

MARDI 9 JUIN 2015
MAISON DE LA CHIMIE

LES MATINALES
CONSTRUCTION
& LOGEMENT
3^{ÈME} ÉDITION

QU'ATTENDRE DES MESURES EN FAVEUR DE LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION ?

PRÉSIDIÉES PAR

Olivier CARRÉ

Député du Loiret

Membre de la Commission des finances

Jean-Louis DUMONT

Député de la Meuse

Membre de la Commission des finances

Président de l'Union sociale pour
l'Habitat (USH)

ANIMÉES PAR

Claude PAICHARD

Directeur de l'information et
de la formation, Mediammeeting

RIVINGTON

Les Matinales Construction & Logement

3ème édition

« Qu'attendre des mesures en faveur de la relance de la construction ? »

Synthèse des débats

09/06/2015

Ces matinales ont été présidées par



Olivier CARRÉ
Député du Loiret
Membre de
la Commission des finances



Jean-Louis DUMONT
Député de la Meuse
Membre de
la Commission des finances



Le cabinet Rivington remercie
Jean-Louis DUMONT, député du Loiret,
Olivier CARRÉ, député de la Meuse
ainsi que l'ensemble des intervenants pour leurs contributions
aux débats.

Les organisateurs adressent également tous leurs remerciements
aux partenaires de l'événement :

CRÉDIT FONCIER
FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE FRANCE (FPI)
PERL

TABLE DES MATIERES

PROGRAMME	5
OUVERTURE DES MATINALES	7
Jean-Louis DUMONT	8
DÉBAT I : Quels outils pour libérer les capacités de production de logement ?	10
Michel BARONI	10
Éric ALAUZET	12
Benoît CATEL	15
François PAYELLE	16
Michel MOUILLART	18
Christian MOUROUGANE	20
SÉANCE DE DÉBATS	23
DÉBAT II : Quel engagement de l'État pour redynamiser le secteur ?	26
Christophe CARESCHE	27
Philippe PELLETIER	28
Michel PIRON	30
Olivier CARRÉ	32
Alain LAURIER	33
Philippe BAUCHOT	36
SÉANCE DE DÉBATS	39
CONCLUSION DES TRAVAUX	41

PROGRAMME

Ouverture des Matinales



Député de la Meuse
Membre de la
Commission des finances

JEAN-LOUIS DUMONT

DEBAT I : QUELS OUTILS POUR LIBERER LES CAPACITES DE PRODUCTION DE LOGEMENT ?

QUELLE POLITIQUE FISCALE POUR FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DE MANIÈRE EFFICACE ?

- Quels effets du nouveau Prêt à taux zéro (notamment pour les primo-accédants) ?
Quid d'un PTZ pour l'ancien ?
- Relancer les transactions : quels dispositifs de simplification pour redynamiser le marché ?
- Abattement sur les plus-values, taux de TVA réduit, donations : quelle fiscalité pérenne pour faire baisser le coût du foncier privé ?

QUEL CADRE RÉGLEMENTAIRE ET NORMATIF TOUT EN MAINTENANT LA QUALITÉ DU BÂTI ?

- Quel calendrier des 50 mesures de simplification de la réglementation pour les professionnels de la construction ?
Quel impact sur les délais d'obtention des permis de construire ?
- Quelles mesures pour une meilleure maîtrise des coûts de la rénovation et pour favoriser l'innovation dans le bâtiment ?
- CITE : comment le renforcer et le simplifier ? Quel financement pour les 500 000 projets de travaux de rénovation énergétique ?

DEBAT II : QUEL ENGAGEMENT DE L'ETAT POUR REDYNAMISER LE SECTEUR ?

OLIVIER CARRÉ

QUEL SOUTIEN DES POUVOIRS PUBLICS DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ?

- Quelle offre en matière de logements neufs intermédiaires et sociaux ?
- De la location à la propriété : quels dispositifs innovants pour solvabiliser les jeunes actifs dans les zones immobilières tendues ? Quelle temporalité du parcours résidentiel pour favoriser la création de logements accessibles dans les bassins d'emploi ?
- Sécurisation de l'investissement locatif : comment assurer un meilleur rendement durable pour les investisseurs institutionnels et particuliers ?
- Comment créer les conditions d'un environnement fiscal et juridique à la fois stable et raisonnable ?



Député du Loiret
Membre de la
Commission des finances

OUVERTURE DES MATINALES



Claude PAICHARD

Directeur de l'information et de la formation du Groupe Mediameeting

Bienvenue dans cette matinée consacrée à la construction et au logement. Deux tables rondes sont au programme ce matin, sur le thème général : « Que faut-il attendre des mesures sur la relance de la construction ? » Je laisse la parole à Jean-Louis Dumont, qui va ouvrir ces travaux.

Directeur de l'information et de la formation du Groupe Mediameeting, il dirige également l'activité Mediameeting Mobilités qui développe des solutions éditoriales innovantes pour l'information et l'accompagnement des clients voyageurs en mobilité. Claude PAICHARD a près de 30 ans d'expérience en tant que journaliste radio et a été directeur de l'information de Sud Radio ainsi que présentateur des tranches matinales d'information à France Bleu et Sud Radio.



JEAN-LOUIS DUMONT

Député de la Meuse, membre de la Commission des finances

Député socialiste de la Meuse, membre de la Commission des finances. Enseignant de profession, il s'implique très tôt en politique : conseiller municipal de Verdun depuis 1983, il a été le maire de la ville entre 1989 et 1995, ainsi que conseiller général de la Meuse entre 1982 et 1989 et conseiller régional de la Lorraine, de 1981 à 1986. Engagé dans le mouvement coopératif et le mouvement HLM, il a présidé la Fédération des coopératives HLM de 1989 à 2003 et la Fédération nationale des associations régionales d'habitat de 2004 à 2012. Élu en novembre 2012 président de l'Union sociale pour l'Habitat (USH), il anime aujourd'hui le travail de l'ensemble du mouvement HLM. L'Union sociale pour l'Habitat est l'organisation représentative du secteur HLM qui représente quelque 760 organismes HLM à travers cinq fédérations.

Bonjour à tous. Je suis un militant de l'accès à la propriété et au logement locatif, en particulier au locatif social. Qu'attendre des mesures prises, qui ont été négociées et partagées ? Tout d'abord, que nous ayons la liberté d'agir pour répondre aux besoins de construction, et aux besoins exprimés par des demandes identifiées.

Le système national d'enregistrement constitue l'une des bonnes mesures de la loi ALUR. À terme, il pourra, après son rodage, simplifier l'accès au logement social. Dans certaines régions, il existe déjà un système mutualisé d'enregistrement qui fait ses preuves. Ainsi, quand le SNE sera mis en place, nous aurons une meilleure vision quantitative et qualitative de la demande.

Le patrimoine locatif – privé ou public – a déjà une ancienneté. Il nécessite d'être réhabilité, rénové et mis aux normes. En premier lieu, la rénovation énergétique doit primer pour réduire le montant des charges. Le pouvoir d'achat de nos locataires actuels est en effet en berne, lorsqu'il ne diminue pas. Nous devons donc songer aux situations parfois catastrophiques que nous rencontrons et nos filières doivent répondre à ces demandes.

Le droit au logement a un coût et doit être adapté avec des mesures de politique de peuplement. Contrairement à certaines idées reçues, une politique de peuplement se justifie tout à fait, sans céder à quelque communautarisme que ce soit. Qui mieux que le maire et les bailleurs eux-mêmes sont à même de piloter ce travail et de siéger dans les commissions d'attribution des logements ?

Nous attendons également, de la part de l'État, une mobilisation responsable de son foncier. En tant que Président du Conseil immobilier de l'État, j'étudie les schémas pluriannuels de stratégie immobilière de l'État (ministères, administrations centrales, institutions, opérateurs). Curieusement, certains n'ont « rien à déclarer » alors que certains disposent de plusieurs terrains disponibles constructibles, qui ont chacun une valeur. Il faudrait pouvoir en disposer, tout en veillant à respecter le droit de propriété. Trois solutions s'offrent donc à nous :

- Acheter les terrains à leur prix ;
- Mettre en place des décotes ;
- Établir un bail emphytéotique.

J'attends aussi de l'État une démarche rapide, rigoureuse et responsable dans les communes carencées en logements sociaux.

L'État doit prendre des décisions et les assumer y compris dans ses arbitrages budgétaires : Il a fallu attendre pendant six mois avant que le Prêt amiante soit opérationnel. C'est beaucoup trop long.

Enfin, il faut tenir compte du secteur privé, qui joue aussi un rôle dans les quartiers. L'État doit encourager la rénovation urbaine dans les quartiers et dans les cœurs de ville, en particulier par l'intermédiaire de l'ANAH. Finalement, il faut redonner aux futurs locataires ou futurs accédants à la propriété l'envie de rester et de s'installer. Actuellement, nous connaissons de vraies difficultés dans ce domaine, alors que notre pays a besoin de se relancer et d'être soudé. Une nation républicaine vaut la peine de conjuguer, de mutualiser, d'entreprendre, de construire, de travailler, et d'être solidaire.

Claude PAICHARD

Michel BARONI, quel est l'état du marché de la construction ?

DÉBAT I

QUELS OUTILS POUR LIBERER LES CAPACITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ?



Michel BARONI

Professeur de finance, directeur académique du master de Management Immobilier à l'ESSEC Business School

Professeur de finance, il est directeur académique du master Management Immobilier à l'ESSEC Business School. Michel BARONI est diplômé de l'École des hautes études commerciales (HEC).

Docteur en sciences de gestion, il est habilité à diriger des recherches à l'Université Paris-Ouest Nanterre. En plus de ses activités d'enseignement et de recherche, Michel BARONI est administrateur de l'Institut européen de coopération et de développement (IECD) depuis 1989. Il publie, en 1995, un ouvrage intitulé « Gestion financière de l'entreprise : logiques, politique, stratégie » aux éditions ESF. Michel BARONI publie également des articles dans de nombreux journaux académiques comme le « Journal of Property Investment and Finance », le « Journal of Real Estate Finance and Economics » ou le « Journal of Real Estate Literature ». Par ailleurs, il a reçu le Prix de l'American Real Estate Society (ARES) en 2006. Il est également Fellow de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Merci de me donner la parole en introduction. La construction est un secteur fondamental de l'économie. Il compte 13 000 entreprises, soit 16 % des entreprises du secteur marchand non agricole et non financier. Parmi elles, 95 % emploient moins de 10 salariés. Toutefois, les grandes entreprises réalisent environ 20 % du chiffre d'affaires du secteur et s'illustrent brillamment à l'international : les entreprises françaises de la construction disposent d'une grande renommée, s'exportent bien, et se rendent visibles sur de nombreux chantiers mondiaux. C'est une force pour notre économie.

