par Hervé Mariton

Pour une vraie politique sociale du logement : Supprimons le logement social

Le HLM est un système injuste, coûteux et qui n'apporte pas de mixité sociale. Il faut supprimer les quotas de HLM, dont les Français ne veulent pas, et revenir sur les multiples subventions et avantages fiscaux qui profitent aux HLM. Pour tout dire : supprimer le concept de HLM.

Les HLM ne bénéficient qu'à une petite partie des ménages modestes alors qu'ils captent l'argent de tous les contribuables.
Une grande partie de la population est certes éligible (environ 80%) mais une tout aussi grande partie des ménages modestes n'habitent pas dans un HLM : d'après l'Insee, les HLM ne logent qu'un quart des ménages modestes (dans les deux premiers quintiles de revenu). On fait donc peser sur l'ensemble des contribuables le coût d'un système qui ne bénéficie qu'à certains ménages modestes, ce qui n'est pas juste. C'est même anti-redistributif car le livret A des ménages modestes et leurs impôts servent à subventionner les logements de seulement certains d'entre eux, voire de ménages aisés dans des cas pas si rares (ainsi, 4% des ménages les plus aisés, c'est-à-dire appartenant au dernier quintile de revenus, sont logés en HLM).
Sans même parler de son efficacité, le système HLM est donc d'abord un système injuste car réparti de façon inéquitable.

Il faut s'interroger sur les motivations d'imposer le HLM partout et contre le gré des citoyens.
La loi SRU, votée sous le gouvernement Jospin, a imposé la présence de quotas de HLM dans toutes les villes d'agglomérations, au nom de la mixité sociale.
Mais à ma connaissance personne n'a défini ce qu'on entend par mixité sociale. Est-ce que la mixité sociale, c'est la coexistence de ménages de catégories socio-professionnelles diverses, de revenus différents, d'âges différents ? Quel que soit le critère, les statistiques ne montrent aucune différence entre d'une part les 220 communes dites "carencées" au sens de la loi SRU, et d'autre part les 250 communes où les HLM représentent plus de la moitié du parc privé.
Mais allons plus loin dans le raisonnement. **La plupart des communes "carencées" ont plus de 40% de leurs ménages qui sont éligibles à un HLM** (avec de très rares exceptions comme Neuilly-sur-Seine). Je n'invente pas, on peut le calculer à partir des données du site de l'Insee puisque l'Insee publie les statistiques de revenus par commune. Il n'y a donc pas de "ghettos de riches". Non seulement les HLM n'augmentent pas la mixité sociale, mais en plus, les communes stigmatisées par la "liste noire" du Ministère de la Ville et de Manuel Valls accueillent déjà pour la plupart une proportion tout à fait honorable de ménages modestes.
Il faut donc arrêter avec l'illusion entretenue par la gauche selon laquelle les "riches" se barricaderaient pour éviter les "pauvres". **La vérité, c'est que beaucoup de ménages modestes évitent les HLM, et c'est cela qui devrait remettre en question l'existence même des HLM.** Les Français n'aspirent pas à ce que l'Etat décide tout

pour eux, ils veulent être libres, y compris libres de choisir où ils habitent.
Plutôt que de subventionner de façon inefficace (on a par exemple découvert à l'occasion de la crise des migrants que pas moins de 77 000 HLM sont vides, ainsi que l'a révélé la présidente du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées !), l'Etat devrait donc se concentrer sur les moyens de favoriser la construction en zone tendue, quel que soit le type de logement.

HLM ou assistance sociale d'urgence ?

Le HLM n'est pas la solution de logement pour les ménages modestes puisque trois quarts d'entre eux se logent dans le parc privé. Nous n'avons en réalité pas besoin de HLM. Beaucoup de nos partenaires européens n'ont pas de HLM.
Je ne nie pas qu'il y a des situations de grande fragilité et de grande précarité, mais pour ces personnes la solution est l'accueil d'urgence. C'est l'assistance sociale, dans une logique de main tendue et de recherche d'une solution de long-terme, avec une claire exigence de rotation. Ce que je constate c'est que le parc privé est aussi compétitif que les HLM donc il y a des solutions dans le parc privé pour tous les ménages, y compris les ménages les plus modestes. Et il y en aura d'autant plus si l'on assainit les relations entre bailleur et locataire, pour redonner confiance aux bailleurs.
C'est pourquoi la droite aura la responsabilité de revenir sur la loi ALUR et de supprimer les quotas de HLM. Il faudra revenir sur les divers avantages fiscaux qui bénéficient aux HLM et revendre une partie substantielle du parc HLM à ses occupants (avec un droit d'option pour un achat avec une décote raisonnable). C'est la condition pour une politique juste du logement, qui incite les Français à s'impliquer dans la qualité de leur habitat. C'est le sens de la démarche du Printemps des Libertés à laquelle j'appelle.

