

Les matinales de la sphère publique

Comment redonner du sens à la politique du logement et la rendre plus efficiente ?

7 janvier

**Edito**

La France ne maîtrise plus ses finances publiques et peine à respecter ses engagements budgétaires européens. La croissance continue de la dépense publique française, représentant 57,5 % du PIB en 2014 (record historique), génère depuis des années une dérive continue et insupportable des impôts, du déficit public et de la dette.

L'une des causes principales du dérapage de la dépense publique est la dynamique de la dépense sociale. En effet, la dépense de protection sociale atteint un niveau record (31,9 % du PIB en 2014 et 55,4 % de la dépense publique non consolidée, soit : 680 mds €) et son financement pèse lourdement sur les acteurs économiques. Face à un constat incontestable et dramatique, nous ne voyons qu'une seule manière de sauver notre modèle social : maîtriser les dépenses par la mise en œuvre de réformes structurelles, faire des choix et repenser le financement de la solidarité nationale.

Le cas de la politique du logement est emblématique, avec une efficacité très sérieusement questionnée en dépit d'une dépense publique de l'ordre de 41 mds € en 2013. Cette absence d'efficacité s'explique en partie par la dérive de la fiscalité du logement avec des prélèvements très élevés sur l'économie du secteur (au moins 63 mds € en 2013) et la nécessité d'en corriger de facto les effets sur les acteurs économiques par différentes aides ! Ce système est manifestement contreproductif, puisque la compétitivité des entreprises du secteur est dégradée et que la consommation comme l'investissement dans le logement sont bridés.

Triste constat encore, les politiques du logement des 20 dernières années ont été un échec social (pauvreté, précarité et mal-logement, engorgement du parc locatif social et peu de mobilité entre parcs locatifs public-privé) mais aussi économique (blocage du marché du logement dans les principaux bassins d'emploi du territoire France : offre insuffisante au regard d'une demande en très forte croissance, inadéquation entre offre et demande, prix déconnectés du budget des ménages et qui stérilisent l'économie du secteur).

Le constat est partagé. Le temps est désormais à l'action. Il faut redonner du sens à la politique du logement et la rendre plus efficiente. Nous devons collectivement pouvoir faire mieux avec moins, des marges d'économies existent et il importe de les exploiter pleinement. Il faut également agir vite pour corriger la fiscalité du logement, simplifier la réglementation et réduire le coût des normes pour libérer les marchés du logement. Pour ce qui relève de leur responsabilité, les partenaires sociaux sont engagés dans une réforme ambitieuse d'Action Logement pour tendre à plus d'efficacité et de simplification dans l'intérêt des entreprises et de leurs salariés.

Le logement est un bien de première nécessité. C'est aussi un enjeu économique. Tout comme l'emploi, il faut en faire une priorité nationale. La responsabilité est collective. L'action doit se traduire par des résultats rapides. Nous le devons aux Français.

Pierre Gattaz
Président du MEDEF

Anne-Marie Couderc
Présidente du Pôle Sphère publique du MEDEF



Etat des lieux des finances publiques de la France – Année 2014

Source : Insee, *Comptes nationaux des administrations publiques – Année 2014*, septembre 2015

Déficit public de - 84,1 mds €, soit - 3,9 % du PIB, dont

- Etat : - 74,7 mds €
- ODAC (Organismes divers d'administration centrale) : 2,9 mds € (capacité de financement)
- Administrations publiques locales : - 4,5 mds €
- Administrations de sécurité sociale : - 7,8 mds €

Dettes publiques (au sens de Maastricht) de 2 037,8 mds €, soit 95,6 % du PIB. En progression annuelle de + 84,4 mds €, soit 2,7 points de PIB en 2014. Dette encore augmentée à 2 103,2 mds € (96,9 % du PIB) à la fin du 3^{ème} trimestre 2015 (+ 65,4 mds € en 9 mois, **record historique**)

Ratio Prélèvements obligatoires de 44,9 % du PIB (**record historique**). Les impôts ont augmenté de 1,5 % (+ 2,5 % sur les produits et la production : 336,9 mds €), et les cotisations sociales de 2,6% (366,1 mds €)

Dépenses publiques de 1 226,7 mds €, soit 57,5 % du PIB (**record historique**). En progression annuelle + 19,6 mds €, soit + 1,6 % par rapport au niveau de 2013. Le poids respectif des dépenses des différentes administrations

- Administrations publiques centrales (principalement l'Etat) : 32 %
- Administrations publiques locales : 21 %
- Administrations de sécurité sociale : 47 %

Deux postes « poids lourds » de la dépense publique

- **Prestations sociales et transferts sociaux en nature** : 557,8 mds € (soit 26,2 % du PIB, **record historique**), respectivement en progression annuelle de : + 2,4 % et + 2,8 %, dont
 - Prestations Vieillesse du régime de base : 217,2 mds € (cf. LFSS 2014)
 - Assurance-maladie : 178,3 mds €
- **Rémunération des salariés des administrations publiques** : 278,2 mds € (soit 13 % du PIB), en progression de +1,9 % sur un an
 - 5,64 millions d'emplois dans la fonction publique, y compris 209 000 contrats aidés (+0,7 en un an)



Position du MEDEF

Des économies sont annoncées, mais en réalité, la dépense publique en valeur continue de croître année après année

Réduire les dépenses publiques, c'est possible!

