamment prendre en compte les besoins spécifiques des zones dites en déprise. En parallèle, nous agissons pour un développement équilibré de nos territoires. De ce point de vue, toutes les aides sont utiles, et les évolutions portées par la loi de finances 2018 et la future loi ELAN sont des reculs pour la capacité à défendre l'habitat.



Laurence Rouède



Au contraire, tous les acteurs impliqués – collectivités, État, constructeurs, promoteurs, bailleurs, etc. – demandent à être réunis autour d'une même table pour définir la bonne synergie en connaissance de cause.

Il s'agit de s'assurer que les futures ventes de logements sociaux seront décidées avec l'accord des collectivités qui les ont financés et que les fonds provenant des ventes soient utilisés dans ces mêmes territoires.

Pour mieux connaître la situation en Nouvelle-Aquitaine, nous dressons actuellement un portrait de notre territoire, y compris pour contribuer à mieux définir le zonage en tirant parti du Schéma d'aménagement du territoire que nous sommes en train de construire. Cela pourrait nous amener à proposer des aides sur des catégories plus fines que les zonages A, B et C, et de façon générale à intervenir en faveur de l'habitat là où les besoins sont les plus forts. Nous souhaitons aussi agir pour mieux loger les jeunes, les stagiaires et les travailleurs saisonniers.

Il faut aussi soutenir la rénovation énergétique, et c'est pourquoi un nouveau règlement régional d'intervention sera présenté à la rentrée. La qualité des logements et la maîtrise des charges énergétiques sont en effet aussi essentielles que l'accès au logement. Il faut travailler pour massifier l'amélioration des logements existants avant d'étendre l'urbanisation, tout en accompagnant finement les bailleurs sociaux, et c'est pourquoi le Président Alain Rousset a proposé des amendements qui seront examinés par le Sénat dans le cadre de l'examen du projet de loi ÉLAN. Il s'agit notamment de s'assurer que les futures ventes de logements sociaux seront décidées avec l'accord des collectivités qui les ont financés et que les fonds provenant des ventes soient utilisés dans ces mêmes territoires.

Notre Région travaille aussi en lien avec la CDC, Action Logement et l'EPF Nouvelle Atlantique pour revitaliser les villes moyennes dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville, mais il est aussi prévu d'agir en faveur des centres-bourgs, en particulier en y utilisant la rénovation pour proposer des logements de qualité – sachant que les aides sont indispensables pour mener les réhabilitations.

En tant que première adjointe au maire de Libourne, je précise que nous n'avons pas augmenté la taxe d'habitation. En revanche, nous avons légèrement augmenté la taxe foncière, puisque nous réalisons des investissements publics qui bénéficient aux propriétaires. À Libourne, le plus grave problème est celui posé par les marchands de sommeil, qui abusent de personnes en difficulté en louant des logements dégradés à des prix très élevés. Dans ce contexte, la hausse modérée de la taxe foncière est l'une des réponses à apporter.

Nathalie Motsch

Alors que le travail des différents acteurs reste cloisonné, il est essentiel de les mettre tous autour de la table – bailleurs sociaux, acteurs institutionnels, promoteurs, etc. C'est particulièrement le cas dans les zones contraintes telles que Biarritz, où il existe un fort risque que s'installe une offre duale de logements sociaux et de logements libres très coûteux, sans offre intermédiaire. Je lance deux appels à transmettre au gouvernement. Tout d'abord, comptabiliser les logements portés par l'OFS parmi les logements sociaux ; ensuite, faire en sorte qu'il soit possible de ne pas vendre les logements sociaux dans les zones tendues.

Je lance deux appels à transmettre au gouvernement. Tout d'abord, comptabiliser les logements portés par l'OFS parmi les logements sociaux ; ensuite, faire en sorte qu'il soit possible de ne pas vendre les logements sociaux dans les zones tendues.

Échanges avec la salle

→ **Ghislaine Hays**, adjointe au maire de Biarritz chargée de la solidarité et de l'économie sociale : « Laurence Rouède, que pensez-vous du permis de louer ? »

➤ **Laurence Rouède**

Nous venons de mettre en place cette mesure très utile à Libourne, ainsi qu'un permis de diviser afin de lutter contre certains promoteurs, qui achètent des bâtiments patrimoniaux pour produire des logements de qualité médiocre. Notre PLU prévoit aussi une surface minimale pour les logements. »

→ **René Assibat**, administrateur d'un organisme de logement social : « Comment sont choisis les logements sociaux qui seront vendus, et que deviennent leurs locataires ? »

➤ **Muriel Boulmier**

Le conseil d'administration de l'organisme HLM décide tout d'abord de mettre en vente un certain nombre de logements. Leurs locataires sont sollicités en premier lieu pour qu'ils se manifestent, et la procédure de vente s'enclenche dans ce cas. En l'absence de locataire, le bien est proposé aux locataires du parc de l'organisme, puis aux autres organismes HLM. Si aucun de ces acteurs n'acquiert le bien, il est possible de vendre à des accédants privés.

→ **Isabelle Ricard**, administratrice CFDT du CRAL Occitanie : « En termes de rénovation énergétique, semble-t-il préférable d'aider le locataire ou le bailleur, sachant que le premier subit actuellement souvent l'inaction de ce dernier ? Par ailleurs, les collectivités sont-elles attentives à l'impact de la mauvaise qualité de nombreux logements sur la santé, et à proposer des habitants favorables à celle-ci ? »

➤ **Nathalie Motsch**

Le PLUI de l'agglomération Côte basque-Adour s'appuie sur une analyse fine de l'accessibilité des services publics et de la qualité (notamment paysagère) des espaces publics, afin de faire en sorte que les logements s'inscrivent dans un environnement favorisant la qualité de vie. À Biarritz, nous avons refusé récemment deux permis de construire, sans en avoir les moyens juridiques, parce qu'ils



concernaient des aménagements de garages sans fenêtre. Bien que salubres au sens de la réglementation, il n'était pas pensable de vivre dans de telles conditions. Le Législateur devra donc améliorer les textes à ce sujet.

→ **Jean-Pierre Labroille**

Savoir s'il faut aider le logement concerne à la fois l'accès et le maintien des habitants dans le logement. Pour ce faire, il faut réunir les acteurs concernés, mais sans oublier les usagers eux-mêmes et leurs associations. Qu'en pensez-vous ? Par ailleurs, il faut poser la question du lien entre les multiples aides et leur niveau avec celui des prix, ce qui n'est pas simple, en particulier compte tenu des différences entre territoires. Pourquoi alors ne pas réguler les marchés immobiliers eux-mêmes ? Quelles contreparties exiger des aides reçues par les propriétaires, les promoteurs ou les familles ?

➤ **Peio Etcheverry-Ainchart**

De façon globale, je partage votre approche. Le marché du logement n'est pas un marché comme un autre, parce que le logement est un bien fondamental indispensable aux personnes. Ce marché ne doit pas fonctionner de façon débridée. Sur la côte basque comme ailleurs, le contexte très difficile pose la question du rôle des aides publiques et des responsabilités de tous les acteurs qui y interviennent. Comme l'a souligné Nathalie Motsch, il est donc essentiel de rassembler tous les acteurs concernés. Mais il ne faut pas penser que l'on pourra satisfaire toutes les parties prenantes dans une logique pure de marché, en particulier lorsque le foncier est très

contraint. Il est également clair que le sort des actuelles résidences secondaires importe beaucoup pour améliorer les réponses à concevoir. Sur ces questions, à l'évidence, les cultures politiques sont différentes. >

➤ Nathalie Motsch

Mon approche est plus pragmatique. L'État est très endetté et la baisse de ses dotations aux collectivités est drastique. Le sens de l'histoire fait que les aides au logement baisseront aussi. Dans ce contexte, les élus doivent trouver de nouvelles solutions. Il faudrait

par exemple favoriser le turn-over dans les logements sociaux, en accompagnant les locataires de logements devenus trop grands au fil de la vie vers des appartements plus petits, aides au déménagement à l'appui. Mais ce n'est pas possible actuellement. Je suis très favorable à la réhabilitation. Il faut aussi s'interroger lorsque de nombreuses personnes âgées propriétaires vivent seules dans leurs maisons alors qu'un étudiant pourrait loger avec elles et les aider. De nombreuses autres solutions sont envisageables. Il ne faudra pas uniquement compter sur l'État.



E.Tréguier, P. Sabathié, M. Boulmier, B.Dumas, David Freslon, JF. Rinfray, E.Ridoret, A.Viollet



PROBLÉMATIQUE NATIONALE : **l'analyse de Michel Mouillart**

professeur d'économie, FRICS

FORCES ET FAIBLESSES DES AIDES AU LOGEMENT : témoignages des acteurs nationaux

- › **Benoit CATEL**, Directeur général, Crédit Foncier
- › **Dominique DUBAND**, Président du groupe Batigère, vice-président, Fédération des ESH
- › **Alexandra FRANCOIS-CUXAC**, Présidente, Fédération des Promoteurs Immobiliers de France
- › **Marilia MENDES**, Responsable du département « Habitat et cadre de vie », UNAF
- › **Michel POLENC**, Directeur général, SOLIHA

*Animation : Ariane Ardinian, rédactrice en chef, Journal de l'agence et MySweet'Immo,
Catherine Bocquet, rédactrice en chef, Immoweek*

Jean-Luc Berho

Avant que nous écoutions l'intervention de Michel Mouillart, je vous fais part d'une première information.

Le Conseil des ministres de ce jour s'est terminé à 13h30 et j'ai échangé au téléphone avec le Secrétaire d'État Julien Denormandie, qui ne peut évidemment pas nous rejoindre. Julien Denormandie a convié l'équipe d'organisation des Entretiens d'Inxauseta à le rencontrer pour échanger sur le contenu des débats de ce jour et évoquer les Entretiens 2019.



Jean-Luc Berho, Michel Mouillart



FAUT-IL ENCORE AIDER LE LOGEMENT EN FRANCE ?

par Michel Mouillart, professeur d'économie, FRICS

Ce thème a été retenu en raison d'un certain nombre de dispositions prises par le gouvernement depuis 2017, qui ont interrogé le rôle et l'avenir des aides au logement en France.

Cette question est très ancienne. Ainsi, l'idée d'une allocation sociale unique qui se substituerait aux aides sociales thématiques actuelles a été évoquée récemment, mais elle correspond aux conclusions d'un rapport de la Cour des comptes de juillet 2015, commandé par le ministre du Logement à l'automne 2014. Ce document considérait qu'il fallait unifier les dispositifs d'aides sociales pour améliorer leur efficacité.

Ce rapport n'a pas été rédigé par des énarques éloignés des réalités. La Cour juge que la fusion des aides personnelles avec certains minima sociaux semble la plus pertinente et recommande de poursuivre la réflexion, ceci reflétant notamment les points de vue de la DHUP et de la CNAF. Or, l'ensemble des partenaires sociaux siègent au conseil d'administration de la CNAF, et les syndicats de salariés n'ont lancé aucune alerte à ce sujet.

L'histoire est en fait bien plus longue, puisqu'avant de démissionner, Eugène Claudius-Petit, membre fondateur du Conseil national de la résistance et ministre de la Reconstruction entre 1946 et 1953, avait fait référence au deuxième rapport du Conseil général du Plan : celui-ci évaluait les besoins de construction en France à quatre millions de logements, afin de faire face à l'essor démographique et au déficit de construction de l'entre-deux-guerres. Pour y parvenir, Eugène Claudius-Petit avait demandé de tripler les moyens de son ministère, ce qui lui a été sèchement refusé.

Du reste, l'ordonnance de 1945 avait créé le Service national du logement, qui est resté une coquille vide. Les institutions dont la création était alors prévue (comme cela a été le cas de la Caisse d'aide à la rénovation de l'habitat rural) n'ont jamais vu le jour ou n'ont jamais été dotées de moyens, comme ce fut le cas pour le Fonds national d'amélioration de l'habitat. Et le 16 septembre 1969,

Jacques-Chaban Delmas affirmait dans son discours de politique générale que « *sous prétexte de ne pas faire de différence entre les bénéficiaires, on fournit des aides identiques à ceux qui en ont le plus besoin, à ceux qui en ont modérément besoin et à ceux qui n'en ont pas besoin du tout.* »

Nous restons inscrits dans la séquence ouverte en 1971. En 1977, le financement du logement a été réformé à la suite d'un rapport de la commission Habitation du sixième plan, où siégeaient tous les partenaires sociaux. Il estimait que les aides au logement constituaient un vaste système de transfert qu'il fallait moderniser. Le débat qui nous réunit aujourd'hui vient donc d'une longue histoire le long de laquelle le poids de l'administration des Finances dans le pilotage de la politique du logement a varié.

Au fil des années, cinq dispositifs d'aide ont été retenus : aide à l'accession à la propriété, aide à l'investissement locatif privé, aide à la construction locative sociale, soutien à la rénovation énergétique et aides personnelles au logement. À leur sujet, cinq affirmations ont couramment été portées par des responsables politiques et ont été largement reprises dans les médias : je les rappellerai, puis j'indiquerai les documents auxquels se référer et qui les contredisent. Pour ce faire, je ne ferai référence qu'à des organismes officiels.

Première affirmation : « *La France est trop généreuse* », puisque les 40 milliards d'euros d'aides au logement correspondraient à 2% du PIB. Or, selon la version semi-définitive des derniers comptes trimestriels de l'INSEE, le PIB de notre pays est de l'ordre de 2 300 milliards d'euros. Les aides au logement ne représentent donc que 1,74% de ce total. Pour atteindre 2%, il faudrait augmenter le budget actuel de 6 milliards d'euros, ce qui permettrait de renforcer considérablement la politique du logement. Il a aussi été affirmé que l'OCDE considère que la France est l'un des pays où les aides personnelles au logement sont les plus élevées. De fait, elle est l'un

Retrouvez l'intégralité de l'analyse de Michel Mouillart, à partir de la page 55.

des seuls pays à proposer des aides de ce type et cette affirmation n'a pas grand sens. Aucun document ne permet d'effectuer des comparaisons à ce sujet, à l'exception d'un rapport du Parlement européen, qui comparait en 1994 les aides aux logements des pays de l'UE, concluant que la France se situait dans la moyenne européenne en termes d'aides au logement. Seuls la Grèce, l'Italie et le Portugal se situaient après elle. Les aides françaises étaient comparables à celles de l'Allemagne, et bien inférieures à celles du Royaume-Uni ou de la Finlande.

Deuxième affirmation : « *Les aides au logement n'allègent pas l'effort de ceux qui en ont le plus besoin* ». Les statistiques publiques ne permettent pas de l'affirmer, puisque la dernière enquête nationale Logement repose sur des données datant de 2009 à 2011. Le Conseil national de l'habitat ne dispose d'aucun élément au sujet du taux d'effort des ménages, et les documents annexés aux projets de loi de finances ne comportent que des budgets types.

La seule institution disposant de ce genre de données est la CNAF, qui ne les transmet pas. Certes, la loi du 17 juillet 1978, modifiée par l'ordonnance du 29 avril 2009 à la suite de l'adoption de la loi du 15 juillet 2008 dispose que tout citoyen ou institution privée peut demander la transmission des documents tels que « les dossiers, rapports, études, comptes-rendus, procès-verbaux, statistiques, directives, instructions, circulaires, notes et réponses ministérielles. » Mais en pratique, il faut passer par un recours gracieux au tribunal administratif, puis par la justice européenne pour obtenir ce type de documents après un délai de l'ordre de 15 ans, ce qui n'a aucun intérêt.

La seule donnée disponible est en fait l'indicateur « Taux de surcharge des coûts du logement » d'Eurostat, qui correspond au pourcentage de la population qui consacre plus de 40% de ses revenus au logement. En mars 2018, ce taux était dans le parc locatif français de 8,9%, contre 13% en moyenne dans l'UE. La France arrive en neuvième position au sein de ses 28 pays, et n'est donc pas mal classée. Dans le parc locatif privé, ce taux de surcharge était en mars 2018 de 16,5% en France, pour une moyenne de 28% dans l'UE, où la France est le cinquième meilleur élève. Il est donc très peu crédible que les aides personnelles au logement n'apportent pas de soutien aux ressources des ménages les plus modestes afin qu'ils puissent se loger.

Troisième affirmation : « *En dépit de la masse importante des aides accordées, jamais il n'a été possible de lutter contre la pauvreté en France.* » Tout d'abord, les aides au logement ne constituent qu'une partie des mesures redistributives aux côtés des

prestations familiales, des assurances chômage, etc. ; et en tout état de cause, Eurostat a établi que la France est l'un des pays de l'UE dans lesquels le taux de pauvreté monétaire est le plus faible, arrivant au septième rang en la matière. En tant qu'elles participent du système redistributif français, les aides au logement peuvent donc légitimement être comptées parmi les mesures qui luttent contre la pauvreté.

Quatrième affirmation : « *La crise du logement perdure malgré le montant des aides au logement.* » Or, le taux de surpeuplement des logements est selon Eurostat en 2017 de 7,6% des ménages en France, contre 16,7% en moyenne dans l'UE. La France fait à ce titre partie du tiers des pays de l'UE les mieux lotis, en particulier derrière l'Allemagne (7,5%), le Luxembourg, le Royaume-Uni ou encore la Finlande (7,4%), ce qui laisse entendre que les aides aux logements y remplissent bien la fonction qui en est attendue.

Cinquième affirmation, apparue très récemment : « *Les aides au logement ne permettent plus aujourd'hui de réguler les activités du secteur.* » Pourtant, durant les 25 dernières années, la construction n'a en France connu aucun cycle, contrairement à ce qui a été affirmé ci-dessus. Plusieurs plans de relance de grande ampleur ont en revanche été mis en œuvre. En 1993, le plan Charrette s'est traduit par une reprise de la construction. Il en va de même du Plan de cohésion sociale et de la mise en place du PNRU, qui a permis de tripler le niveau de la construction locative sociale. Après la crise économique majeure de 2008, le plan adopté a évité l'effondrement du niveau de la construction et la destruction de l'appareil de production. Et de la même façon, le plan orchestré par Sylvia Pinel a permis de relancer la construction.

De façon symétrique et hormis lors de la crise internationale de 2008-2009, toutes les chutes de la construction ont en France été provoquées par des décisions budgétaires. Cela a en particulier été le cas lors de la remise en cause des soutiens à la construction, en 2012, par Cécile Duflot : en 2015, en l'absence de toute crise financière, le niveau de la construction était tombé à un niveau plus bas qu'en 2008 et 2009. Et actuellement, la remise en cause du PTZ et du dispositif Pinel, ainsi que le rabotage des APL, se traduit par une baisse de la construction comparable à celle constatée lors des précédentes crises de la construction.

En conclusion, les cinq affirmations examinées ci-dessus ne sont pas fondées sur les documents et informations disponibles auprès des organisations européennes et internationales. Il faut donc s'interroger sur leurs réels fondements.



Catherine Bocquet, Ariane Artinian

→ Ariane Artinian, MySweet'Immo et rédactrice en chef du Journal de l'Agence : « Agur deneri Ongi etorri, et bienvenue à nos intervenantes et intervenants, qui représentent tous les grands acteurs nationaux. Le « pognon dingue » qui serait consacré aux aides au logement a été récemment évoqué, et dernièrement, le rapport du Comité d'action publique 2022, remis au Premier ministre, remet en cause l'efficacité de ces aides. Comment réagir dans ce contexte, tout d'abord dans le secteur de la construction privée ? »

Alexandra François-Cuxac, Présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers de France

Selon les derniers comptes publics publiés, les aides représentaient 41,9 milliards d'euros en 2017, contre 42 milliards en 2016. Face à ce recul de 0,3 % des aides publiques, les revenus fiscaux issus du secteur du logement ont augmenté de 5,7 % de 2016 à 2017, pour atteindre 74 milliards d'euros.

La demande adressée aux promoteurs privés bénéficie largement d'aides publiques. L'accession à la propriété est soutenue par le PTZ, et la construction des logements locatifs privés l'est (entre autres) par le dispositif Pinel. La vente en bloc – sachant que les promoteurs privés vendent désormais de 30 % à 40 % de logements sociaux – est quant à elle soutenue par les exonérations d'IFI et de TFBP et à travers une TVA réduite. En pratique, seuls quelques ac-

quéreurs ne sont pas aidés : investisseurs patrimoniaux, secondo-accédants, acquéreurs de résidences secondaires, ainsi que de nombreux ménages des classes moyennes.

Cette aide massive et ancienne s'appuie sur plusieurs motifs, comme l'a notamment rappelé Didier Ridoret, puisqu'elle corrige des imperfections du marché qu'il est difficile de résoudre. En cas d'accession, il s'agit de la solvabilité des clients face à des logements trop coûteux par rapport à l'évolution des revenus des ménages. Dans le secteur locatif, la rentabilité est inférieure à certaines autres classes d'actifs, et c'est pourquoi des aides à la pierre sont apportées par les pouvoirs publics.

Si l'État souhaite réduire ces aides, il faut donc d'abord qu'il définisse d'autres réponses à ces dysfonctionnements du marché. Agir pour baisser les prix du logement peut être une piste, mais il en résulterait aussi une baisse des ressources fiscales. Refonder les fiscalités du foncier et de l'immobilier permettrait aussi d'éviter que les investisseurs se reportent vers d'autres formes d'épargne. Il faut cependant faire en sorte de conserver une offre locative dans les zones tendues compte tenu de la mobilité croissante de la population. En tout état de cause, toute réforme exige la définition d'une méthode et d'un horizon temporel large, puisque les aides jouent un rôle très structurant pour le secteur.



Alexandra François-Cuxac

→ Catherine Bocquet, rédactrice en chef d'Immoweek : « Que répondre à ceux qui affirment que ces aides sont inflationnistes ? »

Alexandra François-Cuxac

Sur ce point, je souscris plutôt à l'analyse de Michel Mouillart. Les évolutions du marché, y compris en termes de prix, résultent avant tout de tendances économiques exogènes et ne sont pas liées au seul secteur de l'immobilier. Il en résulte de temps à autre la nécessité de mise en œuvre de plans de relance : la question est cruciale, puisque le secteur représente 10% du PIB du pays et joue un rôle fondamental pour l'emploi.

Faire évoluer l'organisation du secteur pourrait être intéressant, mais il faut alors travailler de façon collective et décloisonner le débat en s'appuyant sur l'expérience de toutes les parties prenantes, y compris des habitants eux-mêmes. Cette réflexion commune est indispensable pour inventer de nouveaux modèles qui permettraient de se passer de certaines aides publiques. Mais supprimer ces aides sans définir de nouvelles solutions se traduirait par un lourd cataclysme : pour mémoire, le passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot s'est traduit par une chute de la production soutenue par ces

En tout état de cause, toute réforme exige la définition d'une méthode et d'un horizon temporel large, puisque les aides jouent un rôle très structurant pour le secteur.

aides de 70 000 à 30 000 logements locatifs. Des phénomènes semblables ont été constatés au Royaume-Uni.

Il faut donc, soit assumer ces catastrophes économiques lourdes, soit réduire progressivement les aides afin que les Français et leurs entreprises puissent s'adapter en adoptant de nouveaux modèles de production et de consommation. Cette méthode permettrait d'éviter les erreurs du passé, mais suppose de travailler collectivement pour inventer des solutions innovantes telles que les Organismes Fonciers Solidaires. Un certain nombre de montages nouveaux pourraient être construits par les collectivités, les citoyens, les banques, les promoteurs, etc., pour aboutir à des prix plus bas.

→ Ariane Artinian : « Qu'en est-il de la question du foncier ? »

Alexandra François-Cuxac

Pour réguler le marché de ces biens qui appartiennent en France à des acteurs privés libres de leurs actes – et qui ne vendent généralement pas lorsque des préemptions sont décidées – seuls des prix de vente mécaniquement plafonnés peuvent être efficaces.

