

OBSERVATIONS prononcées à la suite de la communication d'Étienne Wasmer  
(séance du lundi 11 décembre 2017)

**Xavier Darcos :** Je m'étonne du silence de l'exposé sur les politiques conduites par les collectivités locales, notamment les communes, qui pourtant agissent beaucoup sur ce terrain, que ce soit par mesures réglementaires ou fiscales, et alors même que cela représente une part importante de leur budget. Je pense également aux plans de quartiers sauvegardés ou aux plans « façades », sans oublier tout ce qui relève de la sécurité. Il me semble que toutes ces actions contribuent largement à la politique du logement.

L'exposé tend à mettre en évidence le problème de logements occupés en grande partie par des inactifs (retraités) en centre-ville alors que les jeunes actifs, qui y travaillent, sont contraints de se loger ailleurs. Mais l'expérience d'une ville moyenne est l'inverse : c'est celui de la dévitalisation des centres villes. Dès que les personnes ont les moyens, elles les quittent pour la périphérie.

**Réponse :** L'exposé se concentrait en effet sur les grandes agglomérations où le problème est plus aigu, mais vous avez raison pour ce qui est de l'importance d'inclure la politique de la ville dans ces questionnements. Par ailleurs, en ce qui concerne l'échelon décentralisé que sont les communes, nous avons identifié des problèmes dans la gestion des permis de construire. Nous avons tendance à penser que le bon échelon pour délivrer les permis de construire est plutôt celui des intercommunalités, car à cette échelle il faut à la fois des logements et des emplois, alors qu'à l'échelon inférieure existe dans les petites communes la tentation de privilégier l'emploi, source de recettes fiscales, plutôt que l'installation de ménages jeunes, qui augmentent les besoins en infrastructures et en transferts et donc source de coût.

Par ailleurs, s'il est sans doute louable qu'existent des politiques locales en faveur du logement, le problème qu'elles posent toutefois est l'empilement des aides. Les communes n'ont pas toujours la vision globale et les instruments qui permettent une intervention efficace. Sans défendre la centralisation, il serait dommage que la politique du logement, dans les communes, ne repose que sur la qualité des élus. Une des réponses est donc bien de recentrer ces politiques au moins au niveau de l'intercommunalité.

Un autre élément de réponse apporté dans l'exposé est que les prix de l'immobilier ont augmenté moins vite dans les agglomérations entre 10 000 et 100 000 habitants, et de fait, ce sont les grandes agglomérations où les problématiques de logement se posent, je vous rejoins donc sur ce point.

\*

\* \*

**Jacques de Larosière :** Je commence par une observation, suivie de trois questions. Dans les grandes agglomérations, on est condamné à l'augmentation des prix à cause de la demande et de la limitation de l'offre : non seulement tous les Parisiens, mais le monde entier veut habiter dans les quartiers centraux de notre capitale, alors que l'offre est gelée. Le danger serait plutôt, à mon avis, dans l'invasion des bureaux.

La mobilité du travail, qui est encouragée par les progrès techniques (télétravail), ne tend-t-elle pas à atténuer les problèmes de localisation que vous avez exposés ?

Pourquoi les transactions en viager ne sont-elles pas davantage populaires ? Ce serait une solution pour des ménages qui ont un bien immobilier qui a de la valeur et qui pourraient en tirer un revenu leur permettant de mieux vivre et de consommer ?

Ne croyez-vous pas que l'appétit pour le logement en France s'explique par la déception causée depuis plusieurs générations par les produits financiers (rentes d'État), dont les performances ont été écrasées par l'inflation ? On conçoit que les pères de famille aient tendance à orienter leurs enfants vers le logement.

