

Emmanuelle Wargon, ici sur un chantier de rénovation énergétique, devra prouver que le logement neuf fait aussi partie de sa feuille de route..



JONATHAN REBOAH / PANORAMIC

Logement

Une relance durable passe aussi par le neuf

Promoteurs, bailleurs sociaux et entreprises déroulent leurs propositions afin de construire plus vert et à prix abordable.

A lors que la nouvelle ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a annoncé une enveloppe de « 4 à 5 Mds€ pour le bâtiment et la rénovation », les acteurs de la construction veulent mettre le logement neuf au cœur de la relance. « Les besoins sont avérés sur le plan quantitatif et qualitatif. Une partie sera pourvue par la rénovation mais celle-ci ne suffira pas. Il est important que notre système repose sur deux jambes : la rénovation et la construction », insiste Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

Pour faire entendre la voix du neuf, la FPI va lancer une campagne de communication à l'attention des élus locaux. « Il s'agit d'expliquer aux nouveaux maires que construire s'inscrit dans une démarche durable, génère des recettes pour financer le renouvellement urbain, permet une adaptation rapide aux nouveaux

usages et au vieillissement de la population », détaille Alexandra François-Cuxac.

Du côté des constructeurs, le syndicat national des Entreprises générales de France (EGF) tire la sonnette d'alarme. « Avec la crise, nous nous orientons vers la production de 300 000 logements en 2020, soit 100 000 de moins que les années précédentes. Nous allons donc vers une pénurie qui aura des conséquences sociales mais aussi économiques, alerte Philippe Mazet, délégué général d'EGF. On estime en effet que 100 000 logements génèrent en moyenne 12,5 Mds € d'activité, dont la moitié pour le BTP. »

Pourquoi pas un « Pinel vert ». Reste à convaincre les pouvoirs publics que, tout comme la rénovation énergétique, la construction neuve est compatible avec les impératifs de transition écologique. C'est le message que souhaite faire passer EGF à travers sa

nouvelle signature « Innover pour un monde durable ». Afin d'inciter à investir dans des logements neufs verts et durables, la FPI propose pour sa part d'instaurer, dès le 1^{er} janvier 2021, un « Pinel croissance verte », fondé sur des taux de réduction d'impôt relevés à 33 % sur quinze ans (contre 18 % sur neuf ans aujourd'hui) et conditionné par l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique. De son côté, EGF suggère d'aller encore plus loin en déplaçant le montant des acquisitions dans le cadre de ce dispositif de défiscalisation. « Drainons l'épargne privée, abondante et mal rémunérée, vers des secteurs utiles à la société, comme le logement très social », avance Philippe Mazet.

Agir sur le foncier. La crise a remis au premier plan la nécessité de construire du logement abordable. Dans son plan de relance, la FPI réitère des propositions formulées de longue date sur le renchérissement du foncier, une des causes de la flambée des prix de

« Drainons l'épargne privée, abondante et mal rémunérée, vers des secteurs utiles, comme le logement très social. »

Philippe Mazet,
délégué général d'EGF.

l'immobilier. Une position partagée par l'Union sociale de l'habitat (USH). « Le foncier est un objet de spéculation, ce qui n'est pas acceptable, analyse sa directrice générale Marianne Louis (*lire ci-contre*). Aujourd'hui, la fiscalité est favorable à la rétention. Si vous revendez un terrain après une certaine durée, l'imposition sur la plus-value baisse alors qu'au contraire, si vous le cédez

rapidement, elle est plus élevée. Nous souhaitons au contraire que la fiscalité incite à vendre plus vite. Ces réflexions existent depuis longtemps et il faut avoir le courage de les mettre en œuvre. »

La porte-parole des fédérations HLM souhaite également réguler les prix dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement (Vefa) à l'échelon local. « Nous sommes favorables à des chartes qui régulent les prix de la production dans les territoires », affirme Marianne Louis. ● Marie-Noëlle Frison

Alléger le régime des chantiers et l'instruction des permis de construire

Pour une relance à très court terme, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) propose d'instaurer un « régime PC Covid ». Il concernerait les permis de construire en cours d'instruction, ou non purgés des recours au début de l'état d'urgence sanitaire, ainsi que les demandes déposées entre le 12 mars et le 31 décembre 2020. Ce PC Covid va dans le sens d'un allègement des procédures, d'un raccourcissement des délais et d'une dématérialisation accrue. Dans le même esprit, l'instance professionnelle suggère d'instaurer un « régime chantier Covid » pour les travaux impactés par l'état d'urgence sanitaire. Il pourrait se traduire par la mise en place de règles plus souples sur les horaires de travail et par l'instruction rapide des demandes d'autorisation d'implantation des installations. La suppression pour toute l'année 2020 des taxes induites par la mise en chantier des opérations ainsi que la levée des restrictions calendaires ou horaires appliquées aux opérations dans les zones touristiques figurent également dans les propositions de la FPI.

« Dès 2021, programmons 110 000 logements sociaux »

Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH).

La rénovation suffira-t-elle à satisfaire les besoins de logements sociaux ?

Non. Pour développer l'offre, nous ne pouvons pas nous priver de la construction. Nous proposons donc de maintenir un haut niveau de programmation : 110 000 logements neufs par an entre 2021 et 2023. Le besoin est

réel : 1,5 million de ménages sont aujourd'hui en attente d'un logement social. Il ne faut pas faire de la construction un acte anti-environnemental ou tabou. Oui, nous pouvons construire intelligemment en limitant l'étalement urbain, en optimisant les droits à construire et réfléchissant, en amont, au coût carbone du logement, sur l'ensemble de son cycle de vie, de sa conception à sa démolition.

Quels types de logements construire ?

Ceux financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), destinés aux ménages aux ressources les plus faibles, représentent aujourd'hui moins d'un tiers de la programmation, soit 30 000 PLAI par an. C'est insuffisant. Pour tenir compte de la paupérisation de la population et de l'évolution de la structure de la demande, il faut doubler la production et passer à 60 000 PLAI.

Quel soutien attendez-vous des pouvoirs publics ?

Nous sommes mobilisés sur le rétablissement du taux de TVA à 5,5 % pour l'ensemble du secteur social. Actuellement, seuls les PLAI en bénéficient. Il faudrait aussi que le Fonds national d'aide à la pierre (Fnapp) propose des aides majorées, en fonction de l'intensité de l'innovation dans la maîtrise carbone du logement, de son adaptation au confort d'été et de l'intégration paysagère (toitures végétalisées, jardins partagés, pédagogiques, etc.). Faire un parking en sous-sol et intégrer des jardins coûte certes beaucoup plus cher que de tartiner du bitume en surface. Mais ces surinvestissements de départ sont amortis sur le temps long car ils créent de la convivialité, du bien-vivre, - on l'a vu pendant le confinement - et contribuent par la résilience à lutter contre le réchauffement climatique. ● Propos recueillis par M.-N. F.



BRUNO LEVY / LE MONITEUR