Neoparcel
Donnons de la valeur à votre foncier

Parution sur le site web :
la gazette.fr



OPINION - LOGEMENT

# « Un appel aux élus locaux et au gouvernement à libérer le logement »

Publié le 13/10/2020 • Par Auteur associé • dans : France

**Jean-Charles Damiron, co-fondateur de Neoparcel, expert conseil en foncier immobilier, appelle les maires à construire du logement social mais aussi libre. Il appelle le gouvernement à soutenir financièrement et durablement les communes bâtisseuses.**

Pesant jusqu'à 80% des dépenses contraintes pour un tiers des ménages*, le logement est l'une des préoccupations financières principales des Français.

Cette nouvelle mandature des mairies est une opportunité : en complément du logement social, il paraîtrait judicieux que le gouvernement donne aussi aux mairies les outils pour qu'elles deviennent les pilotes de la création d'une offre en logements plus large.

## Du logement social au logement libre, un soutien de l'Etat nécessaire

Pour baisser le coût du logement, l'Etat a développé le logement social. Depuis 2000, les maires ont l'obligation de créer des quotas de logements sociaux, et payent des pénalités en cas de défaut. Résultats : le parc de logements sociaux croît et s'améliore au fil des années. Mais il ne doit être la seule réponse. Il doit correspondre à une étape de la vie et ne peut englober l'ensemble de la population. De plus, il pose des problèmes lorsqu'il est concentré dans certaines zones.

Il faut rééquilibrer. Pour cela, l'Etat peut jouer sur le levier de la construction de « logements libres ». Mais créer de nouvelles aides artificielles comme les Scellier ou Duflot n'est pas idéal dans un climat économique tendu. Les ménages vont en effet voir réduire leur capacité d'endettement.

Pourtant, on constate une réelle demande en logement. Le foncier existe dans les communes. Tous les acteurs de la construction et de la promotion attendent de pouvoir construire.

Pour relancer l'économie et redynamiser les territoires, les maires doivent pouvoir placer le curseur au bon niveau et développer l'offre de logements, pour lutter contre la hausse des prix du mètre carré.

En tant que signataires des permis de construire, les maires détiennent la solution. Mais ils ont besoin du soutien de l'Etat car s'ils développent le logement, ils doivent en parallèle développer les infrastructures (école, voirie).

## Un début de soutien à renforcer et pérenniser

L'octroi de permis de construire pourrait correspondre à l'obtention de financements supplémentaires pour les communes bâtisseuses.

En septembre, un dispositif d'aides aux maires bâtisseurs a été annoncé par la ministre du logement pour soutenir les communes qui construisent plus de logements que le taux de croissance normal du parc existant.

Cette mesure du gouvernement est un bon début, mais une dynamique durable doit s'enclencher. L'intérêt financier lié à la délivrance de permis de construire permettrait aux mairies de débloquer des situations locales, tout en leur laissant la maîtrise de leur développement urbain.

La présence de grues dans le paysage urbain doit faire penser aux habitants que leurs élus locaux participent à la croissance et à l'optimisation de leur commune en obtenant de nouveaux budgets. Cette aide peut être aussi l'occasion de verdir les communes si elle s'accompagne d'engagements environnementaux dans la construction.

Nous encourageons donc l'association des Maires de France à avancer dans ses réflexions avec le gouvernement pour obtenir non seulement un coup de pouce du gouvernement mais surtout une dynamique financière de grande ampleur sur le long terme.