**Réponse :** En effet, le centre de Paris est un facteur fixe, on ne peut pas en augmenter l'offre. Ce sont donc les transports en commun qui peuvent faciliter les mobilités dans l'agglomération pour apparier emplois et employés vivant en périphérie. Ce n'est pas qu'une question de coûts financiers directs, mais c'est l'ensemble des coûts de fatigue, de désutilité, l'irrégularité des transports en commun, l'insécurité. Ce dernier facteur, à lui seul, pousse des ménages à payer plus cher pour éviter les transports en commun. Il faut ajouter qu'une partie du parc est gelée par le meublé (Airbnb). C'est la loi du marché, mais cela appelle une régulation parce que cela réduit d'autant l'offre disponible. Toutefois, je pense qu'on ne pourra pas changer la loi du marché et que la vraie politique structurelle est de faciliter les transports.

Le viager est une question passionnante. Son modeste développement pose question. Il se peut que les Français ont été refroidis par l'exemple de Jeanne Calment, qui avait survécu à son acheteur. Ceci dit, comme c'est un marché de gré à gré, l'achat d'un bien immobilier peut poser des questions morales de la personne bénéficiant du décès de la personne à qui il a acheté. C'est pour cela que le développement de ce marché passe je crois surtout par le secteur de l'assurance qui permet de mutualiser les risques (de survie). Je suis persuadé que c'est une piste d'avenir.

Le temps de travail va de plus en plus vers une compartimentation des temps de travail, de l'utilisation de l'espace. On note une plus grande modularité des lieux de travail. Dans les universités, on parle de partager les bureaux entre les professeurs. Sera-ce suffisant pour compenser le manque de foncier dans les centres villes ? Je ne sais, mais c'est là une tendance à suivre.

Quant à l'attrait culturel des Français pour l'acquisition de leur logement, qui est un trait commun à la plupart des pays latins, il est réel : le premier souhait de la plupart des ménages est d'acquérir leur logement. La question est de savoir si c'est le rôle des politiques publiques d'encourager ce phénomène, du moins dans les zones peu dynamiques. Le prêt à taux zéro, par exemple, lorsqu'il incite un ménage de revenus moyens ou modestes à acquérir un patrimoine immobilier dans les périphéries comme les Ardennes, aura comme conséquence de rendre ce ménage peu mobile et de faire potentiellement une perte de patrimoine. Je pense donc que ce n'est pas aux pouvoirs publics d'encourager ce risque financier.

\*

\* \*

**Jean-Robert Pitte :** Vous évoquez la nécessité de restaurer une cohésion territoriale à l'intérieur des agglomérations. Or, on constate plutôt l'échec des politiques urbaines de l'État, au plus haut niveau. Songeons à l'encombrement

chaque matin de la gare Montparnasse. On peut espérer que les nouveaux pouvoirs confiés aux agglomérations pourront aider à résoudre ces problèmes qui n'ont jamais été réglés malgré les sommes considérables qui ont été dépensées.

Vous évoquez aussi la restauration de la cohésion territoriale au niveau régional. Or, je constate que jamais dans notre histoire la densité de population entre les campagnes et les villes n'a été à ce point contrastée. On a dépassé J.-F. Gravier et son *Paris et le désert français* (1947). Il n'y a pas de politique d'aménagement rural en France, même s'il existe un ministre et un secrétaire d'Etat à la cohésion des territoires. La seule chose qui a été faite, c'est la politique de sauvegarde des centres villes, lancée par André Malraux, mais dont l'effet pervers a été leur *gentrification*, comme en témoigne l'exemple du Marais. Il n'y a pas de véritable politique du logement dans notre pays.

**Réponse :** Sur le premier point, nous nous rejoignons à propos de la vétusté des transports et de la nécessité d'investir.

