

## La loi Elan assouplit les règles mais reste insuffisante pour créer le "choc de l'offre" nécessaire



La loi ELAN, visant à fluidifier le marché de la construction, vient d'être adoptée par l'Assemblée nationale. Elle vise à fluidifier le marché de la construction.

Avec Henry Buzy-Cazaux

### **Atlantico : Les objectifs affichés par la loi ELAN, sont multiples. Le texte qui vient d'être adopté va-t-il permettre de fluidifier le marché de la construction ? Des mesures ont-elles été prévues pour augmenter le stock ?**

**Henry Buzy-Cazaux** : Avant même d'être publié, le projet de loi ELAN était associé à une intention du Président de la République lui-même : créer un choc d'offre. On trouve même l'expression de cette volonté dans le programme du candidat Macron. Plus modestement, le gouvernement parle désormais de construire plus, plus vite et à moindre coût. Oui, il y a dans cette future loi des outils qui facilitent l'acte de construire et qui devraient permettre une meilleure production, c'est-à-dire à la fois faciliter l'acte de construire, très corseté à ce jour, et augmenter l'offre de logements neufs.

Je pense à deux concepts d'urbanisme importants, les GOU (grandes opérations d'urbanisme) ou encore aux OIN (opérations d'intérêt national), qui vont favoriser le dialogue et la coopération entre toutes les parties prenantes de l'acte de construire, notamment l'État et les collectivités locales, et les promoteurs bien sûr. Ce texte de loi tend aussi à alléger les normes, qui enchérissent le coût de fabrication d'un logement. Je dis sans ambage que la norme handicapé devient plus réaliste : on va désormais limiter à 10% le nombre de logements neufs accessibles, là où toute la production devait répondre à cette exigence. On va également faire la part belle au numérique pour le dépôt et l'instruction des permis de construire. Enfin, le projet de loi s'attaque, après que la loi ALUR l'a déjà fait en 2014, aux recours malveillants qui bloquent des programmes de construction à longueur d'année parce que des associations considèrent que des riverains seront lésés par l'édification d'un immeuble, le plus souvent pour des raisons métaphysiques... et pour en obtenir des indemnités grasses. Les sanctions seront renforcées s'il est avéré que le recours est infondé et ceux qui veulent ester devront constituer des dossiers plus argumentés.

Il faut noter que les moyens nouveaux que donnera cette loi lorsqu'elle aura été définitivement votée s'ajouteront à un geste déjà accompli par le législateur récemment, celui-ci de nature fiscale : l'incitation pendant deux ans à céder des terrains pour abonder l'offre foncière, ce qui constitue le plus efficace des remèdes.

En revanche, il serait illusoire de croire que ces solutions juridiques vont porter des fruits immédiatement. Il faudra sans doute deux ou trois ans. On devrait en voir le bénéfice...avant la fin du quinquennat du Chef de l'État!

**Malgré des taux très bas, l'offre de biens reste insuffisante. Comment les politiques publiques peuvent-**

---

## **elles endiguer la crise du logement installée de longue date, et quels que soient les niveaux des taux d'emprunt ?**

Les taux d'intérêt bas donnent envie d'acheter et les ménages sont en effet de plus en plus nombreux à vouloir passer à l'acte depuis trois ans et le début de la baisse ininterrompue du coût du crédit. En augmentant, la demande tire l'offre et les promoteurs comme les constructeurs de maisons individuelles. Ce n'est pas la seule raison: des catalyseurs financiers et fiscaux ont agi puissamment ces dernières années, le prêt à taux zéro ou encore le dispositif Pinel. Enfin, les organismes HLM ont fait preuve de dynamisme. Le niveau de production a dépassé largement la barre des 400000 unités.

Je ne souscris pas à l'idée que nous serions en situation de crise dans ce contexte, pour l'essentiel des Français. Le mot est adapté aux plus fragiles en revanche, et ce depuis des décennies: il faut s'attacher avec plus d'énergie à traiter le mal logement des plus fragiles, et pour eux, baisser les coûts pour baisser les prix est vital, mais pour ces ménages, il faut surtout, ici et maintenant, des offres de logement adaptées, telles que les maisons relais. Je salue à cet égard l'initiative de Nexity, qui s'engage à produire un nombre important de ces logements, qu'on appelait autrefois des pensions de famille, pour loger et réinsérer socialement celles et ceux que la vie a conduits à l'exclusion.

