Quand la baisse des APL déshabille le logement social...

25/09/2017 [**Guillaume Duval**](https://www.alternatives-economiques.fr/users/guillaume-duval)Alternative économiques

Quel va être le principal résultat de la baisse des APL, qui est de 5 euros par mois cette année mais devrait être portée à 50 euros l’an prochain ? Cela va surtout appauvrir les organismes HLM, qui vont devoir compenser cette baisse pour leurs locataires, dont la grande majorité bénéficie de ces prestations, contrairement à ce qui va se passer dans le secteur privé.

Pour les HLM de la ville de Paris, cela représente un trou de 25 millions d’euros par an, selon Ian Brossat, l’adjoint en charge du dossier. Et au niveau de l’ensemble de la France la facture est de 1,4 milliards d’euros.

Les organismes HLM avaient par ailleurs déjà vu leurs subventions pour la construction de nouveaux logements sociaux amputées de 185 millions d’euros en 2017, dans le cadre du plan d’économies décidé en juillet dernier. Ce qui aura pour conséquence d’empêcher 12 000 logements très sociaux de sortir de terre.

C’est n’est certainement pas en agissant de la sorte que l’on va réussir à avoir des logements sociaux mieux entretenus pour pouvoir lutter plus efficacement contre la délinquance et les incivilités dans les quartiers.

Cela ne risque pas non plus d’aider à rénover les logements sociaux plus vite, pour qu’ils soient mieux isolés énergétiquement afin de réduire la facture des locataires tout en améliorant la balance commerciale du pays.

Et ce n’est évidemment pas ainsi qu’on va pouvoir construire les dizaines de milliers de logements très sociaux supplémentaires, indispensables pour pouvoir accueillir (enfin) les quelque 60 000 personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (Dalo) qui attendent, parfois depuis 2008, que les pouvoirs publics veuillent bien leur trouver un logement…

Le pire étant bien entendu que cette ponction sur le logement social doit servir surtout à compenser les quelques 7 milliards d’euros rendus aux plus riches des plus riches en vidant l’ISF de sa substance et en abaissant fortement l’imposition des revenus du capital. On marche vraiment sur la tête…

# Contrevérités sur les aides au logement [PIERRE MADEC](https://www.alternatives-economiques.fr/users/pierre-madec)14/09/2017

Les aides personnelles au logement (APL) sont au cœur de l’actualité des derniers jours. Après la baisse annoncée, au cours de l’été, de cinq euros par mois touchant l’ensemble des allocataires, le gouvernement semble plancher sur une coupe bien plus massive permettant de dégager plus de 2 milliards d’euros d’économies, soit 10 % de l’enveloppe budgétaire allouée aux aides personnelles. Pour justifier ce double coup de rabot inédit, il multiplie les déclarations pour la plupart erronées et/ou pleines de contradictions.

## « Les APL expliquent l’augmentation des loyers »

Premièrement, les études sur lesquelles s’appuie cet argument analysent soit des situations anciennes (entrée des étudiants dans le dispositif), soit des effets dus au zonage des aides et non aux aides elles-mêmes. Deuxièmement, une étude récente, dont les résultats provisoires ont été en partie [rendus publics par la presse](http://www.lemonde.fr/logement/article/2017/09/09/l-effet-dopant-des-apl-sur-les-loyers-conteste_5183294_1653445.html), tendrait à démontrer que l’effet inflationniste mesuré précédemment est largement surévalué.Troisièmement, depuis 2000, les loyers des allocataires APL ont augmenté deux fois plus rapidement que les loyers utilisés pour le calcul des aides. Quatrièmement, rappelons que l’ensemble des études menées sur le sujet tend à mettre en évidence l’impact extrêmement positif des APL sur la qualité du parc de logements des ménages les plus modestes, expliquant en grande partie la hausse des loyers observée. Enfin, aucune étude n’a conclu en la nécessité de réduire les APL pour faire décroître les loyers. L’exemple anglais est pour le moins criant. La baisse des aides n’a aucunement impacté les loyers et a dégradé la situation des ménages. L’appel du chef de l’Etat aux bailleurs constitue d’ailleurs en soi une preuve de son manque de confiance en l’efficience des marchés locatifs…

## « Les allocataires APL ne seront pas impactés par la baisse, car nous baisserons les loyers »

Une déclaration d’intention complexe à mettre en œuvre. Dans le parc social, contraindre les organismes HLM à réduire leurs loyers est compliqué. Si le gouvernement y parvient, ce sera au travers la mise en place de systèmes de compensation. Lesquels ? Toutes les mesures visant à compenser la baisse des loyers en augmentant d’un montant similaire les aides adressées au secteur social auraient un impact budgétaire neutre et semblent donc exclues. La seule compensation n’impactant pas (directement) le budget de l’Etat est le gel ou la baisse du taux du livret A. D’une part, la mesure ne peut parvenir à compenser le manque à gagner de la baisse des loyers (2 milliards d’euros par an). D’autre part, elle fait planer un double risque : la pérennisation de la mesure et une décollecte importante des épargnants hypothéquant d’autant l’équilibre du système.

