

Bien sûr qu'il faut construire des logements pour les riches pour que les pauvres soient logés

écrit par Christine Tasin | 29 janvier 2025



J'ai découvert par hasard un [article d'Atlantico](#) qui m'a fait penser à l'Inspecteur Bourrel : *Bon sang, mais c'est bien sûr !*

Cela fait un moment que le problème du logement me

titille, mais je ne voyais pas clairement la solution puisque, si on ne construit pas assez de logements sociaux, on n'a plus le droit de délivrer des permis de construire ! Or, la loi fixe à 25% la proportion, obligatoire, de logements sociaux dans les grandes agglomérations et tant qu'on n'a pas atteint ce chiffre, toute autre construction est interdite...

Certains maires, devant une situation invivable, démissionnent.

<https://resistancerepublicaine.com/2025/01/19/force-de-creer-250-logements-sociaux-le-maire-de-chateauneuf-sur-isere-demissionne/>

D'un autre côté, dans de nombreuses villes, sans perspective autre pour se loger, ceux qui vivent en logement social se gardent bien de déménager...

[...]Ainsi Arcachon devra avoir ses 25% de HLM. Autant dire que les heureux locataires s'accrochent à leur appartement avec vue sur le Cap Ferret, comme la vérole sur le bas clergé ou la corruption sur les politiques. Comme beaucoup plus de la moitié de la population est éligible aux HLM, les listes d'attente sont dignes de l'ex-Union Soviétique. Il y a officiellement 42000 demandes en suspens sur la Métropole de Bordeaux, pour un parc de 92000 logements publics sur un total de 400000 logements, et une population de 800000 habitants. Le logement social écrase le marché privé. Tout le monde veut son HLM, et le clientélisme bat son plein. Une fois en place les heureux bénéficiaires d'un HLM ne lâcheraient pour rien au monde la rente que constitue le fait d'être logé à moitié prix ! Ce qui explique que la mobilité y soit très faible et que les locataires préfèrent rester au chômage plutôt que de déménager pour un nouvel emploi... nous baignons en plein collectivisme.[...]

<https://resistancerepublicaine.com/2021/05/17/ah-la-promotion-de-la-mixite-socia>

Voir aussi :

<https://resistancerepublicaine.com/2021/03/23/macron-et-wargon-mettent-les-bouchees-doubles-construction-de-250-000-logements-sociaux-supplementaires-dici-2022/>

<https://resistancerepublicaine.com/2020/10/27/le-maire-deragny-95-tient-la-dragee-haute-a-macron-il-ne-veut-pas-de-logements-pour-migrants/>

<https://resistancerepublicaine.com/2018/01/03/allo-collomb-quand-les-hlm-renoves-a-tour-de-bras-nempechent-ni-delinquance-ni-radicalisation/>

A l'heure où l'on manque terriblement de logements grâce en partie au fameux Diagnostic Thermique interdisant aux propriétaires de mettre en location leurs biens vides...

A l'heure où on emmerde copieusement les maires pour qu'ils abandonnent de grosses portions de leur territoire à des immigrés à qui sont réservés les logements sociaux, ce qui, comme chacun sait, attire la racaille, crée des ghettos d'où les honnêtes travailleurs ne pensent qu'à se sauver et contribue à la mauvaise réputation de certains quartiers, de certaines villes, où les gens qui ont les moyens ne veulent plus venir vivre. Et cela se comprend.

Bref, le logement, un sacré problème pour les Français...

J'ai cru comprendre que nombre de nos élus acteurs très actifs de lois liberticides et nuisibles à nombre de nos contemporains comme la Duflot ou la Wargon habitaient, eux, de belles villas à l'abri dans des secteurs protégés... Comme c'est étrange, n'est-il pas ?

Et voilà que l'article en lien d'Atlantico relate une étude allemande qui prouve à quel point les politiques

françaises relèvent de la maltraitance infligée aux mal-logés et aux Français en général.

Voici le début de l'article d'Atlantico évoqué en début d'article.

Atlantico : L'Allemagne faisait face, en 2024, à ce que la presse française a pu décrire comme une « pénurie » de logement, sinon une « crise » immobilière. A en croire une récente enquête menée par Andreas Mense pour IAB Nuremberg & London School of Economics, une solution relativement évidente pourrait peut-être avoir été trouvée : construire davantage, y compris des logements potentiellement chers. Quels peuvent-être les bénéfices d'une telle méthode ? Faut-il penser qu'une telle solution peut s'appliquer en France également ?

