



Paris-Ile de France Capitale Economique

« 70 000 LOGEMENTS PAR AN » COMMENT Y ARRIVER ?

LE REGARD DES PROFESSIONNELS

Groupe de travail réuni sous la présidence de
MICHEL CLAIR



FÉVRIER 2014



Michel CLAIR
Président du Groupe de Travail de Paris-Ile de France Capitale Economique
"70 000 logements par an, comment y arriver ?"

Ancien Président du Directoire de Klépierre, Président d'Astria,
Président du Conseil d'Administration de Comexposium

POURQUOI DE NOUVELLES PROPOSITIONS ?

Parce qu'une offre de logement satisfaisante et abordable est un facteur pour attirer des implantations d'entreprises étrangères, pour retenir les talents et pour améliorer la qualité de vie des Franciliens. Or, la situation est critique. On est très loin de l'objectif de 70 000 logements par an, qui fait consensus. Tout porte à croire que la situation risque d'empirer. Un sursaut rapide et d'ampleur s'impose. D'abord sur l'offre, dont l'insuffisance est facteur de hausse des

prix et donc d'insolvabilité de la demande. Paris-Ile de France Capitale Economique a souhaité rassembler autour de la table sous la présidence de Michel Clair les professionnels incontournables et incontestés du secteur. Les propositions qui suivent sont issues de ces travaux et ont comme unique objectif d'atteindre le plus rapidement possible les 70 000 logements neufs par an en Ile-de-France.

DIAGNOSTIC

La pénurie touche tous les segments du marché.

L'Ile-de-France compte presque 5 millions de logements¹. Mais les besoins correspondent à environ 400 000 logements supplémentaires. Cette pénurie engendre une forte hausse des prix à l'acquisition qui retentit sur le coût des locations, libres et sociales. Aucune solution partielle, qui ne s'adresse par exemple qu'au logement social ou seulement aux locataires, n'est suffisante.

L'Ile-de-France ne représente plus que 12% de la construction effective en France alors qu'elle concentre 19% de la population métropolitaine et 28% du PIB national. Depuis 2001, elle n'est plus la première région productrice de logements neufs en France en volume. Rapportée à sa population, la construction francilienne est la plus basse de France avec moins de 4 logements construits pour 1000 habitants en 2011 contre plus de 8 pour l'Aquitaine.

Le besoin global de logements neuf annuels est estimé de façon consensuelle à 70 000 par l'Etat (Loi 2010 du Grand Paris) et la Région (SDRIF 2012) dont :

- L'accueil de nouveaux ménages
38 000 logements
- La compensation de la disparition de logements
17 000 logements
- La participation à la fluidité du marché
3 000 logements
- Un rattrapage du déficit accumulé
12 000 logements

UNE PÉNURIE STRUCTURELLE

DES CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES CONSIDÉRABLES, DES CONDITIONS DE LOGEMENTS INSATISFAISANTES

Paris Ile-de-France fait face à une offre nettement insuffisante de logements neufs depuis plusieurs décennies, ce qui génère une hausse des prix et des loyers bien plus rapide que celle des revenus.

La prochaine enquête nationale logement sera disponible fin 2014 et devrait montrer une accentuation des tendances 2002-2006.

UNE CROISSANCE RALENTIE

Si l'objectif de 70 000 logements était respecté, le PIB de l'Ile-de-France augmenterait au moins de 0,5 point de plus par an.

De même, si l'objectif de 70 000 logements était respecté, le taux de chômage baisserait au moins de 0,6 point, la construction d'un logement neuf équivalant à la création d'un emploi.

