

Mécomptes publics - Peut mieux faire

La stratégie du gouvernement pour le logement manque d'ambition

L'orientation est bonne, les mesures restent timides



par François Ecalé

Le ministre de la Cohésion des territoires a présenté le 20 septembre la "stratégie pour le logement" du gouvernement. Elle comprend de nombreuses mesures qui vont dans le bon sens, mais dont la portée est limitée. Son impact sur les finances publiques est, à ce stade, indéterminé, mais les dépenses publiques ne devraient pas beaucoup baisser. Le gouvernement pourrait donc aller plus loin sur cette voie.

"Il faudrait surtout restreindre fortement les conditions d'éligibilité des ménages à un logement social (81 % sont éligibles) et faire payer des loyers plus élevés à ceux qui ont des revenus supérieurs aux plafonds"

Le principal gain budgétaire pour l'État (de l'ordre de 1,5 Mds €) pourrait provenir du secteur HLM, où la réduction des allocations de logement serait compensée par une baisse des loyers. Cette mesure est justifiée par la situation financière de ce secteur (3,3 Mds € de bénéfices et 161 Mds € de fonds propres) mais la suppression des dépenses fiscales dont il bénéficie (exonération d'impôt sur les bénéfices et de taxe foncière) serait plus simple à mettre en œuvre. Une hausse de la production de logements sociaux étant aussi annoncée, il n'est pas sûr que les économies soient, au total, substantielles. Il faudrait surtout restreindre fortement les conditions d'éligibilité des ménages à un logement social (81 % sont éligibles) et faire payer des loyers plus élevés à ceux qui ont des revenus supérieurs aux plafonds.

L'État fera environ 1 Mds € d'économies en tenant compte des revenus les plus récents pour attribuer les aides au logement, ce qui paraît une bonne idée. Toutefois, certains revenus ne sont connus que l'année suivante et d'autres varient beaucoup d'un mois à l'autre. La gestion des allocations sera donc plus compliquée. Surtout, cette mesure est encore très éloignée de la réforme globale des allocations de logement, des minima sociaux et de la prime d'activité, préconisée par de nombreux économistes.

Supprimer le dispositif Pinel

L'incitation fiscale à la cession de terrains en vue de la construction de logements sera complexe et les mesures semblables prises dans le passé n'ont pas eu d'effets avérés, de même que les mesures visant à multiplier les cessions de terrains publics. Il serait plus efficace de remonter une partie des compétences des maires en matière d'urbanisme à un niveau intercommunal et d'alléger la protection des locataires, en commençant par abandonner l'encadrement des loyers.

On peut saluer l'intention affichée par le gouvernement de simplifier les normes de construction, mais on peut rappeler que d'autres gouvernements ont affiché le même objectif.

"Cela fait 30 ans que tous les ministres du Logement modifient le ciblage de la réduction d'impôt pour investissement locatif en donnant leur nom au nouveau dispositif, sans aucun résultat"

Ce plan prévoit un meilleur ciblage des dépenses fiscales en faveur de l'achat de logements, le dispositif Pinel et le prêt à taux zéro, mais cela fait 30 ans que tous les ministres du Logement modifient le ciblage de la réduction d'impôt pour investissement locatif en donnant leur nom au nouveau dispositif, sans aucun résultat. Il serait préférable de supprimer purement et simplement ces dispositifs qui n'ont jamais fait la preuve de leur efficacité.

Le site www.fipco.fr développe les analyses de François ECALLE.

A lire également