Sur la cohésion régionale, la question devrait pousser les économistes à s'intéresser en effet à la cohésion politique du pays. Nous avons des villes qui votent au centre et des territoires périphériques qui votent aux extrêmes. Je crois qu'il faut se poser la question de la localisation spatiale des élites. Mon intuition, c'est que les élites s'accumulent de plus en plus dans les grandes agglomérations et quittent les villes petites et moyennes. C'est peut-être dû au regroupement des services administratifs, à un recul du niveau d'éducation relatif dans ces périphéries, qui font que dans les territoires éloignés, il ne reste plus grand monde pour dialoguer et proposer des grilles de lecture de l'évolution du monde . Le maillage entre les personnes qualifiées, aptes à expliquer le monde, et le reste de la population aurait ainsi tendance à se détricoter. Certes, les élus locaux jouent ce rôle d'intermédiation, mais les élites administratives ou intellectuelles semblent avoir déserté ce terrain.

\*  
\* \*

**Daniel Andler :** Votre exposé se conclut sur une note pessimiste, car les mesures que vous proposez ne donneront des fruits que sur un très long terme.

Vous avez insisté sur le fait que tout le monde veut aller au centre. Pourquoi ne pas créer d'autres centres ? On le voit d'ailleurs déjà : à Paris, il est finalement plus agréable d'être au bord du canal de l'Ourcq que sur l'île Saint-Louis. Cela dépend des goûts m'objectera-t-on, mais pourquoi n'aurions-nous pas différents centres en fonction des goûts des populations ?

Vous avez également mentionné les droits de mutation. Pourquoi ne pas les baisser drastiquement ?

**Réponse :** Le CAE avait proposé en 2013 de baisser les droits de mutation en compensant cette baisse par une hausse de la taxe foncière. Six mois après, le gouvernement est allé dans le sens contraire.

Sur le « pessimisme » de mes propos, je dirais qu'on a des logiques économiques et des logiques sociales qui sont en conflit. On commence à mieux comprendre les développements des logiques économiques et ce qu'elles ont de positif, et on peut tenter d'en atténuer les conséquences négatives, mais pour arriver à les concilier avec le social, ce sont des arbitrages difficiles.

Vous avez raison sur les centres secondaires urbains. Les nouvelles logiques de circulation en région parisienne en tiennent compte puisque les développements du

Grand Paris privilégie non plus les radiales mais les lignes circulaires. Reste que la question est complexe. Le marché peut-il à lui seul faire advenir ces centres nouveaux ou faut-il de la coordination que seul un degré de décision centralisé peut assurer? Et dans ce dernier cas, à quel échelon prendre la décision? Dans l'agglomération parisienne, on voit que les décisions sont prises à divers niveaux et c'est une source de difficultés. C'est peut-être un problème culturel, par refus d'une autorité décisionnaire forte dans ce domaine. Je relève quand même des exemples réussis à l'échelle nationale: on peut espérer que la liaison avec Turin renforce le développement de Lyon et favorise donc une nouvelle métropole comparable avec les grands centres européens.

En France, la politique d'aménagement est encore très centralisée, alors que c'est souvent au niveau local qu'on a les solutions parce qu'on y cerne plus précisément les problèmes, tels les transports, l'insécurité, les écoles...

\*  
\* \*

**Philippe Levillain :** Que pensez-vous du système anglais, qui à Londres établit de grandes collocations qui n'ont pas de limite d'âge, du moment qu'on est en bonne santé. Il n'y a pas de cuisine commune, mais on a de nombreux équipements communs (salons, salles de sport...). Cela toutefois ne marche que dans les pays qui ont une tradition de discipline.

Ne pensez-vous pas, précisément, qu'il existe un tempérament français? En Italie, les jeunes restent longtemps chez leurs parents. En France, c'est impossible et la jeunesse ne rêve que de s'émanciper. Que pensez-vous de cette analyse d'après les tempéraments nationaux?

Que pensez-vous par ailleurs du système qui pénalise les communes qui n'atteignent pas le quota imposé de logements sociaux? Le jugez-vous logique? Est-il efficace?