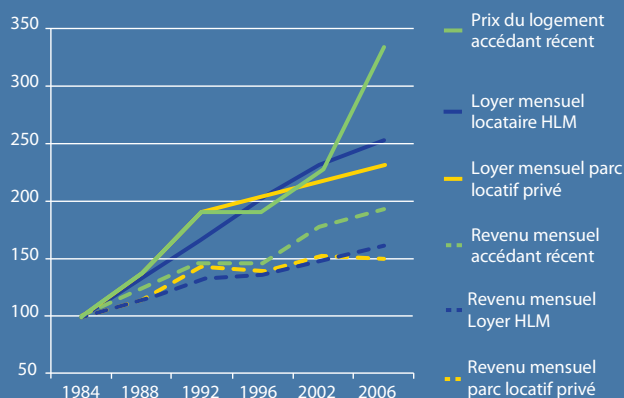
Une émigration importante des actifs s'observe dans la tranche 35-50 ans (familles). Il manquerait 100 000 logements pour les seules classes moyennes en Ile-de-France (CESER 2011)

Les finances publiques en souffrent évidemment puisqu'un logement construit génère en moyenne 36 000 Euros de TVA.

Les actifs changent plus difficilement d'emploi en raison de leurs difficultés à se reloger à proximité de leur lieu de travail (frein à la mobilité).

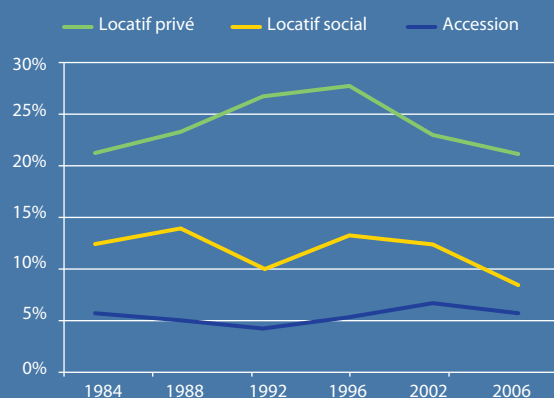
La croissance et l'attractivité de Paris Ile-de-France sont donc en jeu.

