

ACTEURS DU PRIVÉ

POINT DE VUE DE M. MATHIAS

PRÉSIDENT RÉGIONAL DE LA FÉDÉRATION DES CONSTRUCTEURS PROMOTEURS

Alors, l'immobilier, ça repart ? Question rituelle qui témoigne d'une méconnaissance réelle de ce secteur d'activité que chacun croit pourtant bien connaître. Et pourtant il représente un rouage essentiel de la vie économique. Il est même le support d'enjeux qui vont bien au-delà.

Évoquons tout d'abord son poids économique et son effet d'entraînement en quelques chiffres simples : sait-on que, au niveau de l'agglomération lyonnaise, le logement privé neuf a pesé environ 3,5 Milliards de francs en 99, soit près de 4000 logements ? Sait-on que pour un logement neuf construit, ce sont 2 emplois directs et autant d'emplois indirects générés dans le bâtiment et les industries de la filière ?

L'ENJEU SOCIAL

Mais, bien au-delà de ce poids économique, je voudrais insister sur des enjeux, qui pour être moins perceptibles n'en sont pas moins essentiels.

Le logement privé neuf est un enjeu social. Social d'abord parce qu'il participe de manière déterminante au cadre de vie des habitants de la cité. Social ensuite parce qu'il a conquis ces dernières



années un rôle exclusif dans l'alimentation du marché en logements locatifs non HLM. L'investisseur privé a, en 1999, initié plus de logements locatifs que l'ensemble du secteur public social. C'est essentiel car c'est la mise en application de la politique de mixité (*mixité au sein de l'immeuble en mêlant propriétaires occupants et locataires et mixité au sein de l'agglomération, car les 4 000 logements ont été réservés dans toutes les communes du Grand Lyon, au cœur de tous les quartiers assurant ainsi un développement équilibré*).

Social enfin parce qu'il représente pour chacun, un facteur d'équilibre indispensable au sein de son patrimoine, alors même qu'on s'interroge sur le futur des régimes de retraite. Que l'on achète un logement pour l'habiter ou pour le louer, cela représente l'épargne personnelle nécessaire pour assurer, dans les meilleures conditions, un

complément aux retraites servies qui sera indispensable.

LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

Alors, pour les années à venir les enjeux pour ce secteur d'activité sont simples. Le premier consiste à maîtriser les éléments du prix de revient pour assurer la continuité d'un développement non inflationniste, et ceci principalement dans deux domaines, le foncier et le coût de la construction. Le second consiste à utiliser avec succès l'amortissement Besson qui est tout aussi efficace que le système Périssol dont il a pris la suite. Il paraît même particulièrement adapté à notre marché du Grand Lyon qui semble avoir servi de référence à son élaboration.