

Marc-Philippe Daubresse : Le logement

Petit déjeuner – 31 mars 2005

Fondation Concorde

Ministre délégué au Logement et à la Ville, auprès du ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale (gouvernement Raffarin 3) depuis le 28 octobre 2004¹.

M. Daubresse a exposé la vision et les mesures mises en œuvre par son ministère sur les problématiques de logement dans le contexte actuel de déficit d'offre et de spéculation immobilière.

Dans son intervention, M. Daubresse a souligné à plusieurs reprises que « [s'il était] socialiste, ça se saurait », mais qu'à « force de libérer des messages ultra » on était contraint à l'alternance systématique. Il n'y a pas plus de 5% de l'électorat en France qui soit ultra-libéral...

- La crise du logement -

La crise du logement que subit actuellement la France est assez paradoxale. En effet, 372 000 mises en chantier ont été effectuées dans les 12 derniers mois, soit une augmentation de 16% par rapport à la période précédente. Parallèlement, 451 000 demandes de permis de construire ont été enregistrées ; les chiffres vont de « *records en records* ».

Il existe deux crises :

- La hausse des prix de l'immobilier
- Les problèmes de logement des ménages modestes et surtout des classes moyennes

Alors que les personnes possédant un patrimoine échappent aux difficultés liées au logement, les primo-accédants, les jeunes et les classes moyennes ont de plus en plus de mal à trouver un logement. Les classes les plus modestes ont pu bénéficier des constructions effectuées sous le régime de Robien.

Les villes françaises, dont Paris est un exemple probant, ont un déficit d'offre pour les classes intermédiaires. Cette situation ne saurait s'expliquer par le « *manque de place* ».

Le déficit de construit de logement locatif pour les classes moyennes s'explique par les causes suivantes :

- Les maires sont contraints à construire des logements sociaux pour atteindre le seuil des 20% (Art. 55, loi SRU), sous peine de payer une taxe
- Le *Robien* est plus intéressant que le logement intermédiaire

Pour M. Daubresse, il faudra un « *système lourd* » avec des incitations fiscales pour relancer le logement intermédiaire. Le président de la République s'oppose à l'abolition du seuil de 20% de logements sociaux.

Le gouvernement Raffarin a augmenté le nombre de logements sociaux construits chaque année, passant de 50 000 environ à près de 100 000 par an sur cinq ans (42 000 en 1999, 72 000 cette année). Les dispositions « *dirigistes* » du SRU, que M. Daubresse déplore, ont toutefois bien fonctionné car 5 ans après leur introduction l'objectif a été atteint à 97%. Les ménages à faibles ressources et en difficultés rencontrent des problèmes liés à l'assurance ; les compagnies refusent de les assurer car ils présentent un risque trop important.

¹ Voir biographie en annexe

Le régime de l'amortissement Robien a bien fonctionné, dans la mesure où il a contribué à la relance de la construction et qu'il a rapporté de la TVA supplémentaire. Mais il tend à s'essouffler, notamment en raison du *dumping* des prix pratiqués dans certaines agglomérations où les constructions supplémentaires dépassaient les besoins (ex : Montauban, Albi, ...) ce qui a conduit à une baisse de loyers, et donc une baisse de l'attrait de ce type d'investissement. Il faudrait donc recentrer le *Robien* sur les « *zones tendues* » d'une part, et revoir le plafond de ressources d'autre part.

Le 1% logement était un « *racket de l'Etat* » dans la mesure où les 60 millions d'euros de sa contribution était versée au budget général de l'Etat ; Jean-Louis Borloo et Marc-Philippe Daubresse l'ont donc « *remis sur le logement* ».

- La spéculation immobilière -

La hausse des prix de l'immobilier est « *fiduciaire* » et non pas « *réelle* ». La spéculation actuelle s'explique par les bas taux d'intérêts, en France comme dans d'autres pays, ainsi que par la frilosité de l'investissement en bourse qui se répercute sur la pierre.

Pour endiguer les mouvements spéculatifs, M. Daubresse propose de mettre en place des dispositifs de taxation sur la plus-value. Il propose notamment de taxer les terrains constructibles non-bâties pour éviter que leurs propriétaires ne les conservent pour spéculer sur la hausse des prix.

M. le Ministre estime ainsi anormal qu'un agriculteur possédant un champ à proximité d'une nouvelle rocade puisse en tirer les bénéfices en revendant plus chers.

Sur sa commune de Lambersart, où un terrain de 5 000 m² s'est vendu pour près de 2 millions d'euros, la conséquence immédiate est la construction de logements à haute densité, des « *tours et des barres* » au détriment de « *logements résidentiels* ». La partie du budget allouée au terrain dans programme immobilier atteint 30/40% en province, et jusqu'à 50% à Paris. Or, il est impossible à la municipalité de contrôler l'usage fait des terrains, dans la mesure où le découpage à la parcelle est illégal.

