

**Compte Rendu du Club Les Echos/ Kurt Salmon
avec la participation de membres du Cercle Humania
le 13 janvier 2011
et l'intervention d'Alain Dinin, Président-directeur général de NEXITY**

Pour sa 9e édition le 13 janvier dernier, le Club Les Echos / Kurt Salmon/ Cercle Humania a reçu Alain Dinin, Président Directeur Général de NEXITY, premier opérateur intégré de France. Egalement président du conseil de surveillance de LAMY, vice-président du conseil d'administration du crédit Foncier, professionnel et expert de l'immobilier, il analyse à un an de l'élection présidentielle l'importance de l'immobilier en général et du besoin en logement en France en particulier et propose quelques leviers pour en résorber la pénurie.

Lors d'un récent sondage, la question du logement est en 6e position des préoccupations des Français, gagnant un rang depuis 2006. Elle recouvre plusieurs dimensions : le mal-logement qui touche 10 millions de Français selon la Fondation Abbé Pierre et aussi l'accession à la propriété de plus en plus difficile en raison de la cherté des biens

Dans le même temps, le besoin de logements s'accroît avec la croissance de la population et le mouvement vers les villes : 92% de la population française sera urbaine dans 20 ans, soit en Ile-de-France 4 millions de personnes supplémentaires. Le Président de la République avait estimé en 2007 le besoin annuel de logements à 500 000. En 2010, la production a atteint 400 000 logements. Sur la seule région Ile-de-France, le secrétaire d'Etat au logement souhaiterait une production annuelle de 70 000 logements alors que seule la moitié de cet objectif a été produit l'an passé. Le déséquilibre subsiste donc.

Pour Alain Dinin, la problématique est double : il faut faciliter l'accession à la propriété et accroître la production de logements. L'objectif n'est pas de faire une France de propriétaires. 56% de la population française l'est aujourd'hui. Les 44% restant n'ont pas voulu être propriétaires ou plus certainement ne l'ont pas pu en raison des prix élevés. On constate une forte élasticité de la demande au prix : une variation de 50€ sur les mensualités de remboursement peut priver jusqu'à 2 000 000 de personnes d'accession à la propriété. Les principaux leviers qui favoriseraient la diminution du prix du logement seraient soit une augmentation de l'offre de logements, soit une diminution du prix intrinsèque du coût de production du logement neuf.

En France, contrairement à ce qui se passe en Espagne ou aux Etats-Unis le logement neuf privé se fabrique dans la vente en l'état futur d'achèvement. Les promoteurs maîtrisent leurs risques et ne construisent donc que ce qui a été pré-vendu ce qui exclut une diminution des prix par une surproduction de logements neufs au regard de la demande. Sans intervention, les seuls mécanismes du marché ne peuvent conduire ni à une surproduction ni à la diminution des prix associée.

L'investissement locatif favorise la production de logements. Traditionnellement les institutions financières et les investisseurs institutionnels étaient mobilisés pour soutenir ces investissements. Aujourd'hui ces acteurs se retirent du marché en raison de sa faible rentabilité relative. Un modèle économique fondé sur la création de foncières privées louant des logements – foncières complémentaires aux bailleurs sociaux – permettrait de renforcer l'offre. Le système des foncières fonctionne bien en Allemagne. Par ailleurs, pour favoriser l'investissement locatif des particuliers, il faut pouvoir desserrer l'étai autour du propriétaire. Le dispositif de la loi Sellier est à ce titre un bon outil : il permet aux particuliers d'acheter et de se composer par exemple un complément de retraite. Cela ne fonctionne qu'à condition d'acheter dans une zone où il y a une demande de logement. Ensuite, la gestion du bien peut être confiée à un opérateur sérieux qui garantira le paiement des loyers.

L'accroissement de l'offre peut aussi passer par la reconversion en logements des bureaux devenus obsolètes. Par ailleurs, au-delà de l'effet volume, la diminution du prix peut être obtenue via une diminution du coût intrinsèque de la production du logement neuf, composé du coût de la construction, du coût de commercialisation,

de la marge des opérateurs et de la TVA. Le coût de la construction représente 50% du coût final. Il est assez peu flexible et est plutôt sur une pente ascendante compte tenu de la densification des normes. A titre d'exemple, 100% de logements accessibles handicapés dans un immeuble neuf renchérit de 8% le coût de la construction ; le coût du développement durable est estimé à 5-6%. Si l'objectif n'est pas de revenir sur les normes établies, les sujets doivent être priorités, notamment au regard du nombre de mal-logés. Le foncier représente 20% du coût final. A Paris, ce coût s'élève à 50% et peut même atteindre 60%.

Pour diminuer ce poids, plusieurs pistes peuvent être envisagées. L'allègement des règles de l'urbanisme pourrait permettre la densification des villes en élargissant la réflexion sur les zones constructibles : autour des gares, espaces verts, zones inondables, parkings périurbains ; en permettant la construction d'immeubles plus hauts, moyen de rentabilisation des projets de construction ; en allégeant les obligations légales, la loi SRU imposant aux élus de fabriquer les équipements qui vont avec les logements, limitant ainsi leur développement. La marge des opérateurs peut être réduite s'ils peuvent compenser par un effet volume en ayant la capacité de produire plus de logements. Enfin, la TVA est élevée : 19,6% sauf dans les zones sensibles de revitalisation urbaine. Elle est moins élevée dans d'autres pays d'Europe.

Pour Alain Dinin, le politique doit s'emparer du sujet et y réfléchir de façon globale. Le logement est avec le travail et la santé l'un des pôles du trépied du « vivre ensemble ». Les sujets liés à la politique de la ville forment un tout dont les dimensions sont aujourd'hui trop cloisonnées : logement social / logement privé, mixité sociale, organisation des villes, transports... Par exemple, la problématique du Grand Paris ne vise pas seulement un problème de transports, on peut s'interroger sur le logement des salariés par leurs employeurs. L'éclatement actuel des sujets est reflété par l'organisation ministérielle. Pas moins de 5 ministres différents traitent de ces questions. Outre l'éclatement des thématiques, la question est abordée administrativement, par commune. Or, la densité du tissu urbain invite à une réflexion supra territoriale, intercommunale.

La question du logement et de la ville est très technique. La pérennité de l'action politique est un facteur clef de réussite. En 30 ans, 22 ministres se sont succédés. Le politique doit penser la ville de demain, pour le vivre ensemble. Les grands travaux du Baron Hausmann ont eu le mérite de porter une ambition politique.

Pour autant ces travaux ont été à l'époque très décriés. La limite de raisonnements généraux qui conduiraient par exemple à ajouter un étage à tous les immeubles est qu'individuellement, la solution ne serait pas acceptée. L'enjeu du logement doit être vu dans son ensemble.

Sans le réduire à une problématique de logement social ou de logement privé, de location ou d'acquisition mais dans son objectif ultime : permettre de bien loger les français. Dans ce cadre, alors que les think tank prennent cet enjeu à leur compte, il est essentiel que les candidats à l'élection présidentielle puissent se positionner sur ces questions qui nécessiteraient d'être revisitées ou régulées différemment.

Ludovic Legendre

Associate Partner Immobilier

Ludovic.legendre@kurtsalmon.com