Fixer comme objectif de trajectoire une croissance « 0% valeur », et mettre en œuvre les réformes de structure qui s'imposent

Cible proposée : Stabiliser sur les cinq prochaines années la dépense publique en valeur à son niveau réalisé en 2014, soit 1 230 mds €, pour ramener le poids de la dépense publique à 50% du PIB à l'horizon 2020 (et rejoindre la moyenne européenne)

Quel diagnostic de l'action publique en matière de logement ?

● Situation de marché

- Dans les territoires sous tension, déficit chronique de l'offre maintenant des prix élevés.
- Effondrement de la construction pourtant fortement contributrice à l'emploi, l'investissement, la croissance et aux finances publiques.
- Rendement locatif net, nul ou très faible pour les bailleurs privés (alors même que les faibles taux d'intérêts actuels masquent en partie cette absence de rentabilité), désincitatif à l'investissement résidentiel.
- Parc locatif social en alerte, saturé et rigide, avec risque élevé de ghettoïsation dans certaines zones.
- Poids de plus en plus fort du logement sur le budget des ménages avec l'augmentation des prix immobiliers, pénalisant particulièrement les populations les plus fragiles économiquement.
- Problèmes de mobilité et d'accès au logement des salariés, qui affectent tant les entreprises que les territoires concernés.

● Fiscalité

- Fiscalité élevée et pénalisante au regard des autres pays européens.
- Complexité et instabilité de la fiscalité du logement.

● Dépense publique du logement

- Caractère principalement social du budget logement (prestations sociales et aides aux bailleurs sociaux).
- Dépense fiscale « fille » de prélèvements obligatoires élevés et contreproductifs.

● Environnement & cadre juridique

- Complexité et instabilité du cadre juridique.

- Empilement et sédimentation de réglementations complexes et contraignantes.
- Normes relatives à la construction trop nombreuses, induisant une inflation des coûts.
- Déséquilibre des relations contractuelles bailleurs/locataires décourageant l'investissement.



4 recommandations pour refonder la politique du logement

1. Redonner du sens à la politique du logement

- **Faire** du logement une priorité nationale et inscrire les actions dans la durée.
- **Définir** des objectifs clairs, cohérents, atteignables et mesurables, et concilier dans sa mise en œuvre les objectifs sociaux avec l'impératif de la relance du secteur économique et l'équilibre des relations entre les parties prenantes aux logements (locataires, bailleurs privés, bailleurs sociaux, investisseurs,...)
- **Sortir** d'une logique interventionniste pour s'inscrire dans une démarche d'oxygénation du marché, ce qui permettra notamment la substitution de l'argent privé à l'argent public dans le champ du logement.
- **Poursuivre** le chantier de simplification pour réduire le coût des normes et des réglementations.

2. Relancer l'offre immobilière sans solvabilisation par la subvention

- **Converger vers** une fiscalité compétitive, raisonnable et équitable du logement, et supprimer les réductions fiscales (« correctrices ») sauf démonstration de leur efficacité économique.
- **Pérenniser** la TVA réduite sur le logement (en tant que bien de 1^{ère} nécessité) pour consolider l'investissement résidentiel et la « consommation immobilière ».
- **Développer** une offre diversifiée et concurrentielle pour répondre aux différents besoins, et **assurer** un terrain de jeu équitable entre tous les acteurs.
- **Favoriser** l'investissement privé de toute nature (particuliers, corporate et institutionnels), notamment par l'encouragement de la réhabilitation du logement social-privé dégradé, la réhabilitation du statut du bailleur privé (un entrepreneur qui engage son argent, s'endette et prend des risques) et par l'instauration d'un environnement juridique et fiscal adapté et pérenne dans le temps.

3. Réduire la dépense publique du logement

- **Implémenter** les recommandations des audits réalisés dans le cadre de la revue des dépenses de logement.
- **Mettre en place** un compte allocation unique numérisé et plafonné sous condition de ressources, pour maîtriser les aides sociales (notamment : minima sociaux, aides personnelles au logement) et combattre les trappes à l'inactivité et à la pauvreté.

4. Fluidifier et décroisonner les marchés du logement

- **Favoriser** la mobilité résidentielle entre parcs locatifs publics-privés dans les zones tendues.
- **Inscrire** la mobilité des salariés comme critère d'attribution des logements sociaux et accorder une priorité de relogement aux ménages issus du parc social en mobilité professionnelle.