Dans le cadre de la discussion de précédentes lois de finances, la Fédération des promoteurs immobiliers a déjà soutenu une mesure simple. À ce jour, près de 40 % de la population française correspondant aux classes moyennes ne bénéficient d'aucune aide, et nous proposons que la fiscalité appliquée au logement – qui, à hauteur de 27%, est la plus élevée d'Europe – soit revue à la

baisse, puisqu'il s'agit du poste de coût sur lequel il est le plus simple d'agir. En diminuant la TVA, il serait possible de demander aux opérateurs d'être raisonnables en ce qui concerne les prix de vente, en les plafonnant.

À ce jour, ce plafonnement existe, mais il est anarchique : de nombreux

élus assortissent leurs PLU de prix plafonnés selon l'idée que les collectivités se font de la solvabilité de leurs populations, mais le plus souvent sans adopter des clauses anti-spéculatives, ce qui débouche sur des comportements d'évitement. Il faut donc que l'État se saisisse de cette question structurante. Dès lors que la fiscalité sera modérée, les opérateurs participeront à l'effort collectif.

Si l'Etat a la volonté de diminuer les aides à la pierre, il doit le faire de façon progressive et de façon concertée avec des professions qui sont très structurées et responsables, en définissant une vi-

sion claire de l'avenir. En tout état de cause, la méthode à adopter doit être partagée, pour qu'elle puisse être suivie par tous. À ce jour, la concertation à ce sujet doit être organisée, puisqu'elle est loin d'être parfaite : il en va de l'apaisement de notre démocratie, en particulier dans notre secteur, qui est capable de concevoir des propositions bien construites et portées collectivement, sans s'en tenir au plus petit dénominateur commun.

→ Catherine Bocquet : « Benoit Catel, partagez-vous cette analyse ? »

Benoit Catel, Directeur général du Crédit foncier :

En tant que prêteur, je me concentrerai ici sur les aides qui peuvent favoriser le financement des opérations ou celui de l'accession. Ces aides ont été construites au fil du temps, mais constituent une politique constante de l'État au moins depuis les années 1950. À cette époque, Eugène Claudius-Petit a mis en place un système de distribution de prêts à très long terme permettant de soutenir la construction, dont le Crédit foncier est historiquement l'un de grands distributeurs. En 1953 était créé le 1 % Logement. L'épargne Logement associée, quant à elle, épargne et droits au financement futur. Les modalités de ces différentes aides financières et les produits de financement associés ont évolué. Elles se sont surtout orientées à partir de Raymond Barre vers les aides à l'accession ; mais en tout état de cause, ce financement est imbriqué avec les aides existantes. Alors qu'il n'existait au départ que le logement social et les aides au marché libre, des systèmes nouveaux et intermédiaires se sont peu à peu développés pour accéder à la propriété. Et s'il est exact que de nouveaux modes de consommation des logements apparaissent, l'aspiration à la propriété reste une constante : rendre possible l'accession dans le cadre des parcours résidentiels demeure donc un objectif à prendre en compte par les politiques publiques. Par ailleurs, la période récente a été marquée par une baisse des taux d'intérêt, même si la tendance se retourne progressivement. Cela représente une aide massive liée aux décisions des banques centrales, puisqu'elle a apporté durant les huit dernières années 30% de capacité de financement supplémentaire aux ménages. Ces multiples décisions publiques ont donc des effets massifs sur la vie des personnes. Les aides représentent une grande force en faveur du crédit, en particulier en déclenchant les opérations : c'est le cas du PTZ, qui permet de solvabiliser les ménages dans de nombreux cas. En France, les crédits sont accordés en fonction des capacités de remboursement, ce qui permet au ménage d'emprunter et à la



Benoit Catel

Lors de l'examen des dossiers individuels, la décision de prêter se joue parfois à dix euros près, et l'on comprend le débat sur la baisse récente des APL, puisque la fluctuation des aides a des effets très sensibles sur l'état du marché.

banque d'être remboursée. Lors de l'examen des dossiers individuels, la décision de prêter se joue parfois à dix euros près, et l'on comprend le débat sur la baisse récente des APL, puisque la fluctuation des aides a des effets très sensibles sur l'état du marché.

Qui plus est, l'APL Accession est un dispositif sécurisant, puisque cette aide est calculée en fonction de l'évolution des revenus. Elle permettait jusqu'à sa réforme récente à 50 000 ménages par an d'accéder à la propriété. Et comme cela a été dit, les aides multiples au logement soutiennent aussi le secteur de l'immobilier et du bâtiment, donc l'économie nationale. Elles participent fortement à l'aménagement des territoires et leur rôle ne se limite donc pas aux aspects financiers.

Ces aides présentent cependant des faiblesses. Elles sont coûteuses, bien qu'il faille relativiser ce point, comme l'a montré Michel Mouillart : construire apporte des revenus à l'Etat, la balance fiscale du secteur étant largement excédentaire.

Par ailleurs, il est souvent affirmé que des aides telles que l'APL Accession ou le PTZ créent des effets d'aubaine. C'est manifestement

faux pour une grande partie d'entre elles, puisque de nombreuses opérations ne sont plus réalisables lorsque l'accès à ces aides recule, comme cela a été récemment le cas pour le PTZ, dont l'enveloppe a été réduite de 20 % dans les zones B2 et C. Ces 30 000 prêts en moins se traduiront par la non-construction de 20 000 logements neufs. L'effet d'aubaine de cette aide existe sans doute, mais il est donc très relatif. On évoque aussi le fait que ces mesures seraient inflationnistes, mais aucun document probant de l'a établi. Le FGAS, qui gère la garantie du PTZ, a au contraire publié un rapport concluant que cette aide ne l'est pas. Dans des zones peu tendues, on constate que la baisse du nombre de ces prêts s'accompagne d'une baisse des prix, mais ce ne serait certainement pas le cas dans les secteurs tendus tels que Paris, où le PTZ ne joue qu'un rôle très marginal compte tenu du niveau des prix.

→ **Catherine Bocquet** : « Ces aides sont-elles addictives ? »

Benoit Catel

Le logement est un bien particulier, puisque nous avons tous besoin de nous loger. L'intervention de la puissance publique pour réguler ce marché est donc légitime et même nécessaire. Actuellement, les jeunes de 25 à 30 ans sont moins souvent propriétaires qu'il y a dix ou vingt ans : le système actuel les exclut de plus en plus de l'accès à la propriété s'ils n'appartiennent pas à des familles dotées d'un patrimoine conséquent. Il faudrait aussi s'interroger sur la capacité des ménages à acquérir les logements sociaux qui seront vendus et sur les impacts qu'aurait une baisse des retraites. Toutes ces questions sont imbriquées et l'expérience montre que la situation ne se régule pas spontanément.

De plus, l'on associe un peu rapidement propriété et déficit de mobilité, donc accentuation du chômage, mais il n'est en rien certain que les locataires soient plus mobiles, en particulier dans le parc social. Cette assertion n'est donc pas prouvée : en Suède, le nombre de propriétaires est très élevé, le chômage faible, et les personnes changent souvent de lieu de vie. À ce sujet, le niveau très élevé des droits de mutation est en France un obstacle : il existe donc des leviers pour favoriser la mobilité.

La politique du logement relève ainsi de choix de société qu'il faut expliciter. À mon sens, une société équilibrée permet aux jeunes d'entrer sur le marché de l'emploi. Par exemple, que fait-on des très nombreuses personnes en CDD, que les banques refusent actuellement de financer ? »

Alexandra François-Cuxac

Intervenir sur le marché par le biais des aides est pour l'Etat un moyen d'orienter la production des opérateurs en fonction de priorités définies en fonction d'une vision politique élaborée collectivement et arrêtée par l'État.

Freiner l'étalement urbain est par exemple l'un des objectifs du ralentissement de l'octroi des PTZ dans les zones B2 et C, qui entraîne une baisse du nombre de nouvelles maisons individuelles, mais cela ralentit aussi la production d'immeubles collectifs. Et comment rénover le bâti dégradé en l'absence d'aides dédiées ? Comme le montre l'Action Cœur de ville, faire en sorte que la pression diminue sur les zones littorales et sur les métropoles ne se fera pas non plus sans politique dédiée.

Actuellement, les jeunes de 25 à 30 ans sont moins souvent propriétaires qu'il y a dix ou vingt ans : le système actuel les exclut de plus en plus de l'accès à la propriété



Ariane Artinian

→ Ariane Artinian : « En quoi les aides sont-elles vitales pour le logement social ? »

Dominique Duband, Président du Groupe Batigère, vice-président de la Fédération des ESH

Au même titre que la santé ou l'éducation, la politique du logement fait partie des piliers de notre République. On ne se demande pas s'il est légitime de consacrer des budgets à la santé ou à l'éducation, et il n'y donc pas lieu de débattre de l'existence même d'une politique du logement.

Le logement social a connu depuis l'après-guerre des fluctuations d'activité. Sa plus grande époque de construction s'est étalée du milieu des années 1950 jusqu'à la deuxième moitié des années 1970. Il représente aujourd'hui environ 4,5 millions de logements en France. Ce parc de logements à loyers modérés exerce sur les loyers du marché libre un effet modérateur, ce qu'il ne faut pas oublier.

À la fin des années 1970, le besoin de logements sociaux est devenu moins massif, et l'État a opéré un basculement depuis les aides à la pierre vers l'APL. Le pari était alors que le nombre de nouveaux bénéficiaires de l'APL serait semblable à celui de ceux qui en perdraient le bénéfice. La fin des Trente glorieuses et l'évolution économique ultérieure ont démenti cette vision : l'APL a peu à peu pris un poids très important – 18 milliards d'euros par an environ, dont 4 milliards contribuent à solvabiliser le marché du parc privé, alors que 8 milliards sont perçus par les locataires du parc social. En parallèle, les aides directes à la pierre ont progressivement reculé, mais un certain nombre de dispositifs fiscaux – dégrèvements de TFBP et taux de TVA à 10 %, notamment – soutiennent aussi la construction et la rénovation.

Le contexte a changé et un certain nombre de dispositifs doivent sans doute évoluer, mais maintenir des aides est indispensable si l'on souhaite continuer à produire et à rénover des logements sociaux. La nécessité de la rénovation est de façon générale à mettre en avant, puisque pour environ 36 millions de logements en France, la construction ne représente que 300 000 nouveaux logements environ chaque année. Les politiques d'aménagement du territoire impliquent sans doute de faire évoluer les aides pour les orienter vers d'autres secteurs – dont la rénovation de l'existant –, mais cela relève évidemment de choix politiques.

Le basculement vers l'APL et la décentralisation ont conféré des responsabilités croissantes aux collectivités locales. Tous segments confondus, la politique du logement doit être mise en cohé-



Dominique Duband

rence avec les politiques de territoires. L'échelle pertinente à adopter fait débat, mais il serait préférable de laisser aux collectivités le soin de définir les bassins de vie et de dessiner leurs politiques en concertation étroite avec tous les acteurs de l'habitat, en particulier pour traiter la question du foncier.

Depuis les années 1970, l'évolution des politiques publiques a conduit à l'abandon de la création de réserves foncières anticipant l'avenir à long terme. Or, il est plus que jamais nécessaire de mettre sur le marché des biens fonciers à des prix maîtrisés, ce qui aurait une influence significative sur le marché libre. Ces politiques s'inscrivent cependant sur le moyen et le long terme, ce qui nécessite une réelle continuité. A contrario, les décisions récentes ont été abruptes et prises sans concertation, et ont donc des conséquences brutales au bout de quelques mois. Or, le rythme de l'immobilier est long. Cela ne signifie pas qu'il ait forcément besoin d'une stabilité des politiques ; en revanche, apporter des changements progressifs et une visibilité dans le temps est indispensable pour ne pas déstabiliser l'ensemble du secteur.

Ce parc de logements à loyers modérés exerce sur les loyers du marché libre un effet modérateur, ce qu'il ne faut pas oublier.

→ Ariane Artinian : « Que redoutez-vous aujourd'hui ? »

Dominique Duband

Il a été annoncé que l'APL ne serait revalorisé que de 0,3 % en 2019, alors que l'inflation devrait être supérieure à 1,6 %. Après la précédente baisse de l'APL, les organismes HLM consacrent beaucoup de temps à réfléchir à la façon d'intervenir à horizon de cinq ou dix ans, tout en différant un certain nombre de décisions. Pour le moment, les mises en chantier ne reculent pas, puisqu'elles avaient été prévues avant les annonces du gouvernement. Il n'en va pas de même de la constitution de réserves foncières et des demandes d'agrément, qui sont en recul : il sera difficile de faire repartir le moteur du logement social.

De plus, la production globale de logements est affectée par ces phénomènes, puisque les collectivités sont nombreuses à mettre en œuvre des mesures de mixité sociale dans le cadre des opérations. Il est certain que l'on observera bientôt un creux dans la production de logements, mais il reste à savoir si la tendance à la baisse se poursuivra par la suite.

→ Ariane Artinian : « Il faut aussi compter avec l'approche des élections municipales, qui semble exercer ses effets plus en avance que lors des précédentes échéances. »

Dominique Duband

Ce cycle municipal est bien connu et prévisible. C'est surtout la capacité à s'inscrire dans le temps long qui est remise en question, en particulier en ce qui concerne la programmation des opérations foncières. Il faut aussi souligner que si des moyens importants restent affectés à la rénovation urbaine, dans la continuité des politiques promues par Jean-Louis Borloo, la poursuite de la métropolisation pose de lourds problèmes à des villes qui comptent de l'ordre de 100 000 habitants : pour attirer des entreprises, elles doivent pouvoir proposer des logements de qualité alors que la vacance y est très importante, ce qui déprime l'activité en ville.

À mon sens, les programmes à mener dans ces villes sont de la même ampleur que ceux financés par l'ANRU : il est essentiel que ces secteurs regagnent des habitants pour recréer une animation des centres-villes. Les bailleurs sociaux et les promoteurs pourraient tout à fait s'investir dans ces lieux, à condition que les collectivités soient soutenues par des politiques ambitieuses des pouvoirs publics, le cas échéant en réaffectant les crédits d'aides

actuelles. En tout état de cause, il semble désormais essentiel d'aborder la question de la rénovation, qui n'est que rarement mise en avant à la hauteur des problèmes à résoudre. »

→ Catherine Bocquet : « Michel Pelenc, les aides actuelles à la rénovation sont-elles pertinentes ? »

Michel Pelenc, Directeur général de SOLIHA

SOLIHA intervient auprès de ménages dont les revenus sont compris dans les quatre premiers déciles et qui sont très souvent situés sous le seuil de pauvreté. Il est clair que ces personnes ne peuvent pas financer seules des travaux d'ampleur et que les aides sont indispensables pour les rendre possibles.

La loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 a fixé comme objectif la disparition des passoires énergétiques (logements classés F et G par le DPE) en 2025. Elle prévoit aussi que le parc de logements français atteigne en totalité la performance BBC en 2050. À ce jour, ce parc comprend 7,4 millions de passoires thermiques, soit environ un tiers du parc privé ; 3,7 millions sont occupés par des ménages dont les moyens sont modestes, dont 1,5 million de propriétaires occupants et 1,7 million de locataires. Le plan de rénovation énergétique adopté récemment prévoit la rénovation de 150 000 logements de propriétaires occupants modestes. À ce rythme, leurs passoires thermiques devraient normalement toutes être rénovées en 2028 ; 75 000 devraient bénéficier des aides à la pierre de l'ANAH, et il faut aussi compter avec les aides des collectivités, parfois importantes, et avec les soutiens apportés entre autres par les caisses de retraite. Il semble donc envisageable de rénover d'ici à dix ans les logements de très mauvaise qualité des propriétaires occupants, puisque d'autres aides (CEE et CITE) permettent de soutenir les opérations des 750 000 autres propriétaires. Il faut toutefois tenir compte du fait que le CITE est versé après les travaux, ce qui pose de lourds problèmes de trésorerie aux ménages modestes.

Il faudrait néanmoins être en mesure de suivre l'avancement de ces rénovations, ce qui n'est pas possible à ce jour. Le projet de loi

SOLIHA joue donc le rôle d'un absorbeur de difficultés, en déployant pour construire les dossiers une ingénierie financière individualisée.



Michel Pelenc

La constitution de réserves foncières et des demandes d'agrément, qui sont en recul : il sera difficile de faire repartir le moteur du logement social.

ELAN comprend la mise en place d'un carnet numérique sur lequel les propriétaires devront enregistrer leurs rénovations énergétiques, mais sa mise en œuvre sera longue et aléatoire. Pour les locataires, aucun outil spécifique n'existe, alors que 45 % d'entre eux occupent des logements énergivores. Compte tenu de leurs consommations énergétiques, ces locataires supportent des taux d'effort élevés, bien que les moyens de les connaître n'existent pas. Il revient aux bailleurs de rénover leurs logements, bien que ce soit les locataires qui en bénéficient. Nous proposons donc de réviser le décret Décence pour qu'il comprenne réellement un indicateur de performance énergétique, ce que prévoit la loi de transition énergétique, en excluant les logements F et G du marché. Les

occupants de logements de mauvaise qualité pourraient alors s'adresser à la CAF pour qu'elle réalise un diagnostic. En cas d'indécence, la CAF peut consigner les aides à verser au propriétaire jusqu'à réalisation des travaux.

Le problème posé par ce dispositif est que les marchands de sommeil s'empareraient sans aucun doute des biens indécents dans les zones tendues, et que les travaux seraient surtout réalisés ailleurs. Pour autant, les dispositifs actuels ne permettent pas de mettre en œuvre la loi : l'État devrait donc réviser ses politiques pour créer une solution cohérente.

De façon générale, les dispositifs doivent être ciblés vers des publics précis : aides fiscales pour les classes moyennes, aides à la pierre pour les ménages modestes, et ainsi de suite. Ainsi, SOLIHA monte au quotidien des dossiers de financement de rénovation pour des occupants modestes, mais l'APL Travaux est très souvent nécessaire pour rembourser les prêts qui permettent de compléter les aides de l'ANAH, et manque à l'appel.

Il faut bien reconnaître que les aides à la rénovation sont aujourd'hui illisibles. L'ANAH a mis en place des dossiers numériques, mais l'on compte en général quatre à cinq financeurs par plan de financement individuels, donc autant de documents à renseigner dans le cadre du montage des dossiers. SOLIHA a donc demandé depuis longtemps la création d'un dossier unique commun à tous les financeurs, ce qui reste impossible à ce jour. Par défaut, SOLIHA joue donc le rôle d'un absorbeur de difficultés, en déployant pour construire les dossiers une ingénierie financière individualisée.

→ Catherine Bocquet : « Marilia Mendes, les aides actuelles sont-elles utiles et lisibles pour les ménages ? »

Marilia Mendes, responsable du département Habitat et Cadre de Vie de l'UNAF

Avant d'envisager toute réforme, il faut tout d'abord rappeler quels sont les ménages concernés par les aides personnelles au logement. On compte aujourd'hui 6,5 millions d'allocataires, dont 2,9 millions de familles, pour 13 millions de personnes bénéficiaires en tout. 60% d'entre eux perçoivent des revenus inférieurs au seuil de pauvreté – sans même évoquer la question des étudiants, et sachant que les revenus des accédants à la propriété bénéficiaires sont un peu plus élevés. Aucune aide n'est versée à une famille avec deux enfants dont les revenus dépassent deux SMIC, et le seuil pris en compte est inférieur à un SMIC pour une personne seule.



Marília Mendes

L'APL est l'aide sociale la plus redistributive et est très efficace, puisqu'elle permet de réduire les inégalités d'accès au logement, mais aussi de favoriser le maintien dans celui-ci, puisque son montant s'adapte aux transformations de la vie.

Les bénéficiaires sont donc clairement les plus modestes, ce qu'il faut garder à l'esprit avant toute réforme. Parmi eux, nombreux sont les personnes seules, les retraités, les étudiants et les familles monoparentales. Tous ont du mal à payer leurs dépenses de logements, tant dans les parcs locatifs privés et sociaux, mais aussi lorsqu'ils sont accédants à la propriété : il est donc très regrettable que l'APL ne concerne plus les nouveaux accédants.

Compte tenu du rôle vital du logement, l'Etat a historiquement jugé qu'il fallait aider les plus modestes à faire face aux dépenses qui y sont liées, même si les aides sont loin de prendre en compte toutes les charges liées au logement, premier poste de dépenses contraintes du budget des familles.

Les modalités de calcul de l'APL sont très complexes, mais ses

principes sont simples. Son montant dépend du revenu du ménage, du nombre de personnes à charge, du loyer (dans la limite d'un plafond qui correspond de moins en moins à la réalité, puisqu'il est par exemple d'environ 300 euros en Île-de-France) et d'un forfait de charges d'un niveau actuel de 54 euros par personne.

Fondamentalement, le montant total des APL est devenu très important – 18 milliards d'euros – tout simplement parce que le nombre de ménages très pauvres continue d'augmenter. Afin de faire des économies, les pouvoirs publics ont d'ailleurs déjà réduit au fil du temps les seuils de revenus permettant d'accéder à l'APL.

L'APL est l'aide sociale la plus redistributive et est très efficace, puisqu'elle permet de réduire les inégalités d'accès au logement, mais aussi de favoriser le maintien dans celui-ci, puisque son montant s'adapte aux transformations de la vie : variations de revenus, naissances, etc. Une autre force de cette aide est le fait qu'elle soit dédiée, et qu'elle ait pour rôle de compenser un taux d'effort jugé trop important sur une dépense essentielle pour la vie des ménages. Nous sommes donc opposés à la perspective de la fondre dans une aide sociale unique.

À ce jour toutefois, les dépenses prises en compte par le calcul de l'APL augmentent moins vite que celles réellement liées aux logements des ménages. Dans 90% des cas, les dépenses prises en compte sont inférieures aux loyers réels, ce qui est le cas pour 50% des allocataires vivant dans le parc social. De plus, ces aides ont été sous-revalorisées. Cette déconnexion est de plus en plus importante avec le temps.

→ **Ariane Artinian** : « Cet état des lieux plaide donc pour une réforme du calcul de l'APL ? »

Marília Mendes

En effet, mais elle a la réputation d'être inflationniste, d'où la tentation de la noyer dans une aide sociale unique. Pourtant, les loyers continueraient à augmenter si le montant de l'aide baissait.

→ **Catherine Bocquet** : « Selon vous tous, quelles seraient les mesures prioritaires pour améliorer la situation ? »



B. Catel, D. Duband, A. François-Cuxac, M. Mendes, M. Pelenc

Michel Pelenc

Intégrer un indicateur de performance énergétique dans le décret Décence, améliorer la communication sur les aides permettant d'améliorer les logements et créer un dossier unique de demande pour ces aides.

Marilia Mendes

L'UNAF défend le fait que L'APL doit être calculée en fonction du taux d'effort réel des ménages et qu'elle continue à être versée au propriétaire, ce qui contribue à la stabilisation des familles très modestes dans leurs logements et diminue considérablement le taux d'impayés.

Alexandra François-Cuxac

Mettre en place une réelle concertation pour que les acteurs du secteur immobilier puissent anticiper les évolutions du marché.

Dominique Duband

Partir du niveau territorial, où se trouvent les solutions concrètes, et créer une nouvelle action de rénovation urbaine ciblée sur les centres-villes et les villes moyennes.

Benoît Catel

Construire une politique durable pour l'accès à la propriété des jeunes.





