

Date : 23/04/11

## Logement en IDF : comment construire 70.000 logements par an?



Pour répondre aux enjeux du logement en Ile de France, les trois organisations patronales (Fnaim IDF, FFB Grand Paris, FPI IDF) se sont réunies le 23 mars dernier, autour d'une table ronde, dans le but de développer des mesures concrètes au travers de 14 propositions.

Des réformes sont nécessaires, pour favoriser la construction de 70.000 logements par an dont les deux tiers dans le logement neuf privé et pour des logements mieux adaptés aux besoins dans un environnement permettant l'accès au lieu de travail, aux écoles, commerces. En ce sens, des propositions sont signées dans le cadre de l'intersyndicale patronale du logement privé, ancien et neuf de l'IDF.

« Le logement en Ile de France est une affaire de professionnels, les cycles de construction ne correspondent pas aux cycles politiques et la crise financière a modifié les cycles de financement. Il est temps de créer les fondements d'une politique du logement en IDF, dans le neuf comme dans l'ancien qui prenne en compte les enjeux du grand Paris et les contraintes de toute nature qui pèsent sur la construction, sur la rénovation, sur la réhabilitation et sur la vie d'un bien immobilier. » explique Gilles Ricour de Bourgies, président de la chambre Fnaim Paris IDF.

## Évaluation du site

Mon-Immeuble.com est un site consacré à la copropriété. Il nous informe des points d'actualité en la matière, présente les prochains salons de l'immobilier et diffuse des dossiers réalisés sur des sujets tels que les impôts à Paris ou le conseil syndical. Il propose enfin un annuaire des professionnels, un service de petites annonces, ainsi qu'un forum.

**Cible**  
Grand Public

**Dynamisme\*** : 2

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

## Faciliter l'émergence des terrains constructibles

On retiendra l'intervention de Maître André Pone, Notaire fiscaliste : « Pour réduire le déficit chronique de logement en France et particulièrement en IDF, « Le logement » doit constituer une cause nationale et les pouvoirs publics doivent faire des efforts sur le plan fiscal. De plus, nous avons la preuve que les leviers fiscaux peuvent très bien fonctionner avec le succès du dispositif Scellier. » Il ajoute : « Il faut convaincre les propriétaires d'immeubles ou de terrains qui sont susceptibles d'être affectés à la construction de logements. Pour cela on a déjà des recettes connues comme l'exonération de plus values. Mais cette disposition a des vertus limitées, en effet, jusqu'à la fin de l'année 2011, les propriétaires de terrains qui vendent à des organismes HLM sont exonérés mais on n'a pas pour autant constaté d'engouement particulier suite à cette mesure. De plus, orienter uniquement les mesures sur les plus values peut s'avérer discriminatoire alors que les particuliers sont exonérés pour leur part en fonction de la durée de la détention du bien **immobilier** . Il faut plutôt imaginer la création d'un crédit d'impôt dont bénéficieraient les vendeurs de terrains dès lors qu'ils s'adressent à un opérateur qui fabrique du logement, imputable sur l'impôt sur le revenu, ou sur l'ISF et lié à l'importance des surfaces de **logement** créées sur le terrain en question. »


## Assouplir les procédures d'aménagement en ZAC

Alain **Laurier** , PDG de la **société PERL** fait le constat suivant : « Il y a 20 ans, on avait des « initiatives privées », un opérateur privé pouvait proposer à une collectivité un projet d'aménagement de ZAC, ces règles ont disparu, il faudrait les remettre d'actualité. Aujourd'hui sur le Grand Paris, il manquerait de l'ordre de 20.000 à 25.000 logements par an, les acteurs privés sont prêts à relever ce défi, mais le foncier et les procédures sont devenus très compliqués. Il faut donc réhabiliter « le projet urbain partenarial\* » et l'initiative privée dans le cadre d'opérations d'aménagement. On constate un manque de logements intermédiaires, aussi bien pour le locatif que pour l'accession sociale qui doit permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété. »

Selon Emmanuel Dezellus (UCI-FFP) : « Depuis quelques années, tous les acteurs de la promotion, de la construction et de l'aménagement, publics, privés se parlent, c'est un grand progrès. Depuis cinq ans, l'arsenal législatif a évolué, la boîte à outils est ouverte, il faut les utiliser. Notamment celui du projet urbain partenarial. On pourra bientôt réaliser des projets privés proposés aux collectivités locales, il faut compter sur la volonté des maires pour développer ces projets. »

## Renforcer les densités de construction

Pour Pierre-Antoine Menez (Fnaim Paris IDF) : « Il faut inciter plus fortement les communes à densifier. La maison individuelle en secteur diffus est une aberration écologique mais aussi au niveau du foncier. Il ne faut pas compter sur le rehaussement de l'existant sur Paris, autre mauvaise idée la transformation des bureaux en logements. Il faut déplaçonner le PLU et augmenter le COS. Pour faire une comparaison, Paris c'est 105 km<sup>2</sup> avec une densité de 20.800 habitants au km<sup>2</sup>, Londres : c'est 1600 km<sup>2</sup> et une densité de 4700 habitants au km<sup>2</sup>,



Ile de France : 12.000 km<sup>2</sup> et une densité de 960 habitants au km<sup>2</sup>. On a encore une marge importante et beaucoup de potentiel ! »

Une production de logement compatible avec les revenus des ménages

Michel Platero (Fnaim Paris IDF) s'est exprimé sur le profil du client : « Le déficit de logement se situe surtout dans le logement social et intermédiaire. Pourtant tout le monde est d'accord pour dire qu'il y a de la place pour construire même s'il faut augmenter la densité. Toutefois, il faut oublier Paris et construire dans la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> ceinture (dans le Grand Paris). Au niveau des prix, dans la 1<sup>ère</sup> ceinture, il faut construire au alentour de 5800 €/m<sup>2</sup> et en 2<sup>ème</sup> ceinture, on ne devrait pas dépasser 4200 €/m<sup>2</sup>. Aujourd'hui il a des aides à l'accession à la propriété comme le PTZ et le PTZ+ mais les prix sont trop élevés et les français ont du mal à acheter. »

Le mot de la fin est celui d'Hervé Manet, Président de la Fédération des Promoteurs immobiliers de l'IDF : « L'effort doit être porté sur la construction de logements pour les classes moyennes. »

\* Projet urbain partenarial : c'est une personne propriétaire d'un terrain qui propose un projet à la collectivité locale en concertation avec les élus, par la suite une convention financière est mise en œuvre qui permet de financer les équipements publics.

Source : [www.fnaim-idf.fr](http://www.fnaim-idf.fr)

Colloque Fnaim Paris IDF du 23/03/2011 « Le logement neuf en Ile de France : les solutions des professionnels »