

# Rebondis

La déduction des intérêts immobiliers offerte par Sarkozy gêne la mobilité du travail.

## La pierre plombe l'emploi

**L**a déduction des intérêts de l'ensemble des emprunts immobiliers en cours pour l'acquisition de la résidence principale décidée par le président Nicolas Sarkozy va coûter à minima en année pleine 3 milliards d'euros, soit au moins 5% des recettes de l'impôt sur le revenu. Cette mesure, si elle est reconduite sur les cinq années de la mandature, va donc amputer les recettes de l'Etat de 15 milliards d'euros de manière cumulée. Ce cadeau fiscal sera financé par un surcroît de dette publique.

Un tel cadeau équivaut à terme à un transfert des locataires et des propriétaires ayant fini de rembourser leurs emprunts, essentiellement des personnes riches ou âgées, vers la classe moyenne et moyenne aisée dans la tranche 35-50 ans. En somme, un transfert vers l'électeur médian qui démontre la une habileté politique maintes fois vérifiée au cours de la campagne présidentielle.

Il faut s'interroger sur l'opportunité économique de cette mesure, y compris du point de vue des objectifs affichés par Nicolas Sarkozy durant sa campagne. Le candidat qu'il était a martelé sa volonté de relever économiquement le pays, de défendre le mérite et l'effort. Un certain nombre de Français ont été sensibles à l'argument selon lequel il fallait cette fois

qui les obligeraient à déménager, mais aussi à passer en pertes et profits leur moins-value immobilière.

Une telle attitude parfaitement compréhensible contribue par là même à gonfler le nombre d'offres d'emploi qui ne trouvent pas preneurs sur l'ensemble du territoire français.

Cette France des petites et moyennes villes constitue donc un talon d'Achille pour la recherche d'une plus grande mobilité des ménages, et donc pour la mise en œuvre de la flexisécurité. Faut-il citer la fermeture des chantiers navals à La Ciotat, celle de Moulinex à Alençon, de Renault-Matra à Romorantin pour illustrer le propos ?

Rendre le marché du travail plus flexible sans s'attaquer aux rigidités du marché du logement risque de créer de sérieuses déconvenues. La mise en œuvre de la flexisécurité réclame des vraies réformes courageuses quant au fonctionnement du marché du logement. Un seul mot d'ordre : rendre le marché immobilier, comme celui de la location, le plus fluide possible. Il conviendrait d'abord de supprimer la taxe sur les droits de mutation qui est une véritable prime à l'immobilité puisqu'elle encourage à ne pas vendre son bien tant que la plus-value n'atteint pas 5%. S'il faut réduire un taux de taxe, c'est bien là qu'il conviendrait d'agir.

**Encourager les ménages à investir dans la pierre va à l'encontre de l'objectif de les rendre plus mobiles. La flexisécurité réclame un marché du logement plus fluide.**

privilégier la recherche de l'efficacité économique, y compris au détriment d'un accroissement des inégalités.

Encourager les ménages à investir dans la pierre va à l'encontre de l'objectif de les rendre plus mobiles. Le marché du travail et le marché du logement ne sont pas indépendants, loin s'en faut. En cas de perte d'emploi, à la suite d'un licenciement collectif, il est très difficile de retrouver du travail dans un petit bassin d'emploi. Dans le cas où le nombre d'emplois perdus est non négligeable au regard de la totalité des emplois de cette zone, il s'ensuit une dépression immobilière par diminution de la demande solvable. Dans ce cas de figure, la personne perd sur deux tableaux, elle perd son travail et une partie de son capital.

Le fait d'être propriétaire piège alors la personne dans cette région, et peut représenter un véritable frein à la mobilité. Si la personne accepte de jouer le jeu de la mobilité géographique pour trouver du travail, elle sera contrainte de vendre son bien et d'encourir une moins-value. Un certain nombre de personnes renoncent à accepter des emplois plus rémunérés

On peut aussi s'interroger sur l'opportunité de favoriser l'épargne dans la pierre plutôt que l'épargne, sous forme d'actions ou de participations au financement des entreprises.

Il nous semblait avoir compris que le diagnostic partagé sur la faiblesse économique actuelle de la France reposait en partie sur les difficultés de financement rencontrées par les petites entreprises dans leur phase de développement, les banques rechignant à jouer ce rôle. Ce problème de financement concerne également des grandes entreprises comme l'illustre l'exemple d'Airbus, qui a du mal à trouver des investisseurs, ainsi que nombre de sociétés cotées toujours plus sous l'influence de fonds de pensions étrangers.

Investir dans la pierre permet d'améliorer le bien-être puisque le logement en constitue une importante dimension. Mais si l'on veut relever le taux de croissance potentiel, il faut orienter l'épargne des Français vers leurs entreprises, cotées ou non, de manière à favoriser l'investissement productif dans le pays et éviter la perte de contrôle des entreprises et le départ des centres de décision à l'extérieur du territoire national. Pussions-nous ne pas renouveler l'exemple funeste

**Par ALAIN TRANNOY**  
économiste,  
directeur  
d'études  
à l'Ehess.

du Languedoc, qui au XVIII<sup>e</sup> siècle était une prospère région textile, et qui au XIX<sup>e</sup> siècle s'est mise à investir dans la vigne et la pierre pour devenir un désert industriel, à tel point qu'elle est, aujourd'hui encore, la région française la plus pauvre. Encourager la recherche de rentes immobilières n'a jamais fait progresser le revenu national.

Alors, bien sûr, on peut aussi avoir une lecture purement macroéconomique de cette mesure qui réinjecte du pouvoir d'achat à une catégorie de ménages et qui de fait apparaît comme un soutien à la conjoncture.

Cette mesure de relance sectorielle est-elle opportune, alors même que la demande des ménages reste robuste, que le marché immobilier reste très solide - les mises en chantier n'enregistrent qu'un repli de 2,8% sur les douze derniers mois - après une année 2006 exceptionnelle où le secteur du bâtiment avait quasiment atteint les limites de sa capacité de

production? C'est plutôt en Allemagne, où le marché immobilier était sinistré, qu'une telle mesure sectorielle pouvait trouver sa place. Enfin, il est quand même curieux d'encourager les ménages à investir dans l'immobilier au moment même où les prix sont très hauts et risquent de stagner dans les années prochaines.

Il faudra bien admettre que les 15 milliards accordés ici si généreusement risquent de manquer pour les autres chantiers du quinquennat.

Autant de moyens qui ne seront pas investis dans la lutte contre l'effet de serre, dans la recherche et l'innovation, dans le volet sécurité de la flexisécurité, etc. Je ne sais si les arguments exprimés dans cette tribune participent de la «pensée unique» évoquée par le Président dans son discours du Havre. Il serait dommage en tout cas que celle-ci reste inexprimée, car la démocratie se nourrit de débats contradictoires. ◀

### L'ŒIL DE WILLEM

