

# Des solutions pour s'en sortir, selon ces experts

**Patrice MOYON.**

« Entre 2024 et 2040, il faudrait construire, chaque année, 518 000 logements », observe une note récente de la Coalition territoires et transitions (1) consacrée à ce sujet. « C'est devenu une question brûlante », reconnaît Olivier Sichel, directeur de la Banque des territoires, le bras armé de la Caisse des dépôts sur cette question.

Tout contribue à gripper la machine : la rareté du foncier accentuée par la loi Zéro artificialisation nette, la hausse des taux d'intérêt mais aussi la complexité de la réglementation. Desserrer l'étouffement du crédit ne suffira pas. Il faut défricher, mettre en œuvre de nouvelles solutions, estime la Coalition territoires et transitions, qui fait onze propositions en invitant à aller vite : « La crise du logement devient aujourd'hui un frein majeur à la croissance économique du pays et à la vitalité des territoires. Cela contribue à un taux de chômage structurel estimé à 7 %. » Et ce poste pèse lourd : 32 % dans le budget des ménages et souvent davantage pour les plus modestes. Promouvoir de nouveaux modèles Plusieurs pistes sont proposées pour faciliter l'accès à un coût plus modeste. C'est le cas de la copropriété progressive associant un investisseur (une foncière, une banque ou un promoteur) et l'acquéreur. L'investisseur détient une portion non- substantielle du

logement durant dix ans, de l'ordre de 10 %. Il s'engage à la céder selon un échéancier et un prix définis à l'avance.

Autre solution, celle du bail réelsolidaire. La collectivité reste propriétaire du foncier. Et la revente est encadrée pour éviter toute spéculation. « Mais avec une revalorisation liée au Livret A », explique Olivier Sichel. C'est l'option retenue par Rennes métropole pour l'accès social.

« Il faut promouvoir de nouveaux modèles d'accès à la propriété », plaide la Coalition territoires et transitions.

(1) Nouvellement créée, elle fédère des acteurs, comme Julien Carmona, président du Crédit Mutuel Arkéa, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, Isabelle Le Callennec, députée européenne et maire de Vitré, Romain Pasquier, directeur de recherches au CNRS, Marc Prikazsky, directeur de Ceva...



*Le logement est devenu une question brûlante dans de nombreuses régions.*