



Communiqué de presse
Toulouse, le 13 novembre 2007

SYNDICAT DES PROFESSIONNELS DE L'AMENAGEMENT ET DU LOTISSEMENT QUELLES SOLUTIONS POUR RESOUDRE L'IMPASSE DU LOGEMENT EN MIDI-PYRENEES ?

Au-delà des frontières partisans, l'ensemble du monde politique français s'accorde sur le manque de logement dans le pays. Pour la 1^{ère} fois en 2006, un droit opposable au logement a été évoqué, droit assorti d'une ambition de construction de 500 000 habitations par an. 420 000 logements ont été commencés en 2006, les prévisions sur 2007 sont de 400 000...Le déficit augmente.

Cette crise s'explique notamment par une absence de programmation de la question foncière. Demain, la crise du logement ne pourra être résolue que si une politique foncière juste est adoptée.

UNE VERITABLE DISTORSION ENTRE LA DEMANDE...

Les ménages qui se lancent dans un projet de construction, entament l'une des plus heureuses et difficiles pages de leur existence : choix de leur lieu de vie, du voisinage, de l'insertion sociale des enfants, adaptation d'un habitat personnalisé à leur mode de vie. Ce projet personnel se réalise en outre à une époque où les envies des Français ont considérablement évolué : plus de temps et donc plus de loisirs, besoin de se rapprocher de la nature (jardinage, bricolage...).

Enfin, si les ménages recherchent un investissement en rapport avec leurs aspirations, ils souhaitent surtout un investissement en rapport avec leurs moyens financiers. La construction d'une maison individuelle avec jardin (à partir de 400 m²) reste ainsi logiquement le principal investissement des ménages tant sur le plan affectif que financier...

Si tous les logements ne se valent pas, le prix moyen constaté du m² dans l'aire urbaine Toulousaine est moindre pour l'achat d'une maison individuelle T4 T5 (1 700 à 2 200 €/m² avec jardin - en moyenne 115 m²) en comparaison d'un collectif T2 T3 (2 500 à 3 500 €/m² - en moyenne 55 m²). Au regard de ces données, on voit clairement que la maison individuelle est moins chère à l'achat que le collectif.

L'aire urbaine de Toulouse (jusqu'à la 4^{ème} couronne soit 342 communes) compte 1 050 000 habitants. Chaque année, l'arrivée de 19 000 nouveaux habitants et un taux de desserrement (divorce, décohabitation, vieillissement) de 0,8% induisent un besoin de l'ordre de 13 500 logements neufs/an (9 500 + 4 000).

...ET L'OFFRE

Or, les meilleures années, la production en Midi-Pyrénées est de 11 000 à 12 000 logements seulement, engendrant un déficit structurel d'environ 2 000 logements chaque année.

La demande d'espace de chacun se heurte à la volonté de tous de sauvegarder cet espace. Cette contradiction se retrouve dans les déclarations gouvernementales où le législateur veut pousser la production de logements mais, dans le même temps, édicte des règles de plus en plus contraignantes. Le blocage du foncier que l'on constate ces 10 dernières années, pèse sur les prix et provoque l'éloignement des ménages loin dans les campagnes à la recherche d'un terrain.

Une étude réalisée par l'Observer de l'Immobilier Toulousain montre que le verrouillage des sols dans le périurbain (les 2^{ème} et 3^{ème} couronnes de l'aire toulousaine), sous prétexte de favoriser la densification du centre ville et d'éviter le mitage empêche 15% de la population d'accéder à la propriété en logement collectif ou lotissement. Ainsi, sous prétexte de reconstruire la ville sur la ville, une fraction importante des ménages actifs avec enfants sont exclus de l'aire urbaine toulousaine :

- Ceux aux revenus inférieurs à 1 800€/mois à la recherche d'un T3 (pour 2 à 3 personnes) soit 8% des ménages ;
- Les revenus inférieurs à 2 700€/mois pour un T4 / T5 (4 à 6 personnes) soit 7% des ménages.

C'est l'avenir de notre agglomération qui est ainsi hypothéqué.

LE DEVELOPPEMENT DU MITAGE FAVORISÉ

Le malthusianisme des PLU qui organisent la rareté et les prix trop élevés favorise un phénomène d'évasion des ménages qui ne trouvant pas de logement dans l'aire urbaine toulousaine sautent la barrière de fer ainsi créée et vont se perdre dans le diffus en rase campagne loin du centre ville.