UNE HAUSSE DES PRIX ET DES LOYERS
BIEN PLUS RAPIDE QUE CELLE DES REVENUS



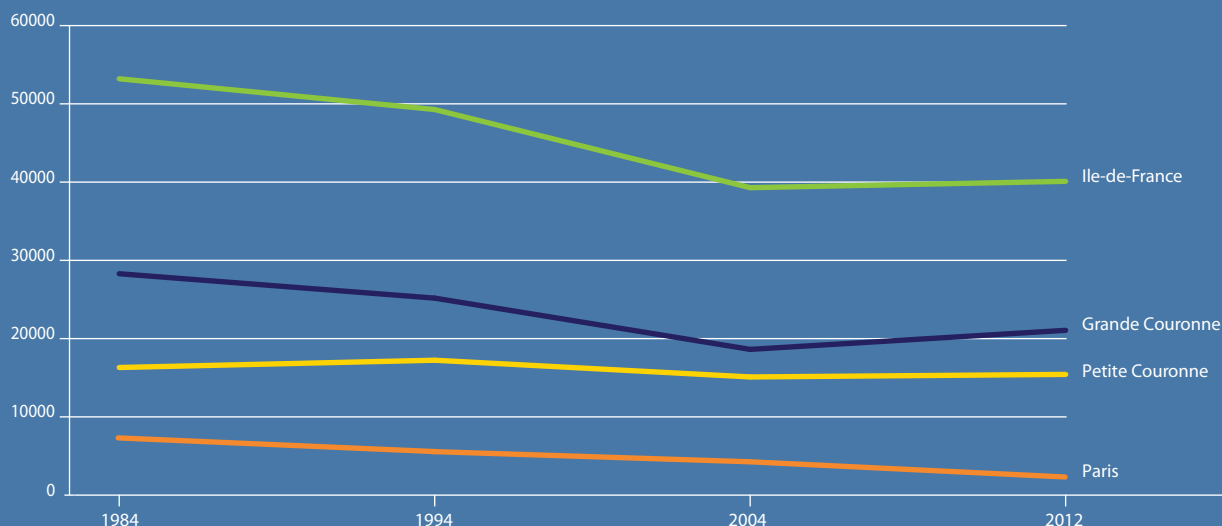
Source : IAU-IDF

ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE
SUR LES 12 DERNIERS MOIS



Source : IAU-IDF

MOYENNE ANNUELLE DES LOGEMENTS COMMENCÉS EN ILE-DE-FRANCE



UNE PÉNURIE QUI VA S'ACCENTUER

Une baisse d'ores et déjà amorcée

Malgré un léger redressement des constructions au cours des années 2009-2011, d'ores et déjà on constate une rechute qui risque de se poursuivre et de s'amplifier. La construction de logements neufs a notamment reculé au cours des trois derniers mois de 2013 avec une baisse de - 22% et de - 25% pour les maisons individuelles. D'où la nécessité d'agir vite, particulièrement dans le logement intermédiaire.

Une rentabilité brute affaiblie par une hausse fulgurante des prix

L'augmentation des prix immobiliers au cours des dernières années a sensiblement affaibli la rentabilité locative brute. Celle-ci figure aujourd'hui parmi les plus faibles au monde. L'indice des prix des logements anciens en Ile-de-France a bondi de 145% entre 2000 et 2013. Au cours des années 2000, ceci n'a pas freiné les investissements dans la pierre, car la croissance des prix permettait aux propriétaires d'escompter une importante plus-value lors de la revente. En outre, les aides publiques à l'investissement locatif, comme le dispositif Scellier, ont significativement soutenu la construction de logements à usage locatif. Ces éléments conjoncturels ont désormais disparu, entraînant une chute de la demande.

Une hausse des prix qui freine la constitution d'une épargne immobilière

La croissance des prix a repoussé l'âge moyen des primo-accédants au bénéfice de la location et de la colocation, et a ainsi freiné la constitution d'une épargne

immobilière. Les ménages aux revenus modestes sont les premières victimes de la hausse des prix de l'immobilier, mais ceux de la classe moyenne en souffrent également. Les plus touchés sont les jeunes actifs.

Une instabilité juridique et fiscale qui éloigne les investisseurs

Paris-Ile de France Capitale Economique craint que l'objectif fixé par le gouvernement ne soit pas réaliste et décourage les acteurs². De plus, les mesures prises par l'Etat au cours de l'année pour contenir le prix des loyers s'avèrent inappropriées. Elles pourraient même s'avérer contreproductives car elles participent de l'instabilité juridique et fiscale chronique de notre pays et contribuent ainsi à détourner les investisseurs, dont l'intérêt s'était déjà sensiblement érodé ces dernières années du fait de la baisse des rendements locatifs.

Une réforme territoriale créant une période de lourde incertitude

Enfin, la réforme territoriale et la mise en place d'une nouvelle gouvernance en Ile-de-France, notamment liées à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, pourraient paralyser à moyen terme les permis de construire. Une réponse doit être apportée d'urgence à ce risque majeur.

Conclusion : il y a nécessité d'agir vite et fort, de manière globale, prioritairement par l'offre.

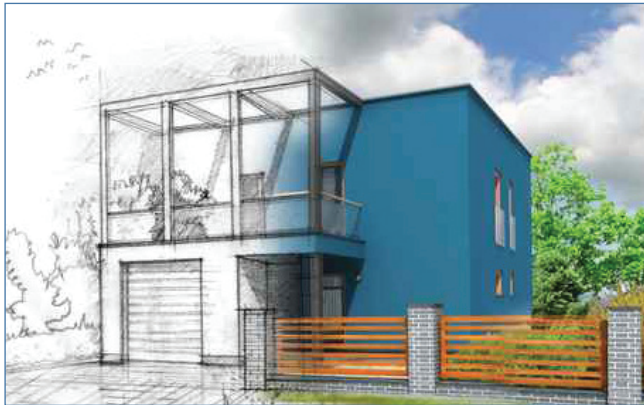


2 - La loi SRU prévoit la production de 47 000 logements sociaux par an en Ile-de-France (dont l'acquisition conventionnement de logements existants) et le passage de 20 à 25% de logements sociaux, soit une multiplication

par plus de trois des objectifs franciliens pour les communes assujetties à la loi : de 5 200 logements / an entre 2011 et 2013 à plus de 18 000 pour 2014-2016.

