

7 Un nouveau ministre pour le logement



Hugues Périnet-Marquet,
professeur émérite de l'université Paris-Panthéon-Assas

Au moment où ces lignes sont écrites, le nom du prochain ministre du Logement et sa couleur politique sont encore totalement inconnus. Mais, quel que soit le choix des électeurs, ce ministre se retrouvera dans une situation délicate.

La dissolution a été, en effet, une très mauvaise nouvelle pour le secteur de la construction dans la mesure où elle est intervenue au creux d'une crise déjà profonde.

Les députés ayant immédiatement perdu leur mandat, tous les textes qui étaient en cours d'élaboration ont vu leur avenir fortement compromis. Ainsi, la proposition de loi sur le logement abordable qui visait, notamment, à lutter contre la prolifération des meublés de tourisme et devait passer en commission paritaire le 20 juin, est restée en l'état, de même que celle visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations qui en était au même stade. Il en va d'autant plus ainsi du projet de loi logement que le Gouvernement avait transmis au Sénat et qui venait juste d'être discuté en commission.

Ces coups d'arrêt législatifs ne constituent cependant pas l'impact le plus grave de la dissolution sur la construction. Un autre élément, économique celui-là, apparaît plus inquiétant.

Les périodes d'incertitude sont, en effet, peu propices aux grandes décisions et l'achat d'un bien immobilier neuf ou à construire fait partie de ces grands choix qui risquent fort, dès lors, d'être repoussés. Le Gouvernement actuel se contente d'expédier les affaires courantes jusqu'aux élections et la formation de celui qui lui succédera pourrait prendre quelque temps. Dans un secteur

déjà fortement fragilisé, ce double coup d'arrêt décisionnel des pouvoirs publics et des particuliers risque d'amplifier la crise. La toute petite reprise des permis de construire qui s'était manifestée en avril pourrait, dès lors, s'avérer éphémère. La construction, comme d'autres secteurs économiques, va donc désormais, faute de capitaine, voguer sur l'aire. Le secteur risque fort de se retrouver encalminé pendant une période relativement longue, puisque, compte tenu des vacances et des Jeux olympiques, la France ne retrouvera un Gouvernement véritablement actif qu'à l'automne.

De plus, à moyen terme, l'espoir de voir la construction repartir et le logement s'améliorer s'avère assez mince. Plusieurs raisons nourrissent ce relatif pessimisme.

Tout d'abord, le logement n'apparaît constituer, pour aucun parti politique, un enjeu primordial. Certes, tous souhaitent un meilleur logement pour les Français (qui pourrait envisager le contraire !), mais il suffit de lire les programmes pour voir que cet objectif, bien que pris en compte, ne leur est pas prioritaire, comme le montrent les débats entre les candidats. Ce choix politique est assez logique dans la mesure où ce domaine, même s'il est essentiel pour beaucoup, est loin de figurer en tête des préoccupations de nos concitoyens. Dès lors, il y a fort à parier que, quel que soit le Gouvernement issu des urnes, une grande loi sur le logement, à supposer qu'elle soit envisagée, n'interviendra pas immédiatement et qu'il faudra attendre, au mieux, 2025 pour voir poindre les premières mesures significatives en la matière. Près d'un an aura été perdu. Ensuite, la situation des finances publiques influera nécessairement sur les décisions. Les marchés n'aiment pas l'incertitude et la remontée immédiate des taux d'intérêt des emprunts d'État, au lendemain de la dissolution, montre bien que la question de la dette de la France sera un élément important que devra gérer le prochain Gouvernement. Dès lors, il paraît illusoire d'espérer que le logement et la construction puissent faire l'objet d'aides nouvelles ou d'avantages significatifs de nature à relancer le secteur. Au contraire, une hausse des taux d'intérêt pourrait conduire à accroître ses difficultés. → [Suite page 2](#)

« Bonne chance, monsieur le ministre »

Construction-Urbanisme REVUE MENSUELLE DU JURISCLASSEUR

Président-Directeur général,
Directeur de la publication :
Éric Bonnet-Maes

Directrice éditoriale :
Anne-Laurence Monéger

Directrice de pôle :
Véronique Marie

Directrice de rédaction :
Valérie Sicot Gandon

Directeur scientifique :
Hugues Périnet-Marquet,
professeur émérite à l'université
Panthéon-Assas (Paris II)

Comité de rédaction :
Fabrice Cornille, avocat au barreau
de Bordeaux

Neyla Gonzalez-Gharbi,
docteur en droit

Marie-Laure Pagis-de Varenne,
professeur à l'ICJH-Paris,
avocat au barreau de Paris