Entre 1990 et 2000, la surface de terrain utilisée pour l'habitat a seulement augmenté de 0,6% alors que dans le même temps, la population croissait de près de 170 000 personnes (soit + 2% par an). 50% de la surface consommée par ces terrains correspond à la déprise agricole, friches et forêts. Et si dans les années 1995, les aménageurs et lotisseurs achetaient le terrain à bâtir entre 50 et 70 francs le m², les négociations se situent aujourd'hui entre 30 et 70 €/m²...

On constate en outre sur ces 7 dernières années, que rebâtir la ville sur la ville n'a pas forcément été la solution, le diffus individuel a induit un étalement urbain non maîtrisé et la production de foncier nouveau est en chute libre (- 50% entre 2000 et 2006). Le peu de foncier urbain disponible a impliqué une véritable flambée des prix. En Midi-Pyrénées, la très large majorité du foncier destinée au logement est produite dans le diffus : en 2000, seulement 14% sont produits dans le cadre d'une procédure de ZAC ou de lotissement. En 2006 cette part est descendue à 11%... toujours largement en dessous de la moyenne nationale (15%). Et moins il y a de lotissement, plus on favorise le diffus...

Les SCOT (outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale dans une perspective de développement durable) et les PLU (Plan Local d'Urbanisme) sont désormais déconnectés des PLH (Programme Local de l'Habitat). Ainsi, chaque commune est maître de ses choix d'urbanisation. A Toulouse, la charte Inter-SCOT se fixe d'accueillir 80% de la croissance démographique, les 20% restant sont affectés sur des villes périphériques à 100 km... L'offre à venir ne correspondra toujours pas à la demande...

DES SOLUTIONS SIMPLES POUR REpondre A LA DEMANDE

Il apparaît désormais clairement qu'il est nécessaire de faire baisser les prix du foncier et de redonner l'envie aux communes de se développer. Il est indispensable d'ouvrir du foncier urbanisable, c'est-à-dire d'envisager des opérations d'ensemble ZAC et permis d'aménager. Dans ce cadre les participations aux équipements publics sont programmées et intégrées au bilan, ainsi que des logements en accession et sociaux. Avec du foncier neuf, on peut créer de la mixité. En 2006, les adhérents du SNAL Midi-Pyrénées ont réalisé 52% de terrain à bâtir, 32% de collectif, 14% de logement social et 2% de locaux d'activités.

En libérant du foncier, les communes des 2^{ème} et 3^{ème} couronnes toulousaines pourraient développer des permis d'aménager et ZAC de maisons de ville (habitat sur un terrain de 400 à 600 m²). Elles répondraient ainsi à ce manque qui aujourd'hui favorise totalement l'habitat diffus et permettrait de remettre dans la course à l'accession à la propriété les 15% de ménages exclus aujourd'hui.

Enfin, les aménageurs doivent poursuivre leurs efforts et leur soutien à la politique environnementale du gouvernement. Ils se sont engagés avec l'ADEME dans l'aménagement de ZAC HQE : respect de l'environnement, économies d'énergies et de matériaux, intégration paysagère...

Aujourd'hui, il est utopique de construire la ville sans penser à l'individu, sans laisser la possibilité à TOUS les ménages de choisir ce qu'ils souhaitent en fonction de leurs capacités financières. Le SNAL se bat pour cela !

A PROPOS DU SNAL MIDI-PYRENEES

Le SNAL Midi-Pyrénées est l'une des 12 chambres régionales du SNAL national. Placé sous la présidence de François Rieussec (Président d'Arp Foncier), le SNAL Midi-Pyrénées regroupe 19 adhérents : Amarim SARL, Anico, Arp Foncier, Ataraxia Aménagement, Cogep SA, Dezon Promotion, Nexity Foncier Conseil, France Terre, Harmonie Urbaine, JFP Groupe Guchens, Les Aménageurs Réunis, Luvisutto Sarvognan, Novilis Promotion, Promoconseil, Promo Midi, Ramos Réalisations, Sater, Terres de Vie, Terres et Création. Le SNAL national est l'unique organisation représentant les professionnels de l'aménagement privé. Il regroupe 240 sociétés, soit près de 80% des aménageurs privés en France qui fournissent plus de 20% de la production nationale de terrains à bâtir.

Dossier de presse et livre blanc sur simple demande

RENSEIGNEMENTS PRESSE

Laurence de Boerio

06 03 10 16 56

rp@deboerio.net