

## Mobilisation générale pour le logement

Durant le précédent quinquennat, l'Etat a essentiellement concentré ses moyens en faveur de l'accès au logement sur la demande : défiscalisation des intérêts des emprunts, prêt à taux zéro renforcé... Dans le même temps, l'offre de logement n'a été que trop peu soutenue. Pourtant, dès la fin des années 90, nous savions que notre pays manquait de l'ordre de 800.000 logements pour répondre aux besoins, longtemps sous-estimés, et que l'objectif alors affiché de 350.000 unités par an était cruellement insuffisant. Loin de répondre à la crise, cette politique déséquilibrée a conduit à accélérer une hausse déjà démesurée des prix des logements. Selon une récente comparaison internationale\*, corroborée par la plus récente étude de la Chaire « Ville et Immobilier » de l'Université Paris-Dauphine, notre pays serait désormais celui où les prix des logements sont les plus surévalués (35%) au monde par rapport au revenu des ménages.

Le nouveau Gouvernement a bien appréhendé ce décalage. Il s'est donc fixé un ambitieux objectif de construction annuel de 500.000 logements, dont 150.000 sociaux. Il faut désormais se donner les moyens de l'atteindre. **Pour cela, une mobilisation générale pour le logement sera nécessaire. Elle devra réunir tous les acteurs impliqués, qu'ils soient publics ou privés.** Car l'état des lieux est particulièrement préoccupant. En Ile de France, zone la plus tendue en termes d'accès au logement, on produit actuellement seulement 70 000 logements annuels là où il en faudrait 150 000. Et chaque année, le retard s'accumule. Sur l'ensemble du territoire, à peine plus de 330 000 logements ont été mis en construction en 2012. Cela représente 20% de moins qu'en 2011. L'acte de construire obéissant à une chronologie prévisible, allant de la demande du permis à la livraison, les indicateurs laissent malheureusement augurer d'une année 2013 identique. L'enjeu consiste à inverser cette tendance, pour que 2014 soit à cet égard un millésime conforme au niveau des besoins.

Il faut donc mobiliser l'Etat et les collectivités territoriales, mais aussi les propriétaires privés, pour dégager le foncier nécessaire. On notera que l'actuel Gouvernement aura été le premier à s'attaquer à la question de l'offre des terrains et à la correction de leur rareté sur le marché, génératrice de l'inflation des prix. En région parisienne, le coût du foncier peut constituer jusqu'à la moitié du prix de revient total de production d'un logement. Il faut aussi associer les bailleurs sociaux et privés, les promoteurs et les investisseurs institutionnels, mais aussi le monde de la banque et de l'assurance pour mobiliser de nouveaux moyens financiers. La rencontre qui a récemment rassemblé à l'Élysée cinq importants acteurs privés du secteur s'inscrit dans une telle démarche. Elle visait à étudier la possibilité pour les assureurs-vie de se tourner vers la construction de logements. Si 1% de leur collecte était investi dans l'immobilier, 50 000 nouveaux logements pourraient être réalisés chaque année. La politique du Gouvernement ne saurait trouver toute son efficacité sans l'adhésion de tous. La concertation et la consultation devront guider son action. Il faut saluer à ce titre, la récente réforme du prêt à taux zéro dont l'adoption par le Conseil National de l'Habitat s'est faite, pour la première fois, à l'unanimité de ses membres.

La construction est nécessaire pour répondre aux besoins des Français. Elle sera un levier efficace pour revaloriser le pouvoir d'achat, fortement « plombé » par le prix des logements, et permettra de faire reculer le chômage. Chaque logement mis en chantier représente deux emplois créés, non délocalisables. Ce cercle vertueux, nous devons le retrouver le plus rapidement possible. Pour cela, il faut s'appuyer sur tous ceux qui font le logement en France.

**Philippe Kaltenbach**

Sénateur des Hauts-de-Seine

Maire de Clamart