

Logement : Cécile Duflot se jette dans le bain

Un million. C'est le nombre de logements qu'il manquerait en France. L'Etat entend déjà en combler une partie avec le projet de loi de « mobilisation générale » pour doper la construction et faire baisser les prix, expliqué ce mercredi par Cécile Duflot au Conseil des ministres. Objectif affiché : permettre de réaliser 110.000 logements sociaux et privés, dont la moitié en Île-de-France, d'ici à 2016. Les professionnels du secteur réagissent.

Rentrée politique oblige, le feuilleton d'actualité dédié au logement se poursuit ce mercredi 5 septembre. Après avoir, en effet, dévoilé lundi devant la presse, les contours de son projet de loi de mobilisation générale pour la construction de logements, la ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, Cécile Duflot, l'a présenté officiellement lors du Conseil des ministres.

Elle a affiché ensuite, en conférence de presse, en présence de Frédéric Cuvillier ministre des Transports, François Lamy ministre de la Ville et Geneviève Fioraso, ministre de l'Enseignement Supérieur, toute sa volonté d'« affronter vraiment les élus qui revendiquent d'être hors la loi » en matière de construction de logements sociaux.

Plus de logements sociaux et des pénalités plus fortes

« Ils feront effectivement l'objet d'une amende qui sera multipliée par cinq », a insisté d'emblée la ministre, interrogée sur la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain), qui n'a pas été appliquée dans toutes les communes concernées. Le montant des amendes s'annonce donc salé. En 2012, 354 communes vont déjà se voir prélever d'un montant brut de 68 M€, ramené à 23 millions nets après déduction des dépenses réalisées en faveur du logement social, souligne le ministère du Logement.

Pour rappel, le nouveau projet de loi modifie l'article 55 de la loi SRU, qui impose aujourd'hui aux villes au moins 20% de logements locatifs sociaux, pour porter ce taux à 25%. La mesure concerne effectivement les communes de plus de 3.500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants.

« En revanche, tous ceux et celles - ils sont très nombreux - qui vont dans le sens de la construction de logement social et de logement accessible, bénéficieront non seulement des aides de l'Etat mais aussi de la mobilisation du foncier public », a-t-elle développé à la presse.

Sébastien Chabas (05/09/2012)

Les professionnels réagissent

Dans la foulée de la présentation du projet de loi dédié au logement examiné en Conseil des ministres ce mercredi 5 septembre, les professionnels du secteur réagissent. Morceaux choisis.

Patrick Liébus, président de la Capeb :

« Il s'agit d'une première visibilité et un champ d'ouverture est en train de se faire. Nous sommes favorables à ce projet de loi dédiée à une mobilisation générale pour la construction de logements car elle peut créer un mouvement, une réaction dans le secteur. Avant de décortiquer ce projet de loi, la Capeb estime que ce sont de bonnes mesures censées avoir des répercussions sur les activités artisanales notamment sur la réhabilitation. De plus, ce ne sont pas seulement les grosses entreprises privées qui vont profiter sur le neuf ou la réhabilitation, les artisans pourront aussi prendre une partie des activités. Nous rejoignons donc les mesures annoncées, il faut clairement à un moment donné une mobilisation du choc du foncier en pénalisant, par exemple, les communes réfractaires. Et je rejoins l'idée véhiculée par la ministre du Logement, selon laquelle, il vaut mieux mener une politique de petits travaux que de grands travaux. »

Et de nous confier : « Toutefois, nous sommes prudents face aux effets d'annonces, notamment à la publication des chiffres publiés ce mercredi. Et d'ici les débats au Parlement, nous allons rencontrer les conseillers du ministre pour affiner les délais d'ordre et confirmer que nous sommes prêts à aller dans cette direction. »

Didier Ridoret président de la Fédération française du bâtiment (FFB) nous confie : « C'est une bonne nouvelle, la FFB applaudit. Nous allons ainsi dans la bonne voie même si cela ne règlera pas tout. Construire ainsi 110.000 logements d'ici à 2016 peut permettre d'atteindre l'objectif de 500.000 logements par an dont 150.000 sociaux. Cela aura des répercussions positives pour l'emploi dans l'ensemble des entreprises de bâtiment. Toutefois, la loi SRU va impacter clairement les opérateurs privés qui travaillent sur le logement

social. Au final, c'est bien une appréciation positive, même si nous sommes bien conscients qu'il y aura des sujets à aborder profondément avec la ministre du Logement à l'image du prolongement de la loi Scellier, et l'abandon du PTZ+ pour l'ancien.»