QUEL AVENIR POUR LES DISPOSITIFS D'AIDE ? Point de vue des responsables politiques nationaux

- Frédéric DESCROZAILLES, député du Val-de-Marne, La République en Marche
- Stéphane PEU, député de Seine-Saint-Denis, Parti Communiste Français
- Sylvia PINEL, ancienne ministre du Logement, députée PRG du Tarn-et-Garonne
- Michel PIRON, ancien député UDI du Maine-et-Loire, ancien président du Conseil national de l'habitat
- Boris VALLAUD, député des Landes, porte-parole du Parti Socialiste

Animation : Yves Le Grix, chef du service Immobilier, L'Obs , Cyrille Poy, journaliste

Jean-Luc Berho

Je remercie le député Frédéric Descrozaille, LREM, d'avoir accepté de participer à cette table ronde au « pied levé ». En revanche, nous regrettons l'absence de Marc-Philippe Daubresse, sénateur LR du Nord et ancien ministre du Logement.

→ **Cyrille Poy, journaliste** : « Michel Piron, votre longue expérience dans le domaine de l'habitat vous donne une vision panoptique du sujet. Quel regard portez-vous sur l'évolution des aides au fil des dernières années ? »

Michel Piron, ancien député UDI du Maine-et-Loire, ancien président du Conseil national de l'habitat

En préambule, je suis très réconforté d'avoir appris que tous nos échanges seront rapportés au gouvernement, ce qui pourrait avoir des effets.

Ce que les témoignages très divers apportés ici réinterrogent de façon concrète, ce sont bien les politiques du logement. Cette question s'est souvent déjà posée par le passé et se pose à nouveau. Tout d'abord, la situation financière de la France est extrêmement contrainte en raison d'une dette considérable : tout gouvernement prenant des mesures un tant soit peu responsables ne peut être qu'impopulaire au bout d'un an.

Pour autant, toutes les politiques publiques doivent-elles être traitées de la même manière ? Selon les données dont je dispose, le produit fiscal du secteur du logement dépasse largement 60 milliards d'euros par an, pour environ 42 milliards de dépenses : il est rare que les dépenses publiques rapportent autant, ce qu'il faut souligner.

Par ailleurs, le gouvernement évoque une politique de « choc de l'offre ». J'ai moi-même plaidé en faveur d'une hausse de l'offre, car il ne suffit pas de s'efforcer d'encadrer les loyers sans un équilibre correct entre offre et demande. Mais pour le moment, ce « choc » ne m'a pas frappé. Bien au contraire, le nombre de permis de construire commence à baisser. En la matière, je n'ai rien à ajouter à ce qu'a rappelé Michel Mouillart : l'expérience montre que les décisions publiques, et notamment budgétaires, peuvent avoir un fort impact sur le nombre de logements construits, à la hausse comme à la baisse. Or, je crains bien que faute de politique du logement, le gouvernement se borne à une politique budgétaire de court terme.

Il faut aussi déterminer si le logement est un produit de consommation ordinaire ou un investissement, donc penser les aides en conséquence. Actuellement, on entend que les aides sont inflationnistes. Il est bien connu que quand on veut tuer son chien, on dit qu'il a la rage : il est possible que certaines aides soient inflationnistes ici ou là, mais elles ne le sont certainement pas de façon générale. Il existe néanmoins un déficit total de diagnostic à ce sujet en raison de l'hypercentralisation de l'État français et du point de vue surplombant de certains services de Bercy, qui confondent tous les dispositifs.

Ainsi, le PTZ est essentiel pour solvabiliser un grand nombre d'accédants à la propriété, comme cela a été rappelé. Or, le gouvernement l'a supprimé dans les zones B2 et C, mais l'a maintenu dans les zones tendues, où il ne sert jamais à déclencher les achats et où il a précisément des effets inflationnistes. Il en va d'ailleurs de même de l'APL Accession dans ces zones. Par comparaison, en Vendée, le marché est centré sur des maisons individuelles d'un prix de 140 000 à 160 000 euros recherchées par des ménages qui gagnent de 2 à 2,5 SMIC, et dans ce cas, le PTZ est indispensable pour la primo-accession, puisqu'il réduit le taux d'effort de 30 %.

L'État est donc manifestement incapable de penser la différenciation des marchés selon les territoires, donc celle des aides : c'est aberrant, surtout si l'on cherche à faire des économies qui doivent être ciblées. Ces choix sont le produit de macroéconomistes virtuoses de l'abstraction et formés en ce sens par un certain nombre d'écoles françaises, mais qui ont oublié que la macroéconomie se fonde en pratique sur la synthèse des analyses microéconomiques.

Je crains bien que faute de politique du logement, le gouvernement se borne à une politique budgétaire de court terme.

→ Yves Le Grix, chef du service Immobilier de L'Obs : « En l'occurrence, il s'agirait donc de provoquer un choc de la demande territoire par territoire, et non de l'offre. »

Michel Piron

Oui, mais en revoyant la gouvernance. La centralisation française des décisions en matière de politique du logement est unique en Europe, où partout ailleurs, les Régions et/ou les collectivités territoriales sont les autorités organisatrices qui appliquent localement les politiques décidées au niveau national en fonction des besoins de territoires très différents les uns des autres.

En fait, la politique du logement, quand elle existe, ne peut être déconnectée d'une politique d'aménagement du territoire, quand elle existe. Le logement est indissociable de l'emploi : ainsi, 80% des cadres parisiens souhaiteraient vivre ailleurs, mais ne le peuvent pas en raison de la localisation de leurs métiers. La politique d'aménagement de long terme du territoire a été sacrifiée et il n'est plus possible d'adopter des mesures fiscales discriminantes pour localiser l'emploi de façon coordonnée avec les logements et les moyens de mobilité : à une certaine époque, au contraire, l'Etat pénalisait fiscalement l'installation des entreprises dans les métropoles pour les favoriser dans les zones moins concentrées.

Les mesures de court terme doivent évidemment être prises, mais l'oubli total du long terme conduit à la situation actuelle : une métropolisation outrancière qui mène à l'embolisation et à des hausses de prix immaîtrisables. Face à ces tendances lourdes, bien peu de responsables politiques osent encore mener des politiques de long terme, puisque cela revient à travailler pour leurs successeurs.



Sylvia Pinel, Michel Piron

En fait, la métropolisation se développe de façon spontanée et les responsables politiques suivent ensuite le fil de l'eau, comme le montre l'histoire du Grand Paris. Un projet d'aéroport qui aurait coûté 500 millions d'euros à proximité de Nantes a beaucoup ému, mais consacrer les dizaines de milliards d'euros à bricoler des tentatives solutions à la périphérie de Paris ne pose de problème à personne. Ce laisser-aller politique est accentué par la maladie typiquement française de la centralisation.

→ Cyrille Poy : « Sylvia Pinel, comment jugez-vous l'évolution de la politique de logement, en particulier depuis les derniers mois ? »

Sylvia Pinel, ancienne ministre du Logement, députée PRG du Tarn-et-Garonne, présidente du PRG

Je vous remercie pour votre invitation et suis très heureuse d'être ici, où les débats sont de très haute qualité. Je m'en réjouis d'autant plus que je n'avais pas pu être des vôtres lorsque j'étais ministre, puisque je présentais le jour même des entretiens d'Inxauseta mon propre plan de relance.

Je n'ai pas à apporter des recettes toutes faites issues de mon expérience ministérielle. En revanche, je peux partager un certain nombre de ressentis qui, à mon sens, ne devraient jamais être perdus de vue.

Tout d'abord, la politique du logement est un élément essentiel de l'aménagement du territoire, et est importante pour le quotidien de tous nos concitoyens. La définir suppose de faire des choix et de prendre ses responsabilités, ce qui est le rôle de la fonction politique. Ces choix peuvent être douloureux, mais ils doivent être justes. Or, cette politique semble pour le gouvernement actuel être pilotée à Bercy et non rue de Varenne. Les pistes d'économies présentées sont connues depuis longtemps, puisqu'elles existent de longue date dans des notes de la très compétente Direction du budget. Pourtant, nous nous y sommes souvent opposés, puisqu'elles proposent de couper à l'aveugle dans les budgets.

Il faut bien distinguer les aides à la production des aides personnelles. Ces dernières sont liées à la situation des ménages modestes et très modestes, et les éventuelles mesures en la matière doivent nécessairement être particulièrement bien ciblées. Il est beaucoup plus délicat de faire évoluer les aides à la construction ou à la rénovation.

Lorsque j'étais ministre, j'ai voulu agir sur tous les segments à la fois en fonction de la situation des ménages : logement social,

primo-accession et logement intermédiaire dans les zones en tensions. Il y a lieu de porter un regard critique sur les effets de la politique actuelle en termes d'emploi, de croissance et de politique de logement. L'écart entre le nombre de permis de construire en 2017 – année où ont été appliquées les mesures que nous avons portées – et 2018 est en effet frappant. Les chiffres dévissent pour les maisons individuelles en raison des mesures prises sur l'APL Accession et le PTZ, qui n'est plus proposé dans 93% du territoire national. Par ailleurs, le recentrage des dispositifs de défiscalisation des investissements locatifs a délaissé la zone B2, qui couvre notamment des zones littorales où il est difficile de se loger. Ce point illustre la nécessité de porter un regard territorialisé pour appliquer un certain nombre de dispositifs. Plutôt que de resserrer le ciblage du PTZ ou du dispositif dit Pinel, il aurait été préférable de revoir le zonage. Sa dernière révision date d'août 2014 : de nombreux territoires ont depuis fortement évolué et il faut en tenir compte.

De mon point de vue, la définition du zonage était prioritaire afin de stabiliser le marché et apporter de la prévisibilité aux ménages et aux acteurs de l'immobilier, car la confiance est un élément crucial en ce domaine, ce qu'il ne faut pas perdre de vue. Il semble que le gouvernement souhaite revoir ce zonage, ce qui est une bonne nouvelle, mais il aurait fallu le faire en premier lieu en y associant les collectivités, qui sont les partenaires privilégiés des bailleurs sociaux. Pour être conseillère régionale d'Occitanie, qui comprend notamment une grande zone littorale où les communes en retard sur les objectifs de la loi SRU sont nombreuses, je sais qu'il est important que les Régions apportent des aides à la pierre. Mais la définition du zonage nécessite une forte concertation avec les acteurs de l'ensemble de la chaîne du logement et avec les élus locaux, ce qui est la condition pour lancer des programmes de revitalisation des centres-bourgs ou des cœurs de ville. »

→ **Yves Le Grix** : « On comprend mal la logique budgétaire du gouvernement compte tenu des effets prévisibles énormes sur l'emploi et du mécontentement des personnes qui souhaitent accéder à la propriété, y compris à court terme. Comment expliquer ses choix ? »

Sylvia Pinel

Il me semble qu'il s'agisse d'une logique budgétaire à court terme, alors que l'aménagement du territoire et la construction s'inscrivent dans le temps long. Il faudrait donc maintenir les dispositifs

Sylvia Pinel



Les chiffres dévissent pour les maisons individuelles en raison des mesures prises sur l'APL Accession et le PTZ, qui n'est plus proposé dans 93% du territoire national.

existants et les faire évoluer, en particulier en termes de zonage. Nous avons augmenté fortement l'enveloppe des PTZ, à hauteur de 1,3 milliard d'euros, allongé la durée des remboursements et mis en place une quotité identique pour toutes les zones. Si le marché s'était maintenu à un niveau élevé, il aurait été possible de faire évoluer le ciblage du PTZ dans de bonnes conditions, puisque les recettes fiscales se seraient maintenues pour l'État, sans oublier les recettes indirectes induites pour les collectivités. Or, le gouvernement actuel néglige systématiquement les recettes fiscales engendrées et plus encore les effets sociaux positifs de ces aides. Actuellement, l'État se désintéresse apparemment de la fluidité des parcours résidentiels et de la cohésion sociale dans les territoires, et je suis inquiète au vu du projet de loi de finances 2019 et du projet de loi ÉLAN, qui pourraient conduire à la mise en place de nouveaux ghettos. À ce sujet, nous avons fait connaître des propositions très consensuelles lors de l'examen de la loi Égalité et citoyenneté pour essayer de corriger les trajectoires prises par un certain nombre de territoires.

La politique du logement va bien au-delà des chiffres. Elle joue un rôle structurant pour les parcours de vie, l'insertion professionnelle, le dynamisme des territoires. Elle ne peut donc pas être appréhendée uniquement du point de vue économique.

→ Yves Le Grix : « Stéphane Peu, le territoire de Plaine Commune est située au cœur des problèmes évoqués ci-dessus. Comment jugez-vous les évolutions actuelles ? »

Stéphane Peu, député PCF de Seine-Saint-Denis, vice-président de l'USH et Vice-président de Plaine Commune

Il en va du logement comme de nombreuses politiques sociales et économiques, puisque depuis trente ans, la financiarisation de l'économie est de plus en plus prégnante. Le consensus politique bâti au siècle passé par les partenaires sociaux autour d'une République sociale – sécurité sociale, retraite par répartition, mixité économique du secteur du logement, notamment – est remis en cause sans vision politique affirmée pour notre pays, si ce n'est la réponse aux injonctions de court-terme de la logique financière.

Je crois en la complémentarité des secteurs public et privé. Mais si l'on ne rompt pas avec le dogme hors-sol de la financiarisation à outrance, les effets seront catastrophiques : il reste à espérer que la majorité actuelle évolue au cours de son mandat à ce sujet. Il n'y avait par exemple pas besoin d'être grand clerc pour deviner qu'en asséchant l'essentiel des fonds propres des organismes HLM tout en diminuant les aides sans discernement et sans prendre en compte la diversité des territoires, la production de logement chuterait, et qu'un choc de la récession aurait lieu à la place du choc de l'offre annoncé : il suffisait pour cela d'écouter les praticiens.

Je suis frappé par les ravages de la démission du pouvoir politique face à la financiarisation. En 1900, la RATP a emprunté sur 80 ans via des prêts bonifiés de la CDC pour construire la ligne 1 du métro parisien. Actuellement, la construction du métro du Grand Paris est financée par des emprunts à 20 ans sur les marchés financiers, donc à des taux d'intérêt élevés. Rien ne justifie cette différence qui se traduira par un énorme gaspillage d'argent public, alors que les deux projets sont très comparables.

Face à cela, les responsables politiques doivent réagir en dessinant à nouveau des politiques de moyen et de long terme, en resocialisant en partie l'économie et en remettant en vigueur de réelles politiques publiques, car la financiarisation actuelle affaiblit le pays. À défaut, la pratique actuelle du bricolage se poursuivra.

Le logement est par excellence un domaine où il faut faire prévaloir les logiques de moyen et de long terme. Tout d'abord, parce que le logement est un bien de première nécessité, c'est un droit, au même titre que l'éducation ou la santé. À cet égard, il est flagrant

que pour la première fois en France, l'exposé des motifs du projet de loi ELAN considère le logement comme un produit, comme un bien marchand ou encore comme un bien d'usage, mais jamais comme un droit.

La politique du logement est aussi un des piliers de l'aménagement du territoire, alors que la France souffre d'une absence de vision en la matière – à moins qu'il ne s'agisse de renforcer uniquement les métropoles, au risque d'affaiblir l'équilibre entre zones rurales et villes moyennes qui a longtemps fait la force de notre pays. C'est aussi un enjeu de mixité sociale, alors qu'il n'est même plus certain que notre pays soit encore partout une République.

Pas besoin d'être grand clerc pour deviner qu'un choc de la récession aurait lieu à la place du choc de l'offre annoncé : il suffisait pour cela d'écouter les praticiens.

Je témoigne que cette République est en danger en de nombreux lieux, et j'en connais certains de très près : la financiarisation se double ainsi de la montée des séparatismes territoriaux et sociaux. Lorsque Jean-Pierre Chevènement était ministre de l'Intérieur, il y a une vingtaine d'années, j'avais été choqué qu'il affirme qu'en région parisienne allait se développer « un apartheid urbain » si l'on n'inversait pas la tendance qui s'est depuis aggravée : comment faire République dans ces conditions, alors que les séparatismes se multiplient et sont parfois encouragés par certains responsa-

Stéphane PEU



bles politiques qui refusent le vivre-ensemble ? Si notre République se balkanise faute d'aménagement du territoire et en particulier d'une véritable politique du logement, que va-t-il se passer ? Malgré quelques inflexions, la financiarisation a depuis une trentaine d'années débouché sur une économie de pénurie entraînant une hausse très forte des prix du logement, ce qui frappe lourdement le pouvoir d'achat depuis une quinzaine d'années.

Il est donc temps de remédier à la situation et de mener une véritable politique du logement, sans pour autant peser inconsidérément sur les finances publiques. Pour mémoire, la politique du logement aidé en France n'a historiquement pas reposé uniquement sur celles-ci, mais aussi sur les partenaires sociaux et sur la CDC, hélas actuellement menacée, ainsi que sur des aides à l'investissement permettant de maîtriser la hausse des aides à la personne. Il ne s'agit pas de reprendre ce modèle à l'identique, mais de s'appuyer sur sa force tout en mettant un terme à la financiarisation.

→ **Yves Le Grix** : « Frédéric Descrozaille, vous êtes membre du comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques. La majorité actuelle a souvent été critiquée ci-dessus. Comment réagissez-vous ? »

Frédéric Descrozaille, député LREM du Val-de-Marne

Je me réjouis de participer à ces rencontres à l'invitation de Jean-Luc Berho, que je remercie vivement pour m'avoir fait connaître le travail extraordinaire mené ici, et qui repose sur une grande diversité de témoignages et de points de vue.

Pour autant, mon intervention n'était pas prévue au départ et je ne suis pas spécialisé sur les questions du logement, mais plutôt sur l'alimentation et le marché de l'emploi. Le logement est néanmoins une question fondamentale qui ne peut pas ne pas intéresser les parlementaires qui soutiennent l'action du gouvernement, et c'est pourquoi j'aimerais réagir sur un certain nombre de points.

Tout d'abord, en effet, l'organisation de l'économie a complètement changé depuis 1900. À l'époque, le système monétaire reposait sur le bimétallisme. En 1944, les accords de Bretton Woods ont créé le système monétaire international réformé en 1976. En 1981, la Gauche a dévalué le franc, nationalisé dans un certain nombre de secteurs et revalorisé les minima sociaux : elle a ainsi mené une politique de relance typiquement keynésienne soutenue notam-

ment par de nombreux anciens membres de la CFDT alors actifs dans les cabinets ministériels et à l'Élysée.

Au bout d'un an et demi, la Gauche adoptait le virage de la rigueur, qui n'a jamais été sciemment expliqué par le PS. Ce parti s'est alors converti à une vision soutenue traditionnellement par la Droite : rigueur budgétaire, lutte contre l'inflation, puis privatisations de plus en plus massives et libéralisation des mouvements de capitaux. La

L'exposé des motifs du projet de loi ÉLAN considère le logement comme un produit, comme un bien marchand ou d'usage, mais jamais comme un droit.

financiarisation dénoncée ci-dessus date donc en France des années 1980 et s'est traduite à la suite de l'abandon de la référence monétaire à l'or par le FMI par une explosion de l'endettement de l'État, des ménages et des entreprises.

L'endettement s'est alors substitué à l'inflation en tant que carburant économique, et c'est pourquoi je soutiens l'action d'un gouvernement qui place comme premier objectif – même si cela semble désastreux, consternant et pathétique – le respect des engagements internationaux pris en particulier à travers le traité de Maastricht en termes de dette publique, puisque nous dépendons des marchés financiers pour payer les fonctionnaires. Jusqu'à ce que nous convainquions nos alliés de modifier les statuts du FMI, nous ne pouvons rien faire à ce sujet. C'est en particulier ce qui anime les efforts du Président de la République pour restaurer le multilatéralisme.

Dans ce contexte, Bercy a bon dos. En tant que député, j'ai découvert que les administrations ministérielles renvoient aux obligations liées à l'UE pour refuser tel ou tel projet. Il importe alors au Parlement de démontrer bien souvent la fausseté de ces affirmations : de la



Frédéric Descrozailles

même façon que le Directeur financier est toujours dans une entreprise l'empêchant de tourner en rond, il ne décide finalement pas de la stratégie de l'entreprise. Et en ce qui concerne la critique de la centralisation, je pense que la France n'aurait pas existé sans un pouvoir central fort dont Philippe le Bel a été l'un des grands artisans : c'est d'ailleurs l'une des sources de son universalisme. La politique du gouvernement, quant à elle, forme un tout cohérent qui consiste à s'attaquer à toutes les poches « d'entre-soi » qui caractérisent la France. Il en va ainsi de la formation continue pour le domaine de l'emploi, totalement fermée au départ aux personnes venant de l'extérieur de tel ou tel domaine d'activité. Pour corriger les défauts de cette organisation historique, l'État a mis en place tout un ensemble de dispositifs de compensations qui créent finalement des rigidités.

Le gouvernement vise à casser ces dispositifs de compensation afin que chacun se sente davantage auteur de sa propre vie et puisse s'épanouir, ceci en créant plus de flexibilité et de souplesse. Par exemple, sur le marché de l'emploi, les employeurs ne recrutent aujourd'hui personne si le trajet à effectuer dépasse une heure : c'est pour répondre à ce problème que nous avons mis en place des mesures adaptées dans le cadre de la loi Avenir professionnel.

De la même façon, l'action gouvernementale consiste à regrouper les opérateurs HLM et à les forcer à ne plus gérer leurs activités en bons pères de famille en conservant de la trésorerie, tout en leur permettant d'emprunter des fonds de haut de bilan et en leur demandant de réaliser des ventes afin de créer des flux de construction.

Ceci étant, j'ai bien entendu qu'il ne fallait pas raisonner sur des moyennes et de seuls objectifs économiques, mais en fonction des territoires, notamment en ce qui concerne les ventes de logements sociaux à réaliser. Le député François Jolivet, spécialiste du secteur, le souligne. La loi ne contraindra pas les organismes HLM à vendre 40 000 logements par an, mais facilitera le renforcement des flux dans les territoires : il faudra pour cela définir les critères pour différencier les territoires, quitte à réactualiser le zonage plus souvent que tous les quatre ans.

L'action gouvernementale consiste à regrouper les opérateurs HLM et à les forcer à ne plus gérer leurs activités en bons pères de famille en conservant de la trésorerie.

→ **Cyrille Poy** : « **Boris Vallaud, quel est votre diagnostic sur la politique actuelle du logement ?** »

Boris Vallaud

Je vous avoue avoir du mal à comprendre les propos qui viennent d'être exprimés. Quoi qu'il en soit, le nombre de permis de construire et de mises en chantier a fortement reculé depuis un an, alors que la politique du logement présente depuis Raymond Barre une relative constance, bien qu'au fil du temps la financiarisation se soit affirmée, que les collectivités locales se soient de plus en plus substituées à l'Etat et que le recours aux fonds propres des organismes HLM ait pris de l'ampleur.



Boris Vallaud

Compte tenu de ses conséquences sur la vie des personnes et des territoires, la question du logement nous occupera sans doute encore dans trente ans. Elle est à la fois économique, environnementale et sociale, ceci alors que les inégalités sociales augmentent et que la ghettoïsation se renforce.

Il peut être tentant de considérer que cette politique « coûte un pognon de dingue » et qu'elle ne fonctionne pas. Mais même si le mal-logement subsiste et qu'un grand nombre de défis restent à relever, il faut rappeler que l'offre de logements a crû plus rapidement que la population et que le mal-logement est contenu. La dépense française en la matière est comparable avec la moyenne de celles des pays de l'UE, le parc de logements sociaux est l'un des plus importants d'Europe, et en regard de leurs populations, la France construit par exemple plus que le Royaume-Uni.

