

Claire Lévy-Vroelant – Sociologue, Université de Paris 8  
Saint-Denis, Centre de Recherche sur l'Habitat (CNRS)  
Marc Uhry – Alpil, Lyon.

## Logement : le juste prix !

A l'heure où, entre injonctions bruxelloises et lobbying politico-économique, le gouvernement prépare un énième plan pour le logement, il est temps de lever le tabou du prix de l'immobilier. Commençons par faire un tour des agences : « *Vous envisagez d'investir dans l'immobilier locatif mais vous avez de petits moyens ? Vous vous demandez quel type de bien représente aujourd'hui un bon investissement ? Les chambres de bonne sont peut-être la réponse à vos attentes* ». Parmi d'autres semblables, ce site de promotion immobilière décline l'argumentaire : plus le logement est petit, plus il rapporte à la location : certains annonceurs promettent d'ailleurs des pourcentages de revenu à deux chiffres. Celui-ci de renchérir : « *Dans une situation de pression sur le marché locatif, le calcul peut être payant. Doublement payant même si vous achetez deux petites surfaces* ». On annonçait, début mars, à la chambre des notaires parisiens, que la barre des 5000 euros/m<sup>2</sup> venait d'être franchie ? Hélas, ou heureusement, selon le point de vue que l'on adopte, la situation est similaire dans les grandes villes française, et dans la plupart des grandes villes européennes.

Précisément, entre celui du propriétaire, et celui qui ne possède pas de logement, quel point de vue adopter ? Le premier soutiendra qu'il a le droit de jouir de son bien, et de s'enrichir comme il l'entend. Le second invoquera son droit à être logé. Les deux se sentiront, à juste titre, dans leur bon droit et protégés par la loi. Au nom de la liberté d'entreprendre, du bien-fondé du profit comme contrepartie du risque pris, du droit à conserver le patrimoine issu des générations passées, le logement est toujours « une marchandise comme les autres ». En même temps, de par le caractère moral du lien social, et du droit à être logé, le logement est toujours un peu du ressort de la collectivité. Aujourd'hui, alors que la balance penche en faveur du « logement marchandise » – les trois millions de personnes souffrant de mal logement ou de privation de logement indépendant en témoignent –, la part sociale du logement nous semble devoir être réévaluée et la redistribution de la ressource logement réexaminée.

Examinons l'aspect marchandise, c'est-à-dire l'économie nationale du logement. En 2005, 250 milliards d'euros ont été dépensés en acquisition et en travaux, c'est quatre fois plus qu'en 1984<sup>1</sup>. Pourtant on est sur des volumes proches. Malgré les gains de productivité et une faible démographie, le logement est en gros trois fois plus cher qu'il y a vingt ans. Il n'y a pas vraiment d'autre argument que la financiarisation du marché immobilier, nom pudique d'un agiotage spéculatif qui s'accélère, au détriment de ceux qui sont en bout de chaîne : au cours des six dernières années, les dépenses globales de loyer ont augmenté de 45%, l'énergie de 16%, et les charges de 20%<sup>2</sup>.

Ces évolutions font exploser les outils de la part socialisée du logement qui vise à assurer à chacun des conditions de vie décentes. 32 milliards sont dépensés chaque année par la collectivité en matière de logement, ce qui est énorme rapporté aux 181 millions d'euros de loyer versés par les ménages à leurs bailleurs et dont on pourrait imaginer qu'ils suffisent à assurer le droit au logement.

Or près de la moitié de ces aides sont des allocations logement, touchant environ six millions de ménages, mais qui perdent peu à peu leur pouvoir couvrant. Il y a vingt ans, un couple

<sup>1</sup> Source : INSEE, chiffres clés. 2007

<sup>2</sup> idem

et deux enfants avec quatre fois le SMIC touchait une allocation logement ; désormais il faut toucher moins de deux SMIC. Le taux d'effort des ménages augmente donc avec les prix.

L'autre grand poste de dépense est la défiscalisation. Par ce mécanisme, l'Etat dépense jusqu'à trois fois plus d'argent dans un logement privé que dans un logement social. Ce logement coûtera en moyenne deux fois plus cher, l'attribution ne sera pas maîtrisée, ni la qualité, ni la typologie, ni l'emplacement,... Les tenants libéraux de « l'efficacité » de l'Etat seront d'accord pour considérer que payer plus un service moindre n'est pas un parangon de vertu... Or en gros, si l'on incluse les allocations logement, deux tiers des aides publiques au logement finissent sur le marché privé, qui justement dérape économiquement, produit de l'étalement urbain, donc des bouchons, de la pollution, des frais généraux pour les collectivités (entretien voirie, ordures,...). Et en injectant de l'argent sur le marché (8% du budget d'investissement total) sans contrepartie sociale, la collectivité entretient l'attractivité du produit logement, donc la hausse des prix. Mauvaise nouvelle : votre impôt sert à alimenter la hausse de votre loyer.