**Réponse :** Si des maires ne veulent pas de logements sociaux, c'est parce que leurs électeurs les repoussent, car ils les identifient à des problèmes d'incivilité. Le problème n'est pas le logement social, mais sa perception, à tort ou à raison, comme pénalisant pour la commune. C'est sans doute au niveau local que ce problème devra être réglé. De façon intéressante, l'adhésion au développement du secteur social passerait paradoxalement par des politiques visant à assurer la sécurité et la lutte contre les incivilités.

Enfin, sur la question des équipements communs, il faudrait citer l'exemple de la collocation, qui est en train de se développer. Plusieurs de mes anciens doctorants collectent des données sur la question.

Mais dans ce secteur comme dans d'autres du logement, les différences culturelles entre pays existent; elles nous renvoient à la question du capital social (qui rappelle au passage que certaines données ne peuvent pas être corrigées par les seules tendances économiques). Le capital social peut être très local. On a des études sur la manière et les personnes avec lesquelles les individus partagent leur temps libre: leur famille, leurs amis, des clubs ou des associations. Familles et amis relèvent du capital social local, clubs et associations du capital social général. Le capital social local attache des personnes à un territoire, alors que les activités proposées dans une association peuvent se retrouver ailleurs. C'est ce qui explique la création du Rotary Club, qui permettait à ses membres de retrouver une même structure quand ils étaient amenés à changer de ville. Dans le sud de l'Europe, le capital social est plutôt

local, alors qu'il est général dans le nord, la France étant dans une situation intermédiaire. Cette immobilité potentielle du capital social local est source de bien-être (elle garantit une forme de stabilité) mais joue contre les mobilités : si tout le monde dans ma région reste au même endroit, j'ai encore moins d'incitation à partir. Cela explique la force du phénomène : si la société est organisée autour de cette dimension locale et qu'on n'a pas une politique d'aide à la mobilité, on risque de dépenser beaucoup d'argent dans des dispositifs qui, *in fine*, enrichiront surtout les marges des intermédiaires ou la valeur du foncier.

Il existe des missions locales, qui aident les jeunes sur un territoire. Nous avons besoin qu'elles changent d'optique, pour aider les personnes à se déplacer, plutôt que de les aider dans un espace confiné.

\*  
\* \*

**Jean-Claude Trichet :** Paris est la seule très grande ville d'Europe continentale. Cette caractéristique ne se trouve pas ailleurs sur le continent et, en Europe, il n'y a qu'une seule autre ville équivalente : Londres. Comment la prenez-vous en compte dans votre approche ?

Dans le graphique où vous comparez le prix des logements et l'indice des loyers par rapport aux revenus (graphique n°5), est-il possible de contrôler cet indicateur par les taux d'intérêts nominaux et réels, de manière à voir s'il y a là un accompagnement de la baisse des taux d'intérêts sur la période ? Si cela se vérifiait, votre argument perdrait un peu de sa force.

Vous avez dit que 60 à 70 % de la population française pourrait être éligible au parc social : retrouve-t-on un tel pourcentage dans les pays voisins ?

J'ai été résident en Allemagne pendant huit ans. J'ai noté que les Allemands semblaient avoir une beaucoup plus forte préférence pour la location que les français, ce qui facilitait la mobilité professionnelle. Pouvez-vous commenter cela ?

**Réponse :** Je confirme le chiffre de 60 à 70 % de personnes éligibles au parc social, qui s'explique aussi, en France, par la relative compression des revenus. Beaucoup sont éligibles, peu sont élus, ce qui peut créer des rancœurs entre les servis et ceux qui restent sur la liste d'attente. Il faut cependant préciser que dans les 60 à 70 %, beaucoup sont des propriétaires qui ne sont plus accédants. Mais il n'est pas moins que ce chiffre est élevé et pose la question de l'allocation des logements sociaux, avec la tension qu'on observe entre critères objectifs et critères subjectifs.

Par ailleurs, en effet, les prix à Paris sont deux à trois fois plus élevés qu'à Berlin. Cela ne changera pas, c'est le fruit de l'histoire et de la démographie mais cela grève la compétitivité des entreprises qui doivent compenser leurs salariés pour ces coûts élevés à se loger.