Des réformes doivent certainement être engagées, mais il ne faut pas confondre réforme et liquidation. Comme l'a rappelé Sylvia Pinel, le maintien de la confiance - donc la prévisibilité des dispositifs - est essentiel pour que le logement puisse continuer à prospérer, et l'action récente du gouvernement l'a fortement déstabilisé au nom d'arbitrages strictement budgétaires. Or, la fonction du gouvernement est bien d'opérer des arbitrages politiques au-delà des propositions des administrations, qui ont effectivement bon dos. Les mesures prises récemment sont proposées par Bercy depuis une dizaine d'années, et les gouvernements de gauche et de droite les ont constamment refusées en prenant en compte l'efficacité redistributive des APL et les signaux à adresser au secteur. Et compte tenu du contenu du projet de loi ELAN et du rapport du Comité d'action publique 2022, de grandes difficultés s'annoncent à l'avenir. À tout le moins, le logement n'est pas une marchandise comme les autres, et nous mesurons mal les risques sociaux et ségrégatifs des mesures en préparation. Ces questions sont aussi environnementales, et Nicolas Hulot a souligné lors de l'annonce de sa démission que les moyens annoncés pour la rénovation thermique manquent à l'appel, ce dont il ne voulait pas prendre la responsabilité.

Enfin, comme cela a été dit, il faut prendre en compte la dimension territoriale dans les réformes à apporter notamment aux dispositifs fiscaux, pour distinguer le traitement des secteurs en tension des secteurs détendus. »

→ **Yves Le Grix** : « En termes de justice sociale, que pensez-vous de la décote terrible que subissent de nouveaux propriétaires lorsqu'ils revendent leurs logements neufs au bout de quelques années ? »


Boris Vallaud

Je connais mal ce problème, mais j'imagine que la logique est la même que lors de la revente d'une voiture qui n'a parcouru que quelques kilomètres.

Sylvia Pinel

En fait, la situation diffère beaucoup d'un lieu à l'autre. Dans les zones très tendues, les plus-values ont pu être fortes dans la période récente, mais les prix se sont effondrés dans de nombreuses zones rurales. Il est donc essentiel de tenir compte des spécificités territoriales pour cibler des aides avec pertinence.





Lorsque nous avons mis à jour le zonage, en 2014, après des années de non-actualisation, il est apparu que le classement d'un certain nombre de métropoles était obsolète, ce qui avait des impacts forts notamment sur l'accession et sur le calcul des plafonds de loyers appliqués dans le cadre des investissements locatifs. Pour ce faire, nous avons pu nous fonder sur le travail de très grande qualité de l'administration : DDT, DREAL, CGET et Direction de la Ville, entre autres.

Le ministère de l'Économie, quant à lui, exige avec raison le sérieux budgétaire. Je partage les objectifs européens et appartiens à un parti fédéraliste, mais cela n'empêche pas de faire des choix : la suppression de l'APL Accession ne représente qu'un gain de quelques centaines de millions d'euros, et d'autres priorités auraient pu être retenues alors que le gouvernement a en parallèle réformé l'ISF.

La politique du logement permet de loger nos concitoyens, de créer deux emplois par logement construit et de soutenir l'équité entre les territoires. Elle doit donc être une priorité. Les ressources de 80 % des bénéficiaires de l'APL sont inférieures au SMIC et la moitié

Chaque crise de la construction est le plus grand plan social de France

vivent sous le seuil de pauvreté : raboter les APL de cinq euros n'est donc pas une bonne mesure. Il aurait été préférable, pour réaliser des économies, de revoir le zonage du PTZ, sa quotité et la durée de son remboursement.

Aujourd'hui, le projet de vendre des logements sociaux s'accompagne d'une baisse du niveau des fonds de roulement des organismes HLM, auxquels nous avons d'ailleurs déjà apporté des prêts de haut de bilan. L'agenda HLM 2015-2017 incitait aussi à la mutualisation de ces organismes afin de produire là où c'est nécessaire. Tous ces projets étaient lancés, mais le gouvernement préfère faire autrement et, malgré le recul de la construction, ne corrige pas sa politique.

Michel Piron

Je suis un Européen convaincu et je soutiens le respect des engagements internationaux. Mais cela ne signifie pas qu'il faille passer le rabot de façon aveugle au lieu de travailler en finesse pour adapter les dispositifs après avoir pris le temps du dialogue. Personne

ne remet en cause le rôle de l'administration du Budget, mais il revient aux échanges interministériels d'opérer les arbitrages en vertu d'une stratégie.

Je ne m'oppose pas systématiquement aux ventes de logements HLM, mais la question est de savoir à quels endroits, et pour reconstruire où. Il serait catastrophique de vendre dans le centre des agglomérations pour construire en grande périphérie, ce qui accentuerait la gentrification des cœurs de villes tout en éloignant un grand nombre de personnes de leurs lieux de travail.

À cet égard, j'ai été un peu choqué par l'affirmation selon laquelle les patrons n'embauchent personne si le temps de trajet dépasse une heure. Il suffit d'interroger les femmes de ménage qui nettoient les locaux parisiens où travaillent les députés, au 101 rue de l'université, pour se persuader du contraire : beaucoup d'entre elles se lèvent à 4 heures ou 5 heures et font bien plus qu'une heure de trajet pour permettre aux députés de travailler dans de bonnes conditions.

Ce simple fait nous ramène à la métropolisation actuelle, qui semble plus subie que réellement choisie, ce qui traduit une absence de vision et de volonté politique de long terme. Cette tendance s'observe partout dans le monde et par exemple en Chine, qui concentre sa population sur les zones côtières alors que le pays est immense. Leur gouvernabilité doit, du reste, être interrogée : comme le souligne Spinoza, toute idée perd en compréhension ce qu'elle gagne en extension.

Comme l'a indiqué Sylvia Pinel, il aurait fallu au lieu de les remettre profondément en cause revoir les dispositifs existants en fonction de l'évolution actuelle pour conserver une possibilité d'aménager les territoires.

Compte tenu de la situation actuelle, qui rappelle les bêtises commises durant la dernière année de la présidence de Nicolas Sarkozy, je fais le pari qu'il y aura un ministre du Logement heureux sous ce quinquennat, car il sera obligé peut-être dès la fin de l'année prochaine de mettre en œuvre une relance en disposant de crédits - exactement comme Sylvia Pinel a été chargée de le faire après l'intermède des mesures prises par Cécile Duflot.

Je fais le pari qu'il y aura un ministre du Logement heureux sous ce quinquennat, car il sera obligé, peut-être dès la fin de l'année prochaine, de mettre en œuvre une relance en disposant de crédits.

→ Yves Le Grix : « Faut-il conserver tels quels les dispositifs de défiscalisation ? »

Michel Piron

Pour mémoire, le dispositif Scellier a été adopté à un moment où la filière de la construction s'effondrait. C'était d'autant plus préoccupant que pour repasser d'un rythme de 310 000 à 400 000 constructions par an, il faut des entreprises et du personnel. Le dispositif De Robien était quant à lui massif et a parfois posé des problèmes de vacance dans des villes telles que Marmande, mais il a aussi contribué dans 70% des cas à la construction de logements locatifs.

→ Cyrille Poy : « Stéphane Peu, que faudrait-il faire ? »

Stéphane Peu

En 2011, j'ai participé notamment aux côtés de Thierry Repentin aux États généraux du logement, en amont des élections de 2012. En réunissant des acteurs allant de la FFB à la Fondation Abbé Pierre, en passant par de nombreuses associations et organismes professionnels, nous avons réussi à concevoir un programme présidentiel cohérent.

L'essentiel de ce programme demeure pertinent. À mon sens, et sur le périmètre actuel du budget du Logement, il est possible en prenant des choix différents de relancer la production et de sécuriser un secteur de l'immobilier aujourd'hui déstabilisé. Celui-ci vit sur le temps long, et les effets de la baisse actuelle du nombre de permis de construire se feront sentir encore dans trois à cinq ans. Du reste, pour diminuer artificiellement les statistiques, il a été proposé à l'Assemblée nationale de mettre en place de nouveaux indicateurs d'évaluation de la politique du logement, en ne comptabilisant plus le nombre d'agréments, mais celui des livraisons (dont le nombre dépend des mesures prises sous le précédent quinquennat) : face à ces tentatives, il faut rester sérieux.

Tels qu'ils existent aujourd'hui, les dispositifs de défiscalisation posent de nombreux problèmes, mais je suis favorable à des aides au secteur privé. J'ai créé une coopérative pour l'accession à la propriété dans mon territoire, et je suis favorable à des aides qui permettent à des personnes de devenir de nouveaux propriétaires, et non à augmenter le patrimoine de personnes qui le sont déjà. En effet, les inégalités de revenus se creusent, mais elles se cumulent avec des inégalités de patrimoine encore plus importantes. Dans

ce contexte, proposer aux propriétaires des aides sans réelles contreparties pose problème, et il faut à tout le moins décourager les comportements spéculatifs. Il serait donc préférable de renforcer le PTZ, qui présente, lui, des contreparties, puisqu'il est impossible à l'acquéreur de revendre son bien pendant six ans, sauf à rembourser ce prêt.

Il faut aussi soutenir les HLM, qui sont des logeurs généralistes et qui soutiennent la mixité sociale, puisque 80 % des salariés y sont éligibles. Ce sont aussi des outils d'aménagement des territoires. Pour mémoire, le dernier rapport remis par Jean-Louis Borloo met en lumière trois types de territoires oubliés par la République, où vivent 20 millions de personnes : des territoires ruraux, des villes moyennes en déclin et des banlieues de grandes villes. Les aides doivent cibler ces territoires.

Dans les secteurs ruraux, de nombreux biens tombent en ruine, et le logement HLM est le principal outil pour contrecarrer la tendance actuelle. Le modèle HLM ne coûte pas cher à l'État, puisque les aides à la pierre du secteur représentent seulement 250 millions d'euros. À Saint-Denis, le loyer d'un logement HLM est de l'ordre de 7,50 euros par m² en l'absence d'aides publiques, soit 50 % des revenus d'un Smicard pour un F2 classique. Pour abaisser ce loyer à 4,50 euros, il faudrait faire passer les aides à la pierre du secteur HLM à un niveau d'un milliard d'euros par an, ce qu'avaient soutenu les États généraux du logement. Cette mesure ferait gagner beaucoup de pouvoir d'achat aux ménages modestes, ce qui soutiendrait l'économie du pays.

En regard, il faut rappeler que le total des APL augmente tout d'abord parce que la pauvreté prend de l'ampleur : comme cela a été rappelé, seuls les ménages très modestes et les familles pauvres très nombreuses perçoivent ces aides : un smicard n'en bénéficie pas, pas plus qu'un bénéficiaire du minimum Vieillesse. Dans une vision de moyen terme, les deux seules façons de faire baisser les APL consistent donc à faire reculer la pauvreté – et non de précariser encore plus le salariat – ou à faire baisser les loyers grâce aux aides à la pierre.

À défaut, les APL devraient continuer à prendre le relais faute de soutien à l'investissement, mais le gouvernement actuel prévoit de les revoir à la baisse sans pour autant apporter les moyens de maîtriser les loyers à moyen terme. Malheureusement, j'ai beaucoup échangé sur ces points avec Julien Denormandie et ai participé aux débats préparatoires au projet de loi ELAN, et je me suis rendu compte que le problème posé par l'attitude de la majorité est d'origine purement idéologique.

Aujourd'hui, une vision ultralibérale est appliquée à la question du logement, alors qu'il faudrait adopter une attitude plus ancrée dans l'histoire de notre pays et associant intelligemment les secteurs public et privé. Imaginer que les difficultés du logement trouveront leurs solutions dans la dérégulation du secteur marchand est illusoire, puisque les deux secteurs sont interdépendants. L'action gouvernementale consiste à assécher dans un premier temps les fonds propres du monde HLM, qui ne seront pas remplacés par des prêts de haut de bilan qui existent déjà : dans l'organisme HLM que j'ai présidé, les fonds propres passeront rapidement de 8 millions à 500 000 euros, alors que les prêts de haut de bilan n'apporteront que 1,5 million d'euros.

Tous les organismes HLM sont confrontés à ces réductions drastiques. Dans ces conditions, ils remettent à plus tard leurs projets d'investissement, y compris les acquisitions en VEFA. Il en résultera l'aggravation d'une économie de pénurie dont les conséquences sont hélas connues. Nous avons encore récemment déploré des décès lors d'incendies survenus cet été à Aubervilliers, car la pénurie débouche toujours sur le développement d'une économie noire. Dans la Seine-Saint-Denis comme ailleurs en France, les marchands de sommeil prospèrent, ce qui engendre de très graves souffrances et des morts. De 2002 à 2012, 25 morts sont surve-

nues dans l'habitat insalubre de notre territoire, dont celles de onze enfants.

Après la vente de stupéfiants, cette activité participe de façon importante au blanchiment et attire malheureusement tous types de personnes. En raison de ce type d'activités, j'ai fait radier un professeur d'économie de son poste à Paris-Dauphine et fait suspendre un médecin de son Ordre, tout comme un avocat.

En résumé, même dans un contexte budgétaire compatible avec les engagements du traité de Maastricht, il est possible de faire d'autres choix que de « libérer » prétendument une économie, ce qui se traduira par la pénurie, la hausse des prix et la disparition de milliers d'emplois non délocalisables.

Boris Vallaud

Stéphane Peu a bien souligné les multiples dimensions de la politique du logement, en particulier sociales. Depuis plusieurs décennies, le logement social a pour rôle d'intervenir sur un marché qui serait sans cela déficitaire ou inadapté pour répondre aux besoins des classes moyennes et des classes populaires. Il est donc extrêmement préoccupant qu'il soit déstabilisé à ce point.

Ce n'est absolument pas théorique, puisque dans mon département des Landes, le bailleur XL Habitat a par exemple subi une





Frédéric Descrozailles, Stéphane Peu

perte de trois millions d'euros de ses moyens entre 2017 et 2018, d'où une baisse de sa production de 350 logements. Et en effet, la pauvreté est souvent moins visible en milieu rural que dans les zones urbaines, mais elle y est aujourd'hui devenue particulièrement prégnante.

Il est possible d'améliorer l'efficacité des aides actuelles par un meilleur ciblage et une meilleure adaptation aux besoins. Affirmer qu'il faut construire à terme 500 000 logements par an est un peu court, parce qu'il faut préciser où, pour quelles catégories de la population, dans le cadre de quels parcours résidentiels et de quels projets territoriaux et économiques. Ce n'est que sur la base d'un tel diagnostic qu'il sera possible de moduler les aides.


Il faut prendre en compte la dimension territoriale dans les réformes à apporter notamment aux dispositifs fiscaux, pour distinguer le traitement des secteurs en tension des secteurs détendus.

Il faudrait aussi libérer du foncier. À ce sujet, des réflexions ont été menées sur la création d'une fiscalité incitative déconnectée des besoins de financement des collectivités, dans le cadre de travaux sur l'impact des prix sur leurs finances. Des propositions en ce sens ont été faites par Emmanuelle Cosse lors de la prise de fonctions de Richard Ferrand : celle-ci lui a recommandé de ne rien changer pendant un an, afin de ne pas déstabiliser le secteur, et d'organiser un Grenelle du financement du logement. Cette dernière proposition semble encore tout à fait actuelle.

Frédéric Descrozaille

J'apprends beaucoup en vous écoutant tous, et je voudrai réagir sur quelques points. Tout d'abord, pour avoir travaillé dans le domaine du recrutement pendant trois ans dans un cabinet spécialisé, j'affirme que mes clients refusaient de prendre le risque d'embaucher des cadres vivant à plus d'une heure de leur futur lieu de travail. Certes, il s'agissait de collaborateurs pour lesquels il était fait appel à un cabinet de recrutement ; mais en tout état de cause, de trop importants temps de transport peuvent provoquer du mal-être.

Il me semble aussi important de noter que le nombre d'autoentrepreneurs et de télétravailleurs augmente, et que pour de nom-



breuses personnes, une pièce suffit pour travailler à domicile. Le fait de payer pour l'usage et non pour la propriété se développe, et il faut sans doute imaginer d'autres façons de se loger.

Je ne serais pas choqué qu'une personne soit indemnisée pendant trois ans par Pôle Emploi s'il ne trouve pas de travail, même si des postes sont disponibles dans des zones rurales, dès lors qu'il ne peut trouver sur place des logements correspondant aux besoins de son ménage : il faudrait donc sans aucun doute imaginer des formes transitoires de logements pour fluidifier le marché de l'emploi et de la formation, en particulier pour les jeunes.

Par ailleurs, dans ma circonscription, de nombreuses personnes m'ont affirmé qu'il était temps de regrouper les bailleurs sociaux. J'espère que nous ne serons pas obligés de nommer un ministre et de le doter d'un budget pour faire redémarrer le marché, mais il n'est pas juste de parler du rabot pour décrire les arbitrages dont la majorité a décidé : suppression de la taxe d'habitation, hausse de la CSG, baisse des cotisations sociales, etc., proposent un projet cohérent. L'argument selon lequel certaines mesures ne coûtent pas cher est aussi très limité. Lors de l'examen de la précédente loi de finances, le Premier ministre a échangé avec le groupe LREM pour l'informer que si tous les amendements qu'il avait déposés étaient votés, il en résulterait une hausse des dépenses de 1,5 milliard d'euros. Ces arbitrages sont difficiles à percevoir pour les députés, mais dans les grands axes, les choix politiques sont faits et assumés par le gouvernement.

Sylvia Pinel

Les propositions d'amendements issus de la majorité et qui représentent chacun des dépenses de quelques dizaines de millions d'euros ne sont pas apparues en 2017 : tout gouvernement y est confronté et doit prononcer des arbitrages. Mais renoncer à soutenir le logement au profit d'autres dépenses, comme l'a fait le gouvernement, est un tout autre choix auquel je m'oppose, surtout compte tenu des dernières prévisions de croissance, revues à la baisse, et du poids du secteur de la construction dans l'économie française et pour l'emploi. Comme Michel Piron, je fais le pari qu'un ministre du Logement sera chargé de porter un plan de relance dans un ou deux ans. Au-delà des grandes entreprises du secteur, il ne faut pas oublier toutes les PME et les artisans qu'il comporte : chaque crise de la construction est le plus grand plan social de France, ce dont on parle peu dans les médias. Si le secteur n'est pas relancé, ce sont des territoires entiers qui pâtiront d'une dévitalisation et où le logement deviendra très difficile.

La promesse du candidat Emmanuel Macron de ne plus voir personne sans domicile fixe nous touche tous, mais elle suppose une politique d'accès au logement d'urgence et, au-delà, de logement pour tous. Cela suppose d'activer tous les segments de la chaîne. Les parcours résidentiels ne pourront être fluidifiés que si le nombre de logements sociaux et très sociaux augmente de façon importante, tout comme l'accession sociale à la propriété et la mise à disposition de logements locatifs privés pour des personnes très éloignées du logement et donc de l'emploi.

Enfin, je reconnais avoir trop peu travaillé en tant que ministre sur la question foncière, ce qui sera indispensable pour apporter des solutions dans les zones tendues, en effectuant un travail fin dans les territoires afin de le libérer là où c'est nécessaire. Pour y contribuer, l'inversion des plus-values, hélas rejetée par le Conseil constitutionnel, serait toujours un excellent outil.

→ **Cyrille Poy** : « Nous notons donc le pari de Bunus, selon lequel il y aura bientôt un ministre du Logement et un plan de relance. »
Yves Le Grix : « Comment faciliter le passage du logement social à la propriété, qui est actuellement très ardu ? »

Stéphane Peu

Dans la zone tendue qu'est Plaine Commune, les occupants des logements sociaux paient de 5 à 7,50 euros de loyer par m² et par mois, contre 17 à 25 euros dans le parc locatif privé. Ce fossé est devenu infranchissable, et c'est pourquoi j'ai créé une coopérative d'accession à la propriété destinée essentiellement aux locataires du parc social. Grâce au mécanisme mis en place, l'office HLM que je présidais alors offrait une garantie de rachat à un prix indexé durant toute la durée du prêt consenti par l'acheteur. Cela a permis de faire accéder au crédit immobilier des personnes pour qui cet accès était jusque là impossible, parce qu'elles travaillaient en CCD ou en intérim, avaient dépassé l'âge de 45 ans, etc., bien que leurs revenus soient suffisants. Le rachat du bien était garanti en cas d'accident de la vie, y compris en cas de séparation. Il est donc possible de fluidifier les parcours résidentiels.

J'ai présidé six organismes de logement social et je suis favorable à leurs regroupements lorsqu'ils en partagent la volonté, mais je suis opposé aux mariages forcés. Quant à la vente de HLM, elle existe depuis longtemps : environ 100 000 logements sociaux sont mis en vente chaque année, mais seuls 8000 sont acquis, dont 2000 par des locataires du parc social.

Le projet de loi ÉLAN, lui, oblige à vendre, puisque ce sera la seule ressource des organismes HLM, y compris pour entretenir le parc actuel. C'est absurde, parce que cela accroîtra la ségrégation sociale, puisque seuls des logements situés dans les quartiers les plus recherchés seront vendus. En revanche, on ne vendra pas à la découpe les logements de la cité des 4 000 de La Courneuve, par exemple, et c'est pourquoi le projet de loi ÉLAN prévoit la création de sociétés de défaisance qui pourront acquérir les logements par lots, en étant libérées de toutes les contraintes HLM. Cela conduira sans le moindre doute à la fabrication de nouvelles grandes copropriétés dégradées, ce qui est une monstruosité : car si les pouvoirs publics peuvent intervenir pour améliorer des parcs sociaux, ils sont totalement impuissants pour relever les copropriétés dégradées.

Le projet de loi ÉLAN prévoit la création de sociétés de défaisance qui pourront acquérir les logements par lots, en étant libérées de toutes les contraintes HLM. Cela conduira sans le moindre doute à la fabrication de nouvelles grandes copropriétés dégradées, ce qui est une monstruosité : car si les pouvoirs publics peuvent intervenir pour améliorer des parcs sociaux, ils sont totalement impuissants pour relever les copropriétés dégradées.



Catherine Sabbah, journaliste, Les Échos

Échanges avec la salle

→ Catherine Sabbah, journaliste, Les Échos

La Stratégie nationale du logement a été lancée il y a un an et les relations de l'État avec le secteur sont très dégradées, en particulier avec le monde HLM. Tous les spécialistes du logement ont fait savoir à la majorité qu'il n'y aurait pas de choc de l'offre et que le marché allait chuter : promoteurs, bailleurs sociaux, responsables politiques, associations, etc. Comment est-il possible à la LREM de résister à ce point aux alertes lancées par un secteur entier ?

➤ Frédéric Descrozaille

Je rappelle tout d'abord qu'un Conseil des ministres s'est réuni aujourd'hui et que les deux membres du gouvernement responsables du dossier n'ont pas pu se joindre à cette rencontre.

Une fois encore, je ne suis aucunement familier du secteur du logement, qui est très complexe. Selon les débats tenus ici, la démarche prise par le gouvernement ne fonctionne pas, la production s'effondre et une relance serait nécessaire : et il est donc d'autant plus important que Jean-Luc Berho vienne en faire part à Julien Denormandie.

Ces questions seront abordées durant l'examen du projet de loi de finances 2019, les sénateurs ayant quant à eux modifié le projet de loi ELAN de façon significative, en modifiant notamment le seuil de regroupement des organismes HLM. Je ne sais pas quand ce texte sera examiné par l'Assemblée nationale, mais l'essentiel des points abordés ici seront traités durant la discussion du budget 2019. Comme c'est le cas de François Jolivet, plusieurs de mes collègues monteront à cette occasion au créneau, en particulier en ce qui concerne le PTZ.

Néanmoins, les acteurs du logement ne sont pas unanimes pour s'opposer à la politique du gouvernement. Ce n'est pas le cas dans ma circonscription, par exemple. De plus, il n'existe aucun acteur regroupant l'ensemble des intervenants du secteur et qui porte une vision globale sur la politique du logement. L'État ne peut pas s'emparer d'une question aussi complexe en l'absence d'interlocuteur de la société civile.