Le secteur de la construction emploie 1,4 millions de salariés et pèse donc très lourd. Nous pourrions imaginer d'ailleurs qu'il contribuât à la diminution du chômage, s'il était au centre des préoccupations. En effet, il a connu une croissance continue pendant longtemps, notamment de 2000 à 2007, où elle a été plus forte que dans les autres secteurs marchands non agricoles. Cependant, la crise de 2007/2008 a affecté fortement la situation de l'emploi et, depuis, le nombre de salariés de ce secteur diminue progressivement. Parmi les acteurs du secteur, les promoteurs ne représentent que 1 % des salariés, mais 12 % du chiffre d'affaires et 6 % de la valeur ajoutée.

Concernant la question de l'offre et de la demande de logements neufs, il faut tenir compte des différents cycles. Pour les logements « autorisés » – qui disposent déjà d'un permis de construire –, nous constatons des effets cycliques dus aux changements de contexte entre le démarrage du projet, le temps de la construction et celui de sa finalisation. Ce cycle est inévitable. Néanmoins, il existe également des effets de cycles électoraux, liés aux élections municipales, puisque, depuis le début des années 1980, la construction relève de la compétence des communes. Nous constatons donc qu'à l'approche des élections, le nombre de permis de construire diminue et qu'après, il augmente.

Il paraît que nous avons besoin chaque année de 500 000 logements, ce qui est tout à fait possible. Cependant, ce résultat a été atteint pour la dernière fois en 2006 et, actuellement, le nombre de logements bâtis s'élève à moins de 350 000. Ce fort déficit de l'offre provoque avant tout l'augmentation des prix. Entre 2000 et 2013, l'inflation a fait augmenter les prix de 24 %, ce qui n'est déjà pas négligeable. Mais elle s'est

élevée à 55 % pour les loyers et à 120 % en moyenne pour les prix immobiliers. Notre immobilier est donc devenu très cher à cause de ce déficit d'offre par rapport à la demande.

Les prix du bâti neuf ont moins augmenté que l'ancien : 90 % contre 120 %. Dès lors, le métier de promoteur se complexifie puisque les marges diminuent sur le bâti neuf. Toutefois, la hausse du prix du bâti entraîne, par ricochet, celle des terrains, d'autant plus que le prix du foncier est plus volatile que celui du bâti. Ainsi, non seulement le foncier est rare, mais en plus il est cher.

Pour finir, un indicateur très simple permet de mesurer ce qu'un ménage peut acheter en termes de surface. Sur ce point, les chiffres sont terrifiants. En 1997, un ménage pouvait acheter en moyenne 98 m² sur le territoire français et empruntait alors à 6 %. De nos jours, alors qu'il peut emprunter à 2 % seulement, il ne peut acheter que 40 m². Cela signifie qu'une grande partie de la population n'a plus accès au logement, alors que le monde politique prétend toujours faire de l'accession à la propriété une priorité nationale. En réalité, les chiffres disent exactement l'inverse. Ainsi, la situation est devenue extrêmement difficile sur ce sujet majeur. Du côté financier, gardons à l'esprit que, quand les taux d'intérêt baissent, les prix augmentent, et que les immeubles ne sont pas seulement des lieux de vie, mais aussi des actifs financiers.

Claude PAICHARD

Éric ALAUZET, vous souhaitez intensifier la rénovation de l'ancien, que vous considérez comme un autre levier de relance du bâtiment.



Député EELV du Doubs, il est membre de la Commission des finances. Éric ALAUZET a été élu conseiller municipal de Besançon en mars 2014.

À l'Assemblée nationale, il est membre du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques.

Après avoir exercé comme médecin, il a été successivement conseiller régional de

Franche-Comté, adjoint au maire de Besançon en charge de l'énergie, des espaces verts, président du syndicat de traitement des déchets ainsi que vice-président du Conseil général du Doubs en charge du logement. Éric ALAUZET est membre du Groupe d'études sur les déchets ménagers de l'Assemblée nationale.

Éric ALAUZET

Député du Doubs, membre de la Commission des finances

Oui. À mon sens, la rénovation constitue un levier crucial, notamment en regard de la transition énergétique et de la simplification. Tout d'abord, sur le plan quantitatif, il est très important d'agir sur l'ancien. En effet, l'ancien représentera 90 % du parc immobilier dans les dix ans, et 80 % dans les vingt ans. Sur le plan quantitatif, c'est donc sur l'ancien que se situe le principal enjeu. Ensuite, du point de vue de la transition énergétique, la réutilisation du foncier existant et la rénovation des bâtiments représentent deux éléments fondamentaux d'aménagement du territoire. Mieux utiliser le foncier existant fera légèrement diminuer la pression sur le secteur privé (notamment sur le foncier) et permettra de maintenir un tissu rural ou urbain. En effet, le parc immobilier ancien concentre souvent une densité relativement dense d'habitants, ce qui facilite les liens sociaux, culturels, les équipements, etc.

Malgré les atouts de l'ancien, le neuf continue à dominer les débats et concentrer les attentions. Plusieurs raisons l'expliquent :

- Les gros promoteurs agissent sur le neuf et influent sur les décisions politiques.
- Les modèles économiques sur le neuf sont plus assurés et plus confortables.

Ainsi, les évolutions, en particulier législatives, semblent plutôt porter sur le neuf :

- Mobilisation du foncier public ;
- Fiscalité sur le logement intermédiaire ;
- Mesures de simplification.

Quelques dispositifs concernent néanmoins l'ancien :

- Le dispositif « Habiter mieux » est devenu courant ;
- Le CITE ;
- La TVA à 5,5 % pour la rénovation thermique.

Mais l'ancien souffre de plusieurs handicaps. Spontanément, les ménages et les entreprises s'orientent effectivement plutôt sur le neuf, dont ils louent la modernité, la praticité, la conception des appartements et l'accessibilité grâce aux parkings. Le PTZ, même s'il a évolué, reste très contraint sur l'ancien. Les taux des droits de mutation demeurent également défavorables à l'ancien et à la mobilité des ménages, contrairement à ce qu'il se passe en Allemagne par exemple. Outre-Rhin, les ménages sont plus mobiles, ce qui donne une dynamique au marché de l'ancien. De même, les assouplissements de normes portent principalement sur le neuf, tandis que l'ancien subit

des difficultés administratives en cas de reconversion des bâtiments.

Néanmoins, le dispositif CITE (Crédit d'impôt Transition Energétique) constitue un réel levier de dynamisation de l'ancien. Il a été extrêmement simplifié avec un taux unique de 30 % pour un certain nombre de travaux recensés. Les déclarations sont simples.

Concernant l'évolution du taux de TVA, les résultats sont plus contrastés. Le taux minimal est passé de 5,5 % à 10 % pour les travaux de rénovation, hors rénovation énergétique dont le taux reste de 5,5 %. Les travaux liés aux travaux de rénovation énergétique sont aussi à 5,5 %, ce qui donne plus d'ampleur au dispositif. La TVA à 5,5 % sur le parc social hors amélioration va aussi dans le sens de la rénovation. L'acquisition de logements neufs à proximité de zones ANRU a aussi une TVA à 5,5 %. Pourquoi n'y aurait-il pas un taux réduit de droits de mutation dans les mêmes zones ? Nous n'agissons que sur le neuf.

La mobilisation du foncier est centrée principalement sur les logements neufs et ne représentera potentiellement qu'environ 5 000 logements par an sur les 500 000 à construire. En outre, le dispositif de décote ne peut pas s'appliquer à la réhabilitation, alors que les Ministères de l'intérieur et de la défense disposent d'anciens logements de fonction qu'ils pourraient transformer en logements sociaux.

Claude PAICHARD

Que peut-on ajouter sur le CITE ?

Éric ALAUZET

Le CITE se met en place et dopera la rénovation. Son taux a doublé (30 % au lieu de 15 % auparavant) et reste identique pour l'ensemble des travaux, ce qui n'était pas le cas. Reste à savoir si nous pourrions le financer en cas de massification.

Claude PAICHARD

Benoît CATEL, quels sont les effets de ce nouveau PTZ et du prêt PAS ?



Benoît CATEL

Directeur général délégué du Crédit Foncier

Directeur général délégué du Crédit Foncier. Benoît CATEL est diplômé de l'École supérieure de commerce de Lille, de l'IEP Paris et titulaire du DESCF (Diplôme d'Etudes supérieures comptables et financières). Il intègre la Compagnie bancaire en 1987 où il occupe différentes responsabilités comptables et financières avant de rejoindre en 1992 GMF Banque pour y prendre la direction de la comptabilité. Il entre dans le Groupe Caisse d'Épargne en 1994, à la Caisse d'Épargne Île-de-France Ouest, où il est successivement directeur de la comptabilité puis de la production bancaire et, enfin, membre du directoire, en charge du pôle finances et risques. À partir de 2001, il occupe cette même fonction pour la Caisse d'Épargne Côte-d'Azur, avant de prendre en charge, au sein du directoire, le pôle développement. En 2006, il devient le directeur du marché des collectivités locales, du logement social et de l'économie sociale à la Caisse nationale des Caisses d'Épargne. En 2009, il devient le directeur général de la Banque de la Réunion (filiale de BPCE IOM), avant de prendre la direction générale de Volksbank Romania (Groupe BPCE) de 2012 jusqu'à avril 2015. Innovation, le digital, la stratégie et le business development, ainsi que la direction clients et la business analyse.

Bonjour. Nous distribuons 25 % des PTZ (prêt à taux zéro) et 40 % des PAS (prêt d'Accession Sociale à la propriété) sur le territoire. Le PTZ est un instrument de solvabilisation. Il s'agit en effet d'un prêt à taux zéro au profil d'amortissement potentiellement différé, si bien que l'emprunteur ne le rembourse pas immédiatement. Cela permet de le coupler avec un prêt bancaire à taux normal. Les échéances du prêt à taux normal sont d'abord remboursées, puis celles du PTZ, ce qui permet de solvabiliser mieux les opérations. Par ailleurs, l'élargissement du dispositif PTZ entraîne l'augmentation du nombre d'opérations. À l'inverse, resserrer ses critères d'octroi fait baisser mécaniquement le nombre d'opérations finançables. En octobre 2014, les critères du PTZ ont été assouplis, principalement dans trois domaines :

- Des ménages ont pu investir dans des zones moins tendues qu'auparavant ;
- Le montant du PTZ a été augmenté sous certaines conditions ;
- Le différé, dans un certain nombre de cas, a été allongé.

En conséquence, des ménages qui n'étaient pas forcément finançables le sont devenus. D'où une petite note d'optimisme.