Il est également réjouissant de voir les agglomérations françaises investir dans les universités et renforcer l'attractivité de leur territoire parce que cela rééquilibre les choses. Il est très difficile pour de jeunes maîtres de conférences de vivre à Paris ; voir que des pôles d'attractivité émergent ailleurs est une bonne chose. La concentration d'infrastructures et de capital humain reste cependant le grand atout pour attirer les IDE. Une étude sur les IDE qui a été menée au LIEPP (Laboratoire Interdisciplinaire d'Évaluation des Politiques Publiques) montre que Paris est très nettement plus attractive que le reste du territoire pour ces investissements étrangers. Cela vaut aussi pour Londres au Royaume-Uni mais n'est pas vrai aux États-Unis ou en Allemagne.

Au risque de me répéter, c'est la meilleure répartition des transports qui permettra de lutter contre la surconcentration française.

Comprendre la hausse des prix par rapport aux loyers est difficile. Vous avez raison de penser que ce sont les taux d'intérêts réels qui expliquent, en principe, ce ratio, par un simple calcul d'actualisation. Le problème, c'est que ce modèle de calcul ne marche plus très bien dans la période récente, dans la mesure où nous avons eu des taux négatifs. Le modèle de la valorisation du prix des actifs est battu en brèche et repose beaucoup sur les anticipations des ménages. Achètent-ils parce qu'ils anticipent une remontée des taux ? Y a-t-il une bulle spéculative ? La nature des récessions est diverse et ses conséquences le sont également ; Ce qui est inquiétant, c'est que lorsque les récessions sont juste économiques, le rétablissement de l'économie est assez rapide ; lorsque la récession est financière et en particulier est liée à l'immobilier et au dégonflement d'une bulle spéculative, le rétablissement est beaucoup plus long.

Ce qui semble suggérer qu'il y a quelque part une valeur-refuge, c'est l'évolution du prix de la terre. Son augmentation spectaculaire dans tous les pays, notamment en France, suggère qu'il n'y a peut-être pas une bulle mais un retour vers un actif en quantité fixe, qui préserve le patrimoine des personnes qui investissent dans l'immobilier.

Les Allemands sont un peu moins propriétaires que les Français, qui sont eux derrière les Suisses. Je ne suis pas sûr qu'on puisse aller contre les cultures nationales dans les modes d'occupation du sol, mais au moins il ne faut pas encourager artificiellement l'accession à la propriété. Les distorsions font prendre des risques patrimoniaux aux ménages. C'est pourquoi j'encourage une fois de plus la baisse des droits de mutation et l'augmentation (raisonnable) de la taxe foncière. L'exemple extrême est celui de la Belgique, où les droits de mutation équivalent à 18 % de la valeur du bien, ce qui pousse à l'immobilité, alors qu'au Royaume-Uni ils sont à 4 %, ce qui favorise un marché fluide.

\*  
\* \*

**Emmanuel Le Roy Ladurie :** Toutes ces notions de rente foncière, de fermage, de métayage, je les ai vues apparaître chez les notaires de Perpignan à partir du XIII<sup>e</sup> siècle. Mais il est certain que cela existait avant. A-t-on des traces de cela dans le droit romain, chez Justinien, même dans la Bible ?

**Réponse :** Je n'ai pas eu l'occasion de remonter aussi loin, mais j'ai traité la question du fermage et du métayage dans le manuel cité en introduction par M. Pébereau (*Principes de Microéconomie. Méthodes empiriques et théories modernes*), j'avais pris mes exemples dans le monde arabe du VIII<sup>e</sup> siècle. C'était à l'époque une manière de répondre à l'asymétrie de l'information : le fermage permettait de faire en sorte que l'effort des exploitants soit optimal. Il est fascinant de constater que l'Économie et l'Histoire se rejoignent.