C'est ce qui destabilise l'autre grand élément socialisé de l'habitat : le logement social. Depuis la hausse des prix des années 90, le nombre de ménages quittant le logement social ne cesse de baisser, à une vitesse telle que la construction neuve ne parvient pas à maintenir le nombre de logements proposés à la location, tandis que les ménages contraints de postuler au HLM ne cesse d'augmenter. Du coup, les délais moyens d'accès au logement dérapent, pour se porter à près de deux ans et demi en moyenne, en France. Plus les besoins sont prégnants, notamment dans les grandes villes, plus les délais sont élevés. Bien que le logement social représente près d'un logement locatif sur deux, il n'arrive plus à jouer sa fonction de protection social. D'autant qu'il est à la fois invité à jouer le rôle de garant du droit au logement, donc de loger les pauvres, et celui d'agent de la mixité sociale. En période de pénurie, les logements ne vont pas tous, loin s'en faut, aux besoins les plus urgents. Aussi perfectionnés soient-ils, les dispositifs visant à garantir aux prioritaires l'accès au logement social trouvent leurs limites dans la rareté et dans la cherté du logement en général.

Une idée domine, qui nous semble pourtant largement fallacieuse : le coût élevé des loyers attire les investisseurs et entraîne un accroissement de l'offre, et à terme, une adaptation des produits à la demande.

En fait l'augmentation des coûts à l'achat et à la location n'incite les investisseurs à construire. Tout d'abord parce que l'augmentation parallèle des prix d'achat et de loyer ne modifie pas le rendement locatif. Le niveau des prix n'est pas un indicateur parlant pour les investisseurs, par rapport au niveau de rendement et à la progression escomptée. Ensuite les investisseurs, les promoteurs, les acquéreurs et les locataires sont tous différents, par exemple dans la construction liée au dispositif fiscal « Robien », ce qui a abouti à une production décalée des besoins, en termes d'implantation, de typologie, etc. Roanne ou Albi ne savent que faire de leurs logements neufs pendant que les bassins d'emploi étouffent dans une spirale où la tension des marchés rend la construction compétitive, et... accentue la tension.

L'ajustement de l'offre aux besoins par le marché a fait long feu. Quels seraient, alors les arguments pour une régulation des loyers ?

En premier lieu, des loyers plus modestes auraient pour effet de desserrer l'étau du budget de nombre de ménages modestes, et de réorienter leur consommation. Ensuite, ils entraîneraient une hausse de la mobilité, plus adaptée à un marché du travail plus éclaté et plus volatile. Enfin, ils contribueraient grandement à l'amélioration de la situation des jeunes, premières victimes du logement cher.

Ensuite, la hausse des prix pose un problème de société. Imaginons un cadre moyen ayant acheté un logement de quatre pièces destiné à la location dans une grande ville, dans un « bon quartier », il y a cinq ans. Sur cette période, sans compter les loyers perçus, l'augmentation de la valeur de son logement est supérieure aux revenus de son travail. Le cadre moyen ferait mieux d'acquérir un deuxième logement et de s'arrêter de travailler. Que le rendement de la propriété de quelques logements soit plus intéressant que le travail d'un cadre est un constat confondant dans un

contexte où l'on cherche, au plus haut niveau de l'État, à redonner de la valeur au travail.

Enfin, en termes de relations sociales, lorsqu'un ménage doit consacrer tout le produit disponible de son travail à se loger, le bailleur ne devient plus seulement propriétaire du logement, mais aussi de ceux qui l'habitent. Le niveau actuel des prix de l'habitat est une forme moderne d'esclavage. Nous n'avons plus le choix : il faut agir sur le prix du logement.

Considérons enfin l'essentiel : la valeur d'un immeuble d'habitation n'est pas tant fonction de ses seules qualités intrinsèques, de tout ce qui l'entoure. C'est la ville qui fait la valeur du logement, avec ses équipements, ses moyens de transport, ses espaces verts, ses commerces, ses habitants enfin ; c'est la collectivité qui crée la base de la rente foncière urbaine, cet « *accroissement continu de valeur dont bénéficie le sol dans les villes* ». Ainsi, « *partout où la population et l'importance des villes se sont accrues, le sol a produit une rente. Or, que cette rente soit accaparée et captée par des propriétaires habiles, que l'ensemble des citoyens en soit frustré, c'est un exemple remarquable de gain illégitime* ». Gain illégitime : pour contrer cette injustice, plusieurs outils s'offrent, dont il importe d'user avec justesse et justice : l'expropriation pour cause d'intérêt général, la réglementation de « l'accaparement » du foncier, la redistribution de la plus-value à la collectivité, l'échelle mobile des loyers, la multiplication d'immeubles coopératifs dont la valeur foncière serait gelée. Que l'exploitation des immeubles et la spéculation sur les terrains ne soient pas des entreprises comme les autres, parce qu'elle portent sur un service général et de première nécessité, c'est très précisément une des idées fondatrices à partir de laquelle s'est développée la propriété sociale du logement. C'est aussi ce qui a conduit à la grande aventure du logement social ; et voilà très précisément ce qui est remis en cause aujourd'hui. « *Dès lors, les grandes transformations des villes, au lieu d'être accomplies dans une pensée d'intérêt général, avec le souci de ne pas engager l'avenir, de ne pas renoncer à des richesses certaines, de réserver les opérations trop coûteuses, de répartir sur la masse les avantages des grands travaux, sont devenues des « affaires » de grande envergure, dont la direction et les bénéfices restaient aux constructeurs et aux financiers.* » Ces réflexions sur la politique foncière des municipalités ont été publiées en 1908 sous la plume du sociologue Maurice Halbwachs, alors que le mouvement HBM était dans l'enfance. Il semble qu'en France, cent ans exactement plus tard, la leçon n'ait pas encore profité. Mais il ne tient qu'à nous...