



Des propositions concrètes pour relancer le secteur du logement pendant et après la crise



Hervé Legros, le président de la société lyonnaise Alila, l'un des plus importants promoteurs privés en France du logement social préconise un certain nombre de dispositions pour relancer le logement, dès maintenant et à l'issue du confinement.

« Face à la crise sanitaire actuelle, la plus forte vécue par le secteur de la construction et du logement depuis plusieurs décennies, affectant tous ses acteurs – bailleurs, promoteurs, entreprises du bâtiment – le groupe Alila affirme aujourd'hui l'importance d'agir puissamment pour permettre à ce secteur stratégique de traverser cette période. Dans ce but, le groupe rend publiques ses propositions, concrètes et pragmatiques, pour gérer l'urgence et permettre le rebond de l'activité après la période de confinement.

En présentant ses propositions, partagées cette semaine au Ministère de la Cohésion des Territoires, et au Ministère de l'Economie et des Finances, le groupe Alila souhaite ainsi participer au débat public sur la relance du logement en France.

Herve Legros, président d' Alila explique : « Il est vital et urgent d'aider le secteur du logement à poursuivre au maximum son activité pendant la période de confinement et de permettre aux projets initiés de suivre leurs cours, pour préserver l'emploi et les entreprises du secteur.

Mais après cette période, il sera aussi capital que le logement reste une priorité pour les équilibres sociaux de demain.

Depuis des années, la France est confrontée à une pénurie avec plus de 2 millions de personnes qui étaient déjà en attente de logements avant la crise, et certainement plus après. Si la construction ralentit, ce déficit de logements va encore se creuser. C'est pour cela que tous les acteurs du secteur, pouvoirs publics et entreprises confondus, doivent agir pour préparer la reprise. »

L'entreprise a identifié 2 priorités pour répondre aux contraintes des acteurs du secteur :
– Rattraper le temps perdu : dans la construction, les retards pris sont rarement récupérables. Or, depuis le début du confinement, nombre d'entrepreneurs ont arrêté leurs travaux, ne disposant pas des matériaux et des équipements nécessaires pour la sécurité sanitaire de leurs ouvriers. En

parallèle, les administrations n'ont pas la possibilité d'assurer une continuité digitale d'instruction et de validation des permis de construire et, pour la plupart d'entre elles, n'enregistrent pas les demandes. Une série de mesures doit donc répondre à cette première problématique.

– Sécuriser les opérations et les entrepreneurs : le confinement va créer des effets de bords sur les opérations déjà engagées : demandes d'indemnisations, rétractation de vendeurs, financements rendus complexes...

Ces conséquences compliqueront la reprise pour le secteur. Elles nécessitent une réponse par anticipation de la part de l'Etat.

Pour rattraper le temps perdu, Alila avance les pistes suivantes :

1. Proposer à chaque mairie la mise en place d'une permanence, électronique ou physique, permettant de déposer un permis (en numérique et en version papier) avec récépissé (justificatif vis-à-vis de vendeurs de terrains).
2. Encourager les mairies à accepter l'instruction et le dépôt des dossiers dès avant la fin du confinement afin de permettre au process de fabrication des immeubles de se poursuivre à un rythme le moins ralenti possible, en mettant à leur disposition les matériels nécessaires pour exercer leur métier dans le respect des règles de sécurité sanitaire.
3. Raccourcir les délais d'instruction des permis de construire (2 mois au lieu de 3 mois) et des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) (1 mois au lieu de 2 mois), et cela pendant 1 an et prévoir ; pour tous les permis déposés jusqu'au 15 mai 2020, un délai d'instruction expirant le 30 juin maximum.

Dans le cas où la ville ne reçoit pas dans les délais impartis les avis nécessaires à l'instruction et la délivrance de l'autorisation sollicitée (Métropole, communauté de communes, etc...), prévoir que les mairies devront délivrer l'autorisation sous réserve du respect des prescriptions qui seront éventuellement contenus dans ces avis.

4. Mettre à disposition par l'Etat auprès des mairies un logiciel de traitement standard des dossiers d'urbanisme, permettant une gestion optimisée des dossiers.
 5. Jusqu'au 1er janvier 2021, réduire tous les délais de recours sur les permis de construire à un mois (y compris le délai de rejet tacite) ; le délai pour obtenir un permis définitif en cas de recours gracieux non rejeté serait ainsi réduit de 6 à 3 mois, sans atteinte au droit des tiers de contester ledit permis.
 6. Mettre en place un « chèque-informatique » permettant la digitalisation des services notamment à destination des mairies et des études notariales non équipées.
 7. Nommer un médiateur-accélérateur dédié à la relance de la construction (comme il en existe pour les délais de paiement) dont l'objet est d'apaiser les relations entre les différents acteurs de l'acte de construire (propriétaires de terrain, promoteurs, services instructeurs des Mairies...)
- Pour sécuriser les opérations :
8. Sécuriser le prix du m3 de béton, de ferraille et d'autres matériaux de première nécessité en matière de construction avec des prix plafonds en lien avec les producteurs.
 9. Geler les pénalités de retard et autres sanctions contractuelles du retard des opérations à livrer jusqu'en septembre 2020 au moins.
 10. Rallonger les autorisations des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme d'un an de facto.
 11. Imposer aux opérateurs d'état ou publics de régler les appels de fonds en fonction de l'avancement réel du chantier.
 12. Rallonger les délais d'exonération fiscale sur les constructions de logement (maintenir les dispositifs fiscaux d'exonération de plus-values de vendeurs de fonciers) ou les améliorer.

A noter que, pour permettre une reprise d'activité rapide pendant la période de confinement, ces mesures doivent s'accompagner d'actions favorisant une reprise d'activité sur les chantiers :

- Réouverture des magasins de matériaux de construction permettant à la filière d'avoir les matériaux nécessaires pour ses travaux.
- Mise en place de dispositions claires permettant aux travailleurs du BTP d'exercer leur métier dans le respect des règles de sécurité sanitaire. »