

Augmentation de 30% du COS : une mesure peu réaliste

Par Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile

Le Président de la République a attisé notre curiosité et notre impatience il y a quinze jours, à la faveur du sommet social, en promettant des mesures fortes pour le logement. Il nous révèle dimanche la mesure-phare de son plan : une augmentation automatique de 30% des coefficients d'occupation des sols.

De prime abord, la mesure semble puissante et heureuse. Le bénéfice annoncé est d'ailleurs une augmentation du nombre de logements construits, mais aussi une baisse du prix de ces derniers.

Pourtant, une analyse rapide fait passer de l'enthousiasme à la déception, et les commentaires professionnels sont unanimes. Pourquoi ? Le dispositif, pour habile qu'il semble, souffre de quatre faiblesses de taille, qui compromettent ses chances de succès.

Le premier problème tient au droit. Ce relèvement du COS est imposé, mais les maires pourront faire voter en conseil municipal une délibération pour s'en affranchir, et je pense que nombre d'entre eux le feront. Si les élus d'une commune ont élaboré un Plan Local d'Urbanisme (PLU) après de multiples réunions de concertation sur le niveau de densité, en toute conscience, pourquoi reviendraient-ils dessus ?

Le second handicap de la mesure attrait aux mentalités. Incontestablement, les villes françaises et leurs banlieues méritent d'être densifiées, et la France est un pays dont les espaces sont loin d'être optimisés. Pour autant, l'opinion est spontanément réfractaire à la densification, surtout lorsqu'elle l'assimile à la hauteur des immeubles et au préjudice esthétique de son voisinage. La conversion de l'opinion passera par une éducation, notamment architecturale. En attendant, il y a fort à parier que les administrés tenteront de dissuader leurs élus d'accepter la majoration des COS.

Bien qu'applicable dans l'ancien, où maisons individuelles et immeubles pourront être surélevés, la mesure ne sera pas forcément mise à profit. Combien de propriétaires ont des besoins tellement plus importants qu'à l'achat pour vouloir engager de coûteux travaux afin d'ajouter un étage à leur maison ? Quant aux copropriétés, dans lesquelles ce type de décision est collective et nécessite l'unanimité, il semble peu probable qu'elles décident comme un seul homme de surélever leur immeuble. Il y aura toujours un copropriétaire qui votera contre le projet, s'il ne fait pas déjà l'objet d'un recours de la part du voisinage, dont la vue pourrait être modifiée.

Enfin, le Président de la République considère que l'accroissement du COS va faire baisser les prix, dès lors que les logements proposés seront plus nombreux sur un même terrain. Faux à court et moyen terme, car c'est la loi du marché qui va parler en premier lieu. Le prix d'un terrain à bâtir est fonction de ce qui pourra être construit dessus. 30% de surfaces constructibles en plus ne conduira qu'à une majoration de 30% du prix du foncier, notamment dans les régions où le déficit de l'habitat ne fait que s'aggraver depuis plus de 50 ans. Il faudra attendre des décennies et un accroissement important du rythme de construction pour espérer résorber la pénurie chronique de logements et conduire à une

baisse des prix. Dans l'habitat individuel ancien, la logique est comparable : une maison agrandie vaudra plus cher et pourrait devenir moins accessible au moment de sa revente.

On le voit : la mesure, pour estimable qu'elle soit, ne sera pas efficace. Dès lors, il va falloir au Gouvernement en trouver d'autres.

Il faut remédier à la rareté de foncier à prix modéré. Pour ce faire, deux voies sont à emprunter : celle du public et celle du privé. L'Etat est un grand propriétaire foncier et, dans la seule région capitale, on dénombre 400 terrains lui appartenant. La politique immobilière de cession doit aller à marches forcées, et favoriser l'action relative à la vente des terrains. Qu'un contrat soit passé entre l'Etat propriétaire, les promoteurs et les organismes HLM ! Par la signature d'un pacte qui les engage, les promoteurs devront construire des logements en accession à des prix maîtrisés et les bailleurs sociaux s'engageront à des constructions neuves à loyer encadrés.

Enfin, on a commis une lourde faute l'été dernier, en alourdissant la taxation des plus-values de cession sur les biens hors résidences principales, encourageant la rétention, notamment celle des terrains à bâtir. Il est urgent d'appliquer aux propriétaires de foncier le régime inverse : celui qui cèdera rapidement son terrain sera exonéré d'impôt sur la plus-value, lequel au contraire apparaîtra et s'alourdira avec les années de conservation. Cette disposition fiscale aura pour effet un afflux de terrains à la vente, donc de logements, et ce mouvement tempèrera de fait les prix sur le long terme.

Dans cette période charnière au plan politique, je ne sais si mon propos s'adresse au Président ou aux candidats. Il serait fâcheux néanmoins, étant donné les attentes du moment, que le Parlement ne s'en saisisse pas avant la suspension de ses travaux le mois prochain. Pour les Français, dont les besoins en logements sont déconnectés des échéances politiques, construire plus n'est pas un slogan de campagne mais un enjeu vital, notamment pour la cohésion de notre société

Pierre Etoile en bref...

Dirigée par Marc Gedoux, Pierre Etoile est une société de promotion et de construction immobilière qui livre environ 200 appartements par an. 487 logements ou équivalents répartis sur 6 programmes sont en cours de construction. En croissance active, la société a réalisé un chiffre d'affaires de ventes de 60 M€ lors de son dernier exercice.

Pierre Etoile contribue activement au développement durable à travers la construction de ses résidences. En répondant à des critères stricts et précis en matière de construction environnementale, d'économies d'énergie, de confort, de santé et de sensibilisation aux gestes verts, Pierre Etoile tend vers une conception citoyenne du métier de promoteur-constructeur.

La société est d'ailleurs certifiée NF Logement démarche HQE®.



Contact Presse Pierre Etoile

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com