



Ile-de-France : mobilisation pour sauver les chartes sur les ventes de logements



« Le droit à la ville pour tous ». C'est la défense des municipalités de gauche en Ile-de-France qui voient leurs « chartes promoteurs » attaquées de toute part. Une trentaine de maires et élus en charge de l'urbanisme viennent de signer un texte commun pour défendre leur action « légitime et juste » pour des villes « populaires et accessibles à tous ».

Ces textes votés, par exemple, à Paris dès l'arrivée d'Anne Hidalgo (PS), mais en cours depuis plusieurs années dans d'autres villes (Saint-Ouen (93) fut pionnière), imposent aux constructeurs un certain nombre de règles. Sans fondement juridique toutefois. En premier lieu, l'encadrement des prix de vente, comme à Ivry, Vitry, Paris, Montreuil (93), Nanterre (92)..., mais aussi des exigences en matière de performance énergétique, comme à Montreuil (93), ou de concertation. Ce qui fait hurler la profession qui dénonce « un chantage » mais elle n'est pas seule.

Voilà quelques semaines, le préfet d'Ile-de-France, François Carenco a remis en cause lors d'une réunion du comité exécutif du logement de la région, ces chartes qui « empêchent la construction de logements neufs » dans la région. À tel point qu'il souhaiterait soumettre ces documents au contrôle de légalité et au juge administratif. Le gouvernement avait de son côté annoncé début juillet que l'encadrement des loyers, déjà en vigueur à Paris, allait s'étendre à 411 villes d'Ile-de-France d'ici fin 2018.

div class="article-full__encadre encadre"> « Ces chartes freinent la construction de logements »
Alexandra François-Cuxac, présidente de la fédération des promoteurs immobiliers d'Ile-de-France. (Bernard Lachaud)

Présidente de la fédération des promoteurs immobiliers d'Ile-de-France, **Alexandra François-Cuxac** a fait des chartes prises par certaines municipalités, son cheval de bataille. Pourquoi contestez-vous ces textes ?

Tant que ces chartes étaient des documents d'intention, cela ne posait pas de problème, comme celle en Provence-Alpes Côte d'Azur. Mais on se retrouve aujourd'hui avec des textes illégaux, qui fixent le niveau d'accession maîtrisée en dessous du plafond d'accession sociale. Je suis outrée. D'autres demandent à vendre exclusivement aux habitants de la commune. C'est de la discrimination. D'autres encore demandent à plafonner le prix du foncier privé. C'est interdit. En quoi cela gêne-t-il les promoteurs ?

Cela freine la construction de logement. Ce sont des sources de fragilité des permis de construire qui peuvent être attaqués. Certains promoteurs ne sortent jamais les programmes ou les sortent trop chers, en raison de toutes les contraintes imposées.

Les élus évoquent un moyen de limiter les prix...

C'est de l'abus de pouvoir. Ils ont déjà le plan local d'urbanisme, le programme local de l'habitat, dans lesquels ils peuvent mettre un grand nombre de dispositions.

Que demandez-vous ?

Les préfets doivent passer ces chartes sous le contrôle de légalité. Je ne lâcherai pas.

Des attaques qui font bondir les municipalités mises en cause. À l'instar de Vitry-sur-Seine (PCF) qui a adopté « une charte d'engagement » avec 29 promoteurs, le 15 novembre 2013. « En 10 ans (2007-2017), nous aurons construit plus de 8 500 logements dont 40 % de logements sociaux. Combien de communes peuvent se prévaloir d'un tel bilan ? », réagissait la municipalité dans un récent communiqué. Et de défendre son dispositif pour « répondre aux besoins des Vitriots » et « aux ambitions de développement durable ». Renvoyant la colère du préfet aux villes qui ne construisent pas du logement social.

À Paris, l'adjoint Ian Brossat (PCF), chargé du logement, trouve cette polémique « paradoxale » : « Ce sont les promoteurs qui se sont tournés vers nous pour travailler à une logique de charte, axée sur l'enjeu des prix et des charges foncières ». Car les prix dans la capitale s'envolaient et certains constructeurs se retrouvaient avec leur programme sur les bras. Depuis 2014, Paris donne la prime à ceux qui s'engagent sur des prix de sortie « raisonnables ».

« Pour le même prix, je gagne une pièce, 20 m² et une terrasse »

Morad, 37 ans, un habitant de Charenton sera fin 2016 propriétaire à Ivry Confluences, quartier en pleine mutation, aux portes de Paris. Dans ses recherches d'appartement, il a tenté une approche autour de la bibliothèque François-Mitterrand à Paris.

« C'est 11 000 € le m², c'est intouchable pour des gens comme nous, sans apport, pour une première acquisition. » Puis autour de chez lui, à Charenton. Mais pour le même prix, 340 000 €, « à Ivry, je gagne une pièce, 20 m² et une terrasse. » Alors son choix s'est porté sur ce duplex en rez-de-chaussée de 84 m² avec parking inclus, avenue Jaurès à Ivry. « J'avais entendu par les parents d'amis des prix modérés et encadrés pour ceux qui habitent ou travaillent à Ivry. Une chance. Car nous voulions rester aux portes de Paris, sans trop changer nos habitudes de vie ». Même si « Ivry reste une ville qui n'a pas une bonne côte encore, regrette ce père de famille. Cela peut changer avec ce gros quartier. »

En contrepartie, Morad a dû s'engager à « ne pas revendre dans les cinq ans, à accepter sinon que la plus-value soit reprise par la mairie. Mais de toute façon, on achète pour habiter ». Seul bémol pour cet acquéreur « plutôt content », c'est « le côté low-cost du programme. On ne peut pas faire modifier les travaux. On voit qu'à certains endroits ce n'est pas de la grande qualité. »

Ivry aussi s'étonne. « Les promoteurs sont plutôt satisfaits puisque ce sont les mêmes règles pour tous », précise le premier adjoint PCF Romain Marchand. La ville communiste « revendique » d'imposer des prix inférieurs au marché. Exemple, Confluences aux portes de Paris : 3 400 € le m², contre 4 000 € normalement. « Ces chartes participent à la régulation du marché. Au nom de quoi une assistante maternelle, un agent de la voirie n'aurait pas le droit d'acheter à Ivry et devrait partir en Seine-et-Marne ? » Et d'ajouter : « c'est la loi qui devrait assurer ce travail-là. »