



Malgré ses bons résultats, Alila alerte sur la crise du logement



© DR Avec un chiffre d'affaires en progression de 23 % à 754 M€ en 2020, contre 611 M€ en 2019, Alila disposait d'arguments de poids pour dresser un joli tableau de ses activités lors de la présentation de ses résultats financiers. Et pourtant, il n'en a rien été. Le groupe, emmené par Hervé Legros, s'inquiète en effet de la chute de 15 % du nombre de permis de construire délivrés l'année dernière, et plaide pour une politique de relance du logement (intermédiaire).

Malgré le contexte sanitaire qui aura plombé l'économie l'an dernier, Alila a poursuivi son développement avec 147 programmes et 6 918 logements réservés dans toute la France (63 % de logements sociaux, 22 % pour l'intermédiaire et 15 % abordables et libres). Le groupe a par ailleurs renforcé son portefeuille de projets en cours et a vu son volume d'affaires progresser à 1,47 Md€ (contre 1,34 Md€ en 2019). Dans le détail, le développement du groupe s'est opéré, en outre, en Île-de-France (2 302 logements), en Bretagne-Pays de la Loire-Centre, dans le Grand Est et dans sa région d'origine, en Auvergne-Rhône-Alpes, avec 3 027 logements réservés. Dans cette région justement, Lyon et sa métropole sont administrés par les écologistes depuis juin 2020. Une nouvelle donne politique qui n'inquiète pas le président fondateur d' Alila. «La municipalité est à l'écoute. Elle a pris conscience de la crise du logement que vivait la métropole. L'objectif est qu'en 2026, l'immobilier résidentiel y présente des prix acceptables. Si nous partageons ce constat, maintenant il nous faut réfléchir sur le mode opératoire pour atteindre cette ambition. Par ailleurs, la métropole veut créer 6 000 logements sociaux. Bien sûr nous les accompagnerons à réaliser cet objectif très ambitieux, mais il faut prioritairement réaliser du logement intermédiaire sur le territoire lyonnais.»

Favoriser la construction de logements intermédiaires

Confronté, comme ses confrères promoteurs, à une chute de 15 % du nombre de permis de construire délivrés en 2020, Hervé Legros estime que le logement doit être considéré comme «un produit de première nécessité» dans le cadre du Plan de relance du gouvernement. En ce sens, Hervé Legros a salué l'ambition exprimée par la ministre du Logement de construire 250 000 logements sociaux en deux ans. Pour autant, il appelle



l'État à prendre des décisions fortes face à la crise du logement, au moment où 4,1 millions de personnes sont mal logées en France et 2,5 millions en attente d'un logement social. Dès le mois d'avril 2020, **Alila** avait présenté 12 propositions «simples, concrètes et sans subvention publique», pour réduire les délais administratifs, simplifier les procédures de traitement des permis et accélérer les projets. Parmi celles-ci, un décret devrait passer avant le début de l'été, afin de compenser l'exonération de la taxe foncière dans le cadre de la création de logements intermédiaires. L'objectif : inciter les maires à produire plus de logements intermédiaires grâce à une prime financière. «Dans la métropole de Lyon par exemple, le logement intermédiaire est souvent le grand oublié. Il existe aujourd'hui beaucoup trop de métropoles où l'on produit uniquement des logements sociaux – à Paris notamment. Il est nécessaire de produire massivement des logements intermédiaires pour répondre aux besoins des populations de la classe moyenne.»

Le groupe **Alila** se réjouit par ailleurs de la mise en place, dès la fin de l'année, de la dématérialisation de la procédure des permis de construire. «La crise sanitaire a mis en lumière le fonctionnement archaïque de notre procédure d'instruction de permis de construire», estime Hervé Legros.

Lutte contre l'artificialisation des sols = densification

Récemment, le promoteur lyonnais a commandé au cabinet Asterès une étude sur l'impact des produits Vefa dans l'habitat social. «À travers cette étude, nous voulons démontrer la nécessité de ces opérations en Vefa, lesquelles représentent plus de 54 % de la construction de logements sociaux en 2020.» Le recours à la Vefa est «indispensable pour construire des HLM en zone tendue et favoriser la mixité sociale, selon l'étude. À terrain et coût de construction identiques, la Vefa reste plus compétitive que la maîtrise d'ouvrage directe, avec des prix de revient jusqu'à 6,1 % inférieurs.» Enfin, Hervé Legros s'est positionné sur le projet de loi Climat débattu à l'assemblée nationale – notamment sur la lutte contre l'artificialisation des sols. Selon lui, elle doit s'accompagner «d'une densification en centre-ville». Dans le cas contraire, «nous ne saurons plus où construire, regrette-t-il. De plus, avec l'augmentation de la démographie, nous ne pouvons pas nous contenter de loger les personnes en périphérie pour éviter l'artificialisation des sols et, de facto, favoriser leurs déplacements en voiture. Ça n'a pas de sens!»

450 à 500 M€ de nouveaux dossiers en 2021

En termes de perspectives, **Alila** s'est fixé pour objectif de générer 450 à 500 M€ de nouveaux dossiers pour alimenter la production en 2022 et 2023. Au 1^{er} janvier 2021, le groupe compte 147 nouveaux programmes dans son portefeuille, tout en continuant à développer de nouveaux programmes. «Nous avons signé plusieurs terrains en ce début d'année. Nous sommes donc plutôt optimistes pour la suite, assure Hervé Legros. Nous avons débuté 2021 sur les mêmes bases que 2020, et nous demeurons déterminés à contribuer pleinement à notre niveau à la relance de la construction. J'espère que la période de crise va permettre à chacun de comprendre que le logement est un sujet majeur pour la société française et qu'il est nécessaire de se mobiliser pour atteindre enfin le cap du million de logements neufs par an dont notre pays a besoin.»