➤ Michel Piron

Le CNH n'a naturellement aucun rôle de décision et n'est même pas à proprement parler un organisme de conseil, mais présente l'avantage considérable de rassembler 74 fédérations professionnelles.

Il est possible de tout y entendre, hormis les agressions caractérisées. En tant que Président, j'assistais par exemple aux échanges nourris du Président de l'UNPI et du porte-parole de Droit au logement. Chaque participant s'y est toujours imposé d'entendre des points de vue différents du sien de vive voix et autour de la même table et y apporte ainsi sa part de vérité.

Ce lieu d'échange exceptionnel a nourri ma réflexion de parlementaire pendant des années et permet d'éviter de prendre des fausses pistes. Par exemple, en novembre 2017, nous avons débattu du PTZ et de l'APL Accession avec Christian Eckert, secrétaire d'État au budget, en présence de Sylvia Pinel : nous avons pu lui expliquer que pour économiser 300 millions sur trois ans grâce à la suppression de l'APL Accession, la construction baisserait d'au moins 15 000 logements par an, ceci en nous appuyant sur l'expertise des membres du CNH.

Cette expertise indique aussi que l'APL à verser en tant que locataires à ceux qui ne bénéficieraient plus de l'APL Accession représenterait 900 millions d'euros, soit un coût de la mesure de 600 millions d'euros sur trois ans. J'ai demandé à Christian Eckert comment l'administration pouvait ignorer ces éléments issus des échanges au CNH. Il suffisait pour en prendre connaissance d'écouter ce que chacun avait à dire, ce qui n'a manifestement pas été fait.

→ Cyrille Poy

Le deuxième pari de Bunus consisterait donc à organiser une rencontre entre le CNH et le Secrétaire d'État au Logement.

➤ Michel Mouillart

Je suis membre du CNH depuis 28 ans, et c'est la première fois que le ministre du Logement ne se rend pas devant notre instance pour présenter ses orientations.

➤ Stéphane Peu

C'est aussi la première fois que le gouvernement ne compte pas de ministre du Logement. Les attributions de Jacques Mézard et de Julien Denormandie ne comprennent pas ce portefeuille.

→ Michel Laralde, Secrétaire général de la CFDT Pays basque

Un nombre croissant de personnes sont obligées de se loger dans l'intérieur du Pays basque. Cela oblige à avoir deux véhicules, et cet éloignement pose de nombreux problèmes : un certain nombre de travailleurs qui s'occupent des personnes âgées se retrouvent

ainsi en hiver dans les centres commerciaux pendant leurs pauses afin de se tenir au chaud. Par ailleurs, la démarche de garantie des loyers VISALE est gratuite pour les locataires comme pour les bailleurs, mais pourquoi revient-il à des fonds paritaires d'assurer les revenus de bailleurs privés ? Supprimer ce dispositif pourrait être une source d'économies afin d'améliorer d'autres aides.

➤ **Sylvia Pinel**

Lors de la négociation entre l'État et Action Logement, nous avons remarqué qu'il était très difficile pour les travailleurs mobiles (saisonniers, en particulier) d'obtenir les cautions locatives. C'est pourquoi l'État avait demandé la création du dispositif VISALE. En tant que ministre, j'avais préféré cette mesure à la garantie universelle des loyers prévue par la loi ALUR, dont le coût avait été évalué à 250 millions d'euros par an, et j'ai préféré sanctuariser les aides à la pierre.

➔ **Jean-Pierre Etcheverry, administrateur CFDT de l'Office 64 de l'Habitat**

L'Office 64 de l'Habitat tient compte du lieu de travail du ou des demandeur(s) lors de l'attribution de ses logements sociaux, afin que le logement proposé en soit le plus près possible. Tous les organismes HLM peuvent prendre ce critère en compte.

➔ **Thomas Aonzo, FAGE**

Le modèle du logement social français a permis lors de la crise de 2008 d'éviter la situation catastrophique qu'a connue l'Espagne, mais ce modèle porté notamment en France a été attaqué par la Commission européenne, qui a remis en question ce modèle aux Pays-Bas. Le règlement Bâle 3 pose aussi des problèmes pour le financement. Dans le contexte de la préparation des élections eu-

ropéennes, quelles propositions porter pour améliorer la politique du logement dans l'Union européenne ?

➤ **Michel Piron**

En Espagne, la crise immobilière a été provoquée par la crise des subprime. Et il est exact que Bâle 3 pose problème, puisqu'il considère que les prêts immobiliers français sont de même nature que leurs homologues au Royaume-Uni où en Espagne, alors que les premiers sont octroyés sur la base des revenus et les seconds sur celle de la valeur hypothécaire des biens, par définition volatile.

➤ **Stéphane Peu**


Le secteur des logements sociaux des Pays-Bas a été attaqué par la Commission européenne au titre de l'entrave à la libre concurrence. L'organisation européenne des bailleurs sociaux a défendu son secteur, et la jurisprudence issue de ce litige a considéré que le logement social ou conventionné est compatible avec les règles de la libre concurrence de l'UE.

➤ **Sylvia Pinel**

Je pourrais décliner les propositions européennes de notre parti, mais ce n'est pas le lieu pour le faire. Le point majeur à défendre est en particulier le maintien des fonds structurels européens, et en particulier de ceux qui sont dédiés à la rénovation énergétique. La construction est un secteur important, mais le parc de logements actuel est très énergivore, ce qui implique des charges très lourdes pour de nombreux locataires. Il est à présent possible de construire des logements plus propres et de lutter contre l'étalement urbain en remettant en cause le modèle de la maison individuelle : il faut donc soutenir l'innovation, ce qui peut avoir des impacts forts sur le coût du logement.

Jean-Luc Berho

Il nous faut remercier toutes les participantes et les participants aux tables-rondes pour la qualité de leurs interventions. Les propositions issues de nos débats seront transmises très prochainement au secrétaire d'État. Je lève la séance et vous donne rendez-vous le vendredi 30 août 2019



FAUT-IL ENCORE AIDER LE LOGEMENT EN FRANCE ?

L'analyse de Michel Mouillart

L'analyse de Michel Mouillart, Professeur d'économie, FRICS

Après les décisions d'économie budgétaire prises dans le cadre de la Loi de Finances pour 2018, les multiples annonces concernant l'avenir des « aides sociales » et notamment le projet de dilution des aides personnelles dans la « future » allocation sociale unique¹, certains articles du projet de loi ELAN² et enfin les orientations du projet de loi de Finances pour 2019, la question du rôle et de la place des aides au logement dans la société française est de nouveau posée.

Le questionnement n'est pas récent, il est même fréquent depuis la fin des années 60. D'ailleurs, pour une partie de ceux qui abordent cette question des aides au logement, il est couramment admis qu'en dépit de leur coût budgétaire et d'un poids excessif par comparaison avec ce qui se constate parmi les Etats membres de l'Union Européenne, les aides au logement auraient démontré leur inefficacité. Elles ne feraient trop souvent qu'accroître artificiellement la demande de logements, elles encourageraient la hausse des prix et des loyers, elles contribueraient à l'étalement urbain ... Et avec une crise du logement qui perdure, des mal-logés en très grand nombre... les arguments ne manquent guère pour prouver que les réformes en profondeur s'imposent. Pour autant, les études et les rapports de l'administration qui se sont succédé au cours des 40 dernières années afin de montrer l'inefficacité économique et sociale des dispositifs d'aides n'ont que rarement réussi à convaincre. Qu'il s'agisse, par exemple, du caractère inflationniste des aides, des distorsions dans l'affecta-




tion des ressources d'épargne dont elles seraient responsables ou de l'existence d'effets d'aubaine, peu des arguments mobilisés afin de justifier leurs remises en cause n'ont résisté à de nouvelles études ou à de nouveaux rapports.

Bien sûr, les études et les rapports qui remettent en cause les conclusions précédentes ne sont que très rarement pris en considération, même lorsqu'ils sont présentés par les assemblées parlementaires. Ils permettent pourtant de réfléchir sur l'utilité, l'efficacité et les pistes de renouveau, d'amélioration et/ou de transformation des principaux dispositifs d'aides au logement : les aides à la primo accession à la propriété des ménages modestes ou très modestes avec le prêt à taux zéro ; les aides à l'investisse-

¹ Suivant les scénarios présentés en juin dernier par France Stratégie dans le rapport transmis au Premier ministre, en réponse à la « mission de réflexion » qui lui avait été confiée en juillet 2017. On notera toutefois avec intérêt que cette piste de la « fusion » n'est pas nouvelle. Par exemple et pour se limiter à une réflexion récente qui illustre l'attachement d'une large partie de l'administration (et pas seulement celle des Finances) à une telle réforme, on retiendra l'analyse présentée par la Cour des Comptes, dans sa communication au Sénat de juillet 2015 (« Les aides personnelles au logement »), faite en réponse à la demande de la Sénatrice Michèle André (Présidente socialiste de la Commission des finances). Elle consacrait alors un long développement conclusif à « La fusion des aides personnelles avec certains minima sociaux : une perspective ambitieuse mais souhaitable à moyen terme ». Elle y précisait la stratégie idéale [pp. 92-97] : « La Cour considère ainsi que la fusion des aides personnelles avec certains minima sociaux semble l'option à terme la plus pertinente pour améliorer l'efficacité des aides au logement. Les responsables de la DHUP, de la DGCS et de la CNAF ayant confirmé leur intérêt pour cette piste de réforme, la Cour recommande à ces administrations et organismes d'entreprendre l'étude de la fusion des aides au logement avec certains minima sociaux ».

² Par exemple : « ELAN, quel projet ! », La Lettre de l'ACMIL, n° 129, avril-juin 2018, pp 2-3. Ou encore : « ELAN, les mystères de l'impact », Chronique, Immoweek, 30 mars 2018.



ment locatif privé intermédiaire avec le dispositif Pinel de réduction d'impôt ; les aides à la construction locative sociale ; les aides à la rénovation énergétique des logements existants et les aides personnelles au logement.

Alors que la pression de la demande ne devrait guère fléchir à l'avenir, partout et même en dehors des territoires des métropoles³, alors que la conjoncture des marchés du logement se dégrade depuis l'automne 2017, alors que l'insuffisance de l'offre de logements se renforce... les questions qui se posent sont nombreuses, très nombreuses. Faut-il renoncer à une ou plusieurs des missions économiques, sociales et environnementales que les aides au logement ont rempli jusqu'alors ? Est-il envisageable de voir les taux d'effort pour se loger des ménages (les plus) modestes s'élever encore ? Peut-on concevoir une aggravation des déséquilibres entre les territoires en réponse à la transformation des dispositifs d'aide ? Convient-il de réserver le bénéfice de la rénovation énergétique aux seules grandes agglomérations ? Doit-on accepter que le pilotage de la politique du logement ne soit plus que budgétaire et échappe (plus encore) au ministère en charge du Logement ? Est-il possible de concevoir les actions sur les aides au logement hors toute vision globale du secteur et des marchés du logement ? Peut-on se satisfaire

d'une simple adaptation à la marge des dispositifs ? Les aides au logement seront-elles demain moins nécessaires qu'aujourd'hui ?

L'interminable recherche des économies budgétaires

Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, la France doit reconstruire un parc de logements endommagé par les combats terrestres et aériens, mais aussi faire face à l'insuffisance de la construction réalisée durant l'entre-deux guerres⁴.

Eugène Claudius-Petit, membre fondateur du Conseil National de la Résistance, puis Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme entre 1948 et 1953, estimait ainsi qu'il fallait consacrer deux voire trois fois plus de moyens budgétaires que ceux que l'administration des Finances allouait alors à la construction afin de mettre en chantier les « quatre millions de logements nécessaires⁵ ».

Il ne sera pas entendu⁶ et la France va lentement s'engager dans un effort de construction qui s'avèrera très insuffisant durant de nombreuses années, faute des moyens budgétaires et financiers nécessaires pour cela. Car comme l'économie a été ruinée et désorganisée par l'occupation allemande, l'Etat doit financer seul l'effort de (re)construction, sur des ressources budgétaires rares.

³ « Combien faudra-t-il construire de logements demain ? », Observateur de l'Immobilier, n° 95, novembre 2017, pp. 8-19.

⁴ Alors que la France peine à faire face à ses besoins de construction et de reconstruction durant l'entre-deux guerres, la Grande-Bretagne s'est engagée dans un effort de construction remarquable : plus de 3 600 000 logements seront construits entre 1919 et 1939, alors que peu de destructions sont venues endommager le parc du fait d'actes de guerre. Cela représente un effort de construction de 70% supérieur à celui de la France (hors les dommages de guerre) et aidé à raison de 40% par l'Etat ou les collectivités locales ! Dans le même temps, conscient de la nécessité de répondre aux demandes de la classe ouvrière, la République de Weimar engage un effort de construction sans précédent : ce sont plus de 2 513 000 logements qui sont construits entre 1919 et 1932 (le double de ce qui se réalise dans le même temps en France, hors les dommages de guerre). Et l'Allemagne nazie ne relâchera pas cet effort : entre 1933 et 1939, 1 700 000 logements sont construits, le double de ce qui se réalise en France.

⁵ D'après le chiffrage présenté alors par le Commissariat Général du Plan [« Rapport de la commission de la consommation et de la modernisation sociale », juin 1946].

⁶ Pas plus d'ailleurs que tous ceux, nombreux, qui militent alors pour une action « énergétique » de l'Etat pour venir à bout de la crise structurelle que connaît le secteur du logement depuis la fin des années 1870. Tous avaient pourtant placé leur espoir dans la volonté d'un Etat qui aurait pu prendre le relais d'acteurs privés défaillants. L'ordonnance du 28 juin 1945 qui avait créé un « service national du logement », en rupture avec la tradition libérale qui avait prévalu jusqu'alors, semblait justifier l'intervention de l'Etat dans le secteur du logement : « seul l'Etat peut arrêter les plans d'urbanisme, effectuer des expropriations importantes, faire pression sur les industriels du bâtiment pour qu'ils améliorent leur outillage et abaissent leurs prix de revient et construire des ensembles assez vastes pour obtenir une réduction massive du prix de revient ». La question du logement se situait donc à l'intersection de l'action sociale et de la politique d'urbanisme, des politiques industrielle, monétaire et budgétaire : il faut construire et améliorer rapidement le nombre le plus élevé possible de logements. Mais ce « service national du logement » ne va rester qu'une coquille vide : comme la « Caisse nationale d'entretien et d'amélioration de l'habitat urbain et rural » [ordonnance du 29 juin 1945] et qui ne verra jamais le jour ou le « Fonds national d'amélioration de l'habitat » [ordonnance du 26 octobre 1945] et qui ne disposera jamais de ressources suffisantes. Car fidèle à sa tradition latine, la France aime légiférer dans le domaine du logement et mais sans (presque) jamais prévoir les moyens budgétaires et financiers nécessaires à la mise en œuvre des projets législatifs.

Cependant le maintien d'un engagement budgétaire considérable n'est pas durablement envisageable par l'Etat, d'autant que la création monétaire lui permettant de disposer artificiellement des moyens nécessaires n'est pas tenable. Dès le début des années 1950, il va donc déployer une double stratégie :

- ▶ mettre en place le cadre législatif et réglementaire nécessaire pour mobiliser largement et durablement l'épargne des ménages qui se développe avec l'amélioration de la situation économique et les inciter à investir dans l'immobilier (par le développement de l'accession à la propriété, notamment) ;
- ▶ associer largement les partenaires sociaux au financement de l'effort de (re)construction, avec l'instauration d'une Participation des Entreprises à l'Effort de Construction rendue obligatoire par le décret-loi d'août 1953⁷

Mais le financement du logement est considéré comme inflationniste, alors que la signature du Traité de Rome en 1957 nécessite le renforcement de la compétitivité des entreprises. Aussi dès 1958, les pouvoirs publics vont commencer à « débudgétiser » les aides au logement et ils vont engager une profonde réforme du secteur financier, avec comme objectif de développer le rôle et la place du secteur bancaire dans le financement du logement.

Et 25 années après la Libération, la donne s'est modifiée : les revenus des ménages se sont accrus, l'épargne s'est reconstituée, le secteur bancaire est devenu un acteur majeur du financement du logement et la pénurie générale de logements cède progressivement la place à des tensions localisées. Le ton va être donné dans le « discours de politique générale » de Jacques Chaban-Delmas, le 16 septembre 1969 : « *Sous prétexte de ne pas faire de différence entre les bénéficiaires, on fournit des aides identiques à ceux qui en ont le plus besoin, à ceux qui en ont modérément besoin et aussi à ceux qui n'en ont pas besoin du tout* ».

Le rapport Consigny de la « Commission Habitation » du 6^{ème} Plan publié en 1971 prend acte de cela⁸, considérant en outre que le niveau des dépenses de la collectivité en faveur du logement est élevé, par comparaison avec la situation des autres grands pays européens. Il convient donc de promouvoir un système d'aide plus ciblé qu'auparavant. Sur la base de ces conclusions, va s'engager la réforme des aides personnelles qui sera accompagnée de la création de l'ALS (loi du 16 juillet 1971) financée par un prélèvement sur la PEEC. Puis la réforme du financement du logement du 3 janvier 1977 va proposer de maîtriser les dépenses de la collectivité en faveur du logement en facilitant l'accession à la propriété, en favorisant la dégruement des aides à la construction (dont principalement les aides à la pierre inscrites au budget de l'Etat) et en mobilisant plus largement le parc des logements existants, par une politique d'amélioration de la qualité et du confort. Mais dans les faits, les chocs pétroliers qui ont bouleversé les économies occidentales dans la seconde moitié des années 70 ont contrarié le projet : une inflation à deux chiffres perturbe les marchés financiers, le chômage amorce son envolée, le pouvoir d'achat des ménages se contracte...

Aussi, dès 1983, les « réformes » vont se succéder pour tenter de reprendre le contrôle du système des aides au logement : avec la refonte des circuits de financement du logement (la suppression de la CPHLM au 1^{er} janvier 1986, les réductions répétées du taux de collecte de la PEEC pour abonder le financement des aides personnelles, la dégradation de la capacité des aides personnelles à rendre solvable la demande de ménages de plus en plus modestes...); avec la réduction des aides à la pierre inscrites au budget de l'Etat et leur remplacement par des aides fiscales (la TVA à taux réduit pour la construction locative sociale, les incitations à l'investissement locatif privé...); avec la suppression des PAP issus de la réforme de 1977 et leur remplacement par le PTZ en octobre 1995 dont la

⁷ On rappellera à cet égard qu'en fait le 1% logement est né dix années auparavant, dans la France occupée et plus précisément dans sa zone sous administration militaire allemande, de la volonté partagée de ceux qui avaient pour ambition d'assurer à tous un habitat digne et décent. Déjà, à partir de 1941, les caisses de compensation du textile présidées par Albert Prouvost versaient une indemnité de loyer considérée « comme une augmentation de salaires déguisée à une époque où celles-ci étaient interdites ». Anticipant le « Programme d'action de la Résistance » adopté par l'Assemblée plénière du Conseil National de la Résistance du 15 mars 1944, le Syndicat Patronal textile de Roubaix-Tourcoing, les unions locales (clandestines) des syndicats ouvriers et l'Hôtel de ville de Roubaix vont prendre en janvier 1943 la décision de créer le premier CIL sous l'impulsion d'Albert Prouvost, « Jean Bernard » dans la Résistance, qui en devient le premier Président. Synthèse des différentes tendances de la Résistance, la création de ce CIL esquisse les grands chantiers d'un nouveau contrat social, fondé sur la solidarité et une liberté économique maîtrisée dans l'intérêt de tous. Un des premiers actes du nouveau CIL de Roubaix-Tourcoing sera, dès le 25 août 1943, de signer une convention cadre avec le Conseil municipal de Roubaix définissant les conditions de mise en œuvre et de financement de la destruction des taudis et de la reconstruction de logements salubres.

⁸ « La politique du logement constitue un régime de transferts sociaux considérables dont la justice redistributive est mal assurée » E « la solution à long terme au problème du logement ne réside donc pas dans le maintien d'un système d'aides généralisées, mais dans la croissance des revenus et dans l'instauration d'un système d'aides plus ciblées qu'auparavant ».

distribution est banalisée... La succession des rapports de l'administration et des commissions⁹ témoigne de cette volonté de réduire l'effort de la collectivité en faveur du logement.

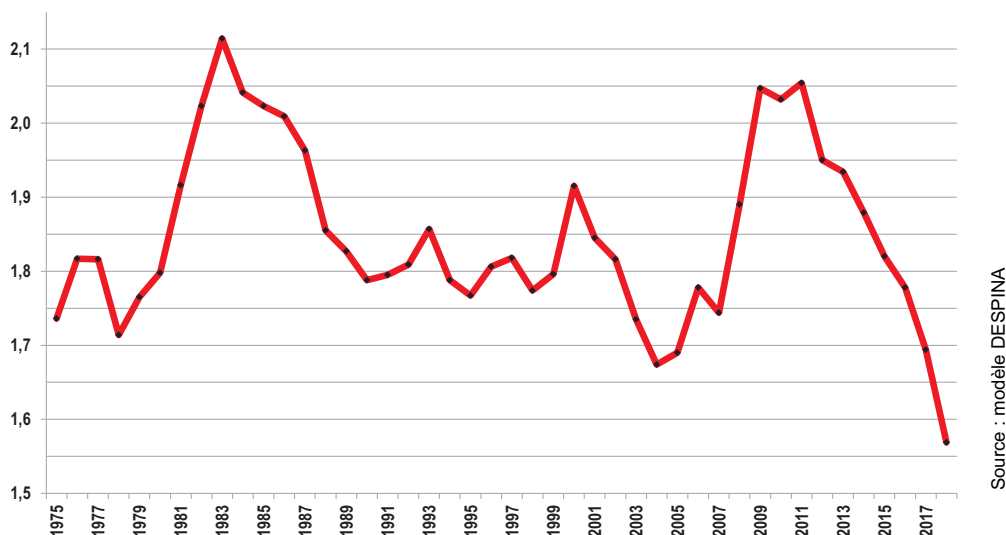
Les aides à la construction vont alors se réduire jusqu'au milieu des années 2000, alors que les aides personnelles s'accroissent en réponse à la dégradation de la situation économique et sociale des ménages modestes, et sans que la détérioration des paramètres de calcul et/ou l'absence d'actualisation des barèmes ne puissent compenser cela. Néanmoins, compte tenu de l'ampleur des économies réalisées, l'effort global de la collectivité en faveur du logement a été contenu et est même redescendu en 2004 au niveau qui était le sien trente années auparavant, avant que le système des aides ne paraisse être « hors de contrôle ».

Finalement, et pour se limiter aux années récentes, la mise en œuvre de cette stratégie permanente de contrôle des aides a accompagné le recul de l'effort global de la collectivité en faveur du logement et surtout, de l'effort budgétaire de l'Etat. Par exemple, il est remarquable de constater que depuis 2012, l'effort de la collectivité s'est relâché. Les réorientations des interventions pu-

bliques (remise en cause du PTZ dans l'ancien dès 2012 et dégradation du PTZ dans le neuf jusqu'en 2015, détérioration du dispositif de soutien à l'investissement locatif privé, perte de pouvoir d'achat des aides personnelles et restriction du champ des bénéficiaires...) ont provoqué un recul rapide et significatif de l'effort de la collectivité : il est redescendu sous les 2 % du PIB en 2012 (1,95 % du PIB) pour poursuivre son repli depuis (avec par exemple, 1,69 % en 2017). Et il devrait encore décroître en 2018 en réponse aux orientations budgétaires, pour descendre à son point le plus bas depuis 1975. La stratégie mise en œuvre par les pouvoirs publics a donc été d'une grande efficacité.