À notre échelle, nous avons financé 1 000 accessions PTZ supplémentaires sur les quatre premiers mois de l'année 2015. Nous pouvons donc considérer que nous aurons signé en 2015 environ 3 000 PTZ de plus qu'en 2014. Sachant que nous signons environ 25 % des PTZ, cela signifie qu'au final, environ 12 000 ménages supplémentaires pourront accéder à la propriété. La mesure d'octobre porte donc ses fruits.

Sur le PAS, nous constatons la même chose. Les plafonds du PAS, inférieurs à ceux du PTZ, ont été harmonisés, si bien que plus de ménages peuvent y recourir. L'intérêt du PAS est l'APL (Aide Personnalisée au Logement) pour l'accession, versée directement aux banques. Ainsi, ce montant vient directement en déduction de la mensualité, ce qui solvabilise de nombreux projets. L'APL est donc un facteur clé de ce système. De plus, c'est un mécanisme de garantie puisque le FGAS (Fonds de Garantie à l'Accession Sociale) intervient, ce qui a un double intérêt : intérêt pour l'emprunteur puisqu'il est conforté en cas de difficulté par le mécanisme d'intervention du FGAS, mais aussi intérêt pour la banque, parce que nous sommes dans des franges de clients pour lesquels les cycles de financement sont très longs (20 à 30 ans). En vertu de la réglementation actuelle, la banque est censée mettre beaucoup de fonds propres en regard de tels financements mais cette garantie de l'Etat via le FGAS lui permet d'en mettre moins, offrant la possibilité de financer plus de prêts. Ces deux mécanismes ont

une influence significative : nous avons signé plus de 30 % de PAS supplémentaires par rapport à l'année dernière. En nombre d'opérations, il s'agit de 2 000 opérations supplémentaires de la part du Crédit Foncier, soit probablement 6 000 en fin d'année. Pour l'ensemble de la France, nous pouvons estimer que 15 000 ménages supplémentaires auront eu accès à la propriété. Ce mécanisme pas trop coûteux a donc un effet d'entraînement sur le terrain très prometteur.

Claude PAICHARD

L'enveloppe globale PTZ n'a pas été utilisée, ce qui laisse encore des marges de progression. Comment relancer le logement ?

Benoît CATEL

Nous aspirons d'abord à une relative stabilisation des normes et de la réglementation. Il est compliqué pour une banque d'être soumis à des flots réglementaires annuels. De notre point de vue, nous avons trouvé un équilibre à préserver. J'entends dire que l'APL accession pourrait évoluer. Cependant, nous estimons que la suppression de cette partie de l'APL aurait immédiatement un effet d'éviction. Des projets qui étaient finançables ne seraient plus financés. L'accession à la propriété se tarirait à hauteur de plusieurs milliers d'opérations par an.

Par ailleurs, il y a une tendance à opposer effets d'éviction et effet d'aubaine. Je ne partage pas tout à fait ce point de vue. Les ménages ont le droit, ou non, d'être financés (effet d'éviction). Mais en cas d'autorisation, ils examinent ce qu'ils peuvent acheter. Par exemple, un ménage emprunte sur 25 ou 30 ans à hauteur de 150 000 €. Aux taux d'intérêt actuels, il aura une mensualité de 700 €, avec une APL accession, dans les cas les plus favorables, de 150 € par mois. Si l'APL n'existe plus, ce ménage pourra peut-être financer un projet, mais moins ambitieux. Or, investira-t-il s'il lui manque de la surface ? Non. Si nous supprimons ces aides, ces projets-là ne se réaliseront plus.

Claude PAICHARD

Qu'en est-il du PTZ dans l'ancien ?

Benoît CATEL

Lorsqu'on trouve un système à peu près équilibré, j'ai tendance à prôner la stabilité. Mais je serais très heureux si les moyens budgétaires permettent à un dispositif performant de PTZ ancien de voir le jour. Je l'encouragerais évidemment.

Claude PAICHARD

François PAYELLE, est-ce compliqué aujourd'hui de lancer des programmes de logements ?



François PAYELLE

Président de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI)

Président de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) depuis le 10 mai 2012, François PAYELLE est secrétaire général de Promogim depuis le mois d'octobre 2014. Après des études d'ingénieur à l'École centrale de Paris et de droit, il a débuté sa carrière en 1982 au sein de Bouygues Bâtiment, à la direction de l'habitat en Île-de-France. En 1987, il rejoint le promoteur immobilier Helvim et occupe successivement les fonctions de directeur des programmes, directeur régional, directeur général d'Helvim puis directeur général adjoint de Sofap-Helvim. En 1997, François PAYELLE intègre la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier en qualité de directeur des activités immobilières et devient, en 2002, directeur général adjoint du Crédit immobilier de France. Enfi n, en 2007, il est nommé directeur général de Procivis Immobilier qui coordonne l'activité immobilière des Sacicap, lesquelles réalisent annuellement 7 000 logements en accession à la propriété.

Oui. Derrière l'idée partagée de simplification, on complexifie toujours. Pour sortir durablement de cette crise du logement, il faut que l'État cesse d'être un pompier pyromane. Nous avons franchi des étapes importantes et construisons dorénavant bien mieux qu'il y a 15 ou 20 ans. Cependant, cela a entraîné une augmentation de 50 % en dix ans des coûts de construction. L'État passe donc son temps à réparer une partie des conséquences et des impacts financiers de l'évolution normative qui a fait augmenter les coûts. La difficulté est que, pendant dix ou quinze ans, il y a eu un amortisseur fantastique : la baisse des taux d'intérêt à partir de 1997 et l'allongement de la durée de prêt. Ainsi, en 2007, on pouvait emprunter avec la même mensualité 50 % de plus qu'en 1997, avec une durée un peu supérieure. Les coûts augmentaient donc mais leurs effets restaient indolores. Nous savons que, dorénavant, les taux d'intérêt ne baisseront plus et que les durées de prêt auront plutôt tendance à se raccourcir – sauf peut-être pour le PAS. L'offre est donc insuffisante.

La première chose à faire pour résoudre la crise est de trouver les moyens d'ajuster progressivement l'offre à la demande. À partir de ce moment-là, la pression sur les prix baissera et nous répondrons mieux aux attentes fortes de nos concitoyens. Actuellement, le retard en stock est compris entre 800 000 et 1,2 million de logements, sans compter le besoin annuel nouveau, voisin de 350 000 unités - sachant que nous avons une partie du parc ancien qui est très dégradée. La réflexion de l'ANRU sur l'éventualité de démolir et reconstruire certains logements devra aussi avoir lieu sur le parc ancien.

Comment simplifier le domaine de la construction ? D'abord en publiant les décrets. Sur 50 mesures de simplification, treize n'ont pas été publiées, pourtant importantes sur l'accessibilité et les normes de sécurité. De surcroît, la loi sur la transition énergétique met en avant le BEPOS et fait passer la RT 2020 à la RT 2018, alors qu'au même moment, le Gouvernement décide de reporter de trois ans la phase transitoire de la RT 2012 parce que les chantiers ne suivent pas. En effet, ni la technologie, ni la formation des équipes sur les chantiers ne sont encore suffisamment efficaces, ni même tous les processus « actifs » mis en œuvre pour atteindre la RT 2012. La maintenance commence à poser des problèmes au bout de deux ou trois ans. Il faut en effet cinq à dix ans pour mettre en œuvre de façon durable des processus innovants.

Nous connaissons donc une situation paradoxale : le neuf est de plus en plus performant, à la limite de sa capacité technique, technologique. Dans trois ans, nous maîtriserons vraiment bien les processus. Mais la phase transitoire de la RT 2012 se termine fin 2017 et, au 1er janvier 2018, nous sommes censés mettre en place la RT 2020, devenue la RT 2018, avec des complexités considérables pour gagner 20 kW

par m² et par an, et des coûts de construction encore plus élevés. Or, le grand enjeu énergétique et environnemental de notre pays concerne avant tout le parc ancien. Le neuf est de plus en plus performant mais nous ne maîtrisons pas encore tous les aspects de ce saut qualitatif considérable. Des sinistres apparaissent, dus par exemple à des systèmes de ventilation trop sophistiqués. Il faut donc se laisser le temps de bien maîtriser ces technologies (trois ou quatre ans). Puis, lorsque nous aurons l'expérience suffisante, nous réfléchirons à l'étape suivante.

Chaque fois que nous augmenterons le coût de construction, nous rendrons l'accès au logement neuf de plus en plus compliqué, alors que c'est la production nouvelle qui permettra de résoudre la crise de l'offre. Nous avons besoin d'un million de logements supplémentaires dans cinq ou dix ans, mais ils doivent rester abordables. La crise est tellement aigüe qu'il faut approfondir notre réflexion dans le temps et admettre que la concrétisation de nos rêves n'est pas simple.

Claude PAICHARD

Comment accélérer le délai de production des logements ?

François PAYELLE

La simplification est fondamentale. En quinze ans, la durée moyenne de production d'un logement est passée de 4,5 ans à 6,5 ans. En particulier, le nombre de services consultés pour l'établissement des permis de construire a augmenté, ainsi que celui des recours. En Île-de-France, la durée moyenne d'instruction des permis de construire est de neuf mois, alors que la durée légale réglementaire est de deux à trois mois.

Dans un certain nombre de communes se crée une sorte de phase préalable au permis de construire. Le maître d'ouvrage (promoteur privé ou bailleur social) doit présenter son projet à une commission de pré-permis. Le projet naviguera ensuite pendant deux ou trois mois entre divers services. Puis, il sera de nouveau ré-instruit par d'autres services, ce qui rallonge la durée d'attente.

Le logement neuf est bon pour la croissance et l'emploi mais aussi pour les finances publiques. Actuellement, l'État consacre 46 Mds € au logement à travers le budget et la fiscalité. Les comptes du logement en 2013 nous ont montré de plus que les dépenses passaient de 41,6 ou 41,7 Mds € en 2012 à 40,8 en 2013, ce qui s'explique entre autres par la diminution du nombre de PTZ. Toutefois, les recettes pour l'État et les collectivités locales sont passées dans le même temps de 60 Mds € à 63 Mds €.

Claude PAICHARD

Michel MOUILLART, comment relancer les transactions immobilières ?



Professeur d'économie à l'Université Paris-Ouest, Michel MOUILLART est spécialiste de l'économie immobilière. Auteur de nombreux ouvrages sur le logement, il a rédigé plusieurs articles présentant les multiples aspects de l'endettement immobilier des ménages, leurs comportements en matière d'accession à la propriété et l'analyse du fonctionnement des marchés immobiliers à usage d'habitation. Michel MOUILLART est à l'initiative de CLAMEUR, observatoire privé des loyers et des marchés locatifs privés. Il assure la direction scientifique de l'Observatoire des Crédits aux ménages (Fédération bancaire française) depuis sa création en 1989, ainsi que de l'Observatoire du Financement du logement publié par CSA.

