

Comment mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires ?

Déclaration du groupe des Professions libérales

Les acteur.rice.s de l'immobilier sont unanimes : l'année 2016 fut un millésime exceptionnel avec une augmentation de 19 % des autorisations de permis de construire et de 13 % des mises en chantier par rapport à 2015.

La conjonction de plusieurs facteurs peut expliquer la situation actuelle, dont notamment :

- La loi Pinel, qui a favorisé la construction de logements neufs dans les zones tendues, permettant à certains d'investir dans la pierre pour la première fois ;
- Les taux d'intérêt d'emprunt historiquement bas et les allongements de la durée des prêts.

Mais la situation n'est pas pérenne (actuellement, nous ne savons pas si le dispositif Pinel sera prolongé) et les besoins en logements restent criants. En témoigne la 22^e édition du Rapport annuel sur l'état du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre selon laquelle près de 4 millions de personnes sont mal logées et 12 millions fragilisées dans leur rapport au logement.

On nous promet depuis des années la construction de 500 000 logements par an mais dans les faits, moins de 300 000 sortent de terre.

Cette carence en logements est notamment due :

- Au manque de foncier ou au prix élevé du foncier ;
- Au manque de courage de certains élus, partagés entre la nécessité de construire des logements et l'opposition de leurs électeurs, qui n'hésitent pas à sanctionner les maires bâtisseurs ;
- À l'inflation normative, qui produit des milliers de normes en tout genre pesant sur tous les acteur.rice.s du bâtiment ;
- À la forte instabilité législative et réglementaire en matière de fiscalité immobilière, qui décourage les investisseurs.

Pour répondre aux besoins indiscutables en logements dans les zones tendues ou très tendues, il faut construire plus de logements. Plus de logements en nombre mais surtout plus de logements de qualité, afin de ne pas générer le mal logement de demain.

Les logements doivent être adaptés aux besoins des citoyens, proches des zones d'emploi ou desservis en transports mais également proches des commerces et des services.

C'est pourquoi il est indispensable de développer les politiques locales concertées, propices à la mixité des acteur.rice.s et des populations. À ce titre, nous saluons la proposition de renforcer les processus d'élaboration collective et citoyenne dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU), ce qui incitera les acteur.rice.s des territoires locaux à réfléchir et à programmer des logements pour tous.

Construire plus et mieux aujourd'hui, c'est bâtir ensemble l'avenir des territoires de demain. Le groupe des professions libérales a voté l'avis.