Certes, on peut remarquer que si les décideurs publics s'étaient limités au strict respect du principe de l'annualité budgétaire, du gage immédiat de toute dépense nouvelle, la Reconstruction ne serait probablement pas encore terminée... et elle n'aurait peut-être pas commencé. On peut aussi souligner que si le secteur du logement coûte au budget de l'Etat, il participe comme les autres secteurs de l'économie à la prise en charge des « dépenses régaliennes », des actions de correction des imperfections des marchés et de la redistribution des richesses.

L'effort de la collectivité en faveur du logement en % du PIB



⁹ Comme par exemple : rapport Badet (Jacques) sur « La réforme des aides au logement » (ministère de l'Urbanisme et du Logement, juin 1982), rapport Laxan (Max) sur « Les aides à la personne en matière de logement » (ministère en charge du Logement, 1987), rapport Bloch-Lainé (Jean-Michel) « Sur une réforme des aides à l'accession sociale à la propriété » (ministère en charge du Logement, décembre 1988), rapport Bloch-Lainé (Jean-Michel) « Réflexion sur les aides publiques au logement » (ministère en charge du Logement, décembre 1988), rapport Lebègue (Daniel) de la « Commission sur le financement du logement » (Commissariat Général du Plan, 1991), rapport Lair (Marcel) sur « L'évaluation économique et sociale des aides publiques au logement » (Conseil Economique et Social, 1993).

Une France trop généreuse ?

Le logement représente « un levier majeur d'intervention des pouvoirs publics. L'Etat y consacre chaque année plus de 40 Mds d'€, soit presque 2% du PIB »¹⁰. Les actions qu'il entreprend se fixent alors trois objectifs principaux : « permettre le bon fonctionnement du marché ; intervenir pour éviter, limiter ou corriger des déséquilibres de marché ; répondre aux besoins par une production adaptée ».

Certes, on devrait s'interroger sur la cohérence des chiffres présentés. D'après l'INSEE, en effet, le PIB s'est établi à 2 293 Mds d'€ en 2017¹¹. Si le chiffre de 40 Mds d'€ largement repris est retenu, l'effort consenti ne représente pas 2% du PIB, mais 1,74 % du PIB. Et la différence est loin d'être négligeable, puisqu'avec un effort à 2 %, les dépenses de la collectivité en faveur du logement seraient de près de 46 Mds d'€ ! La différence est plus épaisse que le trait... Néanmoins, on peut supposer que le système des aides au logement ne fait pas en France qu'alimenter l'inflation immobilière des prix et des loyers, sauf évidemment si on souhaite justifier la remise en cause de ces aides. On peut alors préférer souligner le rôle économique et social essentiel des aides personnelles au logement (ALF, APL et ALS), comme le propose l'« Etude d'impact » du projet de loi ELAN¹² : elles « assurent un socle qui contribue de manière décisive aux dépenses de logement des 6,5 millions de ménages dont les ressources sont les plus basses. Elles figurent parmi les aides les plus sociales et les plus redistributives¹³ et contribuent à l'abaissement du taux d'effort des ménages en France consacré au logement, notamment pour les plus modestes¹⁴ ».

En outre à la lecture des publications d'Eurostat¹⁵ ou de la synthèse présentée par l'INSEE des principales données économiques et sociales permettant de resituer la France en Europe¹⁶, il semble difficile de soutenir que la France est ce pays de l'Union Européenne

qui consacre un des efforts les plus élevés pour aider le logement. On peut d'ailleurs observer et regretter que peu d'études autres qu'anciennes et émanant du Parlement Européen lui-même¹⁷ permettent d'évaluer et de comparer l'efficacité économique et sociale des systèmes d'aides au logement entre les Etats de l'Union Européenne. Les comparaisons disponibles soulignaient alors que les Pays-Bas, le Royaume-Uni et la Suède consentaient l'effort le plus important en faveur du logement, de l'ordre de 3 % du PIB ; que l'Allemagne, l'Autriche, le Danemark et la France se situaient dans la moyenne, avec un effort de l'ordre de 2 % du PIB ; que la Belgique, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Luxembourg consacraient 1 % de leur PIB ; alors que l'Espagne, la Grèce et le Portugal affectaient moins de 1 % de leur PIB aux aides au logement.

Nonobstant, en prenant sans précaution la fonction budgétaire globale « logements et équipements collectifs », certains auteurs¹⁸ ont pu affirmer que d'après Eurostat, la France consacrerait un effort exprimé en point de PIB deux fois plus élevé que la moyenne des 28 États de l'Union Européenne. Une telle affirmation est pour le moins fragile, mélangeant sans précaution des dépenses budgétaires assez largement étrangères. Et pourtant, elle est parfois rapprochée des comparaisons récemment proposées par l'OCDE lorsqu'il mesure le degré d'implication des Etats dans les systèmes d'aides au logement par le poids que les seules aides personnelles représentent lorsqu'elles sont rapportées au PIB.

Comme peu des Etats de l'Union Européenne ont fait le choix de développer des telles aides, ceux d'entre eux qui s'en sont dotés, parfois depuis longtemps¹⁹, apparaissent évidemment comme les plus dépensiers : alors qu'il aurait fallu évaluer le poids de l'ensemble des aides, dont les aides à la pierre et les aides fiscales pourtant largement répandues en Europe.

¹⁰ « Etude d'impact », Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (NOR : TERL1805474L), Ministère de la Cohésion des Territoires, février 2018, p. 15.

¹¹ « Les comptes nationaux passent en base 2014 », INSEE, mai 2018.

¹² « Etude d'impact », p. 15.

¹³ Ce qui avait déjà été mis en avant par le « Projet de loi de finances pour 2018 » : Annexe « Cohésion des territoires », Programme 109 (« Aide à l'accès au logement »), Action n° 1 (« Aides personnelles »), pp. 61-64.

¹⁴ Une réduction de 9.4 points pour les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation d'après l'INSEE (« Les conditions de Logement en France », Edition 2017).

¹⁵ « Bases de données », Eurostat, Commission Européenne, mars 2018 et « Chiffres clés pour l'Europe », Publications statistiques, Eurostat, édition 2017.

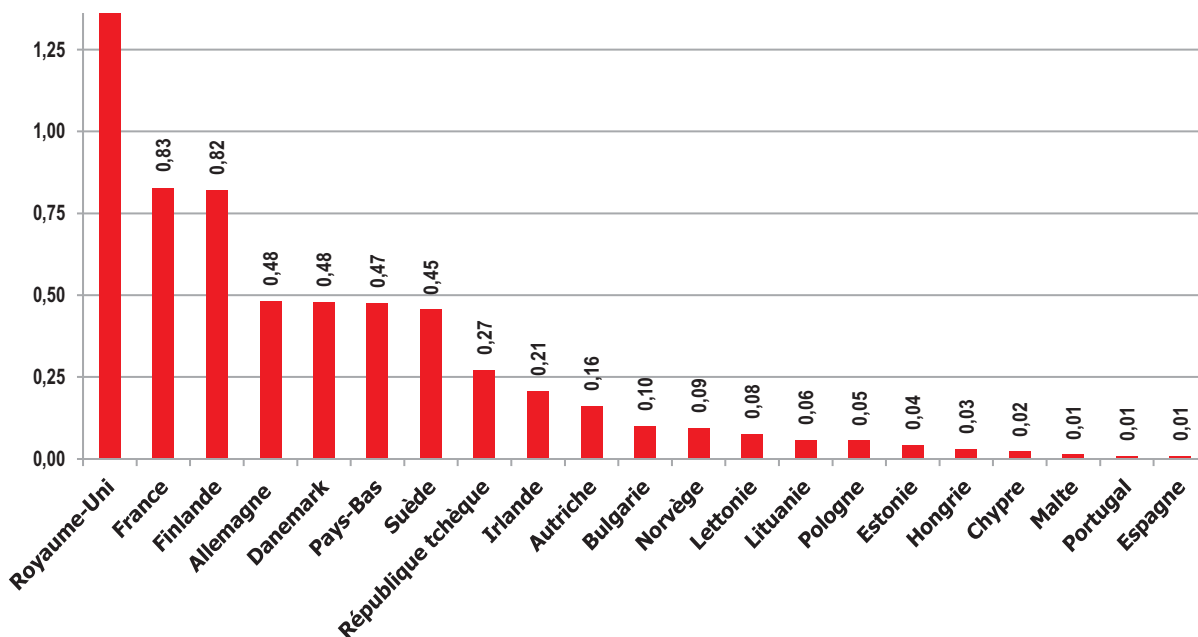
¹⁶ « La France dans l'Union européenne », INSEE Références, avril 2014.

¹⁷ « Politique du logement dans les Etats membres », Parlement Européen, décembre 1996. Voir aussi sur ces points de comparaison le Rapport du Conseil Economique et Social présenté par Marcel Lair en 1994 : « Evaluation de l'efficacité économique et sociale des aides publiques au logement ».

¹⁸ « Politique du logement : faire sauter les verrous », Institut Montaigne, juillet 2015.

¹⁹ Par exemple, la France a mis en place une prestation familiale, l'Allocation Logement Familiale à l'occasion de la réforme du régime des loyers instaurée par la loi du 1^{er} septembre 1948 : il s'agissait alors d'aider les familles à supporter l'augmentation des loyers engendrée par cette loi qui organisait la sortie du contrôle (voire du blocage) des loyers en vigueur depuis 1914.

Le poids des aides personnelles au logement en 2015 dans les États de l'Union Européenne en % du PIB²⁰



Source : OCDE / décembre 2016

Les aides personnelles ne sont-elles qu'inflationnistes ?

Outre les vertus des aides personnelles récemment rappelées par le projet de loi ELAN²¹, il est habituel de souligner qu'elles ont largement contribué à atténuer l'impact social de la crise économique et financière internationale des années 2008 et 2009. Mais leur effet inflationniste est aussi très souvent mis en avant afin de justifier la nécessité qu'il y aurait de les réformer en profondeur.

Surtout que l'immobilier est considéré comme un facteur pénalisant la compétitivité de l'économie française. Par exemple, et le

thème est de nouveau d'actualité depuis l'automne 2017, parce que l'immobilier détournerait l'épargne des ménages des placements boursiers et/ou financiers essentiels à la modernisation de l'économie et donc à la croissance créatrice d'emplois²². Mais aussi en raison de prix trop élevés : les crédits nécessaires au financement des investissements productifs et en recherche et développement étant partiellement confisqués par des crédits immobiliers devenus trop abondants du fait de prix excessifs. Telle était par exemple la position de « France stratégie »²³ qui considérait ainsi que les politiques du logement menées depuis la fin des années 80 s'avèrent à la fois économiquement inefficaces, bien que coûteuses, et socialement inéquitables²⁴ : les dispositifs d'aides qui visent à améliorer la solvabilité de la demande, contribuant en fait

²⁰ OCDE, « La base de données de l'OCDE sur le logement abordable », <http://www.oecd.org/fr/els/famille/base-de-donnees-logement-abordable.htm>

²¹ Voir aussi : Mathilde Menanteau, « Le taux d'effort des ménages pour se loger », Observateur de l'Immobilier, n° 95, novembre 2017, pp 34-45.

²² Comme il y a 40 ans, lorsque la volonté de réorienter l'épargne des ménages avait mis en avant une supposée concurrence entre l'épargne financière et l'épargne immobilière, l'immobilier consommant des ressources rares et évinçant les investissements productifs. Aussi, la loi Monory du 13 juillet 1978 sur l'orientation de l'épargne et le financement des entreprises prévoyait l'exonération fiscale de l'épargne investie en actions par des particuliers. Tout en facilitant les placements obligataires des entreprises, alors que le retour à des taux d'intérêt réels positifs sur les obligations favorisait le développement de leurs émissions. C'est dans ce contexte, avant même la promulgation de la loi Quilliot, que le niveau de la construction avait décroché.

²³ « Quelle France dans dix ans ? – Les chantiers de la décennie », France stratégie, juin 2014.

à la hausse des prix de l'immobilier, la France ressortant comme l'un des pays de l'Union Européenne où ces prix ont le plus augmenté durant quinze années, de 1995 à 2010.

En fait, partout en Europe le logement constitue le premier poste de dépenses des ménages et son poids s'est régulièrement accru depuis le milieu des années 90.

Avec 31,3% des dépenses de consommation consacrées au logement²⁵, la France se place en 6^{ème} position, derrière le Danemark, la Finlande, la Suède, la Slovaquie et la République tchèque où le poids des dépenses se situe entre 32 et 34%. Alors bien sûr, il est plus coûteux de se loger en France qu'en Allemagne considérée comme le juge de paix, en la matière : le poids des dépenses n'y étant « que » de 30,5% ! Il est peu probable qu'un tel écart soit suffisant pour expliquer à lui seul l'avantage de compétitivité de l'Allemagne, le surcoût salarial des français, le caractère anti économique des rentiers français. D'autant que dans une fourchette étroite, juste en dessous de 31%, on trouve l'Italie, le Luxembourg, les Pays-Bas et le Royaume-Uni !

Pourtant la question du caractère inflationniste des aides personnelles est très souvent abordée, par exemple, dans les rapports de la Cour des comptes²⁶, en 2007 et 2010, voire dans ceux de l'Inspection générale des affaires sociales, en 2012. Plus récemment encore, la Cour des comptes est revenue sur cette question dans sa présentation de « La situation et les perspectives des finances publiques » [juin 2017]. La Cour propose alors de repenser entièrement le système : « À moyen terme, une réforme plus profonde du système pourrait permettre d'obtenir des gains d'efficacité en remédiant aux deux dysfonctionnements majeurs des APL, leur caractère inégalitaire et inflationniste :

- › le système d'aide maintient, à situation comparable, des écarts substantiels dans le taux d'effort des locataires, selon qu'ils sont occupants du parc privé ou du parc public, ces derniers étant avantagés. Or les locataires les plus défavorisés relèvent dans leur grande majorité du secteur locatif privé ;
- › le dispositif comporte de surcroît un effet inflationniste en permettant d'entretenir dans certains cas, un niveau élevé de loyers, effet particulièrement marqué pour les logements étudiants. »

On remarquera alors que le caractère inflationniste évoqué par la Cour des comptes est limité à un « effet inflationniste »... Et même cet effet inflationniste des aides personnelles sur les loyers du secteur privé reste pour le moins fragile et difficile à établir avec certitude²⁷. Il conviendrait plutôt de mentionner l'inégalité des locataires face à la dépense pour se loger, du fait d'un impact redistributif des aides au logement mal calibré, comme la Cour des Comptes l'avait indiqué en juillet 2015 : « Ainsi, au-delà de loyers plus bas, le bénéfice de l'APL renforce la situation des locataires du parc social comparative-ment à ceux du parc privé pour un même niveau de revenu, comme le relevait déjà la Cour en 2007. L'impact redistributif des aides entre les deux parcs apparaît donc très limité, voire nul, puisqu'elles ne permettent pas de compenser le différentiel initial de loyer. Le soutien public aux locataires apparaît ainsi très différent selon que ces derniers bénéficient ou non d'un logement social » [page 46]. « Cette disparité est d'autant plus sensible que les ménages du 1^{er} décile de revenu sont plus de deux fois plus nombreux à être logés dans le parc privé que dans le parc public » .


Néanmoins, au-delà des utilisations qui en sont faites, les publications qui ont abordées cette question du caractère/de l'effet infla-

²⁴ Sans oublier le Conseil d'analyse économique qui avait aussi largement communiqué sur ce point. Ou encore, par exemple, le « Rapport économique, social et financier » annexé à la loi de finances pour 2013 selon lequel l'inflation immobilière aurait contribué à dégrader la compétitivité des entreprises françaises : en Allemagne « où les prix sont restés quasi stables », « il est probable que la politique de forte modération salariale aurait été plus difficile à mettre en œuvre si les prix de l'immobilier avaient connu la même envolée qu'en France ». Et même Louis Gallois, Commissaire général à l'investissement de 2012 à 2014, estimant que l'Allemagne bénéficie d'un atout décisif alors qu'« une partie excessive de la richesse française part dans la rente immobilière » et regrettant de ne pas avoir inclus un chapitre concernant le logement dans son rapport sur la compétitivité (in « Le Monde Economie », 4 mars 2013) !

²⁵ Les dépenses liées au logement, au sens large, incluent ici les dépenses relatives au logement et à son équipement (loyers, chauffage, eau, électricité, gaz, entretien courant de l'habitation, meubles, articles de ménage, etc), mais aussi ce que les comptables nationaux appellent les loyers « imputés », afin de rendre comparables les dépenses des locataires et celles des propriétaires (et d'éviter que les différences de diffusion de la propriété occupante entre les Etats ne viennent fausser les comparaisons).

²⁶ Notamment, en 2007 et en 2010. Mais aussi dans sa « Communication à la Commission des finances du Sénat » de septembre 2015 sur « Les aides personnelles au logement » (disponible sur www.ccomptes.fr).

²⁷ Ce que la Cour des Comptes remarque dans son rapport sur « Les aides personnelles au logement » [Communication à la Commission des Finances du Sénat, juillet 2015] : « La reconnaissance de ce caractère inflationniste des aides personnelles reste aujourd'hui débattue au sein des principales administrations concernées. Alors que cet effet ne fait pas de doute pour la Direction du Budget et pour la Direction générale du Trésor, au moins pour le secteur locatif privé, le ministère chargé du logement le conteste », autant en raison d'un effet-qualité des logements que les études qui justifient le caractère inflationniste ont toujours eu des difficultés à prendre en compte. Qu'en raison de la segmentation du marché immobilier, que ces mêmes études ont largement négligé » (page 60).



tionniste des aides personnelles et qui sont toujours citées en référence sont en réalité anciennes²⁸ et n'abordent qu'un aspect partiel du problème en usant d'une méthodologie fragile²⁹ et/ou de bases de données insuffisamment détaillées pour appréhender la totalité des effets en jeu. Par exemple, dans leur article de 2002, Anne Laferrère et David le Blanc traitent de la période antérieure à 2002 pour laquelle la plupart des observateurs s'accordent pour reconnaître des hausses rapides de loyers ϵ alors que CLAMEUR et l'INSEE ont par ailleurs souligné que le ralentissement du rythme de progression des loyers de marché se constate à partir des années 2006-2007. Et les auteurs eux-mêmes prennent beaucoup de précautions pour présenter leurs résultats : « En l'absence de modèle complet du marché locatif et de l'évolution des loyers, il est difficile de mesurer un effet propre de l'aide sur les loyers... Tout se passe donc comme si le propriétaire bailleur profitait de l'aide nouvelle pour en récupérer une partie sous forme de loyer. L'étude ne permet cependant pas de mesurer exactement l'impact des aides sur le niveau général des loyers » ! Alors que l'analyse présentée par Gabrielle Fack ne résiste pas à sa mise à jour avec les résultats des enquêtes-logement réalisées par l'INSEE en 2006 et en 2013³⁰.

Les aides allègent-elles l'effort de ceux qui en ont le plus besoin ?

Au-delà d'un effet inflationniste pervers des aides personnelles qui ne semble pourtant guère convaincant, on pourrait approfondir un de leurs rôles essentiels, celui de limiter le taux d'effort des ménages modestes et très modestes. Il n'est pas facile d'accéder à une information statistique, autre que celle que propose l'enquête

logement de l'INSEE, mais qui est pour le moins ancienne, dès lors qu'il s'agit de réfléchir sur les évolutions récentes des dispositifs et des barèmes des aides personnelles. Pourtant, la modélisation statistique retenue par la CNAF lors de l'élaboration des scénarios présentés à son conseil d'administration, par exemple, le code informatique utilisé pour produire les résultats ainsi que l'ensemble des données utilisées dans la modélisation utilisée pour évaluer les conséquences d'une réforme à venir, par exemple, sont des documents administratifs³¹. Ils devraient donc être diffusés ou tenus à disposition afin que chacun puisse mieux comprendre comment les modifications des barèmes ou des bases ressources peuvent impacter les bénéficiaires...

Mais faute d'une telle information, on peut suivre la piste que suggère Eurostat en présentant ce qu'il appelle le « taux de surcharge des coûts du logement » par statut d'occupation qui mesure le pourcentage de la population vivant dans un ménage où le coût total du logement (net des allocations liées à l'habitat) représente 40 % ou plus du revenu disponible total du ménage (net des allocations liées à l'habitat). Pour le secteur locatif social et/ou subventionné, la France se place en 19^{ème} position, avec un taux de surcharge de 8,9 %, contre 13,0 % en moyenne pour l'Union Européenne.

En ce qui concerne le secteur locatif privé, le résultat est comparable : la France se place en 24^{ème} position derrière l'Allemagne pourtant considérée comme le modèle en la matière, avec un taux de surcharge de 16 %, contre 28,0 % en moyenne pour l'Union Européenne. Il ne semble donc pas y avoir matière à alimenter la thèse du caractère inflationniste des aides au logement qui, de fait, résiste mal à sa confrontation à la réalité³².

²⁸ Notamment, pour ce qu'il est habituel de considérer comme les articles de références : Anne Laferrère et David le Blanc, « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? » *Economie et Statistique*, n° 351, 2002, pp 3-30 ; Gabrielle Fack, « Pourquoi les ménages à bas revenu paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », *Economie et Statistique*, n° 381-382, 2005, pp 17-40.

²⁹ Comme par exemple l'article de Céline Grislain-Letrémy et Corentin Trevien : « L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé », *Insee Analyses*, n° 19, 2014, pourtant très largement repris.

³⁰ Par exemple, la hausse « rapide » des loyers des ménages modestes qui a été observée jusqu'en 1996 (voire, au plus, jusqu'en 2002) ne se constate plus depuis 2006. Elle avait largement résulté de l'amélioration des conditions de logement proposées (confort et localisation, notamment). Et il ne semble pas que la diffusion des aides personnels ait contribué à une évolution plus rapide des loyers de ces ménages que celle qui s'expliquerait par l'amélioration des conditions de logement.

³¹ Des documents administratifs au sens de l'article 1er de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal (modifié par l'ordonnance n° 2009-483 du 29 avril 2009 prise en application de l'article 35 de la loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 relative aux archives) : « Sont considérés comme documents administratifs, au sens des chapitres Ier, III et IV du présent titre, quels que soient leur date, leur lieu de conservation, leur forme et leur support, les documents produits ou reçus, dans le cadre de leur mission de service public, par l'Etat, les collectivités territoriales ainsi que par les autres personnes de droit public ou les personnes de droit privé chargées d'une telle mission. Constituent de tels documents notamment les dossiers, rapports, études, comptes rendus, procès-verbaux, statistiques, directives, instructions, circulaires, notes et réponses ministérielles, correspondances, avis, prévisions et décisions ».

³² On pourra vérifier que le constat est identique si on observe l'accession à la propriété. Et en outre, on peut souligner que le caractère inflationniste des aides à l'accession a très souvent été démenti. Comme par exemple lors du colloque organisé par la FFB : « Les Rencontres du Bâtiment », Constructif, hors-série n°2, juin 2013. Et notamment le chapitre : « Les aides au logement sont-elles au service de la hausse des prix ? ». Ou plus récemment dans le « Rapport d'information déposé par le Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques » sur l'« Evaluation des aides à l'accession à la propriété » (Audrey Linkenheld et Michel Piron, 22 février 2017) qui souligne « un risque d'effet inflationniste marginal voire inexistant ».

En revanche, il est clair que l'efficacité du dispositif français des aides personnelles ne semble guère contestable, au regard de la situation constatée ailleurs parmi les Etats de l'Union Européenne³³.

Les aides au logement permettent-elles de lutter contre la pauvreté ?

