AEF
15 juin 2022

Par CHRISTINE LEJOUX Publiée le 15/06/2022 à 16h05

Le promoteur Alila appelle le monde HLM à se joindre à lui pour demander une hausse des plafonds de la Vefa sociale

Hervé Legros, président du promoteur Alila, qui a présenté ses résultats 2021 ce mercredi 15 juin, adressera une "note" à Emmanuel Macron "d'ici à la fin de la semaine" pour lui demander un "plan Marshall du logement". Lequel devrait, selon lui, inclure une augmentation "rapide" des plafonds de prix de la Vefa sociale, face à l'explosion des prix de revient du mètre carré. "Le monde HLM doit prendre ses responsabilités", selon le dirigeant. Qui plaide également pour une loi SRU "à l'envers", obligeant les communes à construire un minimum de logements, libres comme sociaux.

Hervé Legros, président d'Alila, lors de la présentation des résultats annuels du promoteur immobilier, le 15 juin 2022. AEF info - Christine Lejoux

Changement de trajectoire pour le chiffre d'affaires d'Alila. Alors que le promoteur immobilier lyonnais voyait son activité croître à deux chiffres chaque année depuis sa création en 2007, celle-ci a fléchi de près de 3 % en 2021, à 733 millions d'euros. En cause : des reports de livraison de chantiers représentant un chiffre d'affaires total de 90 millions d'euros. Hervé Legros, fondateur et président d'Alila, explique avoir "privilégié la rentabilité au chiffre d'affaires", les chantiers en question présentant des coûts trop élevés, en raison du renchérissement des matériaux de construction et de l'énergie, pour sortir des opérations avec des marges décentes. Le groupe, qui a présenté ses résultats annuels ce mercredi 15 juin 2022, a ainsi dégagé l'an dernier un bénéfice net de "plusieurs dizaines de millions d'euros". Ce qui porte ses fonds propres à une centaine de millions d'euros, indique Hervé Legros, pour un endettement qui n'excède pas 15 millions.

Alila se trouve donc dans une tout autre situation que la société Geoxia, propriétaire des maisons Phénix, placée en redressement judiciaire le 24 mai. Et dont les dirigeants ont récemment écrit au président de la République pour solliciter une aide de l'État afin de reprendre l'entreprise, dont le sort doit être tranché par le tribunal de commerce de Nanterre le 28 juin. Mais, pour Hervé Legros, "Geoxia est l'arbre qui cache la forêt", dans un secteur de la promotion "en grande difficulté". Comme en témoigne aussi "la chute des capitalisations boursières de concurrents cotés". Geoxia n'étant autre que "le deuxième constructeur de maisons individuelles en France", son cas figurera en bonne place dans une "note" que le président d'Alila adressera à Emmanuel Macron "d'ici à la fin de la semaine".

"JE PERDS TROP D'ARGENT SI JE FAIS 100 % DE LOGEMENT SOCIAL"

Une note dans laquelle Hervé Legros réclamera la mise en place d'un "plan Marshall du logement", au plus tard à "la rentrée de septembre". Pour le dirigeant, il y va de l'avenir des promoteurs et de la capacité des ménages à se loger, le report de chantiers trop onéreux retardant d'autant la mise en location des biens. Cela alors que deux millions de Français attendent un logement social. À cet égard, le patron d'Alila estime que "le monde HLM doit prendre ses responsabilités" et se joindre à lui pour demander une augmentation "urgente" des plafonds de prix de la Vefa sociale (lire sur AEF info). Nombre de collectivités locales conditionnent en effet l'obtention des aides au logement social à un plafonnement du prix de la Vefa mobilisée par les bailleurs sociaux (lire sur AEF info). Et certains de ces plafonds "n'ont pas été actualisés depuis 15 ans, sans aucune prise en compte de l'inflation des prix", souligne Alila.

À Vétraz-Monthoux, dans la métropole d'Annemasse, en Haute-Savoie, le prix de vente du mètre carré en Vefa sociale est plafonné à 2 150 euros, alors que son prix de revient s'élève aujourd'hui à 3 800 euros HT, illustre Hervé Legros. Dans le pays de Gex (Ain), le prix de vente du mètre carré en Vefa sociale se limite à 2 200 euros, pour un prix de revient désormais de 4 500 euros. Dans la métropole de Nantes, ces prix atteignent respectivement 1 990 euros et 3 600 euros. Des exemples comme ceux-ci, Hervé Legros assure en avoir "des dizaines". "Je perds trop d'argent si je fais 100 % de logement social", conclut-il, "quasi persuadé de devoir décaler à nouveau des livraisons de chantiers, cette année".

UNE LOI SRU "À L’ENVERS"

Le logement social représente en réalité 60 % des 7 892 réservations de logements enregistrées par Alila en 2021, en hausse de 14 % par rapport à 2020, le solde se répartissant entre le logement intermédiaire (25 %) et le logement libre abordable. "Le logement libre 'paie' le logement social depuis des années mais ce n’est plus possible", prévient le fondateur d’Alila. Qui "ne propose pas la suppression" des plafonds des prix de la Vefa sociale, dont il "soutient le principe", mais "bien leur actualisation, en prenant en compte les éléments macroéconomiques actuels". Comprendre une augmentation de "plusieurs centaines d’euros" de ces plafonds. Une demande qu’il juge d’autant plus légitime que le plafonnement des prix de la Vefa sociale amène des promoteurs à rogner sur la qualité des matériaux de construction, "diminuant ainsi la qualité des logements sociaux", afin de ne pas trop dégrader la rentabilité de leurs opérations. Sollicitée par AEF info, l’USH n’a pas souhaité réagir.

Le "plan Marshall du logement" qu’Hervé Legros appelle de ses vœux devrait également comprendre une "loi SRU à l’envers". De la même façon que la loi SRU impose la construction de 20 % à 25 % de logements sociaux aux communes, celles-ci devraient être obligées de bâtir un minimum de logements chaque année, de toutes catégories (libre, social, intermédiaire). Car "on ne produit plus de logements, depuis trois ou quatre ans", dénonce le dirigeant. La preuve avec la métropole de Lyon, qui "a produit 2 900 logements en 2021, contre 14 000 en 2017". Les 14 000 à 15 000 nouveaux habitants qui arrivent chaque année dans la métropole, "où les loge-t-on ?", s’interroge Hervé Legros. Pour qui l’exemple lyonnais peut être extrapolé à d’autres métropoles, comme celles de Nantes et de Strasbourg. "N’avons-nous pas d’autre choix que de construire massivement, face aux besoins de logements", insiste-t-il, "incapable d’imaginer que le projet de loi sur le pouvoir d’achat [qui sera présenté le 29 juin ou le 6 juillet en Conseil des ministres] ne comporte pas un volet sur le logement".