



Urbanisme et construction : L'ère de l'efficacité enfin en marche ?

Point de vue de Raymond Le Roy Liberge - MRICS

Président du Groupe Immobilier Les Provinces et du Groupe Sully

Membre des commissions Foncières et Financières de la FPI

Soixante ans après la Reconstruction, qui fut immobilière d'abord, la France constate qu'elle a engoncé son urbanisme et sa politique du logement dans un carcan terrible. Les réglementations se sont sédimentées sans que jamais l'une n'efface ni ne périmé la précédente. La tendance se vérifie en matière de droit comme de fiscalité : les impôts et les taxes se sont ajoutés jusqu'à l'insupportable, désolvabilisant les ménages et pesant sur les producteurs d'immobilier. Il est clair que l'organisation même du pays et le fameux millefeuille administratif ont aggravé le mal, chaque niveau d'autorité y allant de sa décision.

Est-on arrivé au bout de cet exercice ? Il y a ces derniers temps de réelles évolutions qui permettent de le penser. Les pouvoirs publics prennent conscience que la volonté de régulation de l'activité a fini par empêcher l'activité. Contraindre un marché asthénique qui n'atteint pas 300 000 unités, loin de l'objectif des 500 000 logements neufs, est la preuve de l'inanité et du danger de la méthode. La touche "reset" sert désormais davantage sur le clavier des décideurs publics que toutes les autres réunies et c'est heureux. Les récentes annonces gouvernementales donnent le ton. Tout comme le programme REFIT, lancé il y a quelques mois par la Commission européenne, pour simplifier la législation communautaire et les coûts induits, qui devrait contribuer activement à stabiliser un cadre réglementaire clair de nature à favoriser la croissance dans les Etats membres.

En France, l'instauration d'un secrétariat d'Etat à la simplification a également marqué une inflexion salutaire, faisant de la dérégulation une priorité. En matière de construction, l'élagage des normes génératrices de coûts est en cours. Plus largement, l'idéal d'un urbanisme de projet est en marche, et chaque loi y apporte désormais sa part. La loi ALUR reformatée et la loi Macron ont introduit de vraies avancées dans ce sens : accélération du traitement des recours contre les permis de construire, raccourcissement des délais d'instruction des demandes d'autorisation, allègement des contrats de réservation ou encore normalisation des contrats de syndic de copropriété et des contrats de bail, simplification des contraintes techniques d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. La consécration, même partielle après le passage du projet de loi au Sénat, de l'intercommunalité pour l'urbanisme et la construction constitue aussi une victoire du bon sens. Plus généralement, la tendance est à la clarification des compétences entre les collectivités.

Mais la chose publique n'est pas seule à être impactée par cette lame de fond : les formes urbaines nouvelles en témoignent aussi à leur manière. Après des générations d'architectes qui se sont fait plaisir, leurs successeurs cherchent à faire plaisir aux habitants. A l'inverse de l'approche conceptuelle et froide, aujourd'hui démodée, d'un Emile Aillaud, d'un Ricardo Bofill ou d'un Manolo Nunez, les élus, les architectes et les promoteurs s'attachent à rendre la ville conviviale et chaleureuse. Par exemple le quartier Monconseil de Tours, exercice de style à mille lieues des attentes des riverains, doit tenir éloigné de l'écueil de dessiner une ville sans habitants.

Au demeurant, c'est la vie qui s'impose. On se méfie de la densité mal conçue, qui effraie, qui inquiète, qui n'est pas à la mesure de l'homme. On fuit le béton au profit de matériaux plus chauds, tel le bois. On végétalise au point de mettre un peu de campagne à la ville : on parle désormais « d'agriculture urbaine ».

Ces évolutions sont salutaires. Les pouvoirs publics prennent conscience que l'inflation réglementaire et fiscale, la complexification, la conceptualisation avaient fini par bloquer et détruire. A-t-on enfin réalisé qu'une ère d'efficacité et de pragmatisme devait s'ouvrir, pour libérer les énergies et avancer ? Pour l'immobilier et le logement, il s'agit rien moins que de relancer la production et de placer les ménages au cœur des préoccupations. Un changement de paradigme et d'ère. On préfère désormais le progrès aux freins, aux limites, aux codes et aux embarras. Il n'était que temps et on ne peut appeler de nos vœux que la poursuite de ce mouvement de fond.



Contact Presse

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 - <http://www.galivel.com>

Le Groupe Immobilier Les Provinces en bref

Le groupe immobilier Les Provinces, créé en 1998, fédère aujourd'hui 5 opérateurs immobiliers incontournables dans leur région, tous reconnus pour leur maîtrise de la construction et la qualité de leur gestion. Ils se sont unis pour promouvoir la vente de leurs programmes sur l'ensemble du territoire national :

- Sully Promotion pour la région Centre et l'Île-de-France ;
- Espacil pour la région grand ouest – Bretagne ;
- Copra pour la région Rhône Alpes ;
- Endroits de Cité pour la région Sud-ouest ;
- Créer (Hainaut Immobilier) dans le Nord.

Le groupe renforce son développement en Ile de France depuis 3 ans. L'initiative de ces promoteurs gestionnaires indépendants est de proposer aux particuliers, acquéreurs ou investisseurs, un accès facilité à un patrimoine de qualité. Il est aujourd'hui un acteur majeur de la profession de la promotion immobilière en France avec plus de 5 000 réservations effectuées depuis 5 ans.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les images HD](#)
- [Toutes les informations sur Les Provinces](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>