

Pour réussir le Grand Paris du logement, l'État doit faire appel aux constructeurs privés

FIGAROVOX/TRIBUNE - Hervé Legros signe une tribune pour inciter la Métropole du Grand Paris à s'appuyer sur la force et l'expérience des acteurs privés, afin d'atteindre l'objectif de construire 70 000 logements supplémentaires chaque année. L'enjeu en matière d'emplois est immense.

Hervé Legros est le Président-Fondateur du Groupe [ALILA](#) .

Initié il y a une décennie, le programme de développement de la Métropole du Grand Paris (MGP) est un sujet largement relayé par les médias. Présenté comme le chantier du siècle par les médias, il est perçu par les Franciliens comme celui qui dotera l'Île-de-France des infrastructures de transports les plus innovantes, permettra une meilleure gestion de l'argent public et une amélioration de la qualité de vie des habitants . Pourtant, un défi immense n'est que très peu mis en avant lorsque l'on évoque le programme: la question du logement.

Un enjeu central passé sous silence

En 2010, la loi Grand Paris de 2010 a fixé comme objectif de construire 70 000 logements chaque année pendant 25 ans en Île-de-France, contre 42 000 actuellement. Cet objectif ambitieux devait répondre à la faible production de logements, mais seule la moitié sort de terre actuellement. Face à ces chiffres impressionnants qui placent *de facto* le volet logement comme un des enjeux majeurs du Grand Paris, l'État ne peut pas tout, et en tout cas pas tout seul. Car force est de constater que la puissance publique en charge de la politique du logement a montré ses limites pour répondre efficacement à la crise du logement qui touche l'Île-de-France. L'explication de la «pénurie de terrains» ne tient plus. Il faut revoir la gestion des ressources en foncier des collectivités locales, lesquelles ont construit des bureaux à tout va, oubliant ainsi les objectifs pourtant clairement édictés. Rappelons que, selon une étude de l'Insee, près d'un Francilien sur dix souffre de mal logement, c'est-à-dire plus d'un million de personnes sur la seule région Île-de-France. De son côté, la proportion de ménages franciliens en attente d'un logement social atteint 8,4 % en 2013 .

La puissance publique a montré ses limites pour répondre efficacement à la crise du logement qui touche l'Île-de-France.

L'état doit faire confiance aux constructeurs privés pour sortir le logement de l'impasse

Pour faire face à cette situation et mener à bien les objectifs fixés par la loi Grand Paris, l'État peut s'appuyer sur la force des acteurs du privé. Nouer des relations de confiance avec des acteurs privés qui construisent plus vite et ne souffrent pas des carences du «tout planifié» qui touche les commandes publiques. Forts de leur expertise et de leur connaissance du marché, ils sont en mesure de proposer une offre de logements qui mêle mixité sociale grâce à une diversité des types d'habitations et des prix accessibles, confort de vie et performance énergétique des habitations.

Créer un écosystème favorable pour libérer les contraintes qui pèsent sur le secteur privé

Le projet de loi ELAN présenté mercredi dernier en Conseil des ministres, constitue une avancée encourageante pour répondre au défi du logement de la Métropole du Grand Paris. La création d'outils novateurs à l'image des «projets partenariaux d'aménagement» (PPA) permettront, par exemple, aux différents organismes publics de travailler plus étroitement ensemble sur les modalités des grandes opérations d'aménagement, souvent très complexes à organiser. De même, les collectivités pourront créer une «grande opération d'urbanisme» (GOU) pour accélérer leurs projets urbains. Pourquoi ne pas associer les acteurs du secteur privé à ces dispositifs pour transcender les habituelles frontières entre les différents protagonistes du logement et libérer les contraintes du PPA? Le dialogue entre la sphère publique et les constructeurs privés doit être une priorité - voire une règle - car il permet de gagner en complémentarité et d'associer l'expertise de tous les acteurs, au service du logement.

Un autre volet du projet de loi prévoit d'améliorer le traitement des contentieux de l'urbanisme en accélérant les délais de jugement. Mais dans son état actuel, le projet de loi ne fait qu'effleurer le problème en ne fixant pas de délais fixes et illustre le sentiment d'inachevé qui se dégage du projet de loi. Il faut en finir avec les recours abusifs qui bloquent entre 30 000 et 50 000 logements par an sur tout le territoire. Ayons à l'esprit que chaque logement construit, c'est deux emplois créés! Il faut faire plus pour libérer les énergies et proposer des solutions de logements aux millions de Franciliens qui souffrent de mal-logement.

Acteurs publics et acteurs privés, ce n'est qu'en travaillant ensemble que nous pourrons relever le défi du Grand Paris.