Le surcoût lié à l'acquisition du terrain pour les programmes immobiliers, dont le budget n'est généralement pas flexible, conduit de fait à restreindre la qualité de l'habitat.

Le prêt à « *taux zéro* » a été étendu à l'« *ancien* » (malgré les pressions d'un certain nombre de députés). Il a vu son plafond de ressources augmenter et prend désormais en compte la taille de la famille. Il a ainsi bénéficié à 78 000 foyers en 2004, près de 40 000 sur les deux premiers mois de 2005.

Les ventes à la découpe, qui entraînent des mouvements spéculatifs importants, sont en passe d'être régulées par des accords. Il n'est pas question de légiférer pour protéger des « *vedettes du show biz* » ou des hauts fonctionnaires bénéficiant de logements à des prix défiant toute concurrence, mais les personnes handicapées, âgées ou les classes moyennes doivent en être protégées.

- Les politiques publiques et l'aménagement du territoire -

L'accession à la propriété dans les HLM (Habitations à Loyers Modérés) se heurte au corporatisme du milieu ; la cession de logements risquerait en effet de diminuer l'influence des présidents d'offices HLM. M. Daubresse est de ce fait favorable à ce que la vente soit effectuée à l'initiative du maire plutôt qu'à celle du président de l'office. L'accession à la propriété permettrait, entre autres, de réhabiliter le logement HLM.

L'urbanisme en France est « *soviétisé et bureaucratisé* ». Les « *ayatollahs* » montent au créneau pour intervenir auprès du gouvernement pour intervenir chaque fois qu'une réforme se profile.

M. Daubresse préconise le « *positive planning* », un contrat d'objectifs avec les acteurs de terrain. Dans le cas de figure actuel, le Plan local d'urbanisme (PLU) ne spécifie même pas le nombre de logements à atteindre !

La situation diffère quelque peu entre l'Ile-de-France et les autres régions :

- En province, les métropoles se doivent de rassembler un certain nombre d'infrastructures (université, aéroport, une qualité urbanistique, l'accessibilité ou encore le développement de l'économie numérique/immatérielle/diffusion du savoir).

Les schémas de cohérence territoriale (ScoT) sont à « *mettre à la poubelle* » au profit des zones de compétitivité promues notamment par Nicolas Sarkozy ; la France a besoin de niches/pôles spécialisés.

La fonction recherche et développement sera la plus importante ; l'accessibilité de ne devrait pas poser problème, sauf opposition des écologistes. M. Daubresse a ajouté à ce sujet que la « *France est truffée par les verts* ».

- La structuration de l'Ile-de-France est traditionnellement centripète, sans organisation réelle des couronnes, mais avec des relations « *féodales* » entre les départements. Ces relations vont inmanquablement aboutir à un blocage. En comparaison, la province fonctionne bien davantage sur un mode de cogestion.

- La Constitution européenne -

En marge de son intervention le Ministre a exhorté les membres de la Fondation Concorde à « *faire de la pédagogie* » dans leur entourage en faveur de la Constitution européenne, pour laquelle le référendum se tiendra le 29 mai.

Il a en particulier insisté sur le fait que la France se trouverait marginalisée au sein de l'UE et que le retour au retrait de Nice (pour lequel il avait voté contre en tant que député) se ferait au détriment de la France, si le « *non* » devait l'emporter.

Biographie de M. Marc-Philippe Daubresse

Marc-Philippe Daubresse est né le 1^{er} août 1953 à Lille (Nord).

➤ Formation

Licence en sciences économiques
Diplôme d'ingénieur de l'Institut industriel du Nord
3^{ème} cycle de l'Institut d'administration des entreprises
Ancien Directeur d'une société de recrutement

➤ Parcours politique

1974 – Entrée au mouvement des jeunes giscardiens
1977 – Devient membre du cabinet du Norbert Ségard Ministre des Postes et télécommunications,
1986-1992 – Membre du Conseil régional du Nord/Pas-de-Calais
1988-2004 – Maire de Lambersart (Nord), 28 000 hab., 1^{er} adjoint au maire depuis 2004
Février 1992-avril 2004 – Député (UMP) du Nord (4^{ème} circonscription) Membre de la commission des lois
Juin 2002-avril 2004 – Vice-président de l'Assemblée nationale

Secrétaire d'Etat au Logement, du 31 mars au 28 octobre 2004
Ministre délégué au Logement et à la Ville depuis le 28 octobre 2004

Premier Vice-Président de Lille Métropole Communauté urbaine depuis mars 2001 (Président : P. Mauroy, 2^{ème} VP : M. Aubry)
Ancien président de la Fédération du Nord de la Nouvelle UDF
Secrétaire général adjoint de l'UMP (novembre 2002-avril 2004)
Président du Conseil national de l'habitat (mars 2003-mars 2004)

➤ Adresse

20, avenue de Ségur
75007 Paris
01.42.19.11.11