Marc de Basquiat : L'originalité de l'étude économétrique d'Andreas Mense réside dans la mise en question de l'habituelle segmentation du marché locatif selon la capacité financière des diverses catégories sociales. L'étude qu'il a menée sur le cas allemand met en évidence une forte mobilité des ménages entre des logements de plus ou moins grande qualité. En d'autres termes, ce serait une erreur de considérer qu'il existe des logements (locatifs, on ne parle pas de propriétaires) pour les riches, d'autres pour les pauvres, et que ce marché serait ainsi intrinsèquement subdivisé en plusieurs catégories correspondant peu ou prou à des classes sociales.

En réalité, les ménages s'adaptent à l'offre de logements disponibles. Lorsque l'offre progresse qualitativement, les ménages les plus aisés libèrent naturellement les logements milieu de gamme qui deviennent disponibles pour les classes moyennes, et ainsi de suite. Sa conclusion est importante par rapport aux politiques publiques du logement en France : il ne sert à rien de concentrer l'effort de construction sur le bas de gamme, car tout nouveau logement – même ciblant les ménages aisés – contribue à élargir l'offre disponible au final pour ceux qui peinent le plus à trouver une solution.

De même, manier le bâton en sortant de force les « passoires énergétiques » G ou F est moins efficace que se concentrer sur la production de logements qualitatifs dont le diagnostic de performance énergétique est noté au minimum à D.

Sur le fond, ce qui est décrit ici porte un nom bien connu : le marché. C'est tout l'intérêt d'un marché libre de réaliser une affectation efficace de l'offre à la demande. Ce qui est surprenant est qu'il soit nécessaire de passer par des études économétriques compliquées pour démontrer quelque chose d'aussi évident. L'enjeu des politiques publiques du logement devrait donc être de favoriser le développement d'une offre quantitative et qualitative (y compris au regard des enjeux environnementaux) et laisser le marché libre réaliser au mieux l'affectation selon les besoins, préférences et capacités financières relatives de la population.

Charles Reviens : Votre question s'appuie sur le papier économique de l'universitaire Andreas Mense dont la conclusion principale (et originale) est que l'augmentation d'1 % de l'offre de logement via la construction neuve induit une baisse des loyers de 0.4 à 0.7 % et ce sur l'ensemble du marché locatif pertinent pour ce logement, et pas seulement le segment du marché locatif pour lequel le logement neuf a été construit. Donc sur le terrain allemand de l'étude, l'ajout de logements haut de gamme ou très bien situés a pour conséquence une baisse uniforme de l'ensemble des loyers sur le territoire pertinent par une forme de ruissellement (ou de chaises musicales) de l'offre nouvelle sur la globalité de l'écosystème locatif.

Que peut-on en penser pour la France sachant que l'étude concerne le marché locatif allemand marqué par une décentralisation ? Tout est différent en France : la politique du logement est plus centralisée que partout ailleurs en Europe notamment sur les segments social et très social (HLM et hébergement d'urgence) ou concernant la lutte contre le réchauffement climatique (interdiction de la location ou de l'augmentation des loyers pour les mauvaises étiquettes DPE). Par ailleurs les segments de production qui ont le plus augmenté concernent le social et le très social et tous les professionnels savent que la production de logements sociaux avec leurs loyers administrés pousse les promoteurs à produire des logements privés plus cher par un effet de subventionnement de la partie sociale du programme de construction par sa partie privée.

Donc l'étude allemande est tout d'abord impossible à réaliser en France du fait du caractère extrêmement centralisé des politiques du logement et de la dualité entre le secteur locatif social, dont la régulation n'a rien à envier aux plus belles années de l'économie soviétique, et le secteur locatif privé. Aucune cohérence globale du marché locatif n'existe donc alors que l'étude laisse supposer que cette cohérence de la distribution des loyers qui semble conduire aux effets de chaises musicales évoqué.

[...]

Lire la suite ici

<https://atlantico.fr/article/decryptage/crise-du-logement-cette-vaste-etude-allemande-qui-prouve-a-quel-point-les-politiques-francaises-relevant-de-la-maltraitance-infligee-aux-mal-loges-marc-de-basquiat-charles-reviens>