

## Communiqué de presse

---

### La fin et les moyens

27 septembre 2012

Notre pays n'en finit pas de se débattre avec la question du logement. Certes, la crise économique profonde est cause de ses difficultés, avec des ménages fragilisés et un Etat appauvri, mais on sait que le problème est plus profond : nous manquons de logements et il faut accentuer la production, pour combler un retard accumulé depuis une génération. Le diagnostic n'est plus discuté. Il fait consensus chez les élus de tous bords.

Le Président de la République a donné à cet égard une feuille de route claire à son gouvernement, et si dans certains domaines les Français ont trouvé que l'action se faisait attendre, ce n'a pas été le cas pour le logement. Blocage des loyers, mobilisation du foncier de l'Etat, alourdissement des obligations et des sanctions en matière de production de logements sociaux pour les villes, création d'un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif et d'une aide à l'accession écoconditionnée, qui s'inscrit pleinement dans la logique des propositions de Jérémy Rifkin\* sur une nouvelle économie du développement durable. On ne fera pas sur ces sujets un procès en passivité à nos gouvernants. On ne peut qu'être plus réservé sur le rapport entre la fin et les moyens.

Si l'objectif de 500 000 logements nouveaux par an est louable, s'il correspond effectivement à un cap de nature à répondre aux besoins et à résorber le retard, il apparaît bien délicat à atteindre : la France ne dépassera sans doute pas la barre des 300 000 unités construites cette année, et 2011 en avait enregistré péniblement 350 000. Pour autant, il faut y parvenir.

D'ailleurs, les vertus de ce haut niveau de production sont doubles : au-delà de satisfaire les attentes et de permettre la réalisation des projets des familles, il est le plus puissant moyen de restaurer l'emploi et les finances publiques. On ne le rappellera jamais assez. Deux chiffres seulement : un logement créé, c'est 1,5 emploi pendant deux ans, et 1,5 emploi de plus dans les sept années suivantes au titre de son entretien et de sa gestion. Enfin, les relances antérieures ont démontré que le logement pouvait être à l'origine d'un demi-point de croissance ! Il est aussi à souligner que les ventes de logements neufs sont à l'origine d'encaissement de TVA abondante, et que par définition, aucun dispositif d'incitation n'a été déficitaire dans l'histoire : l'enjeu pour l'Etat consiste à percevoir moins de fiscalité sur un exercice... pour en percevoir plus au cours des exercices suivants. C'est dire au passage que qualifier la défiscalisation pour le logement de niche fiscale est antinomique.

Face à un objectif hautement exigeant, économiquement et socialement vertueux, la question essentielle qui reste est celle des voies à emprunter pour l'atteindre. C'est là que le bât blesse... Retour rapide sur le passé récent et propositions pour l'avenir immédiat : quatre sujets méritent qu'on s'y attarde, le pilotage territorial, le rôle de la réglementation, les allocations budgétaires, la stabilité enfin.

Le regard sur les territoires, d'abord, a évolué, et le gouvernement prétend concentrer les aides publiques sur les zones les plus tendues. L'égalité des territoires, qui est dans le mandat de Cécile Duflot, mérite mieux : les zones naguère qualifiées de B2 et C, maillées de bourgs actifs et d'agglomérations dynamiques, ont des besoins en logements supplémentaires pour beaucoup d'entre elles, et il est dangereux de les rayer d'un trait de plume. On court le risque, en outre, à privilégier les zones denses, d'y encourager la hausse des prix du foncier et des logements... et d'arriver à ce paradoxe que l'aide publique soit en quelque sorte neutralisée par l'inflation des prix.

Quant au rôle de la réglementation, il faut le repenser : ses fonctions régaliennes, que sont la sécurité, le contrôle et la qualification de l'offre ont été oubliées, et tous les promoteurs la ressentent aujourd'hui comme un embarras et un amoncellement de gênes. Elles empêchent, elles ralentissent, elles renchérissent. Il est urgent de mettre en œuvre une réforme réglementaire dans l'ordre de l'urbanisme de projet. A l'heure actuelle, les réglementations s'accumulent les unes aux autres. Entre celles décidées au niveau national et celles à appliquer au niveau local, les professionnels doivent faire face à un véritable « mille-feuilles » qui entraîne la hausse des prix. Ce grand chantier, préparé depuis trois ans par le précédent gouvernement avec le concours engagé de toute la filière professionnelle, a un seul objectif : faire que le corpus réglementaire facilite l'acte de construire plutôt que de le compliquer.

Nous partons de loin : les contraintes de toutes sortes et les normes tous azimuts, aussi légitimes soient-elles, ressortissant à l'archéologie, à l'accessibilité ou encore au développement durable, sont venues lester l'édifice jusqu'à l'écrouler. Marquer une pause réglementaire et simplifier ce qui peut l'être. Apporter de nouveaux terrains publics aux producteurs, inverser l'imposition des plus-values de cession pour inciter les propriétaires privés à céder leurs terrains, tout cela, très coûteux, sera cautére sur jambe de bois si les textes restent dissuasifs de l'acte de construire.

En troisième lieu, le logement doit être une priorité budgétaire de l'Etat parce que c'est une priorité aux yeux de la nation. Nous saurons dans les heures qui viennent, à la lecture du projet de loi de finances pour 2013, si le gouvernement a vu les choses ainsi. Ce qui a été dévoilé du futur dispositif pour l'investissement locatif ou du prochain PTZ donne le sentiment d'un contingentement déguisé, avec une multiplication de critères, nuisant à la lisibilité et à l'accès des ménages aux aides.

Il y a urgence à agir. Le Scellier touche à sa fin, et l'activité ralentit face au vide laissé par sa disparition, le marché s'infléchit en ce troisième trimestre. Il est de la responsabilité du gouvernement d'empêcher la machine à construire du logement de s'arrêter. Le dispositif Duflot doit absolument être rapidement mis en place, car si le ralentissement peut être rapide, le redémarrage de l'activité sera lent. Le temps perdu ne pourra pas être rattrapé.

Enfin, la profession appelle de ses vœux une stabilité des règles du jeu. La temporalité de notre activité est longue et fait mauvais ménage avec les changements juridiques, civils ou fiscaux, incessants. Des lois programmatiques, des engagements pluriannuels sont attendus comme un progrès salubre. Investisseurs, accédants, opérateurs professionnels ne fonderont qu'à ce prix leur confiance dans l'immobilier.

A ces conditions, avec ces moyens, la fin sera atteinte. Les promoteurs-constructeurs sont prêts à relever ce défi collectif et à contribuer sans compter leur énergie à la réussite de la politique du logement.

## **Raymond Le Roy Liberge**

Président du Groupe Immobilier Les Provinces

*Président d'OCELOR, Observatoire du logement de la Région Centre*

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

*Membre des commissions Foncières et Observatoire de la FPI*

\* Jérémy Rifkin est un essayiste américain, spécialiste de prospective (économique et scientifique). Il a aussi conseillé diverses personnalités politiques. Il est également fondateur et président de la « *Fondation pour les tendances économiques* » (*Foundation on Economic Trends* ou FOET) basée à Washington. Son travail, basé sur une veille et une réflexion prospective a surtout porté sur l'exploration des potentialités scientifiques et techniques nouvelles, sur leurs impacts en termes sociétaux, environnementaux et socio-économiques.

### **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**

# LES PROVINCES

GROUPE IMMOBILIER

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)