

TRIBUNE

Des solutions existent pour construire plus



HERVÉ LEGROS
PDG DU GROUPE ALILA (1)

Les annonces du gouvernement en matière de logement marquent un moment clé pour le logement social. Elles sont le signe d'une ambition : faire face à un problème qui pénalise la France depuis trop longtemps, celui du déficit de logements. Il est en effet temps d'apporter des solutions aux près de 2 millions de personnes actuellement en attente d'un logement social. Le gouvernement a donné le cap : permettre de construire plus et moins cher ; là où cela est nécessaire. Selon nous, cette ambition pragmatique appelle des réponses concrètes de la part de l'ensemble des acteurs du logement. Un défi que nous souhaitons relever aux côtés de tous les acteurs, bailleurs, collectivités.

Classer Bordeaux en « zone tendue »

La ville de Bordeaux grâce au volontarisme de son maire, Alain Juppé, est devenue aux yeux des Français un modèle de transformation urbaine, une ville attractive soucieuse de développer du logement pour tous. Une ambition récemment réaffirmée avec la volonté de convaincre le gouvernement de classer Bordeaux Métropole en zone tendue, au même titre que les métropoles de Lille, Lyon ou Marseille. Une logique dans laquelle nous nous inscrivons pleinement, car elle permettrait de soutenir l'effort de construction, y compris de logements intermédiaires – particulièrement précieux pour ramener de nombreux actifs exclus du logement social au cœur de la métropole. Mais aussi de répondre aux besoins des quelque 30 000 foyers en attente d'un logement social sur ce territoire.

Pour ce faire, il est pour nous évident que les organismes HLM et Action Logement ne peuvent répondre seuls à ces objectifs de construction. Les investisseurs et constructeurs privés pourraient être davantage mobilisés. Pour libérer pleinement cette énergie, des solutions concrètes existent, et des entraves pourraient être levées. Il en est ainsi du plafonnement des prix et de la limitation des opérations de logements sociaux en 100 % Vêfa (Vente en l'état futur

d'achèvement) que décident d'exercer certaines collectivités locales et régionales. En effet, la loi de 2009 (de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) a supprimé pour les bailleurs sociaux la contrainte de ne pas pouvoir acquérir plus de 50 % des logements d'une même opération immobilière en Vêfa auprès d'un opérateur privé, ce qui a ouvert le champ des possibles sur des Vêfa 100 % social.

Penser le logement par les territoires

Il nous semble par ailleurs nécessaire, en concertation avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés, de revoir le niveau de plafonnement des prix du logement locatif social dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement. Ce plafond, déterminé en 2012 et réactualisé en 2014, n'est souvent plus en phase avec les évolutions de prix du logement libre. Particulièrement dans la métropole bordelaise. Définir un programme et un prix en phase avec le marché local, permettrait d'entrer dans une logique gagnant-gagnant, transparente et à coûts maîtrisés. Un prix déconnecté de la réalité du marché finit, par exemple, toujours par produire de nombreux effets

Un prix déconnecté de la réalité du marché finit, par exemple, toujours par produire de nombreux effets pervers

pervers : freins à la mixité sociale dans les zones les plus attractives, multiplication des travaux modificatifs, application systématique du prix plafond par certains opérateurs, etc. Le tout impose ainsi de penser la politique de logement par les territoires.

Parce qu'il n'est pas acceptable que 2 millions de personnes attendent indéfiniment un logement, Alila invite tous les acteurs à avancer main dans la main. Comme nombre de nos partenaires et de collectivités locales qui nous font confiance, nous croyons que le partenariat du public et du privé est une solution

complémentaire pour répondre aux objectifs de construction et donc aux enjeux du logement.

(1) Alila, dont le siège est à Lyon, est un promoteur immobilier spécialisé dans la construction de logement aidé.

« Sud Ouest Éco » organise, demain, au CAPC, à partir de 17 heures, un débat et des ateliers sur l'avenir du logement social. Inscriptions sur <http://p5trc.emv2.com/LP/rGYmJ3iePH4q> ou par courriel à communication@sudouest.fr