

CERCLE TURGOT

Petit-déjeuner débat

Invité : Pierre –André PERISSOL

Ancien Ministre du logement
Maire de Moulins sur Allier

Paris, le 11 Mai 2016

Pour son petit-déjeuner débat le Cercle Turgot recevait, Pierre-André PERISSOL, ancien ministre du logement et Maire de Moulins sur Allier.

Le Président Jean-Louis CHAMBON, accueille chaleureusement Pierre –André PERISSOL :

« Nous sommes très honorés de vous recevoir. Chacun ici connaît votre remarquable parcours de Ministre, de maire.

Je salue d'abord l'homme politique et l'excellent souvenir laissé par vous dans la filière du logement, de la construction, mais aussi le professionnel de l'immobilier, Président du Crédit immobilier de France et du Groupe Arcade.

Nous sommes particulièrement intéressés de connaître votre analyse sur ce marché et ses contradictions.

A cet égard, peut-on avoir une politique du logement efficace en notre pays ? »

C'est un honneur pour moi d'être ici, répond Pierre-André PERISSOL, au sein du cercle Turgot et des belles idées qu'il promeut.

Tout cela commence en 1993/1994. Comme j'avais eu des responsabilités opérationnelles dans le secteur du logement je voyais que la France était bloquée sur le plan immobilier. J'en ai d'ailleurs fait un livre « Le mal de toits » dans lequel je chiffrais mes propositions. Une chose était claire pour moi : il n'était pas envisageable de procéder à une dépense de 7 milliards de francs sans pratiquer une économie d'égale envergure dans le budget de l'état.

C'est dans ce contexte que j'ai été nommé Ministre du logement par le Président Jacques CHIRAC.

Le prêt à taux zéro a été opérationnel dès le mois d'octobre de l'année de ma nomination et cela tenait la route avec une absence d'incidence budgétaire.

Abordons le fond si vous le permettez, en trois points.

1°- D'abord une situation bloquée avec des prêts à 14% pour les plus chanceux.

Je rappelle que l'accession à la propriété est le plus gros investissement que va faire un jeune ménage de 30 ans et qui plus est va constituer un projet de vie, lequel sera utile pour toute la société.

Je pensais donc qu'il fallait procéder à un choc ! La réforme du prêt à taux zéro a changé les choses.

Toutes les banques ont distribué ces prêts à ma demande et les premiers effets se sont fait sentir dès la fin de l'année 1996.

La durée du prêt et le début des remboursements m'ont valu d'être chahuté car ce projet sortait des modes de pensée habituels.

2°- Après la relance de l'accèsion à la propriété ce fut le cas du logement locatif.

Je voulais dans cette logique que l'on parle des investissements dans la pierre comme tout investissement dans le reste de l'économie.

Je souhaitais que ce dispositif soit maintenu et ce fut le cas.

3°- Le troisième point concerne le plan d'urgence et d'insertion pour les personnes les plus démunies, ceux qui n'ont rien.

Une des incidences majeures s'est traduite par le surloyer dans le parc de logements aidés ainsi que la création d'un plan de logements d'urgence et d'insertion.

A part Claudius Petit, je suis le seul ministre du logement qui a « réquisitionné ».

Les conséquences de tout cela c'est que je n'ai rien fait pour le locatif car je n'en ai pas eu le temps.

Mais le développement de l'accèsion sociale à la propriété a amélioré la chaîne du logement en débloquent des logements dans le secteur locatif social.

La situation actuelle :

Ce n'est pas parce que les taux d'intérêts sont bas que tout est pour autant réglé.

On doit donner aux jeunes la possibilité d'accéder à la propriété en dehors de toute situation liée à une rente familiale.

Le premier problème à traiter est celui de l'apport personnel. Mais les critères de Bâle III sont à cet égard éclairants.

Le prêt à taux zéro est un moyen de constituer un apport personnel et peut représenter un montant égal à 20 % de l'acquisition et pris en considération comme tel par le banquier.

Un autre point majeur est celui de la réglementation qui assomme pour tout dire le logement.

En 10 ans le coût du logement a augmenté de 50% et dans le collectif de 100%.

A ce propos, si l'on impose le coût du logement sur 10 ans, cela pose problème car on ne peut pas concevoir, quel que soit le secteur économique, multiplier par deux le coût de production d'un bien.

Autre point : l'endroit où l'on construit. Les besoins ne sont pas uniformément répartis.

On a aujourd'hui une réflexion courageuse à mener sur ce que doit prendre en charge la collectivité nationale et ce que doit prendre en charge la collectivité locale.

La politique à mener ne passe pas par une baisse au rabot d'un tiers des dotations des collectivités locales. Il faut investir et redonner confiance aux gens.

J'insiste sur la nécessité d'avoir un minimum de continuité. Il faut cesser de maltraiter celui qui investit.

Le débat est entamé par Michel BON sur les moyens envisagés pour réduire la dépense publique, suivi des interventions de Philippe JUGURSEN sur le manque de foncier, de Jean-Gilles sur la particularité française de détenir le record mondial d'aide au logement culminant à 2% du PNB et de la loi ALUR facteur supplémentaire de blocage, et pour terminer de François MEUNIER évoquant l'urgente nécessité de déverrouiller l'offre comme réelle solution pour enrayer l'inflation du coût du logement.

Pierre-André PERRISSOL a répondu tour à tour que le secteur du logement certes coûte cher à la nation mais rapporte également beaucoup d'argent. Le prêt à taux zéro qui est très peu coûteux pour le pays n'est certainement pas la piste qu'il faut envisager pour faire des économies.

Ce qu'il convient de combattre se sont les rentes de situation.

Plus qu'une affaire de crédit, c'est d'abord ici une affaire de volonté.

La DGF autour de laquelle règne une certaine omerta est à cet égard un moyen d'action efficace. Seule une politique combinant incitation et coercition permettra de prendre à bras le corps cette situation.

La loi ALUR et son cortège d'obligations relève plus d'un jeu idéologique. Mais puisqu'on a doublé le prix du logement en France il faut aider ce logement.

Si on ne conçoit pas une chaîne du logement, notamment du secteur social, on n'y parviendra pas. La situation est trop pensée en terme de stock et pas assez en terme de flux.

Pour conclure cette rencontre, le Président Jean-Louis CHAMBON reprend les mots de confiance, de volonté et de détermination évoqués par le Ministre.

Il lui remet l'ouvrage du cercle TURGOT « Grandeur et misère de la finance moderne » et une effigie de Turgot, baron de l'Aulne réalisée par l'Ecole Nationale du verre à Yzeure dans le Bourdonnais.

Pour finir, Pierre-André PERRISSOL accepte avec joie et honneur la proposition qui lui est faite de devenir membre d'honneur du Cercle Turgot.