

SNAL MIDI-PYRENEES QUELLE SOLUTION POUR LE LOGEMENT ?

Le 14 octobre, le SNAL Midi-Pyrénées (Syndicat des Professionnels de l'Aménagement et du Lotissement) organise trois tables-rondes pour les collectivités afin de leur permettre de mieux appréhender les problématiques du logement en Midi-Pyrénées.

REVENIR AUX FONDAMENTAUX

Aujourd'hui, la problématique immobilière est bien de permettre à chacun de satisfaire son besoin de logement. Ce qui n'est pas le cas pour les deux millions de ménages en recherche.

La densification des centres villes prônée par la loi SRU pour économiser le foncier agricole, est une nécessité qui n'est pas contestable. Cependant, la "reconstruction de la ville sur la ville" au delà de la beauté de la formule, s'est révélée plus compliquée que prévue (difficulté de maîtriser le foncier en centre ville, protection des secteurs historiques, rareté des terrains utilisables...). En définitive, sorti de quelques opérations aussi emblématiques que médiatisées (réhabilitation de friches industrielles ou d'anciennes casernes par exemple), le résultat s'avère assez décevant en termes de densification.

C'est donc à la périphérie proche des centres (1^{ère}, 2^{ème}, voire 3^{ème} couronne), sur des espaces libres et facilement appréhendables que la densification s'est opérée en collectifs. Mais, et c'est là la moindre des contradictions, parallèlement à cette volonté de densification des centres villes et par extension des communes avoisinantes, les terrains fonciers dans la 1^{ère} et 2^{ème} couronne n'ont pas été libérés.

On est ainsi confronté à un double paradoxe :

- La politique de peuplement des quartiers urbains contraint les promoteurs à produire de grands logements en collectifs...
- ...Qui ne trouvent pas preneurs. En effet, les ménages en recherche de maisons individuelles + jardin pour les enfants, s'exilent à 30 ou 40 km, à grands frais de transport.

Cependant, quand la question leur est posée, ils choisiraient d'habiter dans la même localité que précédemment. Mais quand ils comparent le prix au m² d'un appartement neuf T4 / T5 (3 070 € en moyenne dans l'aire urbaine - Source Observer 1^{er} semestre 2008) à celui d'une maison individuelle neuve (de 2 000 à 2 300 €/m² suivant la couronne et la surface de la maison), les accédants à la propriété ont vite fait leur choix... Ils sautent donc la ceinture de fer ainsi créée dans les premières couronnes et vont alimenter le diffus.

Il existe donc bien un phénomène d'évaporation des familles vers la 4^{ème} et 5^{ème} couronne qui trouvent uniquement à cette distance, l'espace en adéquation avec leur désir de maisons individuelles et leur capacité financière.

Afin de répondre aux attentes de ces familles, il est désormais possible de faire de la densité en maisons individuelles facilitant ainsi le transport collectif. Mais pour cela, une politique volontariste d'ouverture du foncier proche (1^{ère} et 2^{ème} couronne) doit être menée. Ces fonciers doivent être dévolus à des opérations organisées qui encouragent l'harmonie et la mixité des formes urbaines et des populations.

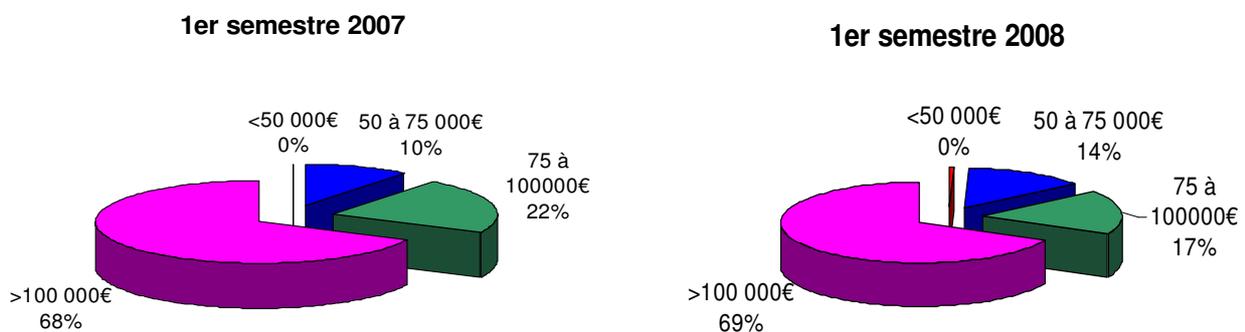
Le SNAL Midi-Pyrénées se bat pour interrompre cette spirale infernale qui veut que la densification en tous collectifs privilégiée jusqu'ici, entraîne inmanquablement le développement de l'étalement urbain.