On voit aussi apparaître des formes de contractualisation de l'immobilier dans lesquelles on tend à dissocier la valeur de la terre et de l'occupation du terrain de la valeur des structures. Commencent à apparaître des dispositifs incitatifs dans lesquels des ménages modestes peuvent acquérir un bien immobilier mais laissent l'usage de ce bien après 99 ou 100 ans, comme cela est le cas en Angleterre. Le marché produit des formes contractuelles qui peuvent être très riches et permettent

de remédier à des situations de déséquilibre. Cela vaut aussi pour le viager. Il faut être créatif dans le développement de ces marchés.

\*  
\* \*

**Jean-François Mattei :** Il était tentant d'aborder le problème de la taxe d'habitation. Je ne le ferai pas, faute de connaître précisément ce qui est prévu par le gouvernement, mais on peut s'étonner qu'on prive les communes de cette ressource.

Le prix de la terre augmente, mais il faut dire que c'est dans la durée. Dans les villages, les nouveaux PLU font varier le prix de la terre. Comme les communes doivent assurer les réseaux, les terres constructibles se concentrent autour des agglomérations. Les autres terres demeurent inconstructibles.

On a vu apparaître l'idée étrange de faire payer aux propriétaires un « loyer » sur la terre. C'est une nouvelle incertitude qui pèse sur l'intérêt d'acquérir son logement.

Faut-il conseiller aux jeunes générations de miser sur l'immobilier pour préparer leur retraite ?

**Réponse :** Je vais quand même défendre la suppression de la taxe d'habitation, tout en étant conscient de la pertinence de votre argument. L'idée de la suppression de la taxe d'habitation, c'est de restaurer la neutralité fiscale entre les propriétaires qui se font un patrimoine défiscalisé et les locataires dont l'épargne est imposée au taux libérateur d'environ 12 %, afin d'éviter un surinvestissement dans la pierre. Les APL aussi jouent un rôle pour rétablir la neutralité fiscale, voilà pourquoi nous proposons de les mettre dans l'impôt sur le revenu pour en faire un outil fiscal.

La taxe foncière serait le bon instrument pour apporter des ressources aux communes, à condition d'être assise sur la valeur créée par les politiques locales. Or, nous savons qu'elle reste stable et est très difficile à valoriser. Pour y remédier, on peut jouer sur deux variantes. Alain Trannoy propose d'indexer la taxe foncière sur la valeur de l'immobilier, ce qui la ferait exploser. Je propose pour ma part de l'indexer sur les loyers, car ce sont eux qui capitalisent la qualité de la vie dans une commune. Cette conception de la taxe foncière pousserait les élus à investir dans les biens publics appropriés.

On a du mal à donner une réponse précise sur le prix de la terre et le lien avec le PLU. Je pense là aussi que le bon échelon est l'intercommunalité. Les Allemands décident de l'utilisation de l'espace au niveau supérieur du *Kreis* (une sorte de canton). Je suis d'accord sur le fait que les changements périodiques de législation brouillent la visibilité sur le long terme. Une chose intéressante et qui rejoint la question culturelle, c'est que le prix du foncier n'a pas augmenté aux États-Unis où son évolution est cyclique (territoire plus vaste), même si la pression, par endroits, est forte. Le phénomène n'est donc pas universel. Le prix du foncier dépend beaucoup des régulations locales. La première externalité sur le marché du logement, c'est que si ma façade n'est pas belle mes voisins en souffrent. On impose donc beaucoup de normes en France, mais c'est pour le bien-être de tous.

\*  
\* \*

**André Vacheron :** Que penser de la situation du Japon, où on m'a dit que les prêts immobiliers se faisaient sur deux générations ?

L'attachement des Français à l'achat immobilier ne vient-il pas d'une volonté de transmission du patrimoine ?

**Réponse :** Pour le Japon, je n'ai pas eu l'occasion d'étudier cela, mais c'est certainement le cas en Espagne, à la fin du cycle haussier.