Mais comme la plupart des arguments présentés jusqu'alors afin d'instruire le procès des aides au logement ne semblent pas vraiment convaincants, il est fréquent d'affirmer qu'en dépit de leur masse importante, ces aides n'ont pas permis de lutter efficacement contre la pauvreté.

Il semble cependant inapproprié d'évaluer l'efficacité des aides au logement à l'aune des évolutions constatées sur le niveau et/ou sur le taux de pauvreté, qu'elle soit monétaire ou en conditions de vie ! Sauf évidemment à supposer que la politique de redistribution des revenus se limite aux seules aides au logement, ce qui paraît pour le moins réducteur, voire fantaisiste. Néanmoins, si on suppose tout de même que les aides au logement peuvent constituer un des outils de la lutte contre la pauvreté, on peut remarquer que la France est un des 6 Etats de l'Union Européenne où se mesure le seuil de pauvreté monétaire le plus faible.

D'après l'INSEE³⁴ s'appuyant sur les données d'Eurostat, en 2015, la pauvreté monétaire touchait 17,4% des habitants de l'Union Européenne (87 millions de personnes) en prenant pour chaque pays un seuil de pauvreté à 60% du niveau de vie national médian. La France, avec un taux de pauvreté monétaire de 13,6% (d'après le SILC) se situe parmi les Etats au taux le moins élevé, sous le Royaume-Uni (15,9%) et l'Allemagne (16,5%). On remarquera alors que le taux de

pauvreté est le plus faible en République tchèque (9,7%) et en Finlande (11,6%) ; alors que les taux de pauvreté les plus élevés se trouvent, sans surprise, dans les pays du sud de l'Europe (19% au Portugal, 20,8% en Italie, 21,2% en Grèce et 22,3% en Espagne), ainsi que dans les deux Etats entrés le plus récemment dans l'Union Européenne (25,3% en Roumanie et 22,9% en Bulgarie).

Les conditions de logement se sont-elles dégradées en dépit des aides ?

Parmi tous les défauts généralement mis en avant pour discréditer le système français des aides au logement, une affirmation rapportée fréquemment qu'en dépit de dépenses élevées, la crise du logement perdure et contribue ainsi à l'aggravation de la pauvreté et privant les ménages concernés de l'accès à un logement digne et abordable.

Il est de fait que la France, comme beaucoup d'autres Etats de l'Union Européenne ne réussit pas à réduire un déficit en logements dont le niveau se renforce depuis le milieu des années 70³⁵, au fil de la réduction des aides (à la pierre et/ou fiscales) à la construction. D'autant que des crises financières internationales (telles, par exemple, celle de l'automne 1995 et plus encore celle des années 2008-2009) viennent périodiquement aggraver la conjoncture du secteur.

Néanmoins, on pourra constater que la France n'est pas le pays où le taux de surpeuplement³⁶ est le plus élevé, loin s'en faut. En 2015, d'après Eurostat, 16,7% de la population européenne vivait dans des logements surpeuplés : cette proportion était de 7,6% en France, 11^{ème} il est vrai et devancée par l'Allemagne, la Belgique, l'Espagne, la Finlande, le Luxembourg ou les Pays Bas, par exemple.

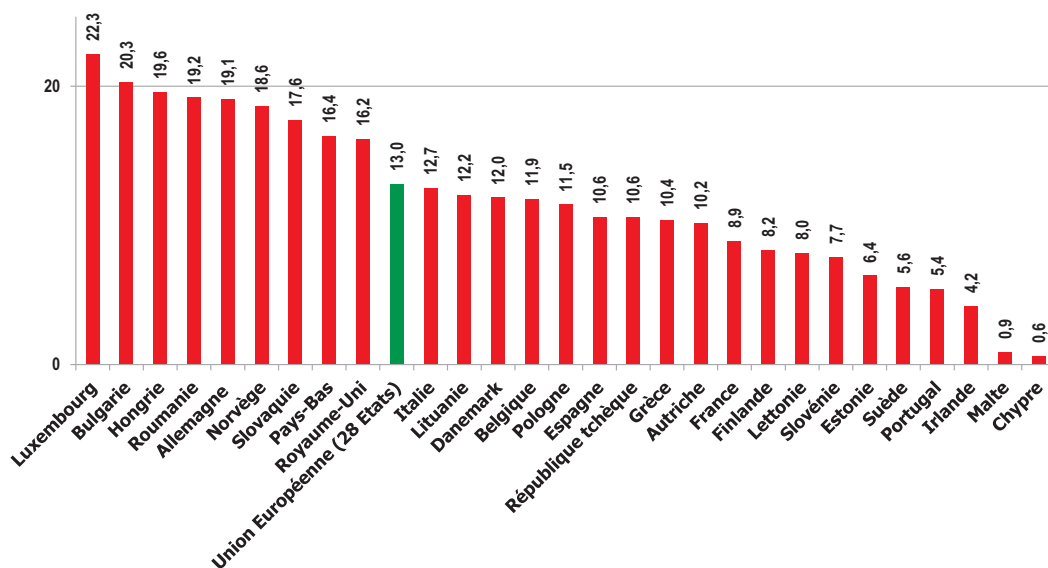
³³ Quoiqu'il en soit, France n'est certainement pas cet Etat de l'Union Européenne où se constatent les taux d'effort bruts (donc, hors les aides personnelles) les plus élevés. La plupart des comparaisons présentées à ce sujet le confirment. Comme par exemple, récemment, « Taux d'effort en logement : en prenant en compte le coût du service de logement, les propriétaires français sont bien placés en Europe » (Pascal Godefroy, INSEE Analyses, n° 39, juillet 2018) : « Et la France est parmi les pays à taux d'effort modéré, avec le Portugal et l'Autriche ».

³⁴ « Les revenus et le patrimoine des ménages », INSEE, juin 2018.

³⁵ Ainsi le déficit en logements dépassait-il le million d'unités en 2017. Durant près de trente années, de 1975 à 2003, il n'a pratiquement pas cessé de croître, pour alors atteindre les 800 000 unités. Le relèvement de l'effort de la collectivité en faveur de la construction (PCS, PNRU, réforme du PTZ...) a cependant permis de réduire rapidement le déficit et de le ramener à 650 000 unités dès 2007. Mais la crise économique et financière internationale des années 2008-2009 a contribué au relèvement du déficit : il s'est néanmoins stabilisé à 800 000 unités de 2009 à 2011, grâce aux dispositions du Plan de Relance de 2009. Cependant, il s'est rapidement redressé dès 2012 en réponse à la chute du niveau de la construction qui en 2015 était descendu plus bas qu'au plus profond de la crise des années 2008-2009 : entre 2012 et 2017, il s'est accru de 250 000 unités, à un rythme jamais observé auparavant.

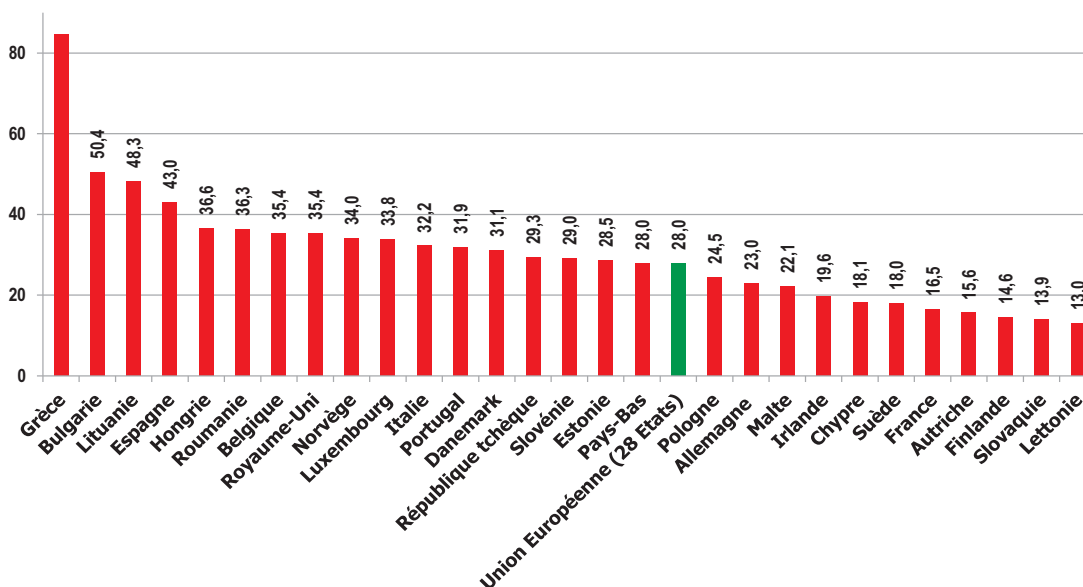
³⁶ La disponibilité d'espace suffisant dans l'habitation est l'une des dimensions essentielles dans l'évaluation de la qualité des conditions de logement. Le taux de surpeuplement indique la proportion de personnes vivant dans une habitation surpeuplée, définie par le nombre de pièces à la disposition du ménage, la taille du ménage ainsi que l'âge et la situation familiale de ses membres. Une personne est considérée comme vivant dans un ménage surpeuplé si le ménage ne dispose pas au minimum d'un nombre de pièces égal à :

Le taux de surcharge des coûts du logement en 2016 dans les Etats de l'Union Européenne
secteur locatif social et/ou règlementé



Source : Eurostat /mars 2018

Le taux de surcharge des coûts du logement en 2016 dans les Etats de l'Union Européenne : secteur locatif privé



Source : Eurostat /mars 2018

- > une pièce pour le ménage ;
- > une pièce pour chaque couple du ménage ;
- > une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus ;
- > une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées entre 12 et 17 ans ;
- > une pièce pour chaque personne célibataire âgée entre 12 et 17 ans et non reprise dans la précédente catégorie ;
- > une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

Mais bien sûr, les conditions de logement sont meilleures en France qu'elles ne le sont en Bulgarie, en Estonie, en Grèce, en Hongrie, en Italie, en Lettonie, en Lituanie, en Pologne, en Roumanie, en Slovaquie ou en Slovaquie, par exemple.

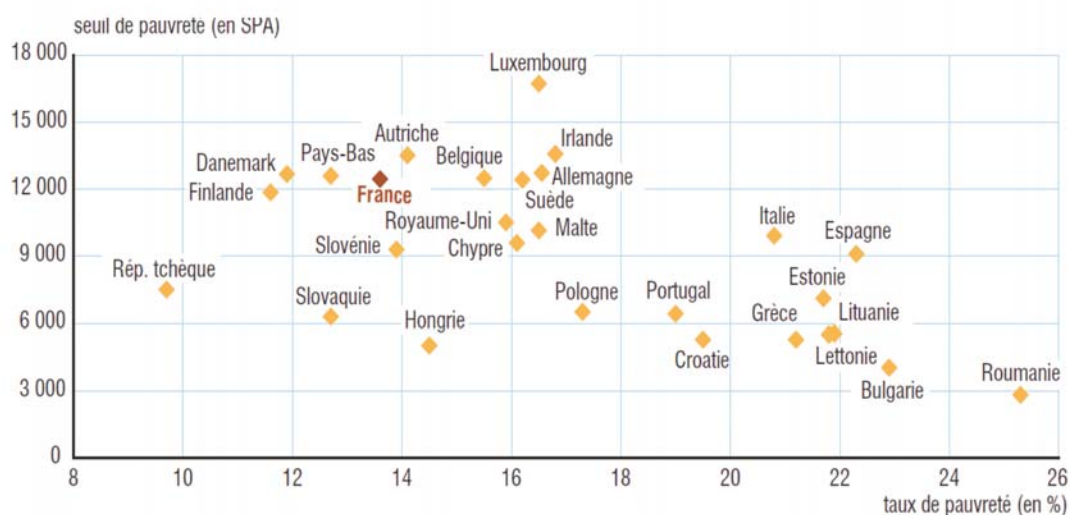
Pour autant, la dernière « enquête logement » de l'INSEE³⁷ a bien confirmé que le taux de surpeuplement avait plutôt eu tendance à stagner dès 2006, alors que l'amélioration avait prévalu jusqu'alors. La dégradation étant d'ailleurs la plus marquée dans le parc locatif social. Sans surprise donc, lorsque la construction est en panne et que le déficit en logements se creuse, les conditions de logement se dégradent : mais ils ne se dégradent pas en raison de l'inefficacité du dispositif des aides au logement. En revanche le recul des aides à la construction³⁸, donc leur insuffisance a sans aucun doute contribué à la détérioration de la situation telle qu'appréciée par la stagnation (voire la remontée) du surpeuplement des logements en France.

Les aides sont-elles devenues inefficaces pour réguler l'activité ?

Mais quoiqu'il en soit, pour ceux qui considèrent que les dispositifs actuels ne sont pas efficaces, une réalité devrait s'imposer : le dispositif des aides au logement ne permet plus de réguler l'activité du secteur du logement et de la construction, ayant perdu (sans doute en raison de tous ses défauts) les propriétés contracycliques qui furent les siennes par le passé.

Pourtant, rien dans l'histoire du secteur de l'immobilier et de la construction de ces 30 dernières années, par exemple, ne permet d'accréditer une telle thèse. Qu'il s'agisse du Plan de relance de la construction décidé au printemps 1993 (Plan de Charrette), puis de l'extension des aides à l'accession à la propriété qui a accompagné la mise en place du PTZ à l'automne 1995. Ou de la mise en place du Plan de cohésion sociale et du Programme national pour

Taux et seuil de pauvreté dans l'Union Européenne en 2015



Note : le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du niveau de vie national médian. L'année retenue correspond à l'année de perception des revenus et non à celle de collecte de l'enquête *Statistics on Income and Living Conditions* (SILC) qui est l'année retenue dans les publications d'Eurostat. Les données pour l'Irlande ne sont pas disponibles au moment de la préparation de l'ouvrage.
Source : Eurostat, dispositif EU-SILC.

³⁷ « Les conditions de logement fin 2013 », INSEE Première, n° 1546, avril 2015.

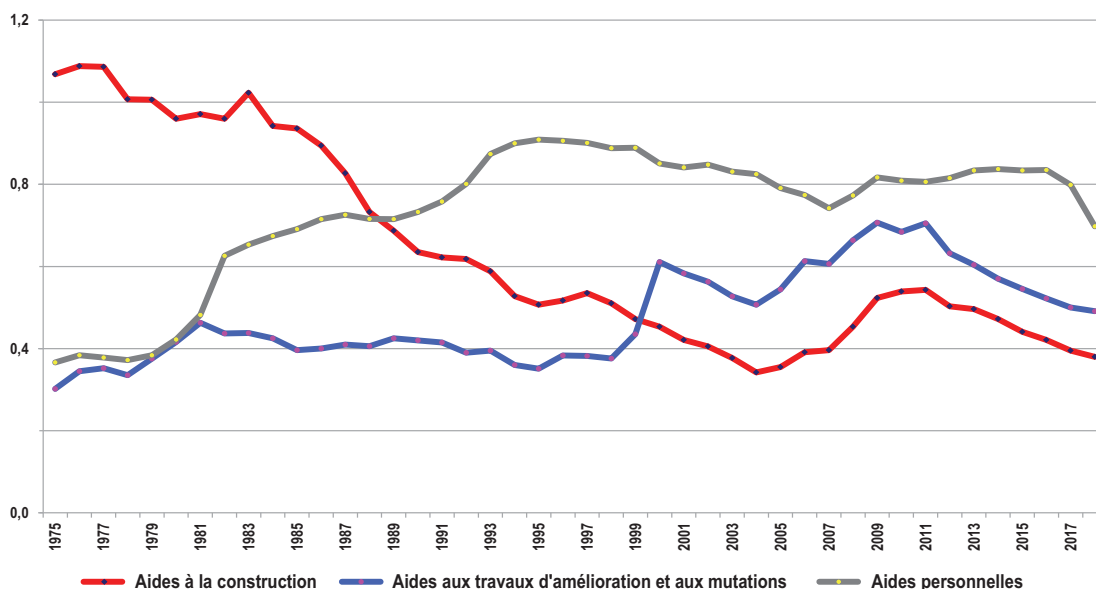
³⁸ Par exemple, de 2011 à 2017 (respectivement 2018), le volume (mesuré aux prix de l'année 2015) des aides à la construction a reculé de 22,9 % (respectivement de 24,6 %) € après s'être accru de 57,8 % de 2003 à 2011.

la rénovation urbaine qui a notamment permis de tripler le niveau de la construction locative sociale entre 2001 et 2011. Ou encore du Plan de Relance de la construction et des mesures de soutien à l'ensemble du secteur du logement décidés par le Président Sarkozy dès la fin de l'année 2008 pour contrecarrer les conséquences récessives majeures de la crise économique et financière internationale qui s'était déclenchée quelques mois auparavant. Ou enfin de la relance de la primo accession à la propriété et de l'investissement locatif privé dès l'automne 2014 qui a permis de sortir de la nouvelle crise de la construction ouverte en 2012, par exemple.

En revanche, les décisions publiques remettant en cause les dispositifs d'aide dans le but essentiel d'alléger les engagements budgétaires de l'Etat, sans réflexion préalable sur leurs conséquences et/ou sur des mesures de substitution/compensation³⁹ permettant d'atténuer la brutalité de leurs conséquences économiques et so-

ciales, ont toujours provoqué un recul (parfois sensible) du niveau de la construction (et de l'activité des autres marchés immobiliers résidentiels). Mise à part la chute de la construction déclenchée par la crise internationale des années 2008-2009, et néanmoins rapidement amortie par un Plan de Relance, les trois replis autres que le plus récent (déclenché par les décisions prises dès l'été 2017) trouvent leur origine dans la dégradation du budget du Logement. On se rappelle ainsi que la suppression du PTZ dans l'ancien sans travaux en 2012 a provoqué une chute du nombre de logements anciens achetés par les ménages de près de 25%. La suppression du dispositif Scellier et la dégradation du PTZ intervenues en 2012 ont ramené le niveau de la construction sous le niveau auquel elle était descendue lors de la crise économique et financière internationale des années 2008 et 2009.

L'effort de la collectivité en faveur du logement en % du PIB



Source : modèle DESPINA

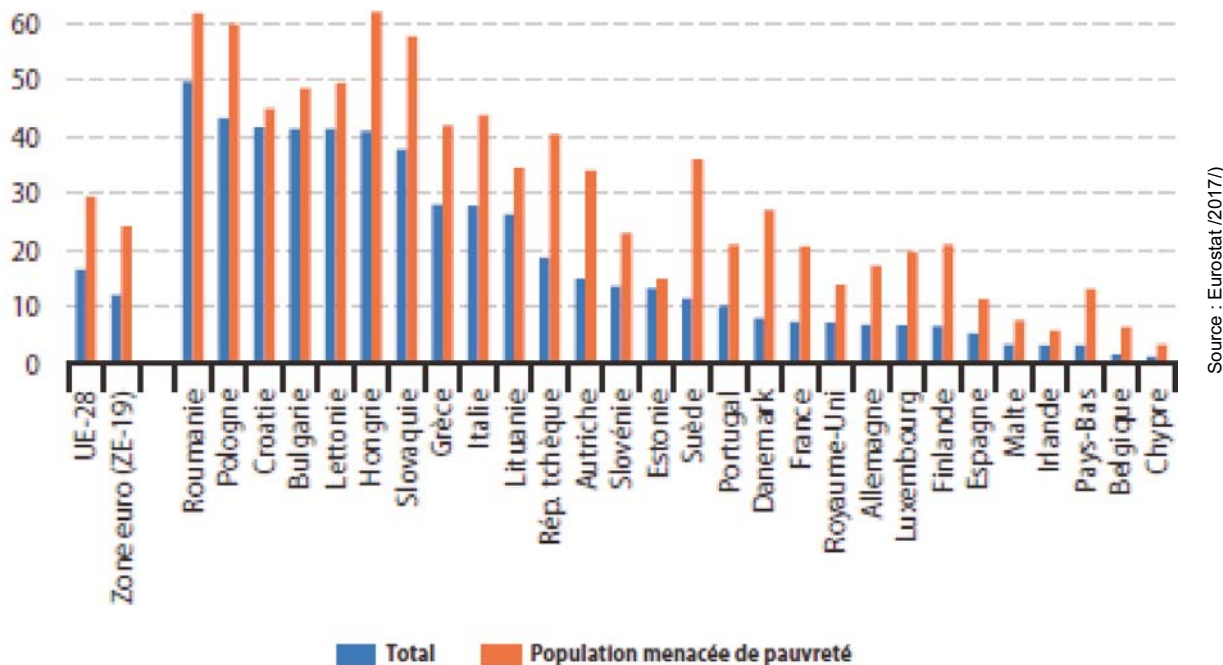
³⁹ On pourrait par exemple s'interroger sur les raisons qui en 2017 ont motivé la décision du ministère en charge du Logement et de celui de l'Economie et des Finances de dégrader le PTZ dans les zones C et B2. L'impact récessif de la décision attendu pour 2018 avait été clairement identifié et évalué, à l'automne 2017. Pour une économie budgétaire comparable à quelques petites dizaines de millions d'€ (sur un total de 800 millions d'€ d'économies attendues, chaque année), mais avec la quasi-certitude de préserver le nombre des ménages modestes en primo accession et donc d'éviter la lourde chute des ventes de maisons individuelles constatée depuis le début de l'année 2018 (sans oublier les conséquences sur l'emploi), il aurait pourtant été possible d'adapter à la marge l'ingénierie financière du PTZ : sans conséquence sur la solvabilité des bénéficiaires. C'est d'ailleurs en ce sens que le Sénateur Daubresse avait porté un amendement en décembre 2017, dans le cadre du projet de loi de finances rectificatives pour 2017. Le questionnement est d'autant plus nécessaire, que la suppression des aides personnelles à l'accession qui est venue durcir l'impact de la dégradation du PTZ provoque maintenant un bouleversement « inattendu » du système de financement du logement : avec la disparition induite du PAS et donc, en conséquence, une économie budgétaire supplémentaire pour l'Etat qui pourra ainsi se retirer du système de garantie du FGAS.

La détérioration du PTZ et la suppression des aides personnelles en faveur de l'accession ont entraîné une chute de 14.4 % des ventes des constructeurs de maisons individuelles durant le 1er semestre de 2018⁴⁰.

Bien sûr, la remise en cause des dispositifs d'aide, leur dégradation et/ou leur transformation a toujours eu une conséquence (très) sensible sur le niveau de l'emploi du secteur. Par exemple, et pour se limiter aux effectifs dans le logement et les activités immobi-

lières, le nombre d'emplois détruits entre 2012 et 2015 a été de l'ordre de 130 000 unités, d'après l'INSEE. Alors que durant la crise des années 2008 et 2009, la perte n'avait été que de 70 000 unités, grâce aux soutiens publics dont le secteur avait bénéficié. De même, entre 2012 et 2015, la chute de la construction a renforcé les difficultés d'accès à un logement en réponse à la montée des besoins insatisfaits (de l'ordre de 200 000 unités, au total).

