

Alexandra François-Cuxac: "Les pratiques de charte communale sont indignes de la professionnalisation de notre métier"

La présidente de la FPI analyse l'amélioration de la production de logements neufs, tout en annonçant de nouvelles mesures pour lutter contre les recours abusifs et en dénonçant la pratique des chartes communales.



photo C. Petit-Tesson

> Quelle est votre analyse de la conjoncture du logement neuf?

A. F-X.: "Les permis de construire ont augmenté de +4,1 % en 3 mois et les mises en chantier de +4,7 %⁽¹⁾. Cette hausse est surtout portée par le logement collectif: +10 % pour les permis de construire et +8 % pour les mises en chantier. Mais il faut relativiser cette tendance: d'une part certains logements autorisés ne verront pas le jour, d'autre part les mises en vente progressent moins vite que les ventes car on ne parvient pas à produire davantage.

> Quel est l'impact des précédentes mesures?

A. F-X.: "La prolongation et le renforcement du PTZ, que nous avons demandés, ont largement contribué à la reprise par une solvabilisation des acquéreurs. La baisse des taux constatée depuis 2011 équivaut à une augmentation de +23 % du pouvoir d'achat des acquéreurs. La reprise s'appuie sur ce phénomène, qui est conjoncturel et sur le PTZ, qui aura une fin. Il faut donc viser un équilibre plus structurel du marché, lorsque ces soutiens auront disparu.

Pour l'investissement, le dispositif Pinel est un succès, car il est calibré avec des niveaux de loyers adaptés.

En revanche, le Gouvernement a annoncé fin juillet que le dispositif Censi Bouvard serait reconduit pour les étudiants et les seniors, ce qui signifie a contrario qu'il est écarté pour les résidences tourisme.

> Quelles mesures demandez-vous?

A. F-X.: "Des mesures complémentaires sont nécessaires pour produire du logement moins cher. En voici trois.

Nous demandons l'élargissement de la bande des 300 mètres autour des quartiers priori-

taires de la politique de la ville qui ouvre droit à une TVA à 5,5 %. Un périmètre de 500 mètres serait plus adapté.

Pour l'investissement, la prolongation du régime Censi Bouvard est nécessaire pour les résidences de tourisme; c'est un enjeu important pour les territoires.

Enfin, la transformation de locaux industriels en logements mériterait d'ouvrir droit au taux réduit d'impôts sur les sociétés de 33 % à 19 %, comme cela existe pour les bureaux. La cession de ces terrains, souvent bien placés, mériterait de bénéficier du même régime que les bureaux.

> Où en est-on sur la réglementation des recours abusifs?

A. F-X.: "Le Gouvernement a pris des mesures qui rendent plus facile l'instruction des recours. Mais cela n'a pas éradiqué les recours abusifs. Il va falloir agir plus fort pour éviter ces recours et lever les obstacles structurels à la construction. Nous allons faire des propositions, par exemple pour obtenir des indemnités plus élevées.

Une autre mesure devrait être adoptée: une commune peut utiliser la pratique du sursis à statuer afin de ne pas accorder une autorisation lorsqu'un nouveau document d'urbanisme est en cours d'élaboration. C'est inacceptable par principe car cela remet en cause la parole publique: il n'est pas normal de ne pas appliquer une règle qui est en vigueur. Or avec la prochaine mise en œuvre des PLU intercommunaux, ces situations risquent de se multiplier. Nous demandons aux pouvoirs publics au minimum de renoncer à l'application de cette règle pour le PLUI. Certains élus recourent à cette pratique de façon exceptionnelle ce qui est légitime mais, ce qui ne l'est pas, c'est d'en faire un outil de régulation du marché.

> Quid des chartes des communes?

A. F-X.: "Les PLU sont déjà des dispositifs très complexes. Or il s'y ajoute des chartes qui comportent parfois des règles illégales. Nous n'acceptons pas qu'en plus des règles du PLU

s'ajoutent des règles locales... qui sont illégales. Exemples: imposer aux promoteurs de ne vendre qu'aux habitants de la commune d'implantation, interdire aux promoteurs de faire de la publicité sur le régime Pinel, fixer des prix de vente plafonds... Nous avons mené une analyse juridique de ces textes et pris contact avec les communes concernées et les préfets. Ces pratiques sont indignes de la professionnalisation de notre métier.

> Avez-vous engagé des recours sur les chartes?

A. F-X.: "Nous avons lancé un recours contre la charte de Bagneux, qui impose des prix plafonds et de vendre aux habitants de la commune. D'autres chartes en revanche (comme celle de PACA) ont adopté un ton juste car elles donnent une orientation, un état d'esprit, ce qui n'est en rien illégal.

> Redoutez-vous une baisse d'activité dans la période électorale de 2017?

A. F-X.: "Ces enjeux de politique nationale ne doivent pas avoir d'incidence au niveau local. Nous allons essayer de démontrer que ce n'est pas parce que 2017 est une année électorale qu'il ne se passera rien: le temps économique n'est pas le temps politique.

> Votre activité progresse également dans le secteur social?

A. F-X.: "Il existe une très forte demande de logements abordables et de logements sociaux, mais c'est un secteur spécifique. J'ai demandé le décloisonnement des secteurs de production. Il va falloir s'attaquer à ce changement de modèle.

> Votre outil est-il bien configuré pour répondre à une hausse de la demande du logement neuf?

A. F-X.: "Le tissu de production peut se reconstituer et produire davantage de logements. Mais si on baissait la fiscalité, cela favoriserait de façon pérenne la croissance de la production. ●

⁽¹⁾ mai-juillet 2016 par rapport à mai-juillet 2015

Chiffres

Ventes de logements: 71064 au 1^{er} sem. 2016 : +22,7 % / 1^{er} sem. 2015
 - logements ordinaires: +22,2 %
 - logements vendus en bloc: +24,1 %
 - résidences services: +30,0 %
 - mises en vente: 61 603 logements: +17,3 %