



Le logement social n'est pas la solution

**Nicolas
Lecaussin**

Le directeur
du développement
de l'Iref* prône
la libéralisation du
marché pour résoudre
la crise du logement.

La ministre du Logement, Cécile Duflot, souhaite renforcer les obligations des collectivités locales en matière de construction de logements sociaux. Un nouvel objectif de 20 à 25 % de HLM sera fixé dans le cadre de la loi SRU votée il y a douze ans. Et les communes les plus « riches » seraient « sanctionnées ». M^{me} Duflot propose des mesures qui partent d'un diagnostic erroné.

Dans un rapport (« La vérité sur le logement social »), l'Iref a montré en 2011 que depuis 1945, les pouvoirs publics ont fait main basse sur le logement social au prétexte qu'ils

seraient seuls en mesure de résoudre la crise du logement. Or, en soixante-cinq ans, cette crise n'a jamais été résolue. Au contraire, tous les ans, une nouvelle s'ajoute à la précédente. Les pouvoirs publics non seulement ne les ont pas éteintes, mais les ont aggravées. Et chaque année

on reprend la même antienne : il faut développer le logement social.

Or, le problème n'est pas là. Il y a plus de 4 millions de logements sociaux en France et 11 millions de personnes y vivent. Dans le secteur du logement, plus de 51 milliards d'euros

sont prélevés tous les ans par l'Etat et les collectivités locales, à travers les 41 impôts, droits et taxes susceptibles de frapper l'immobilier. Le secteur HLM reçoit environ 20 milliards d'euros d'aides par an sur un total de plus de 40 milliards d'aides diverses. L'aide apportée aux bailleurs publics (exonérés de quantité de prélèvements) est 6 fois celle que reçoit le privé.

Récemment, l'Unpi (Union nationale de la propriété immobilière), qui regroupe plus de 250 000 adhérents, s'appuyant sur le rapport de l'Iref, a porté plainte auprès de la Direction générale de la concurrence de Bruxelles contre les aides publiques françaises au secteur du logement et contre la gestion

des organismes HLM qui pratiquent une concurrence déloyale. Déclaré « recevable » par Bruxelles, son objectif est de « rétablir les conditions d'une concurrence loyale sur le marché de l'immobilier locatif ».

Les aides d'Etat dont bénéficie le parc public ont en effet créé des distorsions de concurrence injustifiées tout en prouvant leur inefficacité au regard du but poursuivi : « le logement des plus démunis ». La plainte déposée à Bruxelles insiste sur le fait que « les aides au parc immobilier français violent la réglementation de la concurrence européenne en matière d'aides d'Etat et ceci sans respecter les règles établies au niveau européen concernant la compensation des services d'intérêt économique général ».

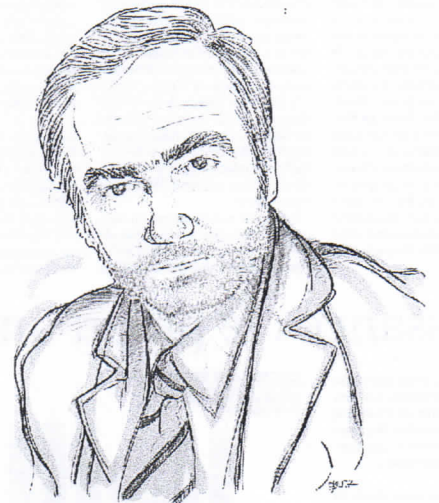
Les mesures prises par le gouvernement socialiste vont donc à l'encontre des réalités. Ce qu'il faut

c'est, au contraire, stopper la construction des logements sociaux et libéraliser le marché étouffé par les réglementations et la fiscalité.

Dans ce sens, l'Iref fait plusieurs propositions pour résoudre la crise du logement. Parmi celles-ci : supprimer l'aide à la pierre pour ne laisser subsister que l'aide à la personne, déréglementer le marché du foncier, du crédit immobilier, revoir les procédures du permis, ouvrir à la concurrence et privatiser les HLM, revoir la législation sur les rapports locatifs et notamment les

conditions de l'expulsion. Des réformes que la plupart des pays européens ont déjà mises en place.

* Institut de recherches économiques et fiscales ; coauteur, avec Jean-Philippe Delsol, de l'ouvrage « À quoi servent les riches ? » (Lattès, 2012).



▲▲ **L'aide apportée aux bailleurs publics (exonérés de quantité de prélèvements) est 6 fois celle que reçoit le privé** ▼