Michel MOUILLART

Professeur d'économie à l'Université Paris-Ouest et spécialiste de l'économie immobilière

En rupture avec la reprise de la construction constatée de 2009 à 2011, nous avons connu un recul d'activité sensible des mises en chantier dès 2012 (422 000 mises en chantier en 2011, 354 000 en année glissante à fin avril 2015). Depuis l'été dernier, les pouvoirs publics ont pris conscience de la nécessité de relancer la construction et certaines décisions ont été prises pour cela. En conséquence, voici certains résultats :

- Les ventes des promoteurs ont augmenté de 14 % au premier trimestre 2015 (en glissement annuel), et de 3,4 % au quatrième trimestre 2014.
- La construction de maisons individuelles a augmenté de 13,6 % au premier quadrimestre de 2015 (en glissement annuel).
- Le nombre de prêts accordés au neuf a augmenté de 15 % au premier quinquamestre de 2015 (glissement annuel).

D'après ces chiffres, le marché s'est réactivé. Seule la construction locative sociale ne semble pas à la hauteur de ces évolutions. Toutefois, sur les trois points précédents, il existe des outils statistiques qui permettent au public de suivre les évolutions, tandis que sur les agréments de la construction locative sociale, le citoyen n'a plus accès aux informations depuis trois ans.

Le redémarrage de l'activité provient de quatre raisons :

- La modification du discours public à l'égard du secteur du logement depuis août 2014, et notamment en faveur de l'investissement locatif privé et de l'accession à la propriété ;
- Des soutiens publics réactivés pour favoriser la réalisation des projets des ménages modestes ;
- Une amélioration des conditions de crédit sans précédent (baisse des taux d'intérêt, allongement de la durée, assouplissement des conditions d'octroi). En une année et demie, le taux d'apport personnel des ménages a diminué de 7 %. La seule baisse des taux d'intérêt entre décembre 2013 et mai 2015 correspond à une baisse des prix des logements de 10 % et, par rapport à 2011, à une baisse des prix du neuf de 20% ;
- Le moral des ménages, amélioré depuis octobre 2014.

À la fin de 2016 ou au début de 2017, nous frôlerons les 400 000 logements mis en chantier, ce qui reste cependant insuffisant par rapport à l'objectif présidentiel des 500 000. Ce n'est pas sur la construction locative sociale que nous pouvons compter

pour accroître la construction de 130 à 140 000 unités chaque année. Sur l'investissement locatif privé, en revanche, nous escomptons un accroissement de 15 à 20 unités par an. Mais le gros de l'effort supplémentaire devrait porter sur l'accession à la propriété. En 2015, 200 000 logements neufs seront pour des ménages accédant à la propriété, mais il faudrait en construire 110 à 120 000 de plus par an. Pour ce faire, trois ingrédients sont nécessaires :

- La confiance des accédants à la propriété dans l'avenir et les dispositifs existants. Il faut stabiliser les dispositifs après avoir allégé les normes, les règles, et nettoyer la législation relativement lourde en la matière.

- Des soutiens financiers à l'accession à la propriété. Les 110 ou 120 000 accessions supplémentaires concerneront des ménages modestes, qui ont besoin d'être soutenus ... avec un dispositif comparable au PTZ.

- Une offre de crédit dynamique. Le danger de la situation actuelle ne provient pas de la crise grecque ni de Bercy, mais du côté du système du financement du logement. Hier, Le Comité de Bâle a lancé son appel d'offre. La France est un pays à taux fixes. Faire porter le risque sur l'accédant et sur l'investisseur par des taux variables serait catastrophique pour le secteur. De même, la France a mis en place un dispositif de caution solidaire, que le Comité de Bâle a des difficultés à comprendre, même si la Commission européenne considère cette exception française acceptable. Finalement, le modèle de financement français des crédits immobiliers à usage d'habitation risque d'être remis en cause, ce qui se traduirait par moins de prêts, à des taux plus élevés, sur des durées plus courtes et pour des ménages aux revenus moyens et élevés essentiellement. Nous risquons donc demain de nous retrouver avec un discours politique et professionnel volontaire, avec un projet de relance de la construction mais sans l'argent nécessaire pour cela.

Claude PAICHARD

Christian MOUROUGANE, quels résultats a atteint l'ANAH, sur le renouveau énergétique, par rapport aux objectifs fixés ?



Directeur général adjoint de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), il est en charge des politiques d'intervention. Diplômé de l'École nationale des travaux publics d'État, Christian Mourougane débute sa carrière en tant que chef du service programmation architecture et travaux de 1999 à 2003. Il était en charge d'assurer la maîtrise d'ouvrage des principales opérations de l'Assistance publique et des hôpitaux de Paris, notamment de l'hôpital Bretonneau et de l'hôpital Corentin Celton. En 2003, il devient chef du service de l'habitat à la Direction départementale de l'Équipement du Val-de-Marne, avant de rejoindre Radio France en tant que directeur général adjoint chargé de la sécurité de l'architecture, des bâtiments et de l'intendance générale.

Christian Mourougane

Directeur général adjoint de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Bonjour à tous et merci de l'invitation. L'action de l'ANAH s'articule autour de quatre priorités :

- La lutte contre la précarité énergétique ;
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé (450 000 logements occupés sont recensés comme potentiellement indignes) ;
- Le traitement des copropriétés dégradées, qui touchent toutes les villes de France (environ un million de logements potentiellement fragiles) ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes (objectif d'adapter 15 000 logements par an, réalisé l'an dernier). Il s'agit de faire en sorte que les ménages restent le plus longtemps possible dans leurs logements et pas dans des structures médicalisées.

Le programme « Habiter mieux » de l'ANAH est inscrit dans le plan de rénovation énergétique de l'habitat, lancé par le Président de la République en 2013, et qui avait comme objectif d'atteindre 500 000 logements rénovés par an, dont 50 000 au titre de la lutte contre la précarité énergétique. « Habiter mieux » est avant tout un dispositif de lutte contre la précarité énergétique qui comprend non seulement un volet « économie d'énergie », mais aussi un volet social dans la mesure où certaines personnes ne chauffent plus à cause de la cherté de l'énergie (environ 16 % des ménages aidés par l'ANAH). En 2014, l'objectif était de 38 000 logements et nous en avons réalisé 50 000. Nous avons bénéficié dans ce cadre d'une rallonge budgétaire, accordée deux années de suite. Cet objectif de lutte contre la précarité énergétique a été élargi puisqu'il touche désormais également les propriétaires bailleurs (80 % du parc locatif est privé). Enfin, nous avons ouvert ce programme aux syndicats de copropriétés en difficulté. La rénovation des logements permet ainsi aux copropriétaires de maîtriser leurs charges.

Nous atteignons les objectifs quantitatifs mais obtenons aussi des résultats qualitatifs. Tout d'abord, au départ, nous nous fixions aux personnes très modestes et touchions de ce fait essentiellement des personnes isolées ou âgées. Puis l'ouverture au public un peu moins modeste nous a permis de toucher les familles, les jeunes accédants, et les personnes qui rencontraient des difficultés à réhabiliter correctement leur logement et étaient en situation de mal logement. Par ailleurs, le financement de l'ANAH ainsi que celui du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) a permis de faire des travaux de grande ampleur chez les particuliers puisque la plupart des projets couvrent trois natures de travaux (isolation des combles, changement des équipements de chauffage et menuiseries extérieures). Globalement, les gains énergétiques avoisinent les 39 à 40

%, et 50 % des logements réalisent un saut de deux étiquettes énergétiques. Enfin, la mobilisation de l'ensemble des partenaires publics (conseils départementaux) et privés (trois énergéticiens référents participent à ce programme) garantit la réussite du programme. . .

Voici nos axes de travail :

- Les propriétaires bailleurs. Le programme est ouvert, les propriétaires bailleurs s'y intéressent mais il nous manque encore des moyens pour obtenir d'eux une adhésion plus forte. En particulier, les questions liées aux contreparties sociales du programme posent question puisque nous demandons la maîtrise du loyer du logement rénové. Quelquefois, cela engendre un écart significatif par rapport au prix du marché.

- Les copropriétés : nous rencontrons une difficulté concernant l'accès au crédit collectif. Cependant, les choses évoluent puisque le Crédit foncier, notamment, a fait des propositions intéressantes sur le sujet, que nous allons examiner.

Dans le domaine économique, l'ANAH travaille essentiellement avec des très petites entreprises - TPE (2 ou 3 personnes). Nous les incitons à se qualifier au label RGE et effectuons donc un travail d'animation très important de ce milieu professionnel. Même si nous nous orientons vers la simplification des normes, il faut continuer à encourager la qualification RGE, garante de qualité.

Enfin, une allocation logement permet aux propriétaires modestes de rembourser des prêts contractés lors de travaux de rénovation. Beaucoup de propriétaires utilisent ce dispositif dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre. Les montants des travaux sont de l'ordre de 40 à 50 000 €. Ils contractent donc des prêts assez importants et la solvabilisation de ces prêts par l'allocation logement est extrêmement précieuse. Sans cette solvabilisation, ces projets-là risqueraient de ne pas se concrétiser. En conséquence, la rénovation énergétique, qui permettrait aussi de lutter contre la dégradation du bâti, risquerait de ne pas trouver de marge de manœuvre dans la lutte contre l'habitat insalubre. Ce serait dommage.

Claude PAICHARD

Jean-Louis DUMONT, que souhaitez-vous ajouter aux propos de cette session ?

Jean-Louis DUMONT

Il existe tout un arsenal de mesures qui parfois s'empilent, mais surtout une nécessité de stabilité, de lisibilité et de visibilité pour aller de l'avant et pérenniser un certain nombre d'actions.

Il y a quelques semaines, les syndicats patronaux et de salariés, dans le cadre de la gestion paritaire du 1 % logement, ont décidé de recomposer totalement le modèle de la collecte de la PEEC. Les opérateurs et les institutions ne restent donc pas figés, et

notre modèle économique doit savoir se moderniser en cas de besoin. Si Action Logement réussit son opération – nous avons apporté notre soutien – nous travaillerons à leurs côtés sur l'ordonnance, et j'espère que nous nous ferons entendre du Gouvernement. Nous avons non seulement à féliciter l'accession à la propriété des salariés, mais aussi à soutenir l'activité des organismes HLM qui logent tous, quel que soit leur statut, des salariés. Il faut vouloir innover et aller de l'avant, sur le plan social, économique, financier, sur les matériaux, l'architecture, la composition du logement et la manière de construire. Ces perspectives nous incitent à l'optimisme malgré le contexte actuel.

Nous devons traiter la question de l'hébergement d'urgence dans une société qui compte de plus en plus de pauvres.

Claude PAICHARD

François PAYELLE, qu'en est-il du délai sur la libération de la mobilisation du foncier ?