Le taux de surpeuplement des logements dans les 28 Etats de l'Union Européenne

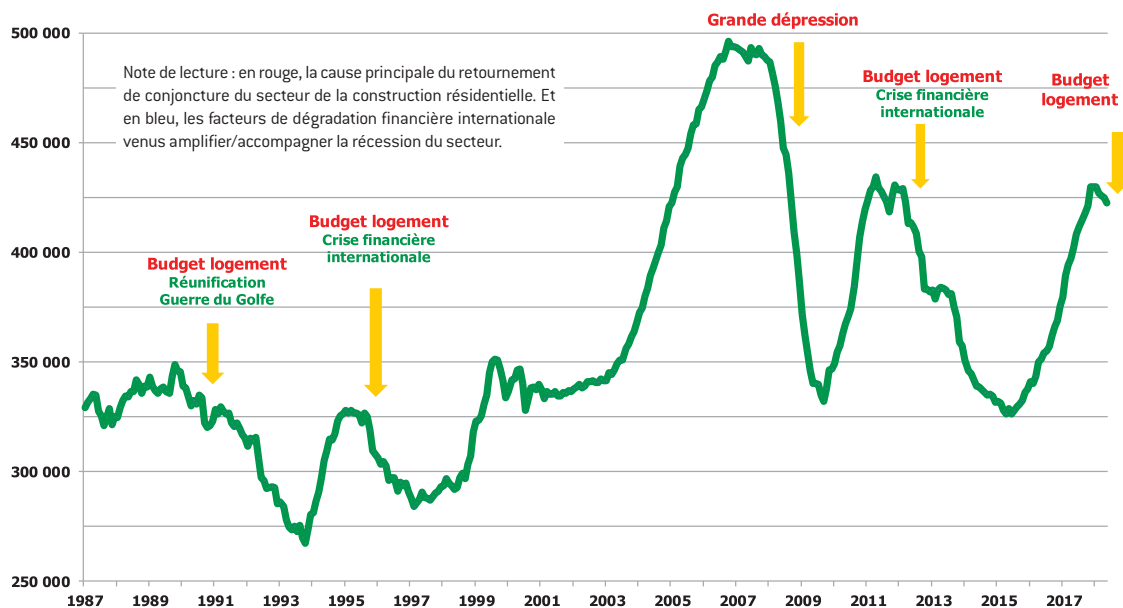


Source : Eurostat (2017)

⁴⁰ En glissement annuel (Markémétron, CGI-Bâtiment/LCA-FFB, n° 30, juillet 2018).

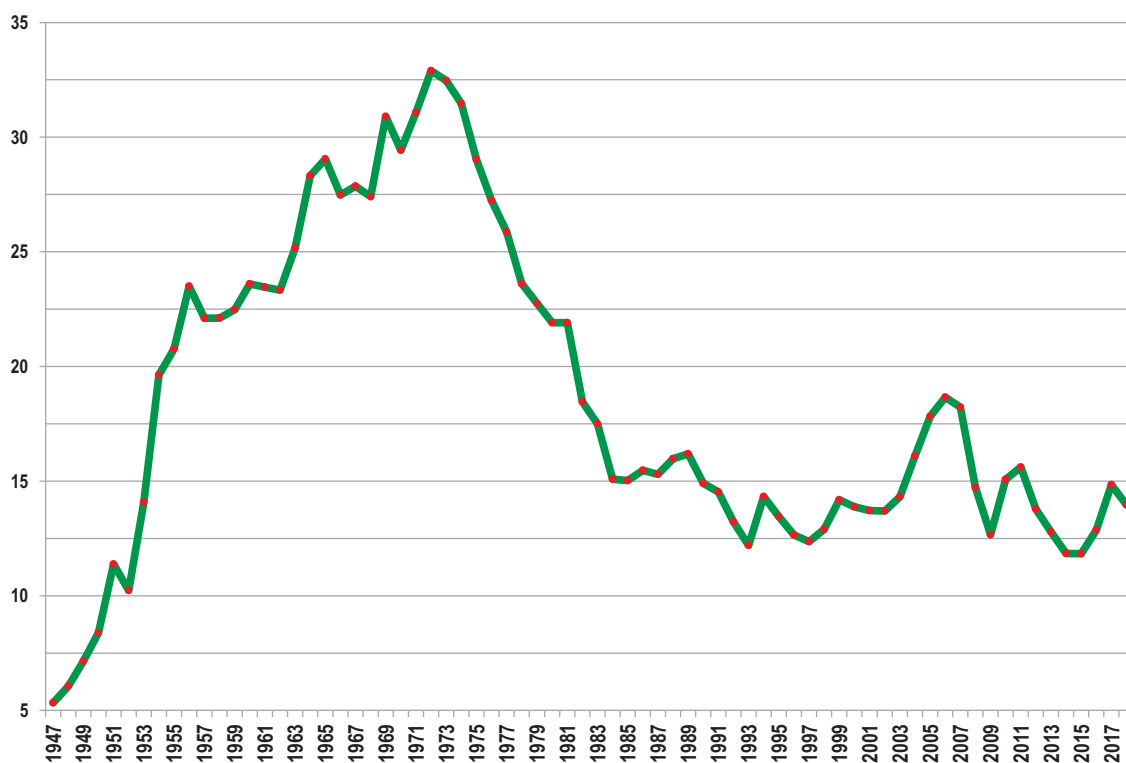
⁴¹ On retrouve d'ailleurs cet argument derrière les commentaires de ceux qui s'inquiètent de l'effet inflationniste que la suppression de la taxe d'habitation devrait avoir sur les loyers du secteur privé. Ceux-là oubliant, évidemment, que ces loyers sont encadrés en évolution depuis l'été 2012.

Niveau annuel glissant de la construction (logements mis en chantier)



Source : Site@del DRE/s@infos

Nombre de logements mis en chantier par 1000 ménages



Sources : SROC/SIC.LONE/SITADEL/SIT@DEL DRE et modèle FANIE

En guise de conclusion

Si on se limite aux constats s'appuyant sur de fragiles comparaisons européennes, la conclusion (à charge) qui a été largement reprise depuis plusieurs mois ne peut que s'imposer : dans un contexte budgétaire tendu, les aides au logement sont trop élevées et « socialement et économiquement inefficaces », d'autant que leur impact inflationniste est « évident »... surtout si elles sont accordées à des ménages modestes dont la demande rendue artificiellement solvable ne peut que déséquilibrer les marchés⁴¹.

Quoiqu'il en soit, il pourrait paraître logique de ne pas voir le secteur du logement comme un simple consommateur de ressources budgétaires et/ou publiques rares. Ni au niveau global, ni au seul niveau du budget de l'Etat ! Car si toutes les mesures de soutien au secteur du logement ont un coût global, tant pour le budget de l'Etat que pour les partenaires (les collectivités locales et les partenaires sociaux) habituellement associés (bon gré, mal gré) à la mise en œuvre des orientations publiques de la politique du logement, la nécessité de construire à un rythme soutenu et durant de nombreuses années s'impose : sauf, bien sûr, à accepter de transmettre aux générations futures un patrimoine obsolète et dégradé, loin des préoccupations du développement durable.

On pourra d'ailleurs rappeler à cet égard, qu'en dépit du relèvement éphémère du niveau de la construction constaté en 2017, le nom-

bre de logements mis en chantier pour 1 000 ménages n'est guère plus élevé aujourd'hui qu'il y a 65 ans. Il sera probablement difficile, dans ces conditions, de faire face aux enjeux démographiques à venir, ou à ceux de la modernisation énergétique du parc de logements. Mais sans doute ces objectifs qui étaient ceux d'hier ne sont plus ceux de demain.

De même, il pourrait sembler difficile de poursuivre dans la voie ouverte avec la remise en cause des aides personnelles au logement si, dans le même temps, les revenus d'activité des ménages modestes ne leur permettent pas de se loger dans des conditions de confort comparables à celles des autres ménages : c'est bien déjà la réserve qui avait été émise par le rapport Consigny... en 1971. Mais pour l'heure, l'effort de la collectivité en faveur du logement continue de descendre, largement sous le chiffre emblématique des 2 % du PIB et au point le plus bas de ces quarante dernières années, pour s'établir à 1,57 % en 2018, à 37 Mds d'€ courants. Et il est à craindre que les orientations de la loi de Finances pour 2019 et les « réformes » en cours (sans oublier celles en préparation) ne viennent renforcer la dégradation de cet effort, sans que personne ne puisse aujourd'hui expliquer comment il sera possible demain de faire plus et mieux avec moins. ■

⁴² « Combien faudra-t-il construire de logements demain ? », *opus cité*.

La presse en a parlé...

Denormandie s'excuse, puis invite

Le secrétaire d'État au logement Julien Denormandie devait venir hier à Bunus. Finalement, il a déclaré forfait. Aucun membre de son ministère ne le représentait. L'an dernier, le secrétaire d'État avait également séché le rendez-vous annuel du logement au Pays basque. Ajouter à l'absence de Vincent Bru, l'organisateur, Jean-Luc Berho, s'interroge sur la frilosité de l'actuel gouvernement. Jusque-là, les ministres successifs du logement ne manquaient pas le rendez-vous de Bunus, où « la langue de bois est priée de rester à l'entrée ». Finalement, le secrétaire d'État a fait sa



Deux villes face à l'impératif du social

BUNUS Les Entretiens d'Inxausetta poursuivent, aujourd'hui, leur réflexion sur le logement. Les exemples, très différents, de Tarnos et Biarritz, éclairent la nécessité de maîtriser le foncier

PIERRE PENN
penn@lesechos.fr

Aujourd'hui, à Bunus, les Entretiens d'Inxausetta abordent la problématique du logement par une question du logement-proximité : « Faut-il aider le logement en France ? » Cela alors que les parlementaires remettront bientôt sur le métier la loi Elan (1) censée totaliser la production de logement, social notamment. Parmi la sélection d'intervenants des Ateliers, le maire d'Inxausetta, Jean-Marc Lespade et Nathalie Motoch (UDI). Deux communes qui courent derrière l'obligation légale de proposer 25 % de logements sociaux d'ici 2025.

« 50 % de notre territoire est inconstructible. La loi Littoral, l'aéroport, le développement urbain, nous sommes très contraints. Et les années Borvo volontarisme débordent en faveur du logement social : le retard pris s'est transmis. Le foncier rare et la forte attractivité balnéaire de Biarritz ont fait exploser les prix du logement. » Cela c'est un frein à la présomption, « un enthousiasme à louer éprouvé pour acquiescer à Biarritz. Une politique d'acquisition à la tarnosienne est tout simplement illusoire. »

en quinze ans, Tarnos atteint désormais les 20 %. « On s'en approche. La loi SRU a été bénéfique pour notre commune. Nous étions à 12 % au moment de son adoption. Nous y sommes favorables », assure Jean-Marc Lespade.

« Innovation » Jean-Marc Lespade observe aussi le projet du Comité ouvrier du logement (COJ), à Grammont. De l'accession sociale où le COJ reste propriétaire du foncier contre un loyer modique. Le futur propriétaire n'achète que le bâti. L'investissement reste en dehors des prix du marché », indique Nathalie Motoch. « Ça s'inscrit dans la durée car, à la revente, l'acquéreur doit être éligible au même dispositif. Avec ce projet, nous sommes dans l'innovation. On n'a pas le choix. »



Se loger sans aides ?

BUNUS La question de l'aide au logement fut abordée hier, lors des entretiens d'Inxausetta. Très vite est revenue la problématique de la demande, forte et difficile à absorber

« On est dans une situation de demande forte et difficile à absorber. Et les aides sont les filles de ces cycles. Il faut en baisser progressivement, tout en baissant les plafonnements obligatoires. D'après lui, les aides induiraient un effet « booster » en trompe-l'œil. Et Didier Rabot de les comparer à une drogue : « On est dans une situation où vous payez le delta existant avec le logement aidé, ajoute-t-il. C'est une taxation rampante dont personne ne parle... » Ou une forme de solidarité, mais une « on dans l'assemblage ».

Soutenir la construction Jean-Frédéric Manoyer, lui, joue plutôt cette carte. Le directeur général du Crédit agricole Pyrénées Gascogne, le juge assez utiles. Notamment le bon placement financier semble prêt à taux zéro. Toutefois, le bon achat immobilier se prépare. « De son côté, Annabelle Viollet entend

simplement continuer à soutenir les porteurs de projets, publics ou privés. La directrice régionale adjointe de la Caisse des dépôts en Nouvelle-Aquitaine, explique que les collectivités locales représentent 60 % de l'épargne placée par la Caisse. Certes, ces aides ne soutiennent pas directement les acquéreurs. Mais, dit-elle, « l'accompagnement est très important. Nous voulons au prix près éviter que ne se produise une baisse des investissements. » Bref, il faut encourager et toujours construire et loger les demandeurs.

Et les résidences secondaires ? L'Élu luzien ne juge pas utile la masse des investissements réalisés pour construire à tous crins. « Produire davantage ? Au Pays basque, on ne manque pas de logements. On ne manque que de logements sociaux. Pour Saint-Jean-de-Luz, c'est 25 000 habitants et autant d'habitants. Pour Saint-Jean-de-Luz, c'est 14 000 habitants pour autant de logements. Le problème est que 40 % d'entre eux restent vides. Le droit d'accéder à un logement passe-t-il avant celui de faire avoir un deuxième ? »

« Si l'Élu luzien approuve la surtaxe des résidences secondaires, il juge son impact inopérant sur le marché. Il veut aller plus loin, sans oublier d'aider le logement, à commencer par le local social, mais aussi l'habitat (indigne, non adapté à l'environnement, etc.). De son côté, Nathalie Motoch ne remet pas en cause la résidence secondaire. « Biarritz est une ville attractive et cher, c'est la prose du Pays basque », précise l'élue biarrotte, présidente de l'Agence d'urbanisme Atlantique Pyrénées. Elle résume pas le logement social pour autant : « Notre objectif est de construire en social 66 des 105 logements prévus chaque année. » Nathalie Motoch évoque aussi le levier du patrimoine public : « Nous vendons ce qui peut être aux opérateurs sociaux, comme ce fut le cas récemment avec une école. Mais c'est du one shot. Une fois que l'on a tout vendu, il ne reste plus en ce qui concerne la ville landaise du communisme Jean-Marc Lespade, collée au logement social de l'Annon, avec plus de 20 % de logements sociaux et une expérience ancienne en la matière. Le tout sera donc d'anticiper ? »

VERBATIM

« Que faire pour les logements intermédiaires à 10 % qui n'y a plus d'exonération de taxe foncière pendant 15 ans ? » Bruno Dumas, président de Cleo Habitat

« La fin de la loi Pinel nous obligera à changer de stratégie. » David Freslon, gérant de la Sagac

Aujourd'hui, elle permet un tassement des prix de loyer, c'est une bonne chose, mais les prix de vente de biens défiscalisés font augmenter les prix de l'immobilier, et ça ne profite qu'aux propriétaires fonciers. » David Freslon, gérant de la Sagac

Logement : dialogue de sourds entre les professionnels et le gouvernement

CATHERINE SABBAH (HTTPS://WWW.LESECHOS.FR/JOURNALISTES/710-710) | Le 02/09 à 15:45 | Mis à jour le 03/09 à 10:42



A quelques jours du vote définitif de la loi ELAN et alors qu'Édouard Philippe a annoncé une revalorisation des APL de seulement 0,3 %, les acteurs du logement réunis aux entretiens annuels d'Inxausetta espèrent que la loi de finances ne leur réservera pas de mauvaise surprise. - Shutterstock

Le «off» des Entretiens



**Accueil
Pique-nique
et connections**





*La soirée :
M'Bonba percussions
et Polygorn*





**En marge des Entretiens
Réunion de rentrée
de la FAGE***



Merci à l'équipe des bénévoles !

* Fédération des Associations Générales étudiantes

Les entretiens d'Inxauseteta, organisés par l'association Supastera

Comité d'organisation

Président

Jean-Luc BERHO

Conception des débats

Hervé CAPDEVIELLE

Michel MOUILLART

Michaël PINAULT

Sylvie REGNIER

Isabelle SERY

Animation des débats

Ariane ARTINIAN

Catherine BOCQUET

Yves LE GRIX

Cyrille POY

Pierre SABATHIE

Eric TREGUIER

Rédaction des actes

Laurent HUTINET

Isabelle SERY

Interviews/Video

Aldudarrak bideo

Pantxika MAITIA

Photos

Nicole STEINER

Sonorisation et éclairage

Pantxo CAMBOULIVE

Laurent ASCARAIN

Equipe technique

Bernard GUILLET

Guillaume MOLIMOS

Organisation générale

Michel ASTABIE

Sébastien ASTABIE

Kuka BASAGAIZTEGI

Isabelle BERRIER

Xavier CAPDEVIELLE

Audrey CHARLUET

Robert CHINETTE

Bernadette CIGAROA

Patrice COLLEONI

Anne-Laure DAVID

Marie DEFAY

Pascal DELAHAYE

Geneviève et Jean-Paul

DELQUE

Albert et Marie-Claude

DOMENECH

David GELOS

Ginette IRIBARNE

Irène et Ttotte IRRISSARY

Gilbert ITHURBURU

André LACABE

Jean-Marc LARRAMENDI

Pierre-Paul, Sébastien

et Jean-Louis LASCOR

Claudine LEBON

Nicole LE FLECHER

Jean LOPEPE

Anne-Marie SAGOUSPE

Nicole et Jean-Michel STEINER

Richard et Anne-Marie UBERA

Avec la participation active du
Comité des fêtes de Bunus
et du bureau de la Fédération
des Associations Générales
Etudiantes (FAGE)

Les Entretiens d'Inxauseteta remercient
chaleureusement pour leur soutien

La Mairie de Bunus

L'agglomération Pays Basque

Le Conseil Départemental 64

La Région Nouvelle Aquitaine

ACMIL

ADOMA

AROSHA

AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE ET PYRE-
NEES

BANQUE DES TERRITOIRES NOUVELLE AQUI-
TAINE

GROUPE BATIGERE

CILEO HABITAT

CREDIT AGRICOLE PYRENEES GASCOGNE

CREDIT MUTUEL

DOMOFRANCE

EFIDIS

FAC – HABITAT

FEDERATION NATIONALE DU CREDIT AGRICOLE

GRAND DELTA HABITAT

MACIF

MUTLOG

MUTLOG GARANTIE

NEOLIA

RESIDETAPES

SAGEC SUD ATLANTIQUE

SMA BTP

Medias partenaires

Challenges

Euskal Irratiak

Kanaldude

France bleue Pays Basque

France 3 Aquitaine

Immoweek

L'Obs

My sweet immo

Sud Ouest



MUTLOG

Créée par l'ACMIL en 1981, la Mutuelle du Logement développe exclusivement une activité de Prévoyance Des Emprunteurs - PDE - en couverture des risques Décès, Invalidités, Accidents, Incapacité de Travail, Chômage des bénéficiaires de crédits.

Au sein de son Conseil d'Administration de 30 membres, figurent les 5 syndicats salariés, l'ACMIL, la FNMF, Action Logement Services - ALS -, le Crédit Coopératif, MATMUT.

Dès l'origine, adhérente de la Fédération Nationale de la Mutualité Française, elle se félicite, tout particulièrement, de contrats groupe avec des acteurs majeurs tels que le Crédit Coopératif, ALS, le groupe MATMUT.

Via des conseils en financement, elle se réjouit, simultanément, d'une très conséquente activité en souscription individuelle dans le cadre de la loi HAMON et/ou de l'amendement BOURQUIN.

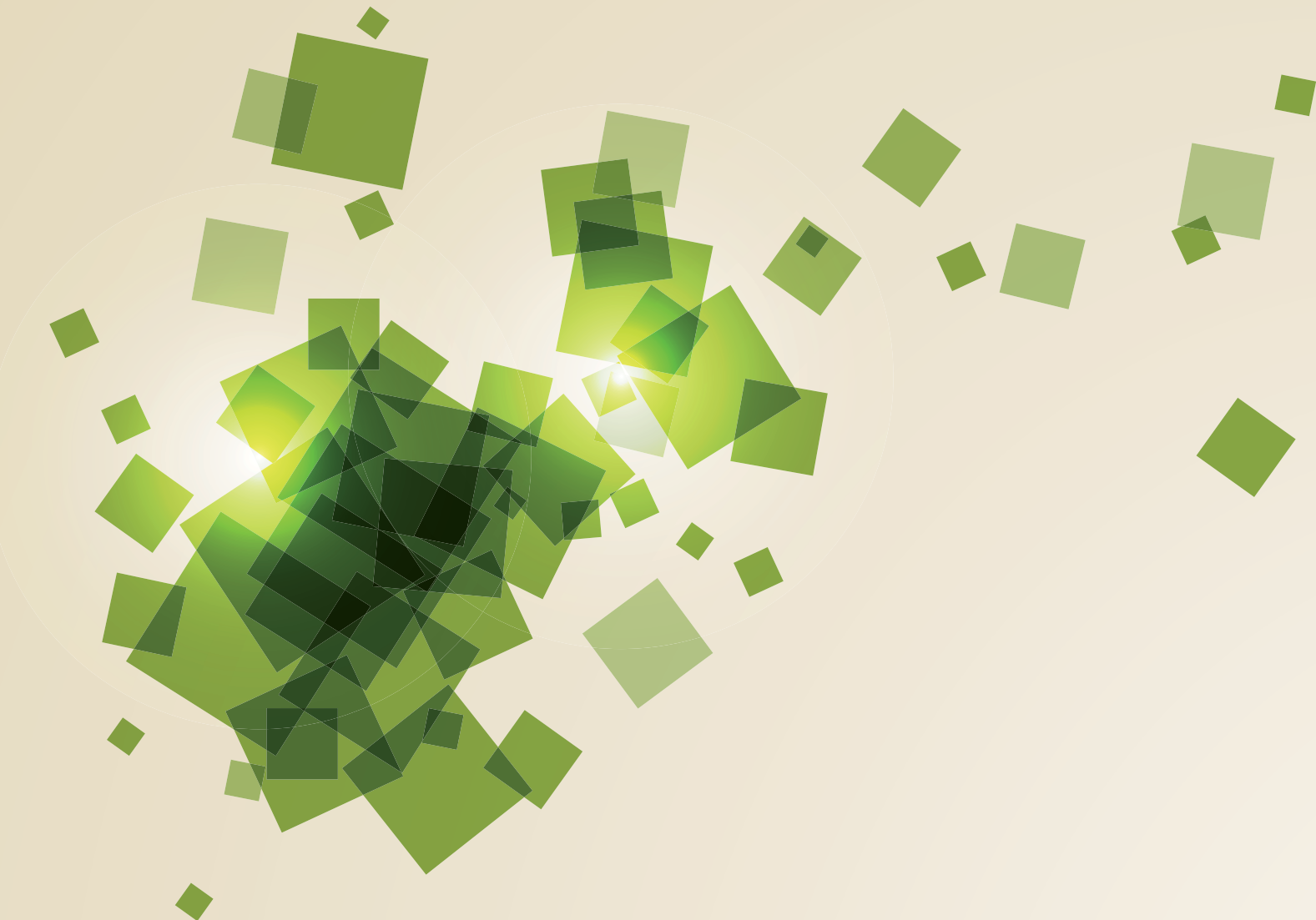
Près de 190 000 adhérents lui accordent leur confiance en souscrivant la Prévoyance Des Emprunteurs - PDE - d'environ 6 milliards de capitaux initiaux.

Par ses plus solidaires, qui complètent son contenu de garanties répondant aux critères du Comité Consultatif du Secteur Financier, comme par sa redistribution de la Provision pour Participation aux Excédents - PPE - au seul profit de ses « assurés emprunteurs » - fait unique dans la profession - elle témoigne de son appartenance au monde de l'Economie Sociale et solidaire.

Reconnue par la profession par l'attribution, pour la septième année consécutive, des Labels d'Excellence des Dossiers de l'Épargne, elle s'honore de son affiliation à la SGAM Groupe MATMUT dont elle soutient, avec enthousiasme, le rapprochement avec AG2R LA MONDIALE



Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du Code de la Mutualité
75, quai de la Seine • 75940 PARIS Cedex 19
Tél : 01.44.89.80.90 • Fax : 01 40 37 77 10 • www.mutlog.fr



**les entretiens
d'INXAUSETA**

Un territoire d'échanges et de débats

Association Supastera

Inxausetta – 64120 Bunus
Tél. 05 59 37 81 49/06 82 70 49 76

inxauseta@gmail.com

www.entretiensinxauseta.fr