



Les fédérations de l'immobilier en Ile-de-France s'unissent pour un Grand Paris du logement

Pour les antennes franciliennes de la FNAIM, de la FPI et de la FFB, la journée du 23 mars aura été entièrement consacrée à préparer une grande campagne de communication en direction des élus franciliens et de l'Etat sur les moyens existants ou à inventer pour construire 70 000 logements par an et rénover les copropriétés selon les règles des Grenelle 1 et 2. Gilles Ricour de Bourgies, président de la FNAIM Paris Ile-de-France, s'est ainsi estimé *"particulièrement heureux à un an des présidentielles"* que les trois organisations aient *"pu se mobiliser ensemble pour faire entendre, pour la première fois"*, leurs *"propositions et convictions"*, le logement étant *"une affaire de professionnels"*, reposant sur des cycles différents des cycles politiques.

C'est certainement pour cela que les propositions *"pour atteindre 70 000 logements par an"*, intégrées à la Convention de l'Intersyndicale patronale de l'Ile-de-France signée ce jour par les trois organisations, consistent essentiellement à redonner la main à l'initiative privée et à faire de l'Etat, plutôt que les collectivités territoriales, le principal interlocuteur des opérateurs privés. Ainsi, le point majeur de ce *"combat"* vise avant tout à persuader, voire contraindre, les maires de construire ou de *"laisser construire"*. L'Etat devra y contribuer en proposant ou adaptant des outils. Fiscaux, d'abord, selon Maître André Pone, notaire : *"il faut convaincre les propriétaires de céder des terrains constructibles"*, non pas par l'exonération de plus-value, qui aurait *"des vertus limitées"*, mais par un crédit d'impôt, augmentant selon la surface du bien, pour les propriétaires qui cèdent leur terrain à un opérateur de logement.

L'assouplissement des procédures d'aménagement serait un second levier. Pour Alain Laurier, p-dg de PERL il faut *"redorer le blason de l'initiative privée"*, notamment en réhabilitant le Projet urbain partagé (PUP), encore sous-utilisé. Et Emmanuel Dezellus, directeur de l'habitat chez Vinci Construction, d'indiquer que *"la partie est presque gagnée"* sur ce point, les groupes de travail sur l'urbanisme de projet mis en place par Benoist Apparu ayant approuvé, le 21 mars, la possibilité pour le secteur privé de porter des opérations d'aménagement. *"Il faudra ensuite s'attaquer au vrai problème : la volonté des maires de construire et de réhabiliter"*, a-t-il indiqué. Philippe Rifaux, lui, estime que l'outil Zac pourrait également permettre de faciliter les opérations d'initiative privée si les collectivités organisaient *"des appels à projets avant les études préalables, pour éviter les renégociations et remises en cause"*. Sur ces points, les fédérations se disent prêtes à *"lancer une grande campagne de communication sur les outils à disposition des maires pour construire"* car *"les opérations privées sont beaucoup plus simples pour eux"*. Outre la facilitation des constructions en zone inondable, les trois fédérations appellent à un renforcement législatif des incitations à densifier, Pierre-Antoine Menez, vice-président de la FNAIM Ile-de-France, considérant la transformation des bureaux en logements peu convaincante : 6 à 8 % d'entre eux seraient vacants à Paris, selon lui, soit la part nécessaire au turn-over, et les bureaux vacants seraient inadaptés et mal situés... Il faudrait alors *"gonfler les PLU, augmenter les COS"*, même à Paris, et construire en première et seconde couronne à des prix ne dépassant pas 5 800 €/m² en première couronne et 4 200 en deuxième couronne.

Outre une série de propositions pour faciliter les rénovations énergétiques dans les copropriétés, les fédérations prônent une politique du logement revisitée : un Comité régional de l'Habitat *"resserré"*, des bailleurs privés bénéficiant d'un statut et un équilibre assuré entre la construction d'activités tertiaires et de logements, notamment via les Contrats de développement territorial (CDT). (ET)