

# Le groupe X-Ponts Pierre débat « de la bombe sociale du logement »

Immobilier Logement 2 octobre 2019

Deux tables rondes étaient organisées le 30 septembre 2019 à l'Hôtel des arts et métiers par le groupe X-Ponts Pierre sur le thème « Logement et métropoles : comment désamorcer la bombe sociale du siècle? ». L'occasion de développer des thématiques comme la construction en hauteur, la transmission du patrimoine ou les organismes fonciers solidaires.

Après les propositions de Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement, et le diagnostic établi par Xavier Timbeau, directeur à l'OFCE, deux tables rondes ont abordé, le 30 septembre, les solutions concernant la crise du logement, dans le cadre de la conférence annuelle du groupe X-Ponts Pierre sur le thème « Logement et métropoles – Comment désamorcer la bombe sociale du siècle ? ».

« Les constats sont partagés, il nous faut les solutions », a entamé Jean-Philippe Ruggieri, directeur général de Nexity, lors de la première table ronde « La ville pour tous : réformer ou refonder le marché immobilier ? » en compagnie de Pierre Madec, économiste.

## « Rétablir une justice patrimoniale »

Pour ce promoteur immobilier, une solution s'affiche clairement : construire plus haut. « C'est un problème de politique d'urbanisme pas de construction », argue-t-il. Il faut désormais, d'après lui, « construire les cartographies en 3D » avec des idées de « villages verticaux » afin de résoudre le problème d'exclusion en périphérie des populations les moins aisées. Si ces mètres carrés verticaux ne sont pas utilisés, le sentiment d'exclusion va empirer menant à « de très gros problèmes », redoute-t-il.



Gaël Thomas, directeur de la rédaction Business immo et animateur du débat, Robin Rivaton, Jean-Philippe Ruggieri et Pierre Madec. © Jgp

Selon Robin Rivaton, cofondateur de l'association Real Estech, la situation actuelle repose sur deux erreurs. La première est que « nous avons cru longtemps à la mobilité infinie », les problèmes de

circulation et de transports nous montrent aujourd'hui que cela est une fiction, avance-t-il. Deuxième erreur, « internet n'a pas décentralisé le travail, mais l'a encore plus concentré ».

Robin Rivaton affirme d'autre part qu'il faut renforcer la taxe foncière pour que le prix de stockage de l'immobilier ne soit pas aussi faible. Il explique que ceci permettrait de faire baisser la vacance et les inégalités patrimoniales. « Il faut rétablir une justice patrimoniale de l'immobilier », a-t-il conclu.

### « Renoncer à transmettre »

Lors de la deuxième table ronde « Innover dans les montages pour un logement plus abordable », un zoom a été fait sur les organismes fonciers solidaires (OFS) qui permettent de faire baisser les prix en dissociant le foncier du bâti. Vincent le Rouzic, directeur à l'ENS et doctorant en urbanisme, a expliqué que cette idée a d'abord été expérimentée aux Etats-Unis puis à Lille où cela a permis de diviser les prix par deux.

Aujourd'hui, 12 OFS sont agréés en France. Ce sont des organismes à but non lucratif encadrés par une clause anti-spéculative qui permet de garder un contrôle sur l'envol des prix, a-t-il expliqué. Les OFS ainsi que les coopératives d'habitants, nous font entrer, selon l'urbaniste, dans la « post-propriété », une ère où nous devons « repenser la propriété comme droit absolu ».



Gaël Thomas, Xavier Lépine, Emmanuelle Cosse, Marianne Laurent, directrice des prêts et de l'habitat au groupe Caisse des dépôts, et Vincent le Rouzic. © Jgp

Emmanuelle Cosse, présidente de Coalia habitat, a soutenu la création d'OFS, espérant ainsi « garder certaines populations dans le cœur de l'agglomération », tout en constatant le manque de connaissances sur l'évolution de ce modèle. L'ancienne ministre a regretté que « plus aucun permis de construire ne soit distribué » à l'aune des échéances électorales. Plus encore, elle déplore que la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ne soit pas respectée par les territoires les plus aisés.

En conclusion, Xavier Lépine, président du groupe La Française, a proposé une solution radicale pour faire baisser les prix du logement : « renoncer à transmettre son patrimoine ». « On a essayé, ça marche bien », avance-t-il, évoquant des expérimentations de contrats sans transmission des biens.