

# Le périlleux chantier de la réforme des aides au logement

Réduire le gouffre de l'APL pour les finances publiques tout en favorisant une offre de logements abordables : tel est l'enjeu pour le gouvernement. Une équation techniquement et politiquement délicate.

LE MONDE | 02.08.2017 à 06h33 • Mis à jour le 02.08.2017 à 13h29 | Par [Isabelle Rey-Lefebvre](#)

Abonnez vous à partir de 1 € [Réagir](#) Ajouter

Partager [Twitter](#)

fermer

L'annonce surprise, le 22 juillet, d'un « coup de rabot » certes modeste (5 euros par mois) sur les aides publiques au logement (APL) perçues par 6,3 millions de bénéficiaires a provoqué une belle levée de boucliers. Syndicats d'étudiants, associations d'aide aux personnes démunies, organisations de locataires, mais aussi autorités morales comme Louis Gallois, président de la Fédération des acteurs de la solidarité, ou le père Bernard Devert, fondateur d'Habitat et humanisme, sont montés au créneau. Quant à Jean-Louis Deroussen, le président de la Caisse nationale des allocations familiales qui calcule et distribue ces aides, il s'est étonné de ne pas avoir été consulté « *sur cette mesure brutale et injuste* ».

L'APL est une lourde et complexe machinerie de redistribution de plus de 18 milliards d'euros, aux énormes enjeux sociaux

L'attitude du gouvernement d'Edouard Philippe, qui n'a toujours pas précisé si la ponction serait limitée aux derniers mois de l'année 2017 ou prolongée au-delà, a accentué l'inquiétude. En rejetant la responsabilité de cette décision impopulaire sur le précédent gouvernement qui, justement, l'avait écartée, l'exécutif a paru pour le moins désinvolte. En outre, nombre de députés appartenant au parti présidentiel, La République en marche (LRM), – pour beaucoup des cadres venus du privé – ne semblent pas comprendre que bien des Français soient à 5 euros près.

Face au tollé, Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires, a promis, le 25 juillet, « *une réforme globale et structurelle des aides personnalisées au logement* » pour l'automne. Rude chantier, car l'APL est une lourde et complexe machinerie de redistribution de plus de 18 milliards d'euros, aux énormes enjeux sociaux. Pas question, par exemple, de déstabiliser le budget des 14 millions de personnes qui en bénéficient, dont 60 % vivent au-dessous du seuil de pauvreté. L'inquiétude est également vive chez les professionnels de la location, à commencer par les bailleurs privés qui perçoivent presque la moitié de cette manne.

## Effet inflationniste

La dépense, qui a doublé en euros constants depuis 2000, et sa croissance de près de 500 millions d'euros chaque année, sont cependant considérées comme insoutenables par tous les acteurs du logement. Ils admettent la nécessité de réformer ce système et cherchent des solutions, à commencer par une régulation des loyers.

Dans les villes universitaires, les étudiants sont devenus la première clientèle des bailleurs privés

Car l'effet inflationniste des aides au logement semble démontré, au moins pour les chambres et studios d'étudiants, bénéficiaires de l'APL depuis 1993, quels que soient les revenus de leurs parents. Un tiers d'entre eux la touchent désormais, soit plus de 762 000 étudiants dont 34 % sont boursiers, auxquels s'ajoutent 108 000 apprentis et étudiants salariés, soit un coût pour l'Etat de

près de 2,1 milliards d'euros par an !

Dans les villes universitaires, les étudiants sont ainsi devenus la première clientèle des bailleurs privés, occupant, en moyenne, 47 % des studios. *« Il est temps de réguler ce marché et de plafonner les loyers, ce qui aurait l'avantage de ne pas pénaliser les étudiants ni de se mettre à dos ce public remuant et imprévisible »*, suggère François Pupponi, député (Nouvelle Gauche, ex-PS) du Val-d'Oise et rapporteur, en 2015, d'un groupe parlementaire de travail sur les aides au logement.

## « Problème de solvabilité »

Autre préoccupation centrale : nombre de locataires ne sont plus en mesure de payer leur loyer : 17 % des ménages supportent un taux d'effort trop élevé, c'est-à-dire consacrent au moins 35 % de leur budget à se loger. *« Il y a un problème de solvabilité dans certains bassins d'emploi comme Paris, Nice ou Annecy, admet Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Nous avons affaire à des locataires qui, avec les charges et les impôts locaux, ont du mal à boucler leur budget. Ceux qui ont un peu plus de moyens se tournent vers l'accession et nos locataires se paupérisent »*, analyse-t-il.

Lire aussi : [Baisse des APL : « Le corps social est en souffrance »](#)

Son organisation propose de mobiliser le parc existant pour créer une offre à loyer accessible grâce au levier fiscal : *« Il faut donner aux bailleurs privés la possibilité d'amortir leur investissement. »* Une part de la valeur de l'immeuble serait ainsi déduite des loyers perçus, à hauteur de 2 %, 4 %, voire 6 % par an, selon que le loyer est de niveau intermédiaire, social ou très social. *« C'est un moyen rapide de créer une telle offre, dans tous les quartiers »*, plaide M. Buet. Mais cette solution a un coût, pour l'Etat, d'environ 5,8 milliards d'euros par an.

## La question des avantages fiscaux aux logements neufs

Se pose enfin la question des avantages fiscaux aux logements neufs, les fameux dispositifs Scellier, Robien, Duflot ou Pinel, qui coûtent 2 milliards d'euros chaque année sans grande contrepartie sociale. Selon Franck Vignaud, du Laboratoire de l'immobilier (cabinet d'étude), dans 800 des 3 020 communes éligibles au dispositif Pinel, la demande locative n'est pas réelle ou bien les barèmes appliqués sont proches des loyers de marché : *« Il n'y a aucun effet régulateur des loyers, alors pourquoi subventionner ces constructions ? »*, s'interroge-t-il.

Lire aussi : [Louis Gallois : « La mesure sur les APL est aveugle et frappe les plus pauvres »](#)

La sénatrice des Alpes-Maritimes, Dominique Estrosi-Sassonne, chargée d'une mission d'évaluation, se pose la même question : *« Le Pinel était, en principe, réservé aux zones tendues mais trop d'élus ont demandé des dérogations. Il faut le recentrer »*, juge-t-elle.

Ces propositions inquiètent les promoteurs, dont la moitié de la production est vendue à des investisseurs : *« Attention à ne pas casser le rythme de construction, alerte Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers. Lorsque j'utilise le mot magique "emploi", je sens d'ailleurs que le ministère m'écoute »*, confie-t-elle.

Réduire le gouffre de l'APL pour les finances publiques mais favoriser une offre de logements abordables pour les ménages modestes : tel est l'enjeu pour le gouvernement. Une équation techniquement complexe et politiquement périlleuse.

En savoir plus sur [http://www.lemonde.fr/logement/article/2017/08/02/le-perilleux-chantier-de-la-reforme-des-aides-au-logement\\_5167610\\_1653445.html#6F7p2411WMEz7aHI.99](http://www.lemonde.fr/logement/article/2017/08/02/le-perilleux-chantier-de-la-reforme-des-aides-au-logement_5167610_1653445.html#6F7p2411WMEz7aHI.99)