L'Union sociale pour l'habitat (USH):

« Nous sommes très satisfaits des principales dispositions du projet de loi de mobilisation pour la construction de logements sociaux. », indique-t-elle dans un communiqué. De plus, elle approuve « la cession avec une décote pouvant aller jusqu'à 100%, qui constitue une rupture avec une logique centrée exclusivement sur la valorisation financière maximale. Il s'agit là d'un investissement de long terme pour l'Etat. » Cependant, elle souhaite que « soient maintenues et développées en parallèle d'autres modalités de mise à disposition de foncier public - baux emphytéotiques par exemple -, afin d'élargir au maximum l'intérêt de toutes les parties prenantes et d'offrir plus de souplesse au dispositif. » Par ailleurs, l'USH demande que « l'élaboration et la mise à jour périodique de la liste des biens cessibles (terrains ou bâtiments) soient assorties de garanties de transparence et qu'elles soient menées en concertation avec les représentants du logement social.»

L'association nationale de consommateurs et d'usagers (CLCV) dans un communiqué:

« Certains points du texte pourraient faire l'objet d'améliorations. Si la volonté de renforcer la construction de logements à destination de ceux qui en ont le plus besoin est on ne peut plus louable, le projet de loi ne semble pas se donner les moyens de parvenir à cet objectif. En effet, il limite à 50 % la part de logements financés en prêts locatifs sociaux (ou PLS) de sorte que la proportion de logements prêts locatifs à usage social (PLUS) et prêts locatifs aidés (PLAI), à destination des ménages les plus modestes, reste insuffisante. Selon nous, compte tenu du contexte économique actuel, les logements PLS devraient être en plus faible proportion.»

Roger Bélier, président du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) dans un communiqué :

« Nous nous félicitons de la convergence des points de vue entre le Gouvernement et le SNAL sur l'impérieuse nécessité de libérer du foncier pour résoudre la crise actuelle du logement. Il est aussi urgent aujourd'hui de réformer la taxation des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir en inversant sa logique afin d'inciter les propriétaires privés à mettre sur le marché leurs terrains constructibles et créer ainsi un véritable choc foncier. »

Christian Louis-Victor, président de l'Union des Maisons Françaises (UMF) dans un communiqué:

« Si cette mesure est positive, elle se révélera notoirement insuffisante compte tenu des besoins et de la tendance actuelle qui permettra au mieux d'atteindre la construction de 300.000 logements en 2012. Il est, en effet, indispensable de compléter ce dispositif par une mobilisation du foncier privé en luttant contre la rétention foncière. Il est nécessaire aujourd'hui de réformer la taxation des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir en inversant sa logique afin d'inciter les propriétaires privés à mettre sur le marché leurs terrains constructibles. »

Lionel Carli, président du Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA) dans un communiqué:

« Ce texte est, en effet, dans la droite ligne des propositions que le Conseil national avait adressées aux candidats à l'élection présidentielle de 2012. Pour les architectes, l'urgence à construire des logements n'est pas incompatible avec l'exigence de qualité architecturale et de développement durable qu'ils revendiquent depuis de nombreuses années. Au contraire, construire mieux doit permettre de construire plus, au bon endroit, en fonction des besoins réels des différentes catégories de population. C'est pourquoi les architectes proposent de mettre à disposition des élus locaux leurs compétences, et ce, le plus en amont possible des projets urbains dès la mise à disposition des terrains par l'Etat.»

L'Association des maires de grandes villes de France (AMGVF) dans un communiqué:

« Pour le seuil des 25% de logements sociaux à atteindre d'ici à 2025, il serait ainsi pertinent de retenir une moyenne d'agglomération plutôt que de l'appliquer strictement à chaque commune-membre, qui ne dispose pas toujours des mêmes dessertes en transports et équipements publics ». De plus, l'AMGVF « veillera à ce que les pénalités appliquées aux communes qui ne respectent pas la nouvelle loi SRU soient reversées directement aux grandes villes et agglomérations ayant pris la délégation des aides à la pierre et dotées de Programmes locaux de l'habitat(PLH) ».