

Réduire les normes, une urgence pour créer des logements

Les ordonnances prises l'an dernier ont permis d'accélérer des procédures et de simplifier des règles. Mais beaucoup reste à faire.

Myriam Chauvot
mchauvot@lesechos.fr

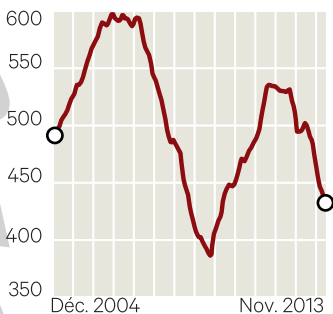
Accélérer la construction de logements était un thème phare l'an dernier. Il va avoir droit à Toulouse à un nouveau coup de projecteur, à l'occasion de la visite de François Hollande. Le chef de l'Etat va signer aujourd'hui le protocole de cession des terrains militaires du centre d'essais aéronautiques (CEAT) à la Communauté urbaine de Toulouse métropole. La plus importante opération de ce type depuis le début du quinquennat (elle permettra de construire 750 logements, dont 70 % sociaux) mais la sixième seulement, la mécanique peinant à se mettre en route.

Pour les professionnels de l'immobilier, ce genre de cession n'est pas de nature à changer la donne. Ceux-ci insistent surtout sur la nécessaire simplification des normes et des procédures. « En dix ans, les coûts de construction ont augmenté de 50 % dont les deux tiers dus aux normes (thermiques, d'accessibilité, etc.) », rappelle le président de la Fédération des promoteurs (FPI), François Payelle. Et l'organe de simplification n'est pas tant le nouveau « Conseil de la simplification » (davantage tourné vers la vie des entreprises) que le groupe de travail mis en place début décembre avec les promoteurs et les constructeurs par le ministère du Logement et

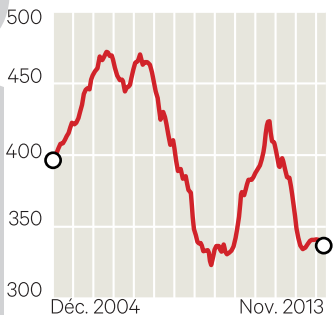
Le marché du logement neuf

En milliers (en cumul sur 12 mois)

Permis de construire



Mises en chantier



« LES ÉCHOS » / SOURCES : SOES, SIT@DEL2

animé par Nadia Bouyer (ex-directrice de cabinet de Benoist Apparu). Sa troisième réunion a eu lieu mardi et ses conclusions sont attendues d'ici à mars. Reste à voir à quelle vitesse elles seront appliquées.

Certaines simplifications ont été engagées l'an dernier. « 30.000 logements sont actuellement bloqués par des recours contre les permis de construire et l'ordonnance parue à l'été 2013 pour lutter contre les recours abusifs va réduire à l'avenir les délais

de traitement par le tribunal administratif », rappelle l'Elysée. Autre acquis de 2013, les ordonnances accélérant l'obtention des autorisations de construire grâce à une procédure administrative intégrée et celles exonérant de certaines règles d'urbanisme la transformation de bureaux en logements et la densification-surélévation des bâtiments, qui suppriment notamment l'obligation d'avoir deux parkings par logement pour les constructions à moins de 500 mètres des transports publics. Ce qui réduit au passage les coûts de construction, « une place de parking revenant en moyenne à 20.000 euros », souligne l'Elysée.

« Il faut plus de souplesse »

Mais la plupart des problèmes liés aux normes demeurent. Ainsi, en dehors de la zone proche des transports collectifs, les logements privés restent astreints à plus d'un parking par logement (contre un seul pour les HLM), y compris pour les studios et les résidences seniors ! Parmi la myriade d'adaptations réclamées, figure celle de la norme accessibilité (ou norme handicapés) obligeant à surdimensionner salle de bains, WC et cuisine au détriment de la pièce à vivre. « Nous demandons plus de souplesse, sachant que ce sont des cloisons et placards facilement démontables », explique la FPI. Autre problème aigu, la norme « RT 2012 » qui rend irréalisables la plupart des projets d'agrandissement-surélévation des maisons individuelles (« Les Echos » du 26 novembre). Faire sauter le seuil de 30 % de la surface fixée par cette norme est jugé crucial par les constructeurs. ■