

## Logement : la loi Élan revue et corrigée par les professionnels du Grand Paris

✍ Par César Armand | 05/04/2018, 6:05 | 753 mots



Le ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard promet un projet de loi « facilitateur pour libérer la démarche de construction ». (Crédits : DR)

**La loi Évolution du logement et aménagement numérique a été présentée le 4 avril 2018 en Conseil des ministres. Professionnels comme élus locaux franciliens respectent les bonnes intentions du gouvernement mais alertent sur le décalage entre le texte législatif et son application sur le terrain.**

Après une stratégie Logement présentée en septembre dernier, déjà déclinée dans le projet de loi de finances (PLF) 2018 et celui pour un État au service d'une société de confiance, suivie de cinq séances de conférence de consensus au Sénat entre décembre et février 2018, le projet de loi Evolution du logement et aménagement numérique a été présenté en Conseil des ministres le 4 avril.

À l'issue de ce Conseil, le ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard promet un projet de loi « *facilitateur pour libérer la démarche de construction* » accordant aux auteurs des recours un délai de deux mois pour exprimer tous leurs griefs, avec dix mois maximum d'instruction, afin de « *donner davantage de fluidité* ».

Sur ce point, à l'instar du président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) d'Île-de-France, les professionnels attendent de voir la mise en œuvre concrète qui suivra l'adoption définitive du texte. Marc Villand, Pdg d'Interconstruction, salue ainsi « *un courage beaucoup plus important que ce qu'on n'avait jamais connu* » tout en espérant que l'exécutif sache le « *porter politiquement* ».

*« Il ne faudrait pas que cet effort louable s'accompagne d'une cécité sur les territoires. En Île-de-France, il y a certes un nécessaire rééquilibrage Est-Ouest, mais il ne doit pas s'exercer au détriment des communes ».*

## **La vente de logements sociaux fera-t-elle recette ?**

Les maires seront en effet en première ligne. Si le gouvernement appelle les bailleurs à vendre 1% de leur parc d'ici à la fin du quinquennat, soit 40.000 biens, afin d'apporter les fonds nécessaires à la construction de deux à trois nouveaux logements sociaux, le scepticisme règne chez les décideurs franciliens.

Yannick Borde, président du réseau Procivis et vice-président de l'Union sociale pour l'habitat (USH), n'y croit pas :

*« Je ne suis pas sûr non plus que les locataires voudront acheter. Peut-être iront-ils en location dans le parc privé, voire en accession à la propriété ».*

L'édile (LR) de Suresnes et délégué à la politique du logement à la métropole du Grand Paris (MGP) Christian Dupuy dit, lui, avoir déjà renoncé en sa qualité de président de Hauts-de-Seine Habitat, à l'acquisition de 320 logements sociaux suite à la baisse des APL inscrite dans le PLF 2018.

*« C'est une mauvaise décision, s'emporte l'élu local, qui va l'encontre de nos objectifs ! On est déjà au maximum et on ne va pas fabriquer des acquéreurs. Le risque, c'est qu'il y ait des villes où il y ait beaucoup d'offres mais peu de demandes d'acquéreurs ».*

## **La transformation de bureaux en logements se produira-t-elle vraiment ?**

Autre pomme de discorde : la transformation de bureaux en logements. Julien Denormandie, secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, a signé mercredi 28 mars [une charte avec neuf promoteurs](#) visant à identifier d'ici à 2020 500.000 m<sup>2</sup> pour y construire de 5 à 10.000 logements pour 2022, rien qu'en région francilienne. Le bonus de constructibilité de 10% est confirmé afin d'assurer la rentabilité du projet et d'augmenter la valeur future du bien, mais là encore, les responsables restent sur leur faim.

Le promoteur Marc Villand juge que *« cela ne va pas assez loin »* regrettant un bonus qui n'est *« peut-être pas assez élevé »* :

*« Or, quand vous transformez des bureaux en résidences étudiantes par exemple, vous perdez 15% de surface. En outre, même si le maire est convaincu, il hésitera énormément. On est en période électorale... »*

Ce n'est pas le maire de Suresnes Christian Dupuy qui dira le contraire :

*« Je m'y oppose de manière virulente ! On m'a demandé de construire 4,5 m<sup>2</sup> de logements pour chaque mètre carré de bureaux. Je l'ai fait au prix de nouveaux équipements publics : crèches, écoles, complexes sportifs... Si c'est comme ça maintenant, j'ai l'impression d'avoir été roulé dans la farine ! Rien ne nous dit comment on financera ces infrastructures pour cette population qui arrivera. »*

Michel Platero, président de la FNAIM Grand Paris, remarque que *« si c'est faisable, ce sera très bien »*, citant l'exemple de la capitale où *« les logements sont tellement chers que ça vaut le coup si la structure du bâtiment le permet »* avant d'ajouter aussitôt que *« le coût des bureaux d'études sur ce sujet est tout aussi dissuasif que le reste »*.

Les contraintes politiques et techniques sont également très nombreuses et cela fait près de dix ans que le sujet revient régulièrement sur la table... de la loi. ■