news tank cities

mercredi 28 septembre 2022 09:09
1008 mots - ⏱ 4 min

: NEWS TANK CITIES

Exclusif « Le problème du logement n'est pas le manque de fonciers ou de terrains » (Hervé Legros, Alila)

Je voudrais d'abord m'adresser aux élus, au monde politique et aux organisations syndicales. Le problème du logement n'est pas le manque de fonciers ou de terrains. Des terrains constructibles, il en existe, même dans les grandes villes. C'est un scandale intellectuel de dire le contraire et de pointer du doigt la rareté du foncier.

« Je voudrais d'abord m'adresser aux élus, au monde politique et aux organisations syndicales. Le problème du logement n'est pas le manque de fonciers ou de terrains. Des terrains constructibles, il en existe, même dans les grandes villes. C'est un scandale intellectuel de dire le contraire et de pointer du doigt la rareté du foncier. Chez Alila, sur 10 terrains constructibles, nous recevons environ sept refus d'urbaniser alors que nous respectons le PLUi

Plan local d'urbanisme intercommunal , ce qui démontre une volonté politique farouche de ne pas construire. C'est frappant dans plusieurs grandes métropoles à Bordeaux, Strasbourg, Lyon, Marseille, le Pays genevois, Nantes… », déclare Hervé Legros PDG @ Alila , président du groupe Alila, le 27/09/2022.

Selon le promoteur lyonnais, le « Gouvernement et le ministre du Logement doivent siffler la fin de la récré. Ils doivent reprendre la main sur la politique du logement et faire intervenir les préfets par exemple quand les PLU

Plan local d'urbanisme

ne sont pas respectés. Pour les JO de Paris 2024, le Gouvernement a publié des textes spécifiques, qui ont accéléré les procédures pour être dans les temps. Il faut faire de même avec une grande loi du logement ».

Concernant le logement social, il juge que « la cote part du logement libre paie pour le logement social dans les programmes mixte. La Vefa

Vente en état futur d'achèvement - Contrat de vente « sur plan »

sociale dans la majorité des métropoles se vend entre 1 950 € et 2 100 € HT le m alors que le prix de revient d'une opération varie entre 3 500 € et 4 200 € le m suivant les secteurs en France. Il est donc logique que les bailleurs sociaux peinent à augmenter leur offre de logements en zones tendues ».

Hervé Legros répond aux questions de News Tank.

Chez Alila, sur 10 terrains constructibles, nous recevons environ 7 refus d'urbaniser alors que nous respectons le PLUI

, ce qui démontre une volonté politique farouche de ne pas construire. C'est frappant dans plusieurs grandes métropoles à Bordeaux, Strasbourg, Lyon, Marseille, le Pays genevois et Nantes… Sur la métropole de Lyon, nous sommes passés de 13 000 logements neufs construits en 2017 à moins de 3 000 en 2021. Les maires, les architectes conseil et les services bloquent les projets. Nos équipes et les architectes sont maltraités. À Nantes, il y a un refus de faire du logement intermédiaire et d'accueillir les classes moyennes pour des raisons électorales. Le logement est devenu une arme politique.

Le Gouvernement et le ministre du Logement doivent siffler la fin de la récré. Ils doivent reprendre la main sur la politique du logement et faire intervenir les préfets par exemple quand les PLU

ne sont pas respectés. Pour les JO de Paris 2024, le Gouvernement a publié des textes spécifiques, qui ont accéléré les procédures pour être dans les temps. Il faut faire de même avec une grande loi du logement. Le marasme a débuté en 2017. Le point bas a été atteint en 2021 et nous stagnons en 2022 sur ce point bas. Je le dis haut et fort : le logement sera la prochaine bombe sociale.

Les villes moyennes vous semblent-elles plus « accueillantes » que les grandes métropoles ? Est-ce le début de la dé-métropolisation ?

Oui, heureusement, il y a encore des villes qui font du logement neuf car il est essentiel de loger les gens dans de bonnes conditions et de les rapprocher de leur lieu de travail, notamment les personnels hospitaliers, les pompiers, les enseignants…

Applaudissons ces élus à Caen, Le Havre, Tours, Chartes Reims, Grenoble, Angoulême… qui signent encore des permis de construire et acceptent de nouveaux habitants dans leur ville commune. Ils n'utilisent pas le logement pour faire de la discrimination. Je pense notamment aux étudiants qui doivent pour certains stopper leurs études faute de logements bon marché que leurs parents puissent payer.

La Vefa

dans le Logement social pèse d'un poids réel. Comment la voyez-vous évoluer ?

Dans les faits, la cote part du logement libre paie pour le logement social dans les programmes mixte. La Vefa

sociale dans la majorité des métropoles se vend entre 1 950 € et 2 100 € HT le m , alors que le prix de revient d'une opération varie

entre 3 500 et 4 200 € le m suivant les secteurs en France. Il est donc logique que les bailleurs sociaux peinent à augmenter leur offre de logements en zones tendues. J'entends certains d'entre eux dire qu'ils vont privilégier la maîtrise d'ouvrage directe, mais dans les faits ils rencontreront les mêmes problèmes que nous pour obtenir les permis de construire et surtout pour faire face à l'augmentation des coûts de travaux.

Comment aborder cette période troublée pour les chefs d'entreprise et décideurs de l'immobilier ?

Nous allons entrer dans un grand moment de l'entreprenariat au temps de l'inflation. Le coût de l'argent augmente, l'accès au crédit se ferme. Depuis 15 ans et avant avril 2022, l'argent était facile et pas cher. Désormais, c'est l'inverse. Les entrepreneurs sont par nature optimistes, même quand les vents sont contraires. Mais il est difficile de ne pas croire qu'il y aura de la casse parmi les entreprises dans les 24 ou 48 mois. Nous entrons dans une période qui rappelle la crise des années 90. Il va falloir avoir de l'agilité et de la patience pour passer ce cap.

Chargement en cours

https://img.newstank.fr/crop/fill/
07768118c67f32d95e9c280568c0dd28/0/0/733/542,42/1200/627/
image-article-265187.jpg

Tous droits réservés 2022 news tank cities
b07ed5873ce5f03b43f52be3e109e1430cd9afW3dQec63e2003b3ff