

Communiqué de presse

L'urgence de construire

9 février 2012

Il n'est pas si fréquent que tous les médecins au chevet du malade soient d'accord sur le diagnostic et sur la prescription : il faut à la France construire plus de logements, pour combler un déficit estimé à un million d'unités et répondre aux évolutions prévues. Le consensus est à la fois politique, en cette période de campagne, et professionnel, exprimé par tous les experts.

Il suffit de prendre les chiffres les plus récents pour mesurer le chemin à parcourir. En 2011, près de 95 000 logements collectifs privés ont été produits, contre 115 000 en 2010 : plus qu'un retard à combler, c'est une tendance à inverser. Que s'est-il donc passé pour qu'on aille à rebours des besoins ? On a cassé la dynamique à force d'austérité mal comprise : un prêt à taux zéro moins puissant que naguère, un Scellier étouffé et dont la mort est annoncée, des normes administratives toujours plus lourdes qui enchérissent les prix de sortie, et une aggravation de la taxation des plus-values qui encourage les propriétaires à ne pas vendre leurs terrains, la rareté créant au passage inflation et hausse des prix. Il faut ajouter un durcissement des conditions de crédit, les prêteurs ayant non seulement haussé leurs taux, mais surtout accru leurs exigences d'apport personnel que ce soit pour les acquéreurs ou pour les promoteurs.

Le préjudice est double : les besoins en logements des Français ne sont pas satisfaits, et l'emploi souffre. Toute mise en chantier de logement entraîne la création de 1,5 à 2 emplois, sans parler des conséquences en termes d'entretien, de rénovation ou de gestion, qui viennent favoriser dans les cinq ans l'équivalent d'un emploi à plein temps. A contrario, 20 000 logements qui ne seront pas construits, pour reprendre la baisse enregistrée entre 2010 et 2011, ce sont 40 000 postes qui disparaissent ou ne sont pas ouverts. Notre pays doit prioritairement compter sur le bâtiment pour lutter contre le chômage et redresser sa situation économique.

En contrepoint, les Français n'attendent qu'une politique de soutien au logement pour investir : les besoins vitaux sont là, avec une démographie active, et la conscience que la propriété protège contre l'essentiel des aléas, à commencer par l'essoufflement des retraites par répartition.

Alors, dans ce contexte, la mesure imaginée par le Président de la République est-elle porteuse de tous les espoirs ? Pas forcément, pour trois raisons : elle n'agira qu'avec un effet retard sous-estimé aujourd'hui, et n'emportera pas l'adhésion escomptée des élus et des administrés, et elle conduira mécaniquement à une augmentation du prix des terrains.

L'enchérissement est inévitable : un terrain dont le COS est majoré voit son prix augmenté dans les mêmes proportions ! Quant au débat sur la densité, en effet essentiel, il se règlera plus par une éducation que par l'autoritarisme : les maires qui n'ont pas voulu augmenter la densité dans leurs plans locaux d'urbanisme voteront l'exonération de la mesure Sarkozy, et l'opinion risque fort de les y encourager.

Il faut aussi sortir de quelques idées reçues : l'insuffisance d'investissement financier dans le logement est patente. Le besoin en logements sociaux est le plus criant, mais il faut surtout créer les conditions des parcours résidentiels, en produisant du logement intermédiaire tant en accession qu'en locatif. L'argent de l'Etat, limité, doit donc être concentré sur le très social et l'investissement privé, beaucoup plus disponible, doit soutenir le secteur intermédiaire.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

Les dispositifs, tels que le Scellier, ne doivent pas être diabolisés : sur le plan locatif, il fonctionne bien. Collectivités, promoteurs, banquiers, assureurs, les acquéreurs, tous ont contribué à la réussite d'une entreprise efficace et il n'y a plus de locatif vacant. Le logement n'est pas un bien de consommation. Si on le considère comme un investissement, il est normal qu'un amortissement y soit joint.

Oui ! Il faut donc agir plus vite, par des mesures sûres, de plusieurs ordres en vue d'effets tant à très court terme qu'à moyen terme. On ne peut se passer d'un levier fiscal pour l'investissement locatif privé, et il faut sans délai reconcevoir un dispositif puissant. D'ailleurs, plusieurs études⁽¹⁾ ont montré que le Scellier, pour ne parler que de celui-ci, rapportait plus à l'Etat qu'il ne lui coûtait. Les réglementations trop cadrées doivent également être évitées, car elles sont bien souvent mal adaptées à la donne locale. Il faut corriger les mauvais choix de zonage, quitte à affiner l'appréciation des besoins territoriaux : il est faux que les Français n'aspirent à vivre que dans les grandes villes ou leur périphérie, les espaces rurbains -comme le disent les spécialistes- doivent retrouver une considération publique pour y favoriser les constructions.

Sans doute aussi faut-il sans retard que l'Etat engage le dialogue avec les banques, comme en 2008, pour que la perte du AAA et l'entrée en vigueur de critères de solvabilité renforcés ("Bâle III") ne mènent à une restriction dans la distribution du crédit immobilier aux ménages, malheureusement déjà sensible.

Quoi qu'il en soit, la France, qui vient de revoir à la baisse ses prévisions de croissance, ne doit pas s'accommoder d'un secteur du logement asthénique : la relance immobilière sera la clef du redressement des finances publiques, et l'un des moyens de restaurer le moral des Français.

Raymond Le Roy Liberge

Président du Groupe Immobilier Les Provinces

Président d'OCELOS, Observatoire du logement de la Région Centre

Membre de la commission Apparu sur la réforme de l'Urbanisme et de sa fiscalité

Membre des commissions Foncières et Observatoire de la FPI

⁽¹⁾ Cf. Article ADEF n° 144 du 4/10 FIDERIM

Le Groupe Immobilier Les Provinces en bref

Le groupe immobilier Les Provinces, créé en 1998, fédère aujourd'hui 5 opérateurs immobiliers incontournables dans leur région, tous reconnus pour leur maîtrise de la construction et la qualité de leur gestion.

Ils se sont unis pour promouvoir la vente de leurs programmes sur l'ensemble du territoire national :

- **Sully Promotion** pour la région Centre et l'Ile-de-France ;
- **Espacil** pour la région grand ouest – Bretagne ;
- **Copra** pour la région Rhône Alpes ;
- **Endroits de Cité** pour la région Sud-ouest ;
- **Créer (Hainaut Immobilier)** dans le Nord.

Le groupe renforce également son développement en **Ile de France** depuis 3 ans. L'initiative de ces promoteurs gestionnaires indépendants est de proposer aux particuliers, acquéreurs ou investisseurs, un accès facilité à un patrimoine de qualité. Il est aujourd'hui un acteur majeur de la profession de la promotion immobilière en France avec plus de 5 000 réservations effectuées depuis 5 ans.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

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