François PAYELLE

Il y a beaucoup de foncier constructible en France, y compris en Île-de-France. En revanche, rare est le terrain constructible mobilisable immédiatement, c'est-à-dire bénéficiant d'un permis de construire définitif. En effet, un phénomène nouveau apparaît depuis quelques mois. Jusqu'alors, nous connaissions une crispation saisonnière éphémère tous les six ans dans l'année précédant les élections municipales. Mais désormais, de nombreux maires remettent en cause tous les projets nés avant les élections, jusqu'au PLU. Un nouveau maire n'est pas forcément d'accord avec les projets proposés ou bien il ne souhaite pas investir davantage au vu de ses finances précaires. D'où l'annonce du Premier Ministre il y a deux mois d'offrir une prime aux maires bâtisseurs de 2 000 € par logement, ce qui représente environ 55 % de la taxe d'aménagement en plus en Île-de-France, et 60 à 70 % supplémentaires en province.

L'État a agi efficacement pour aider le secteur du logement et pris des mesures plutôt pertinentes qui fonctionnent, même si nous attendons une plus forte reprise de la primo-accession. Si cette tendance se poursuit, nous devons produire plus, ce qui passe par l'obtention plus rapide de permis de construire définitifs sur des terrains constructibles. Il s'agit actuellement de notre principale difficulté. Au demeurant, dans la plupart des cas, le discours des maires correspond à celui de leurs administrés. Les habitants ont peur du changement, d'autant plus en période de crise. Mais si on vend davantage sans pouvoir construire plus, nous accentuerons la pénurie et donc la pression sur les prix.

SÉANCE DE DÉBATS

Bernard HOARAU, président, Réseau Habitat et Francophonie

Bonjour à tous. La loi de finances 2015 prévoit la suppression de l'allocation logement accession à compter du 1er janvier 2016. Si elle était maintenue, elle aurait des impacts considérables sur la production des logements sociaux, sur la politique d'amélioration de l'habitat, sur les outils qui la mettent en œuvre, sur le tissu des petites entreprises du BTP. Par ailleurs, la vente des logements locatifs à leurs occupants serait fortement compromise.

Pour le seul département de la Réunion, la suppression de l'allocation logement accession se traduirait par :

- 600 projets en accession ou amélioration de moins chaque année ;
- 45 M € d'investissements en moins pour le BTP, qui réalise à la Réunion entre 20 et 25 % de son chiffre d'affaires sur le logement social ;
- La disparition de 900 emplois, alors que des milliers ont déjà disparu ces dernières années ;
- La disparition des opérateurs historiques de l'accession sociale et des outils de financement ;
- L'arrêt des opérations de résorption de l'habitat insalubre ;
- La remise en cause très rapide de la capacité des bailleurs sociaux à faire face aux besoins de réhabilitation du parc ancien et au désamiantage.

Néanmoins, j'ai pris connaissance du rapport du groupe de travail de l'Assemblée nationale sur les aides au logement présenté à la Commission des affaires économiques le 26 mai 2015. Je me réjouis que ces parlementaires plaident fermement pour l'annulation définitive de cette réforme. J'espère que leur préconisation sera suivie par l'ensemble des parlementaires et par le Gouvernement. Pour ceux que cela intéresse, je dispose d'une note de synthèse complète sur les conséquences d'une telle suppression dans le département de la Réunion. Merci.

Jean-Louis DUMONT

Un débat a déjà eu lieu dans le cadre de la loi de finances 2015. L'ensemble des parlementaires a très fortement contesté la réforme de l'APL accession, si bien qu'elle a été reportée d'un an. Nous aurons donc un nouveau débat en octobre ou novembre prochain, qui sera sans doute identique. Il n'y a pas d'adhésion à cette mesure. Nous en contesterons le bien-fondé.

Tom TAYLOR, président, FAADDHED

Trouvez-vous normal qu'en 2015, il demeure tant de SDF dans toutes les villes d'Europe ? Le logement fait partie des droits fondamentaux de l'homme, au même titre que l'éducation ou la santé. Il ne devrait pas faire l'objet de spéculations. La marchandisation du logement est un problème pour toute l'Europe. Tout le monde doit avoir un logement décent.

Jacques-Henri BORD, directeur général, TGB Aménagement

Je retiens de ces travaux que nous rencontrons un gros problème de financement, notamment celui du prix du logement. Comment intervenir à la fois sur l'aisance de financement du logement et sur son prix ? Le prix du logement dépend essentiellement du foncier. Dès lors, si nous plafonnons le prix de vente, comment plafonner le foncier ? En 1993, nous abandonnions le système de financement de la pierre. Pour influencer directement sur le coût du foncier, nous devons revenir à un système qui permette d'avoir des prix de référence dans certaines zones, décidées par les collectivités, et y appliquer effectivement des barèmes et des taux compatibles avec l'accession à la propriété. Mais je suppose qu'il faudra attendre encore quelques années avant d'y parvenir.

Michel BARONI

Le problème des prix est en effet absolument fondamental. D'après certaines études, les prix de l'immobilier, jusqu'en 2002/2003, étaient corrélés au prix de l'usage (le loyer). Il s'agissait du premier facteur explicatif. Mais désormais, les taux d'intérêt fixent les prix. Le fait qu'ils soient bas explique pour 40 % la cherté des logements. Actuellement, les taux d'intérêt ne sont pas normaux, ne reflétant pas correctement le prix du risque. Cela engendre des distorsions très fortes sur le prix de l'immobilier.

Notre modèle ne peut pas continuer. Dans un avenir assez proche, les taux s'élèveront, ce qui provoquera une baisse des prix. En Allemagne, les ménages consacrent 20 % de moins au logement dans leur budget que les français. Cela engendre une autre problématique. Faut-il continuer à encourager l'accession à la propriété ? L'essentiel de la population doit-il passer une grande partie de sa vie à payer son logement ? Quel est le sens de cela ? Ce sont des questions qu'il faudrait se poser.

De la salle

Bonjour. Je suis un petit propriétaire terrien qui, au bout de dix ans, vient enfin de vendre son terrain. Il faudrait peut-être mettre en place des règles éthiques pour que les promoteurs acceptent les règles normales de la vie des affaires, à savoir sortir des clubs de pouvoir qui gèlent l'ensemble des terrains et des ressources, et libérer les blocages dus au fait que tous les promoteurs prennent des options sur des toutes petites

parcelles, qui enclavent des terrains à construire, et attendent ensuite que le temps tourne en leur faveur.

François PAYELLE

Nous cherchons toujours le parcours le plus court possible entre le moment où nous trouvons un terrain et celui où nous livrons les logements. Nous prenons des engagements avec l'ensemble de nos partenaires et avons constaté une diminution forte des courriers de récriminations à la fédération. Nous agissons dans un circuit économique traditionnel, avec des matières premières, des intervenants et des clients, dans un cadre juridique – le code de la construction et de l'habitation – très rigoureux et vigilant.

Par ailleurs, pour un professionnel, un terrain n'a pas de valeur intrinsèque ; elle repose au contraire sur ce qu'il va construire dessus. Dès lors, le prix du foncier correspond au prix de vente potentiel du logement dans le marché, moins le coût de construction, divers honoraires, et notre niveau de marge minimal au-delà duquel les banques ne financent plus le projet. En effet, si nous diminuons trop les marges, les banques ne financent plus parce que la prime de risque doit être légèrement au-dessus des taux de marché. Le plus difficile actuellement reste l'obtention des permis de construire définitifs.

DÉBAT II

Quel engagement de l'État pour redynamiser le secteur ?

Claude PAICHARD

Continuons nos discussions sur les mesures à prendre pour relancer le logement en France. La seconde session est notamment consacrée aux engagements de l'État pour redynamiser le secteur, et au soutien des pouvoirs publics dans la construction de logements. Monsieur CARESCHE, je vous laisse introduire ces débats.



Député socialiste de Paris depuis 1997, membre de la Commission des finances. Christophe CARESCHE a été le rapporteur spécial du budget Logement dans le cadre du projet de loi de finances 2015. Adjoint en charge de la sécurité et du Conseil de Paris lors de la première mandature de Bertrand DELANOË, il est très impliqué dans la vie politique parisienne et dans la création de la Métropole du Grand Paris. Il est également vice-président de la Commission des affaires européennes de l'Assemblée nationale.

Christophe CARESCHE

Député de Paris, membre de la Commission des finances

Merci de m'accueillir et de me proposer d'introduire cette table ronde.

Le Gouvernement a présenté à l'automne dernier un plan relativement complet pour réinsuffler du dynamisme au secteur du logement, au regard des difficultés que nous connaissons depuis quelques années. Ce plan, qui est composé d'incitations fiscales, a été bien reçu. Il est maintenant temps de dresser un premier bilan de ses résultats. Il importe que toutes les mesures puissent être mises en œuvre dans la durée. L'un de nos problèmes réside dans le changement incessant des outils que nous nous donnons ; nous devons donc instaurer une certaine stabilité afin d'assurer une pérennité aux activités de ce secteur. Les outils proposés vont de l'aide à l'accession à la propriété, aux aides fiscales (notamment le dispositif Pinel).

L'ouvrage de Gilbert Emont a démontré, je crois, que nous faisons face à des situations extrêmement différentes selon les territoires ; nous ne sommes pas face à un marché homogène, mais à des marchés multiples. Les politiques doivent prendre conscience de cette réalité ; or nous en sommes encore loin. Cela supposera, à mon avis, une décentralisation encore plus forte de la politique du logement. L'État doit fixer un cadre général certes, mais il doit déléguer sa tâche de façon plus étendue, notamment en matière de dispositifs fiscaux. En effet, la crise du logement n'est pas générale, elle est particulière à chaque territoire. Cette décentralisation devrait même s'appliquer aux aides personnalisées au logement.

Nos travaux de l'Assemblée nationale visent par ailleurs à mieux rationaliser ces aides personnalisées et à éviter leurs effets pervers, lesquels sont bien réels puisqu'ils ont contribué à la hausse des prix du logement. Depuis maintenant trois ou quatre ans, l'augmentation des prix a été spectaculaire (près de 2 milliards d'euros supplémentaires).

Je vous remercie pour ce débat.

Claude PAICHARD

Philippe PELLETIER, pourriez-vous nous rappeler en substance le contenu du Plan bâtiment durable ?



Président du Plan Bâtiment Durable. Avocat au barreau de Paris depuis 1983, Philippe PELLETIER est spécialisé dans les domaines de l'investissement immobilier, de la propriété et des baux. Il est associé et co-fondateur du cabinet Lefèvre, Pelletier & associés. Auteur de nombreux rapports relatifs à la question du logement, il est chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Assas Paris II. De 1998 à 2008, il a présidé l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Chargé d'animer le comité opérationnel du Grenelle de l'Environnement sur les bâtiments existants en 2008. Il préside le Plan Bâtiment du Durable depuis 2009.

