

19/02/10

Emmanuel Thibault

**Laissons les prix immobiliers s'effondrer**

**EMMANUEL THIBAUT EST PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ DE PERPIGNAN ET CHERCHEUR À L'ECOLE D'ÉCONOMIE DE TOULOUSE (TOULOUSE SCHOOL OF ECONOMICS).**

C'est en 1850 que le député Martin Nadaud, ancien ouvrier maçon, lance son célèbre « *Quand le bâtiment va, tout va* ». En 2008, au plus fort de la crise, le marché de l'immobilier français, contrairement aux marchés financiers, a remarquablement bien résisté : baisse de 3,4 % des prix pour les appartements et de 4,9 % pour les maisons. En 2009, ces prix enregistrent même des variations relativement modérées - hausse de 1,32 % du prix des appartements et baisse de 2,46 % pour les maisons - qui incitent à penser que leurs hausses devraient se poursuivre dans les mois à venir. Puisque le bâtiment va, tout va ?

Malheureusement non, puisque le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre révèle que dans notre pays 10 millions de personnes sont touchées par une crise du logement. Ce rapport analyse comment « *l'enfant devient une victime collatérale du mal-logement, comment la situation difficile de nombreuses familles impacte lourdement le quotidien et l'avenir des plus petits en provoquant des souffrances sociales (difficultés scolaires, difficultés d'insertion...) ou des pathologies médicales parfois irréversibles (saturnisme, problèmes de développement...)* ». Alors que faire ?

Depuis plus de quarante ans, la France a opté pour des aides à la personne permettant de cibler les populations pour qui le logement représente une charge financière trop importante. Ainsi, les aides personnelles (APL, ALF et ALS) sont devenues un instrument incontournable qui représente plus de 70 % de l'ensemble des aides publiques versées pour le logement. Mais, ne nous y trompons pas, ce choix n'avantage en rien les locataires. En effet, la courbe d'offre de logements dans notre pays tend à être inélastique, c'est-à-dire que l'offre à court terme est stable ou varie peu. Ainsi, ce type d'aide n'est qu'une subvention déguisée faite aux propriétaires puisqu'il n'entraîne qu'une hausse de la demande qui conduit à une hausse des prix. Les conclusions de l'étude conduite par l'économiste Gabrielle Fack sont éloquentes : sur la période 1973-2002, entre 50 % et 80 % des allocations logement perçues par les ménages auraient été absorbées par les augmentations de loyer et donc captées par les bailleurs ; sans agrandir le parc locatif.

Agrandir ce parc est aussi l'objectif de l'amendement Scellier, introduit dans la loi de Finances rectificative de 2008 et censé remplacer à terme les lois Robien. Il permet une réduction d'impôt équivalente à 25 % du montant du prix du bien immobilier, sous réserve d'un engagement de location de neuf ans. Grâce à lui, les investisseurs peuvent donc acquérir un logement à un prix implicitement 25 % moins cher que celui proposé à un primo-accédant ! Est-ce vraiment convenable ?

La crise du logement est maintenant telle qu'il faut avoir le courage de mettre un terme aux aides personnelles et autres dispositifs législatifs qui confèrent au logement une sensationnelle valeur de refuge destinée aux investisseurs. Peuvent-ils en effet rêver mieux que d'un actif pour lequel l'Etat non seulement leur fait une

ristourne de 25 % à l'achat mais aussi leur garantit un rendement (le loyer) très élevé à l'aide de subventions déguisées ?

La fin de ces aides permettra dans un premier temps aux prix de l'immobilier, artificiellement gonflés par les politiques publiques de logement, de s'effondrer d'au moins 30 %. Seuls seront touchés les spéculateurs. Le simple propriétaire de sa résidence principale peut en effet être rassuré puisque cette chute ne l'affectera pas : s'il vendra son bien moins cher, il en rachètera un lui aussi moins cher.

Dans un second temps, l'Etat devra substituer aux aides à la personne des aides « à la pierre » exclusivement réservées aux primo-accédants. Ainsi, non seulement les prix de l'immobilier seront redevenus raisonnables mais la logique qui veut que ce soit le primo-accédant qui se voit proposer un prix d'ami et non l'investisseur sera enfin respectée. Les promoteurs adapteront alors leurs offres à la nouvelle demande et la chute des prix de l'immobilier permettra enfin que la loi SRU, qui instaure le principe des 20 % de logements sociaux dans chaque commune, devienne une réalité.

L'enjeu est considérable puisque le logement constitue aujourd'hui une source de discrimination et d'exclusion. A Paris, il y a déjà plus de quarante ans que la station de métro Gambetta a entraîné la suppression de la station Martin-Nadaud. Il est donc urgent d'agir si, comme Léon Gambetta, nous pensons que « *l'avenir n'est interdit à personne* ».

Tous droits réservés - Les Echos 2010