Cela rejoint la deuxième question : transmet-on un patrimoine à ses enfants ou des dettes ? Quand on endette les générations suivantes pour leur transmettre un patrimoine, il y a un problème.

Dans les dernières décennies, la hausse des prix de l'immobilier s'est faite en faveur des classes moyennes et des classes moyennes supérieures (déciles 5 à 9) : il y a eu compression des inégalités, contrairement à ce qu'on croit. Les victimes ont été les jeunes : dans la crise du logement, on a donc un aspect intergénérationnel.

Transmettre un bien est avantageux pour le bénéficiaire si ce bien est correctement positionné. Sinon, c'est un fardeau. Il faut apprendre aux jeunes générations à bouger, en les incitant par exemple à passer quelques années à l'étranger.

\*  
\* \*

**Michel Pébereau :** La création de l'impôt sur la fortune immobilière est-elle de nature à traiter certains des problèmes que vous évoquez ?

Le millefeuille territorial explique-t-il, favorise-t-il ou complique-t-il la situation du logement en France ?

Le parc social est entre les mains d'organismes d'HLM, qui sont pour la plupart des intervenants locaux qui ont leurs propres idées. Est-ce une des sources de notre inefficacité ?

Existe-t-il des pays qui ont réglé mieux que nous le problème du logement ? Ne sommes-nous pas en Europe le pays où la part dans le PIB des dépenses publiques consacrées au logement est la plus élevée ?

**Réponse :** On a longtemps pensé que la fiscalité optimale consistait à ne pas taxer le capital, mais la consommation, car le capital est un facteur accumulable que vous pouvez décider de consommer si l'on vous taxe trop. Récemment, dans la perspective des inégalités séculaires, nous avons pu prendre en compte le rôle du capital logement. Comment, dans un monde où on a un capital physique mobile et un capital logement fixe, réorganiser la taxation du capital ? La réponse renoue avec le théorème d'Henry George : il est souhaitable de taxer la rente foncière et la terre, facteur fixe et non transposable, et de défiscaliser les investissements en capital physiques. Ceci est assez proche de la réforme de l'ISF qui se resserre autour de l'immobilier et exonère les dividendes. Le monde réel est évidemment un peu plus compliqué, mais cela va dans le même sens.

Le millefeuille complique à l'évidence la gestion du dossier, notamment pour ce qui est des PLU, des transports... Il y a sans doute un échelon optimal de décision démocratique entre l'État central et des échelons décentralisés multiples.

Le parc social compte de très nombreux organismes, on peut avancer le chiffre de 271 OPH par exemple, auquel il faudrait ajouter les entreprises sociales de l'habitat ce qui porterait le nombre à environ 520. Au fond cela reflète la diversité du pays : il y a différentes catégories d'entreprises et d'associations qui coexistent. En soi, c'est une source de richesse intéressante, mais se pose la question du nombre optimal. Plus de 500 acteurs, est-ce efficient ? Concentrer un peu les décisions de



construction permettrait d'obtenir des conditions plus intéressantes dans la conclusion des marchés de construction.

Au Québec, les relations entre propriétaires et locataires sont plus fluides, sans la méfiance qu'on constate en France. On y demande moins de garanties, car en situation d'impayés, les choses vont très vite. On peut y saisir, non pas la justice mais un organisme paritaire, la régie du logement, pas plus tard que cinq jours après un impayé. En France, les délais de résiliation du bail devant les tribunaux d'instance sont très importants, ce qui pousse à une sur-sélection des locataires par les propriétaires. Ou bien des propriétaires renoncent à louer. Le succès du meublé en France, c'est aussi qu'il est plus souple. Une réponse serait d'essayer de nouvelles formes de baux, qui aideraient les petits propriétaires à prendre plus de risques contre plus de souplesse, ou des baux spécifiques pour les jeunes ménages économiquement précaires. Il y a des pistes à creuser, même si c'est politiquement difficile.

\*

\* \*