PROPOSITIONS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN ILE-DE-FRANCE

1 COMMENT LIBÉRER LE PLUS DE FONCIER CONSTRUCTIBLE À DES PRIX RAISONNABLES ?



Augmenter le volume des opérations d'aménagement en Ile-de-France :

- Renforcer les moyens des SEM et des établissements publics lorsque cela est nécessaire
- Mobiliser l'ensemble des outils juridiques et notamment les projets urbains partenariaux, les ZAC, les permis d'aménager, etc...
- Associer le plus en amont possible les constructeurs et les promoteurs notamment en recourant à leurs capacités d'aménagement et en vue de mieux maîtriser les prix de vente, notamment dans les opérations d'intérêt majeur. Faire connaître les bonnes pratiques repérées dans ce sens

- Appliquer constamment des approches multi-critères dans les procédures publiques d'attribution des terrains de manière à prendre en compte tous les aspects du projet et pas seulement la valorisation du foncier
- Intégrer de manière systématique la dimension logement dans les CDT et particulièrement dans le périmètre des gares ³

Favoriser le retour à la constructibilité des zones délaissées (terrains pollués, zones inondables zones longeant les infrastructures de transports, zones d'activité) ⁴

- Définir des modalités de construction adaptées pour permettre celles-ci dans ces zones en parant aux risques spécifiques (inondation, bruit, pollution)
- Tenir compte des coûts de dépollution dans l'indemnisation des expropriations afin de favoriser leur mutation et leur dépollution
- Permettre de construire plus haut ou plus dense afin d'assurer la rentabilité des projets malgré les surcoûts liés à la spécificité du terrain
- Faciliter la construction en zones denses en permettant la mise en place dans les documents d'urbanisme de zones d'aménagement mixtes (logement/commercial, permettant par exemple la construction de parkings-silos)

2 COMMENT ACCÉLÉRER LES PROJETS ?

Mettre en oeuvre rapidement les mesures suivantes et notamment celles décidées par ordonnances ⁵ :

Diviser par deux les délais nécessaires à la construction de logements

- En menant les procédures en parallèle plutôt que les unes après les autres



3 - Paris-Ile de France Capitale Economique se réjouit des efforts menés en ce sens.

4 - Dans le périmètre urbanisé, sur les 18 190 ha situés en zone inondable, seuls 40% sont construits.

5 - Paris-Ile de France Capitale Economique se réjouit de :
- l'adoption par le Gouvernement de la procédure intégrée (Ordonnance du 3 octobre 2013) pour le logement (PIL), réclamée déjà en 2009. Si le projet est qualifié d'intérêt général, cette procédure unique permettra de rendre

compatibles les documents d'urbanisme et, en même temps, d'adapter les normes de rang supérieur. La mise en compatibilité se fera après enquête publique et devra être approuvée par le préfet.
- l'adoption de la mesure prise en ce sens par l'ordonnance du 19 décembre 2013.
- l'adoption des mesures pour la limitation des recours répond aux propositions de son groupe de travail « accélération des procédures » de décembre 2009 : Ordonnance du 18 Juillet 2013 donnant suite au Rapport Labetoulle.

Regrouper les consultations obligatoires

- Loi sur l'eau, mesures environnementales, protection des espèces...

Faciliter le financement des opérations

- En augmentant le taux maximal de garantie que les collectivités territoriales peuvent, seules ou conjointement, apporter à des emprunts souscrits par le titulaire d'une concession d'aménagement à 100%
- En supprimant la garantie intrinsèque

Mieux encadrer les recours

- Encadrer l'intérêt à agir : le requérant doit démontrer que la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation, de jouissance du bien qu'il détient ou occupe régulièrement ou par lequel il a bénéficié d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire
- Prévoir des dommages et intérêts pour recours abusif
- Encadrer les transactions mettant fin aux instances avec :
 - une régularisation en cours d'instance permettant l'annulation partielle d'un permis dans lequel l'irrégularité pourra être réparée par permis de construire modificatif.
 - un sursis à statuer et étendre l'encadrement des recours aux opérations d'aménagement

