

POINT DE VUE

Pour une politique de l'offre pour mettre fin à la pénurie de logements en France

| 04/06/2012 | 16:15 | **Logement**



© DR
Antonio Duarte, architecte-urbaniste, Président de l'Association Grand Paris

Suite à la préparation du décret concernant le blocage des loyers de relocation de logement, annoncée par Cécile Duflot, l'Association Grand Paris salue la volonté de freiner l'emballement des prix de location et plaide pour des mesures favorisant la construction de 900 000 logements manquants. Et ceci afin d'éviter l'effet de ciseau entre le blocage des prix et la diminution du nombre de mise en chantiers qui accentuerait la crise du logement.

L'Association Grand Paris salue la volonté de freiner l'emballement des prix de location de logements, devenu excessif dans les grandes métropoles et qui accentue le mal-logement et l'étalement urbain. Cependant, plutôt que des mesures conjoncturelles à la marge, le gouvernement doit mettre en place de véritables mesures structurelles pour faire face à la pénurie de 900 000 logements en France, accentuée dans les grandes métropoles, afin d'éviter l'effet de ciseau entre le blocage des prix et la diminution du nombre de mise en chantiers qui accentuerait la crise du logement !... Alors que la France connaît une croissance démographique accentuée par l'éclatement des ménages, le parc de logement ne suit pas dans les grandes villes, en particulier en Ile de France et en PACA où la pénurie est à l'origine d'une flambée des prix à l'accession, répercutée pour partie sur le niveau des loyers.

Cependant, alors que le niveau des prix a progressé deux fois plus rapidement que le niveau de salaires en France ces dix dernières années, celui des loyers a augmenté deux fois moins rapidement, en étant davantage corrélés à la hausse des salaires et des prix. Cela montre que les indices de loyers ont en grande partie contenu l'augmentation des prix du foncier et qu'il est indispensable de s'attaquer à la cause de la hausse foncière pour réguler davantage les loyers plutôt que de s'évertuer à bloquer uniquement le niveau des loyers qui aurait un risque d'accroissement de la pénurie d'offre de location compte tenu de la baisse continue des rendements locatifs.

Cécile Duflot doit présenter les mesures qui lui permettront d'atteindre l'objectif fixé par le Président François Hollande de 500 000 nouveaux logements par an afin de contribuer à la croissance économique, avec des mesures de soutien au secteur de l'emploi dans la construction qui connaît une chute sans précédent, et à la hausse du pouvoir d'achat des ménages avec une régulation structurelle des prix par une politique de l'offre. Le niveau de prix très élevée atteint en France étant du à des politiques malthusiennes en matière de construction de logement. Ses propositions sont en particulier attendues en Ile de France afin de mettre fin à une situation intenable pour les franciliens.

La mise en place d'une métropolisation des politiques urbaines et de logement doit être sa priorité avec la mise en place d'une structure intercommunale à l'échelle du Grand Paris. A l'image des autres métropoles, elle doit être dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) fixant les zones d'urbanisation prioritaire ainsi que d'un Plan Local d'Habitat (PLH) avec la délivrance des permis de construire par cette autorité métropolitaine comme l'Association Grand Paris le prône de longue date. Sans cette réforme structurelle, on ne parviendra pas à inverser les courbes de construction en Ile de France. Il y a aujourd'hui un consensus de la plupart des élus franciliens pour une plus grande solidarité territoriale afin de mettre fin à une politique d'éclatement territorial qui pèse sur l'attractivité de la première métropole d'Europe avec des ségrégations sociales, urbaines et économiques qui freinent son attractivité internationale et qui pèsent sur l'emploi.

Pour Antonio Duarte, architecte-urbaniste et président de l'Association : « Le gouvernement doit

prendre la mesure de la crise du logement qui pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des français. Le logement est devenu la première dépense des ménages et doit devenir la priorité du gouvernement pour redonner du pouvoir d'achat en faisant baisser durablement le niveau de prix en accession et en location en atteignant l'objectif de 500 000 logements par an fixé par François Hollande !

Mettons aussi l'accent sur la mixité urbaine en insérant 25% de logements sociaux dans toutes les nouvelles constructions, à l'image de la mesure prise par la municipalité parisienne, afin de mettre fin à la ségrégation urbaine qui pèse sur les grandes villes. A l'image de l'Allemagne ou de la Hollande où le niveau des prix est très inférieur grâce à une politique de l'offre équilibrée et constante, la France doit s'engager à combler la pénurie foncière de logements qui pèse lourdement sur le niveau de prix.

Cécile Duflot doit engager une politique volontariste pour inverser les courbes de construction qui chutent vertigineusement et régler définitivement le problème de gouvernance métropolitaine du Grand Paris qui bloque la construction de logements privés et sociaux dans les 1281 communes franciliennes... Cela devient urgent à l'heure où se développe une troisième couronne parisienne...en province dans les départements de l'Oise ou de l'Eure où des parisiens s'installent faute de trouver des logements abordables dans le Grand Paris, accentuant la crise des transports qui est le corolaire de la pénurie de logements dans le cœur de la métropole !

La question de la densité urbaine doit être assumée sans tabous, avec mesure et constance, pour limiter l'étalement urbain et favoriser l'urbanité des métropoles.

Le Grand Paris, avec 1/3 du PIB Français, peut constituer le moteur du retour de la croissance française pour peu que l'on redonne un peu d'oxygène à la première métropole de France asphyxiée par une pénurie de logements sans précédent qui pèse sur l'attractivité et les conditions de vie. L'Association Grand Paris fera des propositions dans ce sens pour ouvrir l'acte II du Grand Paris qui doit s'ouvrir avec ambition et concertation... »

L'Association Grand Paris regroupe depuis octobre 2006, un an avant le lancement du projet Grand Paris par Nicolas Sarkozy, des citoyens souhaitant améliorer la gouvernance démocratique et contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans une logique de développement durable, en conciliant un développement économique, social et écologique équilibré de l'agglomération.

L'Association a notamment réclamé, et obtenu la fusion des deux projets de transports concurrents du Grand Paris et de la Région Ile de France et favorisé la concertation et la démocratie locale pour le projet du « Grand Paris ».

| Source [LE MONITEUR.FR](http://www.lemoniteur.fr)