Philippe PELLETIER

Président du Plan Bâtiment Durable, avocat au barreau de Paris

Tout d'abord, relativement aux propos introductifs de Christophe CARESCHE, sachez que l'essentiel de l'action que nous développons intéresse le stock de logements, et non le flux de logements. Autrement dit, nous travaillons sur l'ensemble des bâtiments du pays, tout en ayant conscience qu'il existe de forts facteurs de différences.

Le Plan bâtiment durable repose sur l'idée que nous ne parviendrons pas à une transformation de nos bâtiments vers la sobriété énergétique (à la construction et à la rénovation) si une stimulation de la société autour de ce programme n'est pas mise en œuvre. Aussi ai-je été chargé, avec de modestes moyens, d'assurer la mise en mouvement de la société dans ce sens.

Les articles du projet de loi de transition énergétique pour la croissance verte sont inspirés du Plan bâtiment durable. En quoi le sujet de la relance est-il mêlé à ce Plan ? Premièrement, le travail sur le parc existant est clairement une clé du développement de l'activité. D'autre part, une entreprise du bâtiment a en général une bonne moitié de son activité dans le liée au marché de la rénovation et une petite moitié dans la construction. D'où l'intérêt du législateur sur le stock existant. Cependant, nous devons également relever des enjeux économiques, sociaux et environnementaux : plus de 4 millions de ménages sont soit exposés au froid, soit se chauffent mal et ne parviennent pas à payer toutes les charges ; c'est ce que l'on appelle la situation de précarité énergétique, principalement dans les maisons en territoire rural et péri-urbain.

Les enjeux économiques sont également des enjeux de valeurs. Une enquête menée par l'association DINAMIC émanant du Conseil supérieur du notariat a analysé les transactions et démontre qu'il existe une corrélation entre la moins-value d'une maison individuelle et sa faible performance énergétique ; à l'inverse, une maison individuelle sobre en énergie est plus appréciée sur le marché et se vend donc mieux. Les appartements entrent également dans ces schémas-là. La valeur du patrimoine immobilier est donc directement affectée par son efficacité énergétique.

À quelles conditions cette grande mobilisation du parc existant se produira-t-elle ? Je ne demande pour ma part pas plus d'intervention de l'État. Le cadre juridique s'est construit progressivement ; l'appareillage juridique est suffisamment convenable, n'en rajoutons pas. La seule voie de progrès est celle que Christophe CARESCHE mentionnait : nous ne devons pas tout régler à partir de Paris. Laissons une part d'adaptation aux territoires ! Entrons dans une véritable décentralisation ; ces sujets s'y prêtent tout à fait.

Je ne demande pas non plus, plus d'aides. L'appareillage actuel est amplement convenable. De l'aide budgétaire pour les plus fragiles à l'aide financière pour ceux

qui ont besoin de trésorerie, en passant par l'aide fiscale, etc. les dispositifs sont déjà en place.

Je ne demande que trois mesures : Premièrement, les dispositifs existants doivent pouvoir être mis en place plus rapidement. Deuxièmement, ils doivent être plus stables dans la durée (la volatilité des règles perturbe l'action ; nous avons besoin de stabilité). Troisièmement, nous avons besoin d'une hiérarchie claire des priorités : les ménages en situation de précarité énergétique ne doivent pas être mis sur le même plan que les autres ; ceux-là doivent être prioritaires. Ensuite, par ordre d'importance, viennent les ménages qui n'ont pas la trésorerie suffisante pour engager des travaux engendrant des économies de charge (que nous pouvons aider au travers des prêts à taux zéro). Ensuite viennent les ménages qui ont besoin d'aide d'ordre fiscal.

À ces trois conditions (plus vite, plus stable, et bonne hiérarchie des priorités), j'affirme que ce programme de changement du parc existant sera porteur d'activités ainsi qu'un élément significatif de la relance.

Claude PAICHARD

Ne faudrait-il pas également renforcer la pédagogie concernant ces dispositifs ? Aujourd'hui en effet, le particulier prend principalement en compte les surcoûts immédiats.

Philippe PELLETIER

Bien entendu. Le législateur, pour sa part, a pris conscience que son action doit s'inscrire dans la durée ; son horizon s'étend jusqu'à 2050. Nous devons transformer l'esprit des gens, cela nécessite, vous avez raison, une bonne pédagogie. Cette pédagogie elle-même devra se construire dans la durée.

Claude PAICHARD

Michel PIRON, selon vous, faut-il encourager l'éco-construction en France, au regard de son surcoût par rapport à la construction traditionnelle ?



MICHEL PIRON

Député du Maine-et-Loire, vice-président du Groupe d'études villes et banlieues

J'aimerais placer cette interrogation dans une perspective plus large. (Je suis par ailleurs ravi que la décentralisation soit évoquée sur ces matières-là).

La première question est celle de la stabilité réglementaire. Par pitié, cessons d'en rajouter en matière de normes et autres réglementations ! J'entends cette injonction tant du côté des financeurs que des artisans.

Ensuite viennent les questions de priorité ; je souscris complètement à ce qui vient d'être dit par Monsieur Pelletier. Le stock représente, au moins, 80 % de la question des économies d'énergie et de ce que vous appelez l'éco-habitation (en guise de pendant à l'écoconstruction).

En outre, nous devons poser la question des aides : En faut-il ? Où ? Quand ? Et jusqu'où ? L'argent public se fait rare... nous devons donc avoir le sens des priorités et examiner si ces aides sont bien une nécessité. La question du retour sur consommation et du retour sur charge (concernant notamment les bailleurs) est d'une grande importance. Privilégions les aides qui offrent les meilleurs rendements dans ces domaines-là. De plus, veillons à ce que cela ne représente pas des surcoûts pour l'État.

En ce qui concerne le stock, la question est également celle de la stabilité législative et réglementaire. Des progrès avaient été faits en matière de sensibilisation grâce à la mise en place des catégories de consommation énergétique. D'emblée, cette mesure avait été dénigrée comme étant trop approximative et peu sérieuse. Toutefois, elle a joué à mon sens un rôle incontestable dans la prise de conscience, par la population, de l'importance de la consommation énergétique dans le choix d'un logement.

Le diable est dans les détails : méfions-nous du trop comme du trop peu. La création d'un métier supplémentaire de certificateur, comme je l'entends parfois, impliquerait par exemple que l'architecte et le responsable de chantier soient déresponsabilisés. Nous ouvririons ainsi la voie, sous prétexte de sécuriser les acquéreurs, à une source considérable de contentieux ; ce qui n'aboutira certainement pas au résultat recherché. Le mieux est l'ennemi du bien. Veillons à ce que le champ réglementaire ne manque pas à son objectif principal : la mise en œuvre concrète des économies d'énergie.

Quant aux bailleurs sociaux, ils ne se sont pas seulement occupé (et ce depuis un certain nombre d'années) d'informer les locataires du gain de charges qu'ils pouvaient obtenir, mais également de leur faire prendre conscience des usages : si vous continuez d'ouvrir les fenêtres la moitié de la journée en plein hiver, les efforts effectués par ailleurs risquent fort d'être réduits à néant.

Député UDI du Maine-et-Loire, il est membre de la Commission des affaires culturelles et de l'éducation. Parallèlement, Michel PIRON est vice-président du Groupe d'études villes et banlieues. Il est également président du Conseil national de l'habitat. Licencié en philosophie, il a enseigné jusqu'en 1989, date à laquelle il a fondé la société Emballages spéciaux de l'Ouest qu'il a cédée en 2001 pour se consacrer entièrement à la politique.

En conclusion, que pouvons-nous attendre des acteurs publics ? De l'État, un cadre, certes. Mais surtout un cadre qui n'entre pas dans une infinité de détails. De la part des territoires donc, des dispositifs plus particuliers. Nous devons adopter et approfondir le principe de subsidiarité (y compris des régions aux territoires subrégionaux).

Claude PAICHARD

Retenons donc ces principes : décentralisation, stabilisation, allègement, et un cadre fixe général qui permette d'engendrer plus d'économie et d'écologie.

Michel PIRON

Quelques principes de bon sens. Laissons l'intelligence locale jouer son rôle. Il arrive que l'on pense en province !



Député Les Républicains du Loiret depuis juin 2007, il est également membre de la Commission des finances. Olivier CARRÉ est également premier maire-adjoint d'Orléans depuis 2001, président de l'OPH d'Orléans, les Résidences de l'Orléanais, premier vice-président de la communauté de l'agglomération Orléanaise depuis 2014, en charge du développement économique et des grands projets. Depuis 2009, il est membre de la Commission des finances à l'Assemblée nationale et coprésident de la Mission d'expertise et de Contrôle. Spécialisé dans la finance, il a été chef d'entreprise, de 1985 à 2008. Il est également coprésident du Groupe d'études entreprises à l'Assemblée nationale depuis 2012, membre du bureau et du conseil d'administration de l'ANRU, membre du conseil de surveillance du Programme des investissements d'avenir et membre du Comité d'évaluation des aides publiques aux entreprises.

Olivier CARRÉ **Député du Loiret, membre de la Commission des finances**

Il faut en effet laisser de la place à l'expérimentation et à l'innovation au sein d'un cadre fixé par l'État. Le droit de l'urbanisme par exemple, est notamment appliqué par le maire et d'autres responsables locaux : c'est ainsi que sont façonnés les villes et les villages, et non autrement. Souvent, le code de la construction entrave l'émergence de certaines politiques locales, au lieu de les faciliter.

Claude PAICHARD

Poursuivons sur le thème de l'innovation. L'idée de dé-corréler la propriété de l'usage est devenue très actuelle, notamment grâce à Internet. Pourriez-vous, Alain LAURIER, nous expliquer l'intérêt de cette idée ?



Alain LAURIER **Président de PERL**

Napoléon avait déjà introduit des droits portant sur l'usage et la nue-propiété.

Nous sommes en bout de cycle ; les schémas traditionnels ne répondent plus à nos attentes. Il existe aujourd'hui, en France, 4 millions de ménages en situation de précarité énergétique ; 450 000 logements sont très dégradés ; et 30 000 enfants sont sans domicile. Le système qui a engendré cette situation est donc manifestement inopérant. Comme le disait Einstein : « Nous ne réglerons pas les problèmes de la société en mettant en œuvre les mêmes idées qui les ont justement provoqués ». Dans cette situation où nous réclamons un droit à l'expérimentation, nous avons besoin d'examiner les nouvelles tendances. J'aimerais évoquer trois aspects particuliers.

Premièrement, il s'agit d'envisager les différentes formes que revêt la propriété. Aujourd'hui, l'économie du partage (et de l'usage) se développe ; la mise en commun des connaissances est devenue un aspect à part entière de l'usage de la propriété.

