

Point de Vue...

*Par Yoann Joubert, président de Réalités
 et Michel Allanic, directeur Projet de Ville*

« Tout citoyen contribuera pour sa part à l'utilité publique selon ses forces, ses talents et son âge... » (Morelly)

Promoteurs privés et logements HLM : sortir de l'exclusive

Et si construire les logements sociaux n'était pas l'apanage des Entreprises Sociales de l'Habitat (dits HLM) ? Quel intérêt a notre pays à se dépouiller de l'initiative privée quand elle est prête à prendre part au développement et à la modernisation tant du parc que du système de production du logement social ? Certaines entreprises sont dans l'attente, il suffit donc de briser les tabous.

Sans conteste, la France a besoin d'un parc locatif social fort. Sans conteste également, il est devenu impératif et urgent que la production de logements sociaux soit prioritairement orientée vers la création de logements en accession à la propriété. Celle-ci ne joue aujourd'hui que trop peu son rôle de levier sociétal. Le code de la Construction et de l'habitation (C.C.H.) ne définit pas de terme au bail locatif social permettant, de fait, aux locataires de s'installer « à vie » dans le logement qui leur est attribué empêchant du même coup la fluidité des attributions.

En préférant, sous l'excuse de mixité sociale et de paiement de surloyers parfois, le droit au maintien dans les lieux plutôt que l'accès à la propriété pour les locataires HLM en mesure de le faire, notre pays va au devant de graves déconvenues. Ce choix conjugué à l'augmentation démographique participe au besoin incessant de nouveaux logements locatifs sociaux.

Que sera donc la France de demain lorsque le revenu des actifs d'aujourd'hui aura fortement diminué à l'heure de la retraite ? N'y a-t-il pas là une « bombe sociale » à retardement, ou tout du moins une opportunité manquée ?

Seul, un système volontariste de production de logements sociaux en accession à la propriété est en mesure d'apporter à certaines couches de la population une solution pérenne de logement tout en permettant à l'état d'anticiper des problématiques sociales futures.

La promotion immobilière privée veut être un facilitateur du parcours résidentiel. Cela ne peut-être possible que si les décideurs politiques (nationaux et locaux) lui donnent les mêmes moyens que les ESH pour bâtir des produits d'accession sociale à la propriété (PSLA, location accession.). Au rang de ces moyens, la même TVA à taux réduit, les mêmes subventions diverses, l'exonération de taxe locale d'équipement, les mêmes règles...

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02
 21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Encore une fois, il ne s'agit dans ces propos que d'imaginer les bienfaits d'une addition des forces pour le logement des familles modestes et des classes moyennes.

Le mouvement composé des multiples opérateurs sociaux est un élément important de notre société mais il ne pourra seul faire face aux difficultés de logements de nos concitoyens.

Il nous faut donc agir ensemble et vite, public et privé. Il est indispensable de réformer notre système.

D'ailleurs, le regard du législateur européen est exactement celui-là: le droit communautaire définit l'occupation sociale, et pas le logement social ni le producteur de logements sociaux. Ainsi, la conception juridique qui prévaut est simple: à occupant identique, conditions règlementaires, financières et fiscales identiques. Le statut social est dicté par le profil du preneur du logement, pas par la nature de celui qui l'a construit.

Au fond, c'est un idéal de politique du logement que nous proposons, dans lequel toutes les bonnes volontés sont sollicitées pour atteindre plus vite et mieux l'objectif supérieur de loger les classes moyennes. Loin des idéologies et des clivages entre public et privé, juste avec l'obsession de servir un droit désormais constitutionnel, le droit au logement.

A propos de Réalités

Acteur majeur de l'immobilier dans le Grand Ouest, Réalités accompagne les élus, les entreprises, les investisseurs et les particuliers, dans leurs projets d'acquisition et d'investissement. A côté de programmes résidentiels « classiques » destinés aux primo-accédants et aux investisseurs, Réalités intervient sur de grands projets qui peuvent avoir un impact significatif sur la ville : résidences de tourisme, résidences étudiantes, complexes hôteliers ou portage d'espaces en reconversion...

Fondé en 2003, Réalités connaît, depuis sa création, une croissance très dynamique de son chiffre d'affaires. Au 30 avril 2010, le groupe a réalisé un CA consolidé de 41,6 millions d'euros, dont 49.4% pour la construction et 50.60% pour la promotion, en augmentation de 37 % par rapport à 2008 et de 10 % par rapport à 2009. Il emploie 50 collaborateurs répartis sur six sites.

Réalités ambitionne de vendre entre 600 et 700 lots en 2012.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com