

Aides au logement : des dispositifs coûteux et pas toujours efficaces

Ces allocations, qui absorbent 18 milliards d'euros, bénéficient à 6,3 millions de foyers

Le budget consacré par l'Etat à aider les Français à se loger est impressionnant : 42 milliards d'euros, soit 2,1 % du produit intérieur brut. Cette manne finance 65 dispositifs différents, pas tous lisibles, cohérents ni efficaces. Les seules allocations logement, distribuées à près d'un foyer sur cinq, absorbent 18 milliards d'euros, soit quatre fois plus qu'en 1984, tandis que le nombre de bénéficiaires n'a fait que doubler sur la même période. " C'est l'une des aides les plus redistributrices, avant les minima sociaux ", estiment les auteurs d'un rapport de l'inspection générale des affaires sociales, publié en 2012.

S'élevant en moyenne à 223 euros par mois (chiffre 2013), elles aident massivement à payer leur loyer des locataires modestes, c'est-à-dire ceux dont le revenu est inférieur à 1 380 euros par mois, pour un couple sans enfant vivant en province. Grâce à ce coup de pouce, le taux d'effort de ces familles, soit la proportion de leurs revenus qu'elles consacrent à leur loyer, est réduit de 16 points, passant, en moyenne, de 35 % à 19 %.

Autout supplémentaire, ces allocations, souvent versées en tiers payant directement au propriétaire, constituent une garantie de paiement d'une fraction du loyer dont bénéficient les bailleurs privés comme publics. " L'exemple du Royaume-Uni est intéressant ", explique Laurent Ghekiere, directeur des affaires européennes pour l'Union sociale de l'habitat (USH), qui regroupe les 780 bailleurs sociaux, car devant le même problème que le nôtre, c'est-à-dire le renchérissement des logements qui entraîne celui des allocations, les Anglais ont en partie supprimé le " housing benefit " pour le fondre dans une aide sociale globale accordée et versée aux ménages qui en disposent à leur guise. Mais les banques, voyant disparaître cette dimension de garantie de paiement des loyers, refusent désormais d'accorder des crédits à la construction de nouveaux logements sociaux, qui s'est donc effondrée. Le système français de financement de la construction du logement social, alimenté par les livrets d'épargne et la Caisse des dépôts, a plutôt bien résisté à la crise financière. "

Un sérieux inconvénient des aides au logement est de nourrir l'inflation des loyers, dont l'évolution a d'ailleurs totalement décroché de celle, beaucoup plus ténue, des revenus. " Il est bien documenté aujourd'hui, par plusieurs études, dont une récente de l'Insee, qu'en France comme ailleurs, en Angleterre, aux Etats-Unis, les aides au paiement des loyers les font grimper et sont, à au moins 60 % et jusqu'à 80 %, absorbées par les bailleurs ", détaille Pierre Madec, économiste à l'Observatoire français des conjonctures économiques.

" Encadrer les loyers "Entre 2000 et 2012, les loyers, en France, se sont renchérissés d'en moyenne 36 % (40 % dans le secteur libre), les revenus de 20 % seulement. " Pour contrôler les effets inflationnistes, en particulier dans les zones tendues et chères, il faudrait soit construire massivement des logements à bas coût, soit encadrer les loyers, soit les deux ", suggère Pierre Madec.

Les dépenses publiques ne ploient pas que sous le fardeau des aides au logement : la montée en puissance des avantages fiscaux aux investisseurs pèse de plus en plus lourd. Leur montant atteignait 17 milliards d'euros, en 2012, soit 40 % de la dépense publique consacrée au logement, contre 20 % en 1990. La plus grosse part va au logement social (9 milliards d'euros) qui bénéficie d'une TVA à taux réduit, d'une exonération de taxe foncière pendant trente ans...

Les incitations à l'investissement locatif, successivement appelées Périssol, Besson, Lienemann, Robien, Borloo, Scellier, Duflot et, aujourd'hui, Pinel - soit, excepté le député Scellier, la liste quasi-complète des ministres du logement depuis 1995 - coûtent, elles, 1,6 milliard d'euros par an, et leur effet se fait sentir sur le long terme, à six, neuf, douze ou quinze ans. Le Périssol, par exemple, instauré en 1996 et arrêté en août 1999, pèsera sur le budget de l'Etat jusqu'en 2024, le Borloo jusqu'en 2025, le Scellier jusqu'en 2027... La commission des finances de l'Assemblée nationale évaluait le coût, pour l'Etat, d'un logement en Scellier à 55 000 euros, quand un logement social revient à 10 200 euros.

" Il est urgent de mieux cibler ces aides fiscales ", soutient Pierre Madec, d'autant qu'elles ont, selon les villes, un effet inflationniste sur les prix et les loyers. " Le logement neuf est clairement sous perfusion fiscale depuis vingt ans et Cécile Duflot a tenté de sevrer les acteurs, mais dans une conjoncture peu favorable qui a précipité la baisse de la construction. Manuel Valls qui, depuis août 2014, a pris en main la politique du logement, rebrousse chemin en espérant relancer le bâtiment. Car le logement n'est pas qu'une dépense pour l'Etat : il rapporte même plus qu'il ne coûte, plus de 60 milliards d'euros (chiffre 2012) en taxe foncière, impôt sur les revenus fonciers, droits de mutation, TVA, qui profitent aussi aux collectivités locales.

Isabelle Rey-Lefebvre

© 2015 SA Le Monde. Tous droits réservés.

Numéro de document : news-20150202-LM-658058

PUBLI-C news-20150202-LM-658058

Ce certificat est émis à **FNSP-SCIENCES-POLITIQUES-PARIS** à des fins de visualisation personnelle et temporaire.

Date d'émission : **2015-02-02**

Le présent document est protégé par les lois et conventions internationales sur le droit d'auteur et son utilisation est régie par ces lois et conventions.