Faciliter les dérogations s'appliquant aux zones où la demande est la plus forte

- Notamment eu égard aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) relatives au volume, au gabarit et à la densité des constructions dans les cas suivants :
 - Les transformations d'immeubles de bureaux inutilisés en logements
 - Les projets situés à proximité des transports collectifs (allègement de l'obligation de créer des aires de stationnement)
 - La surélévation d'un immeuble sur quelques étages (dents creuses, alignement au faîtage)

Tirer parti des opportunités d'investissement malgré le difficile retour des investisseurs institutionnels

- Notamment orienter l'épargne vers le logement ⁶



3 COMMENT GARANTIR LA STABILITÉ JURIDIQUE ET FISCALE ?

Répondre par une procédure permettant de lever les risques d'incertitudes

- Anticiper le danger de paralysie dans les prochaines années engendré par la réforme territoriale en Ile-de-France, qui fera peser notamment un risque juridique majeur sur les permis de construire

Simplifier les normes et les règles dans le cadre des travaux du Conseil pour la Simplification

- Afin de limiter les coûts de construction ⁷
- Instaurer un moratoire de deux ans sur de nouvelles normes techniques
- Evaluer le stock de normes existantes pour éliminer ou reformer celles qui présentent le rapport coût / efficacité le moins probant ⁸

- Lancer un appel à projet permettant aux producteurs de logements de proposer des pistes d'adaptation des exigences réglementaires pour construire à moindre coût

Simplifier la fiscalité

L'immobilier est un métier de cycle long. Sa fiscalité doit être stable, lisible et simple pour être incitative. Sa remise en cause est facteur de perte de confiance de la part des investisseurs.

Conservé :

- Un seul dispositif d'incitation à l'investissement locatif
- Une fiscalité des plus-values immobilières uniques, avec une seule règle d'abattement pour durée de détention de 22 ans pour les impôts et les cotisations sociales, pour les terrains bâtis ou à bâtir

6 - la loi ALUR autorise les véhicules collectifs (SCPI/FCPI) à investir dans le nu-foncier et que la fiscalité encourage l'orientation de l'épargne issue de l'assurance-vie vers le financement du logement.

7 - réduire à 5 mois la délivrance des permis de construire.

8 - Cf. L'appel du 11 décembre 2013 de l'Union Sociale pour l'habitat, Fédération des Promoteurs Immobiliers, Fédération Française du Bâtiment, Capeb, Union des Maisons Françaises, Fédération des Entreprises Publiques Locales, Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs et Untec in Le Moniteur.fr : « Ces évolutions réglementaires auraient pesé à hauteur de 25 à 35% dans le quasi-doublement du prix de revient des logements entre 2000 et 2011. »

4 COMMENT ENCOURAGER LES MAIRES BÂTISSEURS ?

Modifier la dotation globale de fonctionnement

- pour que la DGF favorise les maires qui construisent des logements

Etendre le système des conventions Rocard

- liant la construction de bureaux à celle de logements et l'étendre aux activités commerciales

Mobiliser les solutions de prêts de long terme aux collectivités territoriales



5 COMMENT RELANCER LA COMMERCIALISATION ?

Créer un véritable marché du logement neuf intermédiaire ⁹

D'ores et déjà la Caisse des Dépôts, via sa filiale SNI, lancera cette année la construction de 10 000 logements intermédiaires d'ici 2 ans (Fonds ARGOS)

Multiplier les logements adaptés aux étudiants et jeunes actifs ¹⁰

Innovier en matière de portage foncier et de production de logements en dissociant propriété du sol et propriété du bâti

- Développer l'usufruit locatif social pour soutenir plus efficacement le logement social et intermédiaire et l'élargir au logement ancien en diversifiant les véhicules d'épargne

