

Conférence organisée avec le CRPI à la Maison de l'Habitat, le Jeudi 21 juin 2013.

Regroupées au sein du CRPI, les principales familles de l'immobilier se sont réunies autour d'un thème majeur actuellement : « Un logement pour tous ». Les différents intervenants ont abordé le sujet à travers leurs activités respectives, et de nombreux exemples concrets de ce qu'ils rencontrent sur le marché de l'immobilier.

L'introduction faite par le Président du CRPI, Nicolas ROUX, reste optimiste, malgré un lourd constat sur le marché immobilier actuel : la France manque de logements, néanmoins il existe des solutions simples et efficaces pour sortir de cette situation. Cependant, pour mettre en place les bons outils, il faut avant tout écouter les professionnels, qui sont témoins de la réalité du marché au quotidien.

Franck BONNET, le Président de l'UNIS, déplore la critique permanente qui est faite à l'égard des acteurs de parc privé. Aujourd'hui les listes d'attente pour un logement social s'allongent, et pourtant les organismes HLM choisissent de construire quelques logements neufs, qui parfois se retrouvent en vente, alors qu'un plus grand nombre de logements pourraient être rénovés, avec la même dépense. En abaissant le seuil d'éligibilité, cela permettrait de loger la partie de la population qui en a réellement besoin. Par ailleurs, de nombreux abus existent, avec des attributions de logements sociaux injustifiés. Dans le parc privé, avec une rentabilité en baisse depuis de nombreuses années, il y a de moins en moins d'investisseurs. Les propriétaires de biens anciens doivent rénover, car aujourd'hui les normes de construction des logements neufs imposent une performance énergétique nettement supérieure.

Sylvain MASSONNEAU, de l'UMF, a pointé le problème du manque de foncier dans le cadre de la construction de logements individuels. Les outils utilisés aujourd'hui pour estimer la consommation foncière sont tellement imprécis et obsolètes qu'ils faussent complètement les chiffres. Ainsi, on sous-estime le foncier disponible sur le territoire. Par ailleurs, les modalités administratives lors du dépôt d'un permis de construire sont de plus en plus longues et fastidieuses. Les recours abusifs, les délais d'instruction non respectés, le coût des fouilles archéologiques pour le constructeur, sont d'autant de freins à la réalisation de logements. Le constat aujourd'hui est significatif : entre 2005 et 2013, le nombre de maisons individuelles construites en France a été divisé par deux.

Laurent GAMOT, Président régional de la FNAIM, a évoqué la conséquence de ce ralentissement de la construction en termes de transactions pour les agents immobiliers. Pour avoir une France de propriétaires, il faudrait encourager les acquéreurs à se tourner vers l'ancien en bénéficiant d'aides à la rénovation. Pourtant le dispositif du PTZ, qui était destiné à l'acquisition d'une résidence principale, était soumis au bon classement énergétique du logement. Ainsi le parc ancien n'était pas attractif pour les acheteurs, et continue de se dégrader. Il est grand temps de faire bénéficier des mêmes avantages fiscaux les acquéreurs occupants que les acquéreurs investisseurs. Le marché manque d'homogénéité selon les catégories de biens et d'acquéreurs.

Pour Philippe VIGNERON, Président régional de la FPI, la politique du logement repose sur un choix de société contestable : aujourd'hui, deux idées s'affrontent. D'une part, la volonté de densifier les aires urbaines, d'autre part, la volonté de la population de vivre à l'extérieur, sans pour autant être trop isolé. La résidence principale est considérée par les autorités comme un frein à la mobilité. Or la durée de détention moyenne d'un bien immobilier n'est que de 11 ans. Par ailleurs, la densité urbaine est-elle vraiment, à terme, un gage de bien vivre des populations ? L'arbitrage politique est bel est bien déconnecté de la réalité du terrain par des visions trop souvent dogmatiques, influencées par la « dictature » de minorités dominantes.

En conclusion, les professionnels aimeraient être plus écoutés aujourd'hui, mais il faut que cela permette avant tout de prendre les bonnes décisions, ce qui n'est pas toujours le cas. Malgré leur avertissement sur les enjeux

réels du marché, les propositions faites aujourd'hui dans les projets de loi de Mme DUFLOT, Ministre du Logement, ne sont pas à la hauteur des attentes, au moins pour ce qui relève de l'Egalité des Territoires.