

«Ce n'est pas le législateur qui résoudra la crise du logement»



FIGAROVOX/TRIBUNE - Hervé Legros affirme que pour « construire plus, mieux et moins cher et provoquer un choc d'offre » comme l'entend le Gouvernement avec le projet de loi ELAN, l'État doit laisser plus de manœuvre aux acteurs privés.

Hervé Legros est le Président-Fondateur du Groupe ALILA .

Cette semaine, le projet de loi ELAN est examiné en séance publique à l'Assemblée nationale. Ce texte porté par le Gouvernement est présenté comme celui qui fera entrer la politique du logement française dans le XXI^e siècle. Deux mots d'ordre émergent: libérer la construction et protéger les plus fragiles. Il y a en effet urgence à agir car l'enjeu du logement est immense. Si l'on se fie aux chiffres publiés cette année par la Fondation Abbé Pierre - 4 millions de citoyens sont mal logés et plus de 12 millions fragilisés - la France demeure fracturée par la crise du logement. Sans compter que plusieurs indices montrent une aggravation de la situation. Halte à la fatalité! Pour renverser cette cruelle tendance, il est urgent de revoir l'organisation de la filière, la répartition des rôles et solliciter l'engagement de chacun.

Bien qu'imparfait, le projet de loi ELAN est un signal positif pour les acteurs du logement

Pour faire face à cette crise du logement que nous connaissons depuis trop longtemps, l'exécutif a fait le choix de mener une politique de l'offre. C'est dans ce cadre qu'il propose des mesures qui, sans nul doute, vont stimuler le secteur de la construction. Je pense par exemple aux abattements fiscaux sur la vente du foncier,

à la limitation des normes de construction et à l'encadrement des recours abusifs qui sont des signaux forts envoyés aux constructeurs de logements.

Malgré ces mesures positives, ce projet de loi comporte des lacunes. Elles subsistent et participent d'un frein à la construction de nouveaux logements. À titre d'exemple, le succès du modèle ALILA démontre que faciliter la VEFA (vente d'un logement en l'état futur d'achèvement) libérerait considérablement les contraintes de la construction.

La loi est un moyen et non une fin en soi

Au-delà de ce projet de loi, la méthode choisie doit être interrogée. Depuis trois décennies, tous les gouvernements ont porté leur loi «logement». Ces textes, malgré leurs fortes promesses, ont tous déçu. Quel est le résultat de cette obsession de légiférer? Un Code de la construction et un Code de l'urbanisme parmi les plus complexes au monde qui ne cessent de s'accroître au fil des années et des nouvelles mandatures. Une partie de la crise du logement trouve sa source dans cette permanente instabilité des normes, des codes et dans la pesanteur administrative qu'elle génère. Pourquoi la puissance publique s'obstine-t-elle à interférer dans ce secteur clé alors même que le Président Macron appelle à une redéfinition du périmètre de l'État et souhaite libérer les contraintes qui pèsent sur l'initiative privée? Nous, constructeurs privés, sommes dans l'obligation de développer des services juridiques de haut niveau pour appréhender les règles et normes en vigueur. Sans évoquer les contentieux dus aux complexités de cette surréglementation.

Le moment est venu d'en appeler aujourd'hui à l'engagement réel et sincère de chacun des protagonistes du secteur.

Face au bilan alarmant de 30 ans de politiques publiques du logement, et face aux mutations technologiques et sociétales, il est clair que la loi ne peut pas tout: au contraire, la loi n'est rien si elle ne pousse pas à l'engagement de chacun. Pour dépasser cet acte législatif nécessaire mais pas suffisant, et répondre à l'urgence des millions de Français qui souffrent de la crise du logement, nous, acteurs du logement, devons tous nous interroger et agir.

C'est pourquoi le moment est venu d'en appeler aujourd'hui à l'engagement réel et sincère de chacun des protagonistes du secteur.

Aux promoteurs privés, prenons nos responsabilités et engageons-nous à construire des logements de qualité pour les gens et pas pour les investisseurs!

Aux bailleurs, dépassez l'éternelle querelle public-privé car nous sommes prêts à construire plus et plus vite pour vous et avec vous!

Aux maires, facilitez la construction sur les terrains pour nous permettre de loger les millions de Français mal-logés ou en attente d'un logement!

À l'État, au niveau central comme à l'échelle locale, libérez la contrainte qui pèse sur les acteurs privés pour qu'ils contribuent à l'effort de construction!

Aux citoyens, n'hésitez plus à vendre vos terrains pour nous permettre de construire plus de logements!