Le second aspect est celui de l'épargne : en France, pour un ménage au début de sa vie professionnelle, il s'agit d'assumer l'école des enfants, l'acquisition éventuelle d'une résidence principale, etc. C'est environ une quinzaine d'années plus tard, vers 50 ans, que les ménages parviennent véritablement à se constituer une épargne complémentaire en vue de la retraite. Nous devrions pouvoir mieux utiliser cette épargne, en proposer de nouveaux usages.

Troisièmement, les problèmes quantitatifs de logement sont principalement présents dans les zones tendues : le terrain est cher, la rente foncière est trop importante. Si un bailleur social veut appliquer, par exemple, un loyer de 8 à 10 euros du mètre carré, il va chercher à se financer et obtenir les logements en question en pleine propriété. S'il compte sur une recette de 8 à 10 euros du mètre carré par mois, sa capacité d'emprunter s'étendra sur 35 ans, voire 40 ans, mais son pouvoir d'achat sera à peine supérieur à 2 000 euros du mètre carré (dans l'hypothèse d'un compte d'exploitation à l'équilibre, bien entendu). Ce chiffre démontre bien le mur devant lequel nous nous trouvons : le niveau de solvabilité maximale s'élève à 8 ou 10 euros par m² ; et le pouvoir d'achat, y compris avec des prêts de 35 ans, ne s'élève qu'à 2 000 euros.

Résumons : une capacité d'épargne à mobiliser ; un besoin de construction de logements sociaux ; une impossibilité d'agir dans des schémas traditionnels, et donc une nécessité d'agir au sein de schémas innovants. Partant de tout cela, nous avons développé un schéma de co-financement de logement locatif abordable par l'épargne privée. (Rappelons ici que l'usufruit est un droit réel qui peut être cédé à un bailleur social ; l'usufruit signifie que l'on possède la pleine disponibilité du logement, à condition de ne pas le détruire).

Président Fondateur de PERL (Pierre - Épargne - Retraite - Logement). Alain LAURIER est ingénieur des travaux publics. Après dix ans passés au ministère de l'Équipement, il réalise de nombreux projets immobiliers et d'importantes opérations d'aménagement au sein de la société HELVIM. Avec l'architecte d'Avoriaz, Jacques LABRO, il contribue à la réussite des Jeux Olympiques d'Albertville 1992 en réalisant notamment la station de La Tania qui a accueilli toutes les équipes de hockey sur glace et les journalistes. À cette même époque, il développe également un nouveau quartier à l'entrée de Méribel sur près de 12 hectares, constituant une opération d'aménagement privé exemplaire avec près de 70 nouveaux bâtiments et chalets, permettant une utilisation du centre station en espace piétonnier. Il assiste également la SEM locale pour mener à bien la réalisation du parking de la Place des Lices (500 places) au centre de Saint-Tropez. Fort de son expérience acquise en Savoie et sur la Côte d'Azur, il a l'idée en 1997 de développer un mécanisme financier permettant de cofinancer le logement social par l'épargne retraite des particuliers. Ce dispositif est destiné à faciliter la construction de logements dans les zones où le foncier est trop cher. Alain LAURIER s'associe alors à d'autres partenaires et ils fondent ensemble la société PERL (en 2000).

Lorsque nous nous adressons à des quinquagénaires qui disposent d'une possibilité d'épargne sur quinze ans, ils ne veulent pas avoir de rapport direct à la gestion locative ; ils veulent bien financer l'immobilier, mais sans avoir le rapport locatif à charge. Ainsi, la nue-propiété peut être acquise par des personnes physiques ou des investisseurs institutionnels, lesquels concèdent alors ce droit d'usage complet sur quinze ans à un bailleur social ou institutionnel. Le bailleur pourra ainsi investir uniquement par emprunt, sans fonds propre. Une telle offre est complémentaire à l'offre classique.

Bien sûr, une telle solution ne peut durer qu'un temps, une quinzaine d'années. Mais pour des personnes mal-logées, cette durée est considérable.

Claude PAICHARD

La complexité du dispositif n'est pas dans les usages d'un investisseur potentiel. N'est-ce pas un obstacle important dans le développement d'un tel système ? Une pédagogie poussée ne se fait-elle pas sentir, là encore ?

Alain LAURIER

Oui, c'est de prime abord compliqué. Mais avec le temps la complexité est progressivement atténuée. Ce qui est nouveau semble souvent complexe au premier regard.

Claude PAICHARD

Qu'attendez-vous des acteurs publics relativement au dispositif que vous proposez ?

Alain LAURIER

Depuis un an, nous avons travaillé avec des investisseurs institutionnels, et notamment des assureurs, pour déterminer la façon dont ce schéma pourrait les séduire. Au début des années 1990, environ 800 000 logements locatifs appartenaient à des investisseurs institutionnels ; aujourd'hui, nous en sommes à 200 000 logements. Certes, ces logements n'ont pas disparu, ils ont été vendus aux locataires. Toujours est-il qu'ils ont disparu du marché locatif.

L'an dernier, dans le cadre de la loi ALUR, une modification a été proposée aux législateurs. Cette dernière consistait à faire en sorte que les SCPI aient le droit d'investir l'épargne privée récoltée dans des biens immobiliers destinés à la location. Aussi devient-il possible d'investir dans la seule nue-propiété, puisque des bailleurs sociaux, eux, donneront en location et gèreront les engagements pris vis-à-vis des collectivités publiques.

L'agrément AMF a été obtenu sur le premier véhicule collectif de ce type-là en novembre 2014. Depuis cette date, nous avons collecté auprès d'assureurs-vie un certain montant d'épargne destiné à co-financer le logement en zone tendue.

Claude PAICHARD

Christophe CARESCHE, je vous vois dubitatif...

Christophe CARESCHE

Pas du tout, puisque j'ai moi-même contribué à ces modifications législatives. J'estime que c'est là une innovation tout à fait performante pour les zones tendues. En tant que député de Paris, je suis un de ceux qui axent leurs réflexions sur ces problématiques.

Cependant, cela demandera beaucoup de travail. Vous êtes en train de créer un marché ; la nue-propriété va véritablement instaurer un marché : les investisseurs pourront dès lors acheter et revendre cette nue-propriété. C'est une façon de drainer des financements supplémentaires, notamment pour le logement social.

Ce dispositif évolue dans le bon sens. Toutefois, il remet en cause l'idée que le logement social soit fait pour l'éternité (puisqu'au bout de 15 ou 20 ans, il ne constitue plus un logement social) ; je pense que cette idée a vécu son temps, cependant elle reste très ancrée dans l'esprit des investisseurs. Nous devons adapter en permanence le parc immobilier aux besoins de la société. En effet, certains territoires accusent un surplus de logements sociaux, tandis que le parc privé connaît un taux de vacance important. Ici se pose donc la question de la revente du parc social ; j'y suis favorable, mais nous rencontrerons bien des obstacles. Cela bouleverse clairement le modèle actuel.

Claude PAICHARD

Un travail de conviction reste donc à faire auprès des investisseurs.

Alain LAURIER

Oui. Ce matin encore, certains journaux parlaient des problèmes de retraite et des déficits abyssaux auxquels nous ferons tous face. Que cela soit dans un système par répartition ou par capitalisation, le problème est toujours celui de la répartition : c'est un échange, à un instant t , entre un bien immobilier, un actif quelconque, et de l'argent ou une rente. Ces débats sont un peu stériles ; ce qui importe, c'est de créer de l'activité, de créer des actifs immobiliers sur lesquels des investisseurs pourront compter plus tard pour fournir des compléments retraite indispensables.



Philippe BAUCHOT

Délégué à l'Action foncière et immobilière, ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Délégué à l'Action foncière et immobilière au sein du Secrétariat général du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité et du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Ingénieur en chef des ponts, eaux et forêts, Philippe BAUCHOT a occupé des responsabilités dans le mouvement HLM, dans le Groupe UAP (devenu AXA) et chez GE Real Estate. Il a travaillé comme prestataire de services en gestion de patrimoine public. Il a également été mis à disposition du Secrétariat général du Gouvernement par le ministère, notamment pour la réforme de l'administration territoriale de l'État (REATE) sur le plan immobilier qu'il a appliqué.

La mobilisation du foncier public en faveur du logement est une politique publique qui est aujourd'hui basée sur une loi débattue et votée à l'automne 2012, et promulguée le 18 janvier 2013, autrement dit il y a 18 mois. Le dispositif a donc eu le temps d'être compris et assimilé par les acteurs. Pouvons-nous dresser son bilan, notamment dans la perspective d'une relance de la construction ?

Rappelons quels étaient les objectifs de cette loi. Il s'agissait de trouver une réponse à deux problèmes. D'une part, une pénurie foncière ; d'autre part un problème de prix qui rend impossible le montage d'opération de logement social. Cette loi a donc décidé, d'une part, de mobiliser le foncier public, c'est-à-dire d'inciter l'État à mettre sur le marché les biens dont il n'a plus l'usage ; et d'autre part de proposer une certaine décote qui permet d'offrir ces biens en dessous de leur valeur vénale dès lors qu'en contrepartie de la baisse du prix, l'acquéreur s'engage à réaliser des logements sociaux.

L'appel d'air que nous attendions par la mise en œuvre de ces deux dispositions n'a pas eu l'ampleur que certains espéraient. Le résultat peut être perçu comme pauvre et décevant. Tâchons d'en comprendre les raisons. L'acte de construire est une opération de gestation lente, avec une forte inertie. Ainsi, un délai de 18 mois est sans doute un peu trop court pour s'attendre à voir émerger beaucoup de résultats. Cependant, les volumes augmentent, mais ils augmentent lentement. Les politiques publiques en général, et de ce secteur en particulier, donnent des résultats dans la durée.

Deuxièmement, si l'on s'en tient aux transactions effectuées avec la décote offerte par l'État, les chiffres sont mauvais ; mais des transactions effectuées sans l'aide de cette décote se sont également réalisées. La décote a été instaurée afin de donner un coup de pouce là où toutes les autres conditions étaient déjà remplies. Sur une partie non négligeable du territoire français, les écarts de valeurs entre le libre et le social ne sont pas aussi importants qu'on le prétend, et ils sont même parfois nuls. Ainsi, la disposition relative à la mobilisation du foncier public a parfois été suffisante, sans qu'il soit nécessaire de baisser le prix.

Par ailleurs, lorsque les décotes ont été mises en œuvre, elles l'ont correctement été. Les taux de décote se sont révélés efficaces et importants là où ils étaient nécessaires. Par ailleurs, les services de France Domaine, en charge de la vente du foncier public, sont devenus d'autant moins réticents à vendre à des valeurs inférieures à la valeur vénale qu'ils obtiennent en contrepartie des engagements de la part des acheteurs à offrir des logements sociaux.

