

PRODUCTION EN BAISSE, PRIX EN HAUSSE... À QUAND UN VRAI PLAN LOGEMENT MONSIEUR LE PRÉSIDENT ?

**Monsieur le président de la République,
Monsieur le Premier ministre,**

Vous nous aviez promis un véritable choc de l'offre, plus de logements moins chers. Le compte n'y est pas. De loin. Et si votre gouvernement ne corrige pas très rapidement les choix faits en matière de logement, d'ici 20 ans, plus de 10 millions de personnes n'auront pas accès à un logement décent ou adapté et pour certains pas de logement du tout!

Une fois de plus, quelques mesures auront cassé un marché du logement qui se portait presque bien : en 2018, le seuil des 400.000 logements construits va être franchi... nettement à la baisse.

Au moment où la France est confrontée à un besoin historique de logements et doit répondre à des défis multiples.

Démographique d'abord : d'ici 2040, nous serons 7 millions d'habitants de plus.

Sociétal : les personnes vivant seules vont représenter deux tiers de cette croissance, et plus de 45 % de la population.

Générationnel : l'allongement de la vie renverse aussi les équilibres du logement et du vivre-ensemble.

Culturel : mobilité professionnelle et diversité familiale, nouveaux usages transforment les besoins. Le logement n'est pas un objet. Il est au cœur du parcours de vie. Il ne peut se penser que dans la Ville, dans la Société, pour l'ensemble des populations, qu'elles soient urbaines ou rurales !

Or, une fois encore, alors que le logement rapporte toujours plus à l'État – 35 milliards d'euros d'excédent l'an passé – votre gouvernement, à Bercy, a privilégié une vision comptable, oubliant les gens, d'abord les plus modestes, leurs besoins, le vivre-ensemble.

Son postulat de base – « un choc de l'offre fera baisser les prix » – est tout simplement faux. C'est ignorer qu'en France les capacités d'emprunt des ménages sont liées à leurs capacités de remboursement. Notre système est protecteur et vertueux. Mais il implique que le prix des logements soit accessible pour les acheteurs ; s'il ne l'est pas, il n'y a pas d'acheteurs ; et, s'il n'y a pas d'acheteurs, les opérateurs ne lancent pas de constructions.

La priorité est de faire baisser le prix du logement. Cela suppose de s'attaquer de front aux causes profondes : le poids de la fiscalité et le prix du foncier.

La première pèse pour 40 % du prix. L'immobilier en France est en effet plus taxé qu'ailleurs : à l'achat, à l'usage, à la détention, à la transmission ! C'est l'État qui vit sur le logement des Français. Pas l'inverse ! Et ce, toujours plus : 4 milliards d'euros de taxes de plus entre 2016 et 2017. Il est temps de lancer un programme pluriannuel de désintoxication fiscale et réglementaire.

La seconde – le prix du foncier – a été multiplié par quatre en dix ans. Ainsi, en zone dense, les communes, logiquement, vendent cher les terrains afin de financer leurs investissements. La solution ? Encadrer le prix des terrains, oser la densité et, quand la situation le justifie, imposer – non plus une hauteur maximum – mais une hauteur minimum pour le bâti. Ainsi, nous économiserons notre sol, diminuerons les prix des logements, sans compromis sur l'esthétique de l'architecture, tout en finançant mieux les communes. Nous proposons des pistes et des mesures.

Il faut créer un choc d'intensité : la ville intense est vie, partage, diversité, richesse, inclusion, écologie, économie.

Dans un plan sincère, Nexity, et probablement d'autres acteurs, serait prêt à maîtriser les prix comme cela se pratique dans nombre d'opérations concertées. La ville n'est pas seulement le lieu d'application des politiques publiques, elle en est la matrice.

Monsieur le président de la République, Monsieur le Premier ministre, il est désormais plus que temps de s'attaquer à la racine du problème : le prix du logement. Pour que chaque Français puisse trouver un toit adapté et abordable.

Alain Dinin,
Président-Directeur général de Nexity



Suivez-nous sur Twitter @nexity et rejoignez le débat en suivant #Agissonspourlelogement



Sources et propositions détaillées sur www.agissonspourlelogement.nexity.fr