

Comment accepter que, dans la France de 2005, le logement soit devenu une difficulté pour des millions de personnes, un défi pour les collectivités, une urgence pour l'Etat ?

La crise du logement n'est pas une fatalité

Depuis trop longtemps, notre pays ne construit pas assez. Il manque aujourd'hui des centaines de milliers de logements de toute nature. Ce retard va s'aggraver. Chaque année, ce sont 200 000 ménages supplémentaires qui cherchent à se loger.

Trop peu de logements pour une demande toujours plus forte, des quartiers entiers à reconstruire : voilà l'équation. Elle est moralement inacceptable, socialement intenable, économiquement dangereuse. Le logement n'est pas seulement une question d'accès à la propriété, d'aide à l'habitat social, de pouvoir d'achat, de prix, de taux d'intérêt, de réglementations... Pour Nexity, premier acteur privé du logement, c'est d'abord un lieu où des gens habitent, travaillent, vivent. Le premier poste de dépenses des ménages est devenu un enjeu national. Sur chacun des problèmes, il existe des solutions identifiées. Habitants, élus, associations, entreprises, professionnels de l'immobilier : parce que le logement n'est pas un produit comme les autres, prenons l'engagement de donner la priorité à l'habitat. Tous ensemble, nous devons engager un véritable plan national pour le logement. Mais sommes-nous prêts ?

Le manque de terrains ?

La pénurie de terrains constructibles entraîne l'explosion des prix (+40 % depuis 1999). Cette augmentation se répercute sur les prix de vente. L'Etat a commencé à libérer des espaces. Mais c'est encore insuffisant pour inverser la tendance. Sommes-nous prêts à créer un effet-choc, à casser la spirale de la hausse par la mise à disposition rapide et simultanée de volumes de terrains importants ?

Les délais, les procédures ?

Le droit de l'urbanisme fait aujourd'hui primer la protection de l'individu sur toute autre considération. Les procédures, complexes et longues (5 ans en moyenne pour construire), ne permettent pas d'éviter les abus qui participent à la situation de blocage. Sommes-nous prêts à entreprendre la réforme du droit de l'urbanisme qui permettra de prendre en compte l'intérêt général autant que les intérêts particuliers ?

La fiscalité locale ?

Entre, d'une part, des entreprises qui «rapportent» et de l'autre, des habitants qui «coûtent», le choix, pour les communes, est déséquilibré. Sommes-nous prêts à trouver de nouveaux équilibres fiscaux au niveau local pour permettre aux maires bâtisseurs de disposer des ressources financières nécessaires ?

La densité ?

La pensée dominante a fait de la densité l'ennemi numéro un. On voulait des villes à la campagne. On a finalement urbanisé des périphéries. Cadre de vie, temps de transport, accès aux services de la ville, à la culture : en augmentant les distances, la non densité éloigne des infrastructures, creuse les écarts, installe les disparités. Sommes-nous prêts à admettre que la densité peut être un des moyens de l'équilibre social ?

La capacité de financement des ménages ?

Pour de plus en plus d'individus et de familles, devenir propriétaire est un idéal inaccessible. Sommes-nous prêts à adapter le mode de financement du logement ? Sommes-nous prêts à assouplir la durée des emprunts pour les jeunes ? Le niveau des taux pour les foyers les plus modestes ? Les garanties pour les emprunts effectués après 50 ans ?

Le sujet du logement est complexe et multiple.

On peut traiter un problème ici, modifier une variable là, créer une nouvelle règle ailleurs. C'est positif mais insuffisant. Les promoteurs gagnent de l'argent et en gagneront demain, mais sont conscients que pour sortir de la crise actuelle, nous avons besoin d'un plan d'ensemble : tous les sujets sur la table avec l'ensemble des acteurs.

Les professionnels de la ville et de la promotion immobilière le savent : on ne construit pas sur des déséquilibres.

Nexity n'est qu'un des acteurs de la ville, Nexity s'engage :

- à répercuter sur le prix de vente du logement toute baisse du prix du foncier décidée par une collectivité
- à racheter à sa valeur d'acquisition initiale le logement des primo-accédants victimes d'accidents de la vie au cours des 3 premières années
- à proposer le financement du dépôt de garantie sous forme d'un prêt gratuit pour les acquéreurs de moins de 30 ans
- à continuer d'innover pour proposer des solutions de densité respectueuses des hommes, de leur environnement et de leurs activités
- à rendre l'ensemble de sa production de logements plus économe en eau et en énergie dans les cinq prochaines années
- à contribuer au débat et à l'examen de toutes les solutions par **la création de l'Institut Nexity pour le Logement**
- à mettre en place partout où les élus le souhaitent, des observatoires du logement et à y apporter la contribution de ses pôles d'expertise
- à **appliquer et à préciser l'ensemble de ces engagements à compter du 20 janvier 2006 par la publication de la charte Nexity.**

Alain Dinin

Alain Dinin *Président Directeur général*