En outre, à défaut d'être complètement éradiquées, les rétentions foncières se réduisent. Les mentalités évoluent et l'État prend conscience qu'il n'est pas nécessairement avantageux de vouloir conserver des biens dont il n'a pas l'usage (hormis ceux qui possèdent un caractère historique, bien entendu).

Malgré tout cela, l'ensemble des mesures prises n'ont pas eu un résultat aussi fort qu'escompté. Nous constatons clairement que les acteurs économiques (promoteurs privés, bailleurs sociaux, etc.) ont eu moins d'appétence que nous le pensions. De plus, résumer le problème de la pénurie foncière au volume des ventes des biens de l'État, et à leur prix du foncier n'était manifestement pas suffisamment pertinent. S'il en avait été ainsi, les résultats d'aujourd'hui seraient meilleurs. Aussi existait-il sans doute d'autres blocages sur ce marché. Pour autant, nous ne nous sommes pas nécessairement trompés ; même s'il reste d'autres blocages, nous avons judicieusement débloqué certains de ceux qui existaient. Il existe donc d'autres sujets auxquels nous devons nous attaquer, notamment les politiques locales, la capacité des organismes HLM à produire des opérations nouvelles, l'implication des promoteurs, etc.

Claude PAICHARD

La résolution de ces problèmes persistants pourrait permettre d'accélérer le processus ?

Philippe BAUCHOT

Nous avons encore du chemin à faire, et nous devons en effet nous interroger sur les éventuels facteurs de changement. La loi de janvier 2013 s'inscrivait déjà très clairement dans une perspective de plan de relance. En effet, la décote est prise contre un engagement de construire des logements qui seront livrés dans un délai de cinq ans. Or la durée moyenne de gestation immobilière, d'après ce que j'ai entendu ce matin lors de nos discussions, est passée à six ans et demi. Ainsi, le délai de cinq ans est trop court pour certaines opérations, pour les grandes opérations. Nous avons donc fait évoluer le dispositif législatif, et nous pouvons aujourd'hui nous affranchir de cette règle des cinq ans dans le cas d'une grande opération.

Par ailleurs, dans le cas des opérations complexes et de grande taille, il est difficile de figer de façon précise sur un acte notarié la consistance des opérations qui mettront cinq ou dix ans à se réaliser. En revanche, pour les petites opérations peu complexes, les mesures du plan de relance peuvent s'avérer tout à fait pertinentes. Même si le foncier de l'État est marginal (1 % de la production de logement en dehors de l'Île-de-France se fait sur du foncier que l'État a vendu), il est important qu'il contribue à la relance. En fait, nous devrions inciter à des opérations peut-être plus modestes, mais réalisables plus rapidement. Les opérations portant sur une partie des sites publics (tels que des hôpitaux ou des casernes) sont de cet acabit. Elles sont aisément réalisables et peuvent participer efficacement au plan de relance.

Deuxièmement, l'État doit prendre garde à ne pas inscrire son action dans une logique de guichet, autrement dit à attendre les sollicitations des acteurs économiques ; nous devons à l'inverse aller au-devant de leurs besoins, rencontrer les promoteurs et les maîtres d'ouvrage sociaux et discuter avec eux de ce que l'État pourrait faire pour faciliter leur activité, notamment au moyen du foncier public.

Michel PIRON

J'aimerais reposer le cadre de nos interrogations. Les différents ministres du logement ont publiquement fait le vœu que les autres ministères libèrent les terrains en friche qu'ils possèdent et qui n'ont aucun usage. La question n'est pas nouvelle. Les obstacles culturels sont considérables ; les ministères tendent à conserver de tels biens pour le cas où, sans but bien défini. En outre, les ministères reçoivent des injonctions tout à fait contradictoires. Lorsque l'on demande à Voies Navigables de France, par exemple, d'investir, et donc de contracter des emprunts, il est bien nécessaire pour eux de présenter des garanties auprès des banques. Or, par ailleurs, il leur est également demandé de se débarrasser de leurs actifs à vil prix. Mais leurs actifs constituent des garanties ! Cependant, le logement social est une cause qui peut justifier la mise à disposition de certains actifs.

Une autre piste mériterait d'être expérimentée : au lieu d'instaurer toutes sortes de contraintes qui complexifient l'activité du secteur, nous devrions promouvoir le dispositif de l'emphytéose. Ainsi, les actifs qui sont la propriété de l'État pourraient être conservés tout en étant loués sur une très longue durée. En contrepartie de cette emphytéose, l'État pourrait exiger des programmes de constructions. La tâche des constructeurs et des ministères serait amplement simplifiée si nous adoptions ce principe.

Philippe BAUCHOT

La loi de 2013 sur la mobilisation du foncier public permet tout aussi bien d'appliquer cette dernière à la vente qu'aux baux emphytéotiques. Nos maîtres d'ouvrage sociaux sont moins attachés de façon viscérale à la propriété que peut l'être le propriétaire moyen, ce qui pouvait conduire à penser que la solution des baux emphytéotiques trouverait preneur. Cela étant dit, 18 mois après l'application des dispositifs en question, je n'ai pas vu une seule demande de la part d'un organisme de logement social pour contracter un bail emphytéotique ; mais cela viendra, je n'en doute pas.

SÉANCE DE DÉBATS

Michel CEYRAC, directeur général, ASTRIA

J'aimerais tout d'abord remercier et féliciter Christophe CARESCHE car il a eu le réalisme et le courage d'affirmer que la politique du logement devait être décentralisée. Dans la majeure partie des régions françaises, mes interlocuteurs me conseillent de faire attention à ne pas trop construire. En effet, la construction des logements sociaux contribue à la diminution du parc ordinaire existant.

Un comité d'experts a présenté l'estimation que les besoins en logement en France s'élèvent à 300 ou 350 000 logements ; or, j'entends souvent le chiffre de 500 000 logements. Je ne sais pas d'où sort ce dernier chiffre, mais l'écart est tout de même significatif. Globalement, nous sommes presque arrivés au nombre de logements nécessaires à construire (selon les premiers chiffres). Cependant, du point de vue de la demande de logement, il existe une grande diversité entre les régions. C'est essentiellement en Île-de-France et sur frange de PACA, qui est au bord de la mer, que la demande est la plus soutenue.

Nous constatons que le parc HLM a fait de nombreux efforts et de travaux. Aujourd'hui, l'isolation d'un immeuble (y compris en extérieur) coûte 25 000 euros. L'économie d'énergie engendrée s'élève à 250 euros par an, soit 1 % du montant investi dans l'isolation ; c'est pourquoi le parc privé a tant de mal à effectuer des travaux d'économie d'énergie. Les copropriétés n'ont réalisé que peu de travaux car leur rentabilité est trop faible. Nous devrions aider ces copropriétaires à effectuer ce genre de travaux.

Christophe CARESCHE

Certaines agglomérations se sont bien organisées et commencent à mettre en place des politiques de logement tout à fait efficaces. Le problème réside en Île-de-France : c'est une région extrêmement morcelée où les communes, d'ordinaire, ne coopèrent pas. Ce problème tente d'être résolu à l'échelle de la métropole, en l'occurrence Paris, mais cette dernière a tendance à reculer dans ce domaine. Je m'inquiète de la manière dont la métropole parisienne est en train d'être progressivement vidée de ses prérogatives en la matière. Le Gouvernement a accepté de revenir sur le cas de la métropole parisienne au travers de l'article 12 de la loi NOTRe, de façon insuffisante toutefois. Nationalement, les choses progressent, hormis à Paris. Tant que les maires ne délivreront pas de permis de construire, tous les financements injectés n'y changeront rien... la situation persistera.

Philippe PELLETIER

En réponse aux propos déceptifs, je dirai ceci : premièrement, notre horizon s'étend jusqu'en 2050, il n'est donc pas encore l'heure des bilans pour savoir si le parc social assure ou non sa rénovation énergétique et si les copropriétés vont amorcer la leur ; deuxièmement, cessons de ressasser l'argument du retour sur investissement : nous devons raisonner en termes de qualité de vie. Les enjeux sont multiples : précarité énergétique, qualité de l'air et problèmes de santé en découlant, etc. La raison purement comptable ne doit pas être l'étalon de mesure de toutes nos actions.

CONCLUSION DES TRAVAUX**Olivier CARRÉ**

Rappelons qu'aujourd'hui, la relative panne du secteur de la construction nous coute environ 0,4 point de PIB. La construction est un secteur drastique, fondamental pour l'évolution de notre économie; il doit être dynamique. En outre, notre forte démographie nous impose une création de logements supérieure à la destruction du stock courant afin d'éviter d'éventuelles crises à venir.

La mise à niveau du stock, notamment dans la perspective de la transition énergétique, a pour sa part été mise en œuvre sans employer suffisamment le dispositif du prêt à taux zéro sur l'ancien. Les jeunes ménages qui peuvent investir un montant de l'ordre de 150-200 000 euros, en province, constituent le moteur de la rénovation des villes. Outre l'institutionnel donc, nous devons miser sur les ménages pour parvenir à effectuer notre transition énergétique.

Fondamentalement, nous assistons à un changement de modèle, tant dans le secteur social que dans celui de la ville en général, y compris la petite ville de 20 000 habitants. L'urbanité elle-même est affectée dans son usage avec l'emploi du numérique, et cette révolution aura nécessairement des grandes incidences sur l'immobilier : voyez l'efficacité d'Airbnb vis-à-vis des hôtels ! Aussi certains institutionnels ne survivront-ils pas à cette évolution. Les politiques devront veiller à ce que de nouveaux types d'acteurs puissent émerger. La pénurie de l'offre pourra être palliée au travers de ces derniers. Nous devons en outre revoir le fonctionnement du monde HLM, dont la gestion devrait être bien plus agressive qu'elle ne l'est aujourd'hui.

Les problèmes immobiliers se posent depuis bien longtemps déjà, et j'estime que leur réponse réside avant toute chose dans la création de valeurs financières, culturelles et patrimoniales : cette attitude doit constituer la pierre angulaire de toutes nos actions.





L'organisation de ces Matinales

et la réalisation de cette synthèse électronique ont été assurées par :

RIVINGTON

Conseil en Affaires publiques

117, rue de Rennes

75006 PARIS

Tél. : 01 84 16 56 51

Fax : 01 84 16 56 58

contact@rivington.fr

www.rivington.fr

Photos des Matinales : François Daburon

EN PARTENARIAT AVEC



CRÉDIT FONCIER



RENSEIGNEMENTS

RIVINGTON

117 rue de Rennes
75006 Paris

Tél : 01 84 16 56 51

Fax : 01 84 16 56 58

inscription@rivington.fr