Règle uniforme ou politique de l'offre de logement concentrée donc plus efficace ?

Il est par ailleurs aberrant que la loi SRU, et maintenant la loi ALUR, couvre l'intégralité des agglomérations car ce dont les agglomérations ont besoin, c'est de densité dans le centre et autour des infrastructures de transports, pas de toujours plus d'étalement périurbain toujours plus loin du centre de l'agglomération et sans intensification des réseaux de transports, notamment routiers. C'est pourtant ainsi que la loi ALUR s'applique et c'est aberrant d'un point de vue environnemental comme pour le quotidien de millions de Français, piégés dans les embouteillages. Je dis bien piégés dans les embouteillages car les Français n'ont pas le choix : pour la plupart des villes de banlieue, que ce soit à Paris, Marseille ou Bordeaux, il est toujours préférable de passer 45 minutes dans un embouteillage plutôt que 1h30 dans les transports en commun.
Plutôt que d'imposer des contraintes à l'échelle de l'ensemble des agglomérations, il faut donc concentrer l'action de l'Etat sur le centre et la proche banlieue. Car la priorité de la politique du logement en France doit avant tout être de faire baisser les prix des logements, ce qui bénéficiera à tous les ménages y compris modestes, notamment en libérant l'offre dans les zones tendues.

Rappel des subventions diverses aux HLM

1/ aide fiscale sur le Livret A (détournant l'épargne du financement des entreprises) ;

2/ bonification de taux à l'emprunt sur les ressources du fonds d'épargne de la Caisse des dépôts, avec garantie de l'Etat ;
3/ dérogations fiscales diverses, en premier lieu sur la taxe foncière ;
4/ aides à la pierre de l'Etat et des collectivités ;
5/ subventions implicites des collectivités locales (infrastructures spécifiques, etc.).

Quelques repères

La politique du logement représentait en 2014 environ 46 Mds€ de coût pour les administrations publiques, auquel s'ajoutent 5 Mds€ d'Action Logement et de la Caisse des dépôts. Le parc social bénéficie de 35% des ressources (source : rapport CGEDD-IGAS-IGF publié par Les Echos), pour 4,6 millions de logements (sur un total d'après l'Insee de 28 millions de résidences principales, soit 16% du total).

Pourquoi avoir humilié la maire d'Ormesson-sur-Marne ?

Le Ministre de la Ville a choisi en septembre de faire une opération de communication à Ormesson-sur-Marne. Il a certainement choisi cette commune pour son taux de HLM, qui est de l'ordre de 2%.

Mais je crois qu'il s'est arrêté là, car sinon il ne serait pas venu à Ormesson-sur-Marne.

Ormesson-sur-Marne, c'est une petite commune comme il y en a beaucoup en Ile-de-France, avec beaucoup de pavillons et sans accès au train de banlieue. Les familles qui s'y installent choisissent un cadre de vie, au prix d'un allongement de leur temps de transport. A Ormesson comme dans beaucoup d'autres communes d'Ile-de-France, il n'y a quasiment plus de terrains non bâtis. Le seul moyen d'y faire du HLM dans des proportions significatives est donc d'imposer des barres d'immeubles. Or je crois que ce n'est pas le rôle de l'Etat d'imposer un changement du cadre de vie de nos concitoyens. On ne peut pas faire le bonheur des gens contre eux, mais c'est pourtant une tentation récurrente de la gauche que je perçois dans la démarche du Ministre de la Ville.

Mais parlons de mixité sociale à Ormesson. D'après les données de recensement de l'Insee, Ormesson compte au moins 65% de ménages éligibles aux HLM. C'est-à-dire à peu près autant que Malakoff, commune limitrophe de Paris, gérée par les communistes depuis 1925 et qui compte plus d'un HLM pour deux logements privés.

Est-ce que le Ministre de la Ville s'est interrogé, ne serait-ce qu'un instant, sur la sociologie des habitants d'Ormesson ? Toutes les catégories socio-professionnelles y coexistent, toutes les générations y vivent. On voit bien que la proportion de HLM n'est pas du tout représentative de la réalité de la mixité sociale. Il n'y a aucun lien entre les HLM et la mixité sociale.