La ville doit être un lieu où se partage harmonieusement collectifs et maisons de ville.

UNE NOUVELLE DONNEE : DES DIFFICULTES POUR OBTENIR UN PRET

Le marché des ventes de terrains à bâtir en lotissement s'est maintenu en ce début d'année mais on sent un très net fléchissement au second semestre. On note également une très légère baisse du prix moyen de vente, peu significative encore à ce jour : de l'ordre de -2 à -3%.

Vente de terrains à bâtir sur la Haute-Garonne Comparatif 1^{er} semestre 2007 / 1^{er} semestre 2008 – Données DRE



Cependant, on constate depuis cet été une baisse des ventes avec des difficultés pour obtenir des prêts pour les primo-accédants. Ainsi, sur les budgets terrain + maison compris entre 150 et 180 000 €, la diminution des demandes de Permis de Construire est très marquée :

- 4 700 demandes de **Permis de Construire** maisons individuelles sur l'année 2007, soit, ramenés sur **un semestre 2007, 2 350** demandes
- **1 350 PC seulement au 1^{er} semestre 2008**. Soit une baisse de l'ordre de 43%.

Il devient donc plus qu'urgent d'aider les primo-accédants à acheter aujourd'hui là où se trouve les produits qui entrent dans leur budget (4^{ème} et 5^{ème} couronne). Mais surtout, il ne faut pas omettre de préparer dès à présent des petits terrains à bâtir en 1^{ère} et 2^{ème} couronne qui pourront ainsi s'acheter à des prix raisonnables : soit entre 50 et 70 000 € pour un terrain allant de 300 à 700 m² suivant les communes.

LE PASS-FONCIER, UNE SOLUTION POUR LES PRIMO-ACCEDANTS

Créé il y a un an par l'Etat, le Pass-Foncier est véritablement opérationnel depuis mars dernier. Il s'adresse aux primo-accédants qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale. Le Pass-Foncier permet un achat en deux temps : financement de la construction de la maison puis acquisition du terrain.

Pour en bénéficier, les revenus du primo-accédant ne doivent pas excéder le plafond de ressources fixé par le PLSA (Prêt Social Location Accession), soit 3 700 € net/mois. Près de 70% de la population française est ainsi éligible...

Le principe est relativement simple : le collecteur du 1% logement acquière le terrain et le porte jusqu'à l'amortissement complet de la construction. L'achat du terrain se fait une fois la maison payée en totalité.

Autre avantage du Pass-Foncier : la TVA tant sur le terrain que sur la construction, est ramenée à 5,5%, soit un gain de près de 15% sur le prix pour les acquéreurs. Au total, l'ensemble des aides permet une baisse des mensualités de l'acquéreur de l'ordre de 25 à 30%.

Une solution extrêmement séduisante sur le papier mais qui rencontre aujourd'hui deux difficultés majeures :

- L'Etat qui participe aux financements de ces logements (via la TVA), demande aux communes de mettre la main au portefeuille... La commune qui souhaite soutenir ce système doit ainsi financer entre 3 000 € et 5 000 € par famille... Il s'agit donc là d'une véritable volonté politique d'élargir l'action publique en faveur des ménages de primo-accédants.
- Les logements acquis par le biais du Pass-Foncier ne rentrent pas à ce jour dans l'obligation des communes d'intégrer 20% de logements sociaux dans leur développement. Et ne les incitent donc pas trop à adopter le Pass-Foncier.

Le deuxième semestre 2008 et les deux années à venir s'annoncent rudes pour tout le secteur de la construction, et c'est près de 10% des emplois de la région. Les aménageurs et lotisseurs de Midi-Pyrénées ne baissent pas pour autant les bras !

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.

RENSEIGNEMENTS PRESSE

Laurence de Boerio

06 03 10 16 56 - rp@deboerio.net