Dans le parc privé, en renonçant à élargir l’encadrement des loyers, le gouvernement s’est lié les mains et le seul appel à la solidarité des bailleurs semble dérisoire. De fait, dans l’ensemble du secteur locatif, les allocataires APL seront impactés par le coup de rabot porté par le gouvernement. Si la baisse de 50 euros par mois est confirmée pour l’ensemble des allocataires, le niveau de vie des ménages appartenant au 1er décile baisserait de 5,3 %. Celui du deuxième décile de 3,7 %. Les 20 % de ménages les plus modestes porteraient à eux seuls près des deux tiers des économies espérées, soit 2,5 milliards d’euros…

## « Un choc d’offre comme réponse à la baisse des APL »

Si la volonté du gouvernement d’accroître la production de logements abordables est évidemment louable et doit être soutenue, il est impossible de se satisfaire de ces déclarations d’intention comme réponse à l’urgence qu’engendrerait une baisse massive des aides personnelles pour les ménages les plus modestes. Les APL solvabilisent à très court terme les ménages pour lesquels la dépense en logement est trop importante. S’il faut évidemment construire plus et moins chers, les permis de construire d’aujourd’hui ne seront des logements que dans trois ou quatre ans. Quid des difficultés de logement durant cette période ?

A contrario, la construction massive de logements dans les zones les plus tendues impacterait négativement les prix et les loyers, et donc à terme réduirait les montants d’aides personnelles allouées. Là réside la solution de long terme. Construire plus, moins cher, dans les zones en besoin. Comment faire ? Non pas en prenant le problème à l’envers comme le fait actuellement le gouvernement. On ne lutte pas contre la cherté du logement en désolvabilisant les ménages qui souffrent de cette cherté. On ne lutte pas contre la cherté du logement en réduisant les aides à la production de logements. Pour lutter efficacement contre la cherté du logement, il convient de mettre en place une vision non pas budgétaire et court-termiste mais une volonté d’investissement et de réforme de long terme. Pour ce faire, le levier fiscal est central. Une réforme visant à réduire massivement la taxation des mutations (plus-values, droits de mutation…) et à accroître la fiscalité reposant sur la détention, voire la rétention, de foncier et de logements répond à ces enjeux. Les solutions en débat ces derniers jours ne sont clairement pas à la hauteur.

**APL : « Pourquoi ne pas prendre 5 euros aux ménages les plus aisés ? »Pierre Madec** économiste à l'OFCE

Au total, près de 6,3 millions de ménages sont concernés, selon les derniers chiffres de la Caisse d’allocations familiales[1](https://www.alternatives-economiques.fr/apl-ne-prendre-5-euros-aux-menages-plus-aises/00079841#footnote1_21s9ilu). Pour l’économiste Pierre Madec, cette mesure est aussi injuste qu’inefficace sur le long terme.

**Le gouvernement justifie cette baisse des aides personnelles au logement par « l’urgence de la situation », pour « que chacun puisse toucher son APL ». Qu’en pensez-vous ?**

E Le gouvernement essaye de se raccrocher à des éléments de langage. En réalité, il fallait trouver de l’argent rapidement et le choix qui a été fait est de réduire les aides à la personne. Cela fait vingt ans que ces dernières sont des variables d’ajustement budgétaire. Est-ce que le gouvernement oserait tenir ce discours s’il annonçait une baisse du revenu de solidarité active (RSA) ? J’en doute.

Selon la direction de la recherche, des études, de l’évaluation et des statistiques (DREES), en 2012, trois bénéficiaires des APL sur quatre comptent parmi les 30 % des ménages les pauvres. C’est la prestation sociale pour laquelle la redistribution verticale est la plus élevée, autrement dit, qui contribue le plus à la réduction des inégalités. Cinq euros en moins pour ces ménages, c’est déjà beaucoup. Pourquoi ne pas plutôt prendre cinq euros aux 6 millions de ménages les plus aisés ?