Une inquiétude derrière ces diagnostics: le gouvernement a retiré trop vite des soutiens économiques qui avaient fait leurs preuves, en réduisant la voilure du PTZ et du Pinel. Il a aussi une attitude fiscale inappropriée envers les propriétaires, en chargeant la barque, qui pourrait bien rester à quai s'il n'y a pas d'inversion. La dernière hypothèse, rehausser les taux de TVA sur les travaux, est à hauts risques. Il le paraît certain que la production comme l'entretien vont régresser en 2018. En outre, les HLM ont été malmenés sous couvert de modernisation de leur réseau, et beaucoup sont déjà moins allants pour construire: il est à redouter que la commande publique fléchisse ces prochains mois, mouvement sensible en début d'année. Alors peut-être le mot de crise sera utilisable pour le pays en général.

## **L'encadrement des loyers tel que créé par la loi ALUR avait été vivement critiqué pour ses effets pervers sur le marché de l'immobilier. . Pour quelles raisons a-t-il été revoté ?**

Le gouvernement a fait preuve d'habileté dans le projet de loi à propos de l'encadrement des loyers, en améliorant notamment le dispositif plutôt que de le mettre à bas. Je dis que les ménages locataires des grandes villes et de leurs couronnes, sans considération de sensibilité politique, ont besoin de savoir qu'existe un garde-fou à la dérive des loyers privés. Or ils sont majoritaires, de l'ordre de 60% par exemple à Paris. En clair, l'intuition du candidat et du Président Hollande n'était pas une lubie. Cécile Duflot avait mis en musique cet engagement de maîtriser le marché locatif en zone tendue, rien de plus. Elle l'avait fait avec un mécanisme qui manquait sans doute de souplesse et de réalisme, ce que le projet de loi ELAN corrige, de plusieurs manières.

D'abord, il décorrèle l'observation des marchés et l'encadrement: on va pouvoir bâtir des observatoires même si l'intention a priori n'est pas d'encadrer, avec la conscience que mieux connaître revient déjà à mieux maîtriser et à éviter les excès. Ensuite, ce sont les maires qui pourront provoquer l'instauration d'un encadrement, et non l'État, avec sa vision trop lointaine de ce qui se passe sur un territoire et des tensions qui peuvent l'affecter. Cela veut dire aussi que la maille de l'encadrement, qui était la communauté d'agglomération dans la loi ALUR, devient la commune, ce qui est plus simple. Rappelons que les dispositifs mis en œuvre à Paris et à Lille ont été invalidés parce qu'ils n'avaient pas été bâtis à l'échelon de la communauté de communes. Enfin, on éprouvera l'utilité et la pertinence d'un encadrement au bout de cinq ans, ce qui veut dire qu'on autorise le principe de l'expérimentation réglementaire, qui ne fige pas les décisions et permet le repentir.

Bref, je ne trouve pas qu'on puisse être critique vis-à-vis de l'ELAN sur ce point, bien au contraire.

## **L'expérience montre que le système public de soutien à l'immobilier a contribué à renchérir les prix des logements et des loyers et n'a pas eu d'effets positifs sur l'offre de logements. Comment parvenir à augmenter l'offre ? Les critiques faites à ce texte de loi sur "l'industrialisation du logement social " sont-elles fondées ou non ?**

Le diagnostic du gouvernement sur les travers de l'aide publique, qui aurait pour seul effet d'encherir le prix des logements, est infondé. Oui, il y a eu des biais, comme pour toute aide publique dans n'importe quel secteur. A ce motif, on voue les aides aux gémonies, en sous-entendant au passage que les précédents responsables politiques depuis la Reconstruction n'avaient aucun discernement. Sans aide, dans un pays qui a fini par alourdir la fiscalité des producteurs comme des acquéreurs jusqu'à l'insupportable, il a bien fallu atténuer la douleur! Il faut y regarder de près avant de supprimer une aide, avec l'idée justifiée que certaines sont moins redistributives que d'autres et qu'il faut les corriger ou les effacer. Se méfier des grandes envolées idéologiques à cet égard.

Quant aux griefs adressés au monde HLM, je n'y souscris que très partiellement. Oui, il a fini par perdre en agilité et en efficacité, avec trop d'organismes et un souci insuffisant de la rationalisation. Pour autant, il a construit depuis 70 ans une offre locative accessible, assortie d'un accompagnement, qui constitue pour la France un amortisseur social que d'autres pays nous envient. Ce n'est pas par des discours de suspicion ou de défiance qu'on va lui donner envie de produire plus, ce qu'il peut faire, surtout si les collectivités locales mobilisent leur potentiel foncier, qui est réel. Rappelons quand même que depuis vingt, selon les années, un tiers des logements neufs construits chaque année résulte de la commande publique...