

Le feuilleton de Joseph Comby

Le butoir foncier des politiques de la demande

L'auteur :

Joseph Comby

www.comby-foncier.com

Dans une note¹ diffusée début mai, le Centre d'analyse stratégique, organisme dépendant de Matignon, met le doigt là où ça fait mal en expliquant pour finir que le niveau anormalement élevé du prix des logements est due à la combinaison de « l'amélioration de la capacité d'emprunt des ménages alliée à une fiscalité favorable qui alimente la demande » et de « la rareté du foncier dans les zones les plus demandées ». Le propos du CAS est enrobé mais, pour qui sait lire, ce sont toutes les politiques publiques menées depuis une dizaine d'années en faveur du logement qui sont ainsi rendues responsables de la hausse ininterrompue du prix de l'immobilier. L'aggravation de l'état du malade provient du traitement qui lui a été administré.

Crédit, fiscalité, foncier : décryptage.

Les aides à l'endettement, la défiscalisation

Pendant la longue période de hausse du prix des logements, les politiques publiques conçues pour y répondre ont fait appel à différents dispositifs, tous construits sur le même raisonnement : 1/ Les logements sont chers c'est parce qu'il n'y en a pas assez et que « ce qui est rare est cher ». 2/ Il faut donc en construire davantage, d'une part en subventionnant la réalisation de logements sociaux et d'autre part en encourageant la demande privée par des incitations à l'endettement des ménages (type prêt à taux zéro) et par différentes formes de défiscalisation des investissements immobiliers. Le jeu consistait à doper la demande immobilière, sans que cela se traduise par un surcroît de dette publique immédiate, le financement étant imputé sur des moins values fiscales futures. De fait, on était parvenu à accroître un peu le volume de la construction, mais à un prix de plus en plus élevé : les valeurs immobilières, loin de se calmer grâce à ces constructions nouvelles, poursuivaient de plus belle leur ascension, provoquant au passage une désolvabilisation accrue des ménages et, par voie de conséquence, un besoin également accru de nouveaux logements sociaux. Pourquoi ce qui était devenu un peu moins rare était-il aussi devenu encore beaucoup plus cher dans presque tout le pays ?

La trappe foncière

Doper la demande de n'importe quel produit ne fait qu'en augmenter le prix s'il est par ailleurs difficile d'en produire davantage. Une relance de la production par la demande n'est une politique raisonnable que si tous les facteurs de production sont disponibles pour répondre à cette demande. Ajoutons que c'est dans le pays qui fait la relance qu'ils doivent être disponibles, pour qu'une telle politique ne soit pas ruineuse. Souvenons nous de la récente « prime à la casse » qui, bénéfique pour les grands groupes de l'automobile, aura surtout servi à relancer l'activité d'usines qui n'étaient déjà plus localisées en France : cette politique couteuse fut sans véritable impact sur le niveau d'activité économique du pays.

Par bonheur, la question ne se pose pas dans l'immobilier : la construction des nouveaux logements est toujours réalisée dans le pays. Même si une bonne partie de la main d'œuvre qui y travaille est importée à bas coût, c'est bien le PIB qui en est accru quand le chiffre de la construction augmente. Mais là, c'est le facteur foncier qui fait défaut : faute de terrains disponibles pour la réalisation des programmes, les masses financières croissantes, publiques et surtout privées, qui sont injectées dans le secteur immobilier, ne font qu'alimenter la hausse des valeurs foncières. C'était ce que l'on appelait la « trappe foncière » dans les années 1950, avant que l'on se décide à mettre en place des outils de politique foncière. L'argent injecté dans l'immobilier disparaissait dans le foncier.

La hausse du foncier est sans effet sur le PIB. Quand le prix des terrains augmente ou diminue, tout ce qui est perdu par l'acheteur est gagné par le vendeur ou l'inverse. C'est un jeu économique à somme nulle. Les effets sociaux, eux, ne sont pas nuls. La longue hausse de l'immobilier a provoqué un gigantesque transfert de valeurs au profit des propriétaires en place et au détriment des accédants à la propriété. Les grands perdants ont été les jeunes actifs que l'on a poussés vers l'accession en agitant le spectre des menaces qui pesaient sur leurs futures retraites. Déjà entre les enquêtes logements de 2002 et 2006 (on attend les chiffres d'une nouvelle enquête), les dépenses de logement des 25-29 ans sont passées en quatre ans de 15,6 % à 18,5 % de leurs revenus, alors qu'elles avaient progressé d'un seul point au cours des dix années précédentes. Dans le même temps, le budget logement des 45-59 ans, déjà beaucoup plus bas, régressait encore un peu de 8,7 % à 8,6 %.

Vaincre la rareté

Quelle est donc cette « rareté foncière » à laquelle on se heurte ? La notion est trompeuse. Même dans les « zones les plus demandées » évoquées par le CAS, les terrains ne sont ni rares ni abondants. Ils sont ce qu'ils sont. Le territoire n'est pas élastique. Dans les années 1990, lorsque les prix de l'immobilier reculaient, comme le rappelle utilement cette même note du CAS, le territoire parisien n'était pas plus grand qu'aujourd'hui. De quel foncier parle-t-on ?

Assimiler l'abondance foncière au nombre de milliers d'hectares potentiellement constructibles comme le voudraient les chantres de la déréglementation, est aussi illusoire car, outre les dégâts environnementaux et urbains qui en résultent, on ne fait ainsi que multiplier les plus values latentes au bénéfice de propriétaires qui jouent l'horloge. Il ne s'agit pas non plus de demander les cessions à bas prix de terrains publics qui ne sont en définitif que de coûteux cadeaux au détriment des contribuables et au profit de qui ?

Pour soulager les prix de l'immobilier, la seule abondance foncière qui vaille se mesure au volume de droits à bâtir (exprimé en mètres carrés de plancher constructible) effectivement mis sur le marché. Mais les seuls mécanismes de marché ne peuvent y parvenir. Il y faut des politiques foncières locales qui cessent de raisonner en termes de réserves foncières mises au frigidaire, pour adopter des dynamiques de projets jugés sur leur capacité à produire ou faire produire des droits à bâtir. ■

1. Note 221 du CAS : « L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans », 11 pages