

[capital.fr](https://www.capital.fr)

Le gouvernement s'attaque au chantier du logement

Capital.fr

4-5 minutes

Réorganiser le secteur HLM, faciliter la construction, sanctionner les plateformes de location touristique aux pratiques illégales et mieux sévir contre les marchands de sommeil, tels sont quelques-uns des objectifs du projet de loi Logement présenté en Conseil des ministres mercredi.

Baptisé Élan (Evolution du logement et aménagement numérique), ce texte dont les mesures avaient fait l'objet d'une consultation au Sénat en décembre et janvier, sera ensuite débattu au Parlement à partir du mois de juin.

"Le mot d'ordre, c'est faciliter la construction et l'accès au logement" a résumé le ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard dans un entretien au Parisien mardi. "Des mesures fiscales ont déjà été prises pour encourager les propriétaires de terrains à libérer du foncier, et nous voulons développer la construction en réduisant les normes".

Pour "construire plus", outre l'abattement fiscal consenti aux particuliers qui cèdent un terrain pour la construction de logements, inscrit en loi de Finances 2018, Élan doit faciliter les

ventes de foncier public à prix cassé.

Le texte comporte une série de mesures techniques saluées par les professionnels du secteur: la création d'outils facilitant les opérations d'aménagement urbain, l'encadrement des recours contre les permis de construire, l'assouplissement des normes d'accessibilité aux handicapés ou la transformation de bureaux en logements facilitée avec l'autorisation de construire "10%" de surfaces supplémentaires, a précisé M Mézard.

Pour Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), ces dispositions aideront le secteur. Elle déplore toutefois, auprès de l'AFP, l'absence de soutien public à "l'accession à la propriété des ménages aux revenus intermédiaires".

"Globalement très satisfait par ces annonces", Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), surveillera "leur mise en œuvre".

Une déréglementation de la commande publique fait toutefois craindre aux architectes la production de "logements au rabais".

- Réforme majeure du secteur HLM -





C'est surtout dans le logement social que le projet de loi prévoit une réorganisation d'ampleur. Après avoir vu leurs ressources amputées de 1,7 milliard d'euros en 2018, les bailleurs sociaux devront se regrouper d'ici à 2021 lorsqu'ils gèrent moins de 15.000 logements, afin de réduire leurs coûts.

"Il y a des marges de manœuvre je pense, considérables, sur les coûts de gestion des logements, les délais de relocation, la commercialisation des logements PLS"(aux loyers les plus proches du marché libre), dit à l'AFP Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'urbanisme de Paris et spécialiste des politiques du logement.

Pour lui, cette "évolution du modèle économique du logement social" constitue l'élément majeur du texte. Le reste va "dans le bon sens" mais il ne faut pas "en attendre monts et merveilles".

La vente de logements HLM sera facilitée et la situation des locataires sera réexaminée tous les six ans: ceux jouissant de revenus supérieurs aux plafonds devront payer un "surloyer" ou partir afin de laisser la place à des ménages moins aisés.

Appliquée à Rennes et à Paris avec succès --rarement ailleurs, les bailleurs sociaux étant souvent rétifs au changement--, la "cotation", qui attribue des points aux candidats en fonction de critères clairs pour plus de transparence dans l'attribution des logements, sera généralisée.

Dans le secteur privé, Elan crée des sanctions à l'encontre des plateformes de location touristique de courte durée (Airbnb,

Abritel...) dans l'illégalité (jusqu'à 50.000 euros), et renforce celles visant les loueurs particuliers, passibles de 10.000 euros d'amende, contre 5.000 auparavant.

Un "bail mobilité" de 1 à 10 mois pour les personnes en formation, intérim, stage... sans dépôt de garantie et assorti d'une garantie sera créé, suscitant la crainte d'une précarisation des locataires.

Et pour "frapper au portefeuille" les marchands de sommeil, les poursuites seront plus systématiques.