

## Des politiques qui se mordent la queue

**Les politiques du logement forment un mille-feuille dont les différents niveaux ont tendance à interférer. Deux exemples illustrent la sensibilité du marché aux diverses incitations qui sont censées stimuler son fonctionnement... et qui le stimulent si bien que l'État est obligé de le modérer après-coup, par le moyen de taxes. Résultat mitigé, ou carrément désastreux, selon les cas.**

### *Les chambres de bonne*

Dans le projet de loi de Finances 2012 déposé mercredi 28 septembre au Parlement figure une taxe sur les loyers abusifs ; mesure qui a toutes les chances de passer inaperçue, et qui ne représente qu'une bagatelle pour le budget de l'État. Elle répond en fait à un enjeu politique : tenter de modérer la hausse vertigineuse des loyers des petites surfaces, notamment les chambres de bonne, dans les grandes villes. Il s'agit d'une revendication forte du syndicalisme étudiant, et plus largement d'une demande sociale. Mais au fait, d'où sort cette hausse ?

Différents facteurs peuvent être pointés, notamment l'importance de la demande, dans un marché qui fonctionne mal et où de plus en plus de gens – notamment des étudiants, travailleurs pauvres – sont amenés à se tourner vers les chambres de bonne, faute d'une offre suffisante de deux-pièces ou de studios, ou encore du fait des exigences croissantes des propriétaires pour des personnes en situation de précarité, ou dont le dossier ne présente pas toutes les garanties exigées. Mais parmi ces facteurs, il en est un qui a été identifié : l'aide personnalisée au logement (APL), créée en 1977 dans le but d'aider ceux qui avaient besoin d'un coup de pouce pour payer leur loyer. Une mesure généreuse et a priori louable... sauf qu'au fil des années, elle s'est transformée en prime offerte aux propriétaire-bailleurs. Comment ? On l'observe en quelque sorte par l'absurde, dès les années 1980, sur des petits marchés comme les villes de province, où l'offre est abondante et la demande relativement faible. Dans ces villes, les prix initialement inférieurs à l'APL rejoignent rapidement son montant, pour en faire un prix-référence. Premier effet pervers. Le deuxième s'observe dans l'ensemble du pays, à mesure que la demande s'accroît. Alors que l'offre n'est pas stimulée, l'APL accroît la solvabilité des demandeurs : non pas seulement la garantie qu'ils pourront payer, mais le montant qu'ils sont en mesure de payer. Et les propriétaires n'ont bien entendu aucune raison de ne pas en tenir compte. Résultat, les prix montent.

Ils ont atteint ces dernières années un niveau parfois si scandaleux que des collectifs militants se sont emparé du sujet pour en faire un thème de débat public. Le syndicalisme étudiant et une partie du monde associatif relaient cette préoccupation, et l'État finit par embrayer. Le contrôle des prix est rêvé par une partie de la gauche mais difficile à mettre en pratique et par ailleurs on en connaît les effets pervers, comme le refus de mettre un bien en location ou la désincitation à investir dans le locatif. Le gouvernement Fillon a opté pour la deuxième solution, la taxation des loyers abusifs. Elle concernera les logements de moins de 13 mètres carrés dont le loyer dépasse 40 euros le mètre carré (un niveau qui sera officialisé par décret). Elle sera progressive : l'Etat prélèvera 10 % du loyer si celui-ci est compris entre 40 et 46 euros le m<sup>2</sup>, 18 % pour les loyers compris entre 46 et 52 euros le m<sup>2</sup>, et 33 % pour les baux compris entre 52 et 76 euros le m<sup>2</sup>. Au-delà, la taxe sera de 40 %.

### *Le soutien à l'investissement locatif*

Les politiques de soutien à l'investissement locatif sont une constante depuis vingt ans, sous différents noms : Périssol, Robien, Scellier... et avec différentes cibles suivant que c'est la gauche ou la droite qui les met en œuvre. Le principe est simple : pour inciter les ménages, qui en ont les moyens, à investir dans la pierre et à louer leur bien, on défiscalise une partie de leur investissement, sous des formes diverses dont la plus simple consiste en une réduction d'impôt sur le revenu.

Sur le papier, c'est une bonne idée ; certes cela coûte de l'argent à l'État, mais celui-ci ne finance ainsi qu'un certain pourcentage du coût des logements produits, et sa participation peut s'apparenter à un « effet de levier » permettant de mobiliser au total de l'argent privé, qui aurait peut-être été investi autrement.

Le problème, c'est qu'une partie de cet effort financier est capté par d'autres acteurs, notamment les compagnies d'assurances qui vont assurer les prêts (souvent l'intégralité du prix du bien) ou ensuite les loyers. Le « déficit fiscal » qui permettra aux ménages de bénéficier d'une ristourne sur leurs impôts n'est pas seulement constitué d'investissement, mais aussi d'une rente. L'État subventionne ainsi les assureurs. Et ceux-ci en retour ne prennent guère de risque, car ils font eux-mêmes leur marché : ce sont eux bien souvent qui structurent le marché des acheteurs (via des courtiers), et qui contribuent à sélectionner les locataires. Le « taux de casse » est spécialement bas dans ces conditions, et il n'est pas exagéré de dire qu'ils perçoivent une rente.

Autre problème, la sélection des locataires tend à centrer ce segment du marché sur les plus sûrs d'entre les plus sûrs, retraités et fonctionnaires. Certes, cela libère d'autres logements, et contribue à fluidifier l'ensemble du marché locatif en augmentant l'offre. Mais quelle offre précisément ? On assiste à une surproduction de deux-pièces, alors que les besoins les plus criants sont plutôt pour les trois ou quatre pièces.

Enfin, les cas sont nombreux de projets immobiliers dans des villes où la demande est faible, alors que dans celle où elle est forte le coût du projet dissuade une partie des investisseurs. Résultat : des appartements vides sur des marchés locaux déprimés par les deux ou trois projets Robien ou Scellier qui ont déstructuré l'offre, et rien changé dans les endroits où il y aurait vraiment besoin d'investir.

Au total, les inconvénients sont nombreux, pour des politiques qui coûtent cher à l'État. À droite comme à gauche, on s'interroge. Martine Aubry, candidate à la primaire socialiste, a proposé récemment de supprimer la réduction d'impôt « Scellier », estimant qu'elle ne fait « qu'alimenter la spéculation immobilière ». Mais comment faire autrement si on veut mobiliser l'épargne privée et la diriger vers l'investissement locatif ?