**Que répondez-vous à ceux qui affirment que les APL ne profitent qu’aux propriétaires, qui gonflent les prix des loyers ?**

Par le passé, des études ont montré qu’à des moments spécifiques, par exemple lors d’une revalorisation importante des APL ou l’entrée des étudiants dans le dispositif, il y a pu avoir un choc dans les zones tendues. Le problème, c’est que toutes ces études ne se concentrent que sur le passé. La situation actuelle est différente : dans les faits, la moitié des allocataires sont logés dans le parc social – aux loyers encadrés – et verront leur aide baisser.

L’argument selon lequel la baisse des APL fera baisser les loyers est donc un mensonge. La majorité des ménages qui bénéficient des APL sont des locataires qui ne prendront pas le risque de perdre leur logement en demandant une baisse de leur loyer à leur propriétaire. Pour les nouveaux arrivants sur le marché locatif, ce n’est pas une baisse de 5 euros qui changerait la donne.

Au Royaume-Uni, lorsque le gouvernement a baissé les aides au logement, il n’y a eu quasiment aucune incidence sur le niveau des loyers. Ce sont les locataires qui ont subi l’essentiel de la baisse des aides.

**Quelles conséquences cette baisse aura-t-elle sur les ménages qui bénéficient des APL et sur les étudiants en particulier ?**

La baisse est uniforme et touche tous les allocataires, donc tout dépend de leur niveau de vie. Si on prend les 10 % des ménages les plus pauvres, les APL représentent 20-21 % de leur niveau de vie. Autant dire que les aides au logement sont très importantes pour eux. Dans leur cas, baisser les APL de 5 euros, c’est comme baisser le RSA du même montant. C’est dramatique.

Le cas des étudiants est particulier dans la mesure où l’on considère qu’ils bénéficient d’une sorte de « double-avantage » puisqu’ils peuvent se rattacher au foyer de leurs parents tout en bénéficiant des APL.

En 2015, près de 600 000 étudiants percevaient une aide au logement soit un étudiant sur trois âgé de 18 à 24 ans, pour un montant global de 1,5 milliard d’euros.

**Qu’en est-il pour les allocataires les plus modestes ?**

La moitié des allocataires qui touchent des aides au logement est en parc locatif privé, les autres en parc social. Concernant ces derniers, deux scénarios sont envisageables : soit les bailleurs sociaux vont compenser cette baisse de 5 euros, ce qui semble peu probable, compte tenu de leur situation budgétaire tendue. Soit, ils ne vont pas intervenir, ce qui va mécaniquement augmenter le paiement du loyer à charge des allocataires de cinq euros. C’est probablement ce qui va se passer. C’est profondément injuste.

Depuis 2000, les loyers des allocataires ont en effet augmenté deux fois plus vite que les aides. Notamment en raison d’un mode de calcul des aides au logement dépassé. En indexant les plafonds d’aides sur l’indice de référence des loyers (IRL), dont les évolutions ont été bien moindres que celles observées pour les loyers, les pouvoirs publics ont rendu le calcul des aides au logement largement déconnecté des réalités. Et ce non seulement du marché locatif privé mais également du marché locatif social. En 2013, selon l’enquête nationale logement de l’Insee, 90 % des locataires du parc privé s’acquittaient ainsi d’un loyer supérieur au loyer-plafond défini par la loi.

Dans le parc social, cette proportion dépassait les 50 %. De fait, la part consacrée au logement pour les ménages en parc social est en constante augmentation depuis vingt ans.

**Est-ce à dire qu’il ne faut pas toucher aux APL ?**

Une première réforme a eu lieu sous le quinquennat Hollande quand le gouvernement Valls a raboté l’APL pour les publics qui avaient plus de 30 000 euros de patrimoine tout en rappelantque les enfants dont les parents payaient l’ISF n’y avaient pas droit.  Il y a encore des réformes à faire. Le système des aides au logement est de moins en moins efficace à cause de l’indexation des loyers.

Mais il n’y a pas d’économies immédiates à chercher : ce sont précisément les plans d’économies à court terme comme celui que vient d’annoncer le gouvernement qui font que le système est à bout de souffle. Globalement, le marché locatif fonctionne mal en France. Il y a très peu de mobilité. Ce qu’il faudrait avant tout, c’est une réforme structurelle vers une meilleure prise en compte des ressources des ménages afin de rendre le dispositif d’aides au logement plus efficace.