- Développer le « bail emphytéotique logement » (BELO). Le bail emphytéotique est un contrat par lequel le bailleur confère au preneur un droit réel immobilier pour une durée comprise supérieur ou égale à 75 ans. Le bailleur conserve la propriété du foncier et ne la fait pas payer au preneur. En contrepartie d'un prix de vente initial maîtrisé le preneur est soumis à une « close anti spéculative » qui vise à contenir l'évolution du prix sur le long terme. En fin de bail, les constructions reviennent intégralement au propriétaire du foncier ¹¹

Solvabiliser la demande des primo-accédants

- Recalibrer le prêt à taux zéro (PTZ+) pour relancer le marché



9 - Paris-Ile de France Capitale Economique s'appuie sur le Rapport de Michel Clair à la CCI de Région Paris-Ile-de-France.

10 - L'Ile-de-France ne compte que 28 000 places dans le logement social et 18 745 dans le logement privé pour une population de 594 000 étudiants.

11 -Paris-Ile de France Capitale Economique se réjouit de l'adoption prochaine d'un texte de loi en ce sens et de l'intérêt de la mairie de Paris pour ce type de contrat

MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL

PRÉSIDENT

Michel CLAIR , Président d'Astria, Président du Conseil d'Administration de Comexposium, Ancien Président du Directoire de Klépierre

MEMBRES

Pierre SIMON , Président, Paris-Ile de France Capitale Economique

Chiara CORAZZA , Directeur Général, Paris-Ile de France Capitale Economique

Stéphane DAMBRINE , Président Directeur Général de Paris Habitat, AORIF - l'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France

Christophe RABAULT , Directeur, AORIF - l'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France

Raphael LEONETTI , Notaire, Cabinet notarial Cheuvreux

Frédérique THOLLON-BARRAS , Directrice des Affaires Immobilières, Chambre des Notaires Paris-Seine St Denis-Val de Marne

Pierre MUTZ , Ancien Préfet, Conseiller du Président, Eiffage

Mireille VIORA , Directrice Générale Adjointe en Charge de l'Aménagement, Epamarne-Epafrance

Hervé MANET , Président, Fédération des Promoteurs Immobiliers

Patrick VIGNEY , Délégué Général, Fédération des Promoteurs Immobiliers

Michel TERRIOUX , Délégué Général, Chambre FNAIM du Grand Paris

Loïc HERVE , Directeur de l'Immobilier Résidentiel et Santé, GECINA

Marianne de BATTISTI , Membre du Comité Exécutif en Charge des Grands Comptes, des Relations Institutionnelles et de la Communication, ICADE

Jean-Pierre MATTON , Directeur des Partenariats Publics et du Grand Paris, ICADE

Marion DELPLANQUE , Expert Logement, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France

Marie-Christine OGHLY , Président, Medef Ile de France

Christophe SCHEIDHAUER , Chef de Projet Etudes et Groupe de Travail, Paris-Ile de France Capitale Economique

Boris TKATCHENKO , Chargé de Mission, Paris-Ile de France Capitale Economique

Guillaume BOUTHILLON , Président, Paris-Ouest Promotion

Alain LAURIER , Président, PERL

Rémi ROCHE , Président, Chambre Paris-Ile-de-France-Picardie, SNAL

Hervé GASTAUD , Délégué Régional, Paris-Ile-de-France-Picardie, SNAL

David MARQUET , Directeur du Développement, SODEARIF

Jacques-Henri BORD , Président, TGB Aménagement

Jean-Pierre DUPORT , Ancien Préfet, Conseiller du Président, Unibail-Rodamco

Olivier LEROUX de LENS , Délégué Régional, Union des Maisons Françaises

Etienne FATOME , Professeur, Université Paris I

José-Michaël CHENU , Directeur du Marketing Stratégique et du Développement Urbain, Vinci



Paris-Ile de France Capitale Economique

Directeur Général : Chiara C ORAZZA

Tél : +33 1 55 65 74 80 - contact@gp-investment-agency.com

www.greater-paris-investment-agency.com

