SUPPORT : MSN.COM
DATE DE PUBLICATION : 24 décembre 2017
PERIODICITE : QUOTIDIEN
NOMBRE DE PAGES : 1/2

Le budget du logement pour 2018 est-il un bon budget?

© AFP / Christian Archambault Le budget du logement pour 2018 est-il un bon budget?t

Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers décortique les arbitrages du gouvernement en matière de logement pour l'an prochain.

Ça y est, le budget de la nation pour 2018 vient d'être voté par l'Assemblée Nationale, qui a le dernier mot. Pour le logement, quelques dispositions emblématiques : la création d'un impôt sur la fortune immobilière, la baisse des APL et la hausse de la TVA pour la construction sociale, le recalibrage du PTZ et du Pinel, la suppression de la taxe d'habitation pour 80% des ménages, sont les principales mesures. Au bout du compte, un coup de rabot de l'ordre de 3% par rapport au budget de l'exercice antérieur, le dernier du quinquennat de François Hollande. Est-ce un bon budget ?

Tordons d'abord le cou à l'idée qu'un budget en recul est un mauvais budget.

Le Président Macron et ceux qui l'entourent revendiquent d'être en quelque sorte mieux-disants et non moins disants, pour le logement comme dans les autres compartiments du jeu budgétaire. On peut le comprendre. Pourquoi après tout faudrait-il raisonner en pourcentage du PIB comme on l'a fait, l'auteur de ces lignes comme les autres, pendant des décennies ? On a été trop rustiques. Sans compter que le différence entre 1,9% et 2% du PIB est davantage matière à polémiques politiciennes qu'à considérations fondamentales sur l'action publique. Sans compter non plus qu'on lit dans le budget ce que l'on veut : suffit-il de prendre en considération l'effort de l'État ? Quid des collectivités? Et est-il normal d'y faire figurer ce qui ressortit davantage au traitement social des situations qu'à la politique du logement ? En clair, les quelque 43 milliards concernés n'ont pas de signification en soi et il fallait en effet regarder ce que cette enveloppe, de première importance, finançait vraiment.

SUPPORT : MSN.COM
DATE DE PUBLICATION : 24 décembre 2017
PERIODICITE : QUOTIDIEN
NOMBRE DE PAGES : 2/2

Les choix qui ont finalement été tranchés sont difficiles à lire.L'IFI d'abord. On sent que l'exécutif et sa majorité auront été gênés aux entournures : au fond, ils ont eu envie de tout supprimer, mais il a fallu garder des rentrées fiscales minimum, qui ne seront que d'un gros 800 millions à l'arrivée, quand on a tablé à l'origine sur 2 milliards. Encore le risque d'arbitrages aux dépens de l'immobilier n'est-il pas à nier, qui viendrait réduire la base actuellement identifiée de l'impôt... Le risque d'anticonstitutionnalité de la mesure n'est pas à exclure non plus, s'agissant d'un impôt qui ne traite pas de ma même manière les contribuables selon leur option de placement. On a bien compris que le Chef de l'État se débattait avec une justification maladroite, considérant que l'argent investi dans l'immobilier est assimilable à une rente... Pour un secteur qui est le plus gros employeur privé, avec 2,5 millions de personnes, voilà une rente bien active. L'IFI volera en éclat à n'en pas douter.

Les aides ensuite : le principe de leur rabotage tient à la conviction de ceux qui nous gouvernent qu'elles sont pour l'essentiel récupérées par le producteur, vendeur, bailleur, promoteur ou constructeur. Cette conception est excessive et sans discernement, il faut le dire. Il faut dire aussi que des générations de décideurs publics ne se sont pas assez posé la question des déformations opérées sur le marché. N'a-t-on dopé les prix sur certains produits, à certains endroits ? C'est indéniable, mais ne court-on pas le risque de casser le marché, notamment celui du produit phare, la maison individuelle, dans les territoires moins tendus, où la puissance du prêt à taux zéro est divisée par deux ? Certes, on pouvait soutenir que c'était en zone dense qu'il fallait maintenir l'aide... sauf que c'est là que les prix ont la tentation de monter dès qu'ils le peuvent. **Pour le Pinel, même logique.** Et puis le principe même de ces aides est en quelque sorte confirmé puisque le gouvernement suivi des assemblées parlementaires les a prolongées, au prix de modifications certes, pour quatre ans, soit la durée de ce qui reste du quinquennat. En fait de réformer, avouons qu'il y a dans ce geste un conservatisme surprenant. Oui, les lobbies étaient à la manœuvre, mais tout de même...
Les APL rognées de façon systématique pour tous les allocataires vont-elles faire baisser les loyers dans le parc HLM ? Peut-être et encore faudra-t-il le vérifier. Il est surtout à craindre qu'elles conduisent les organismes HLM à moins investir dans la construction ou encore dans la rénovation de leur patrimoine. D'autant que la baisse se double d'une hausse de la TVA, équitable mais désolvabilisante pour les constructeurs sociaux. Il est néanmoins probable que les promoteurs privés, qui sont sans doute plus agiles, prennent pour partie le relais des organismes HLM pour produire des logements sociaux. L'exemple de cet opérateur lyonnais devenu national, Alila, entré sur le marché de la construction sociale comme un chien dans un jeu de quilles, fait réfléchir : il fera sortir de terre en 2018 plus de 3.000 logements HLM. On voit aussi le leader français, Nexity, forcer l'allure vers la production de logements sociaux revendus aux HLM. Emmanuel Macron aurait-il voulu majorer la part du privé dans le social qu'il ne s'y serait pas pris autrement. Il n'aurait pas fait mieux non plus pour pousser le secteur HLM à se restructurer, en fusionnant des organismes à marches forcées, en réduisant les frais généraux et maîtrisant mieux la masse salariale. Il reste à mener une réflexion de fond sur les APL, qu'il faut peut-être supprimer pour certains allocataires si la preuve est rapportée qu'elles ne sont qu'inflationnistes et ce structurellement... L'ALS étudiant exige à cet égard un regard attentif.
Le budget enfin ouvre la boîte de Pandore des relations entre l'État et les collectivités locales. Le cadeau de la suppression de la taxe d'habitation pour 80% des assujettis en trois exercices est bel et bien, mais il semble dire que les collectivités qui en étaient bénéficiaires, les communes essentiellement, ont un train de vie excessif à hauteur de ces dix milliards. Cela n'est pas vrai et le risque que les villes freinent leurs investissements est considérable. Investissements directs ou occasions d'investir : si les maires sentent que l'accueil de nouveaux habitants entraînera des dépenses de financement de services nouveaux, ils ne délivreront les permis de construire qu'avec parcimonie. La compensation par l'État ? Si l'enjeu consiste à réduire la dépense publique, les maires n'ont pas tort de penser que le mécanisme de dotation s'enrayera vite. Pourtant, il fallait bien freiner la tendance des collectivités à l'inflation fiscale, qui a lentement désolvabilisé les ménages pendant que l'État s'évertuait à les resolvabiliser par des aides tous azimuts.

En somme, ce budget est porteur d'intuitions inspirées. **Il est hésitant et ne va pas au fond des choses.** On le sent au milieu du gué. Le tempérament d'Emmanuel Macron ne s'en satisfera pas et il importera de réformer à la racine, avec discernement. Il appartient aux lobbies de mesurer leur responsabilité dans cet élan : sortir du corporatisme, qui marque encore trop leurs discours, et **coproduire avec l'État et les collectivités une politique du logement plus intelligente. Un vœu pour 2018.**