Christophe Sizaire, professeur à l'ICJH-
Paris, avocat au barreau de Paris

Xavier Couffin, docteur en droit,
avocat associé - Cabinet FIDAL

Lucrezia Santoni, avocate associée -
Cabinet FIDAL

Vivien Zaleski-Sicard, enseignant-
chercheur, membre du GRIDIAUC
et de l'IRDIP

Marie-Anne Renaux, avocate
associée, cabinet Wilhelm et associés

David Gillig, avocat au barreau
de Strasbourg

Geneviève Durand-Panquier,
professeur à l'université de Rennes 1,
agrégée des universités

Éditeur :
Enzo Belloy

Chargée d'édition :
Chloé Cosnefrey

Correspondance :
cur@lexisnexus.fr

Publicité :
Caroline Spire
Responsable publicité
caroline.spire@lexisnexus.fr
Tél. : 01 45 58 93 56

Abonnement annuel 2024 :
France métropolitaine : 470,53 € TTC
Prix de vente au numéro : 56,97 € TTC
Dom-Tom et Étranger : 494,00 € HT
Prix de vente au numéro : 54,00 € HT

Crédit photo :
Sebastien Grete / Stock / Getty Images
Plus

Relations clients :
Tél. : 01 71 72 47 70
relation_clients@lexisnexus.fr
www.lexisnexus.fr

LexisNexis SA
SA au capital de 1 584 800 €
552 029 431 RCS Paris

Principal associé :
Reed Elsevier France SA

Siège social :
141 rue de Javel
75747 Paris Cedex 15

Commission paritaire : n° 1024 T 79009
Dépôt légal : à parution

Origine du papier : Allemagne
Taux de fibres recyclées : 6 %
Certification : 100 %
Impact sur l'eau : P_{tot} = 0,01 kg / tonne



Dès lors, l'une des seules possibilités de ceux qui arriveront au pouvoir au mois de juillet reste celle de s'attaquer aux règles et de desserrer l'étai des normes. Cette action ne coûte rien aux finances publiques et pourrait conduire à limiter la crise du logement et à encourager la construction, même si elle impose un certain renoncement, au moins temporaire, aux objectifs écologiques dont les résultats des élections européennes montrent bien qu'ils ne constituent plus, ce qui peut être regretté, la préoccupation principale de nos concitoyens. Mais une telle simplification ne peut avoir quelque efficacité que si elle s'écarte radicalement des sentiers législatifs empruntés jusqu'alors. Elle implique non de supprimer quelques articles tout en en rajoutant beaucoup plus, mais de tailler dans le vif d'une législation pléthorique et étouffante. Elle suppose donc une vraie vision et un réel courage politique, deux qualités malheureusement trop rarement constatées jusqu'alors.

On peut donc être légitimement inquiet du futur proche. Mais il faut sans doute dépasser ces craintes, pour légitimes qu'elles soient. La question du logement est trop importante pour être délaissée et l'industrie de la construction est un fleuron national qui doit être préservé. Dès lors, les gouvernants que nous donneront les élections devront, quels qu'ils soient, prendre à bras-le-corps cette question qui participe, à bien des égards, du quotidien des Français.

Ils devront choisir un ministre du Logement connaissant bien le secteur et lui donner le temps d'inscrire son action dans la durée nécessaire. Ce nouveau ministre sera en effet, faut-il le rappeler, le sixième depuis 2017, le cinquième n'ayant exercé ses fonctions que quelques mois. Or, une politique de la construction et du logement efficace doit s'inscrire dans le temps long et s'abstraire de préoccupations électorales immédiates. Le ministre qui la mène ne peut être un intérimaire.

Ce ministre devra également être doté d'une certaine autonomie et d'un vrai pouvoir. Cela suppose qu'il soit un ministre de plein exercice et qu'il se voit allouer une marge de décision budgétaire conséquente. Le vrai ministre du Logement ne peut être ni à Bercy ni à l'Élysée.

Faut-il ajouter que ce ministre devra être un véritable décideur ? L'efficacité politique ne consiste pas à voir le plus d'intervenants possibles, à leur faire de vagues promesses, à recevoir leurs propositions parfois contradictoires sans ensuite les évaluer et les hiérarchiser. La concertation ne se résume pas à des réunions stériles et l'action ne peut consister à créer des commissions. Combien d'heures ont-elles ainsi été perdues, ces derniers mois, par les acteurs du logement qui croyaient, peut-être naïvement, que, de ces réunions, sortiraient des propositions concrètes ? Le secteur n'a plus besoin de ces faux Grenelles du logement. Tous les tiroirs du ministère débordent déjà de propositions, de relevés de concertation, d'idées diverses et variées qui s'y empilent depuis des années. Le nouveau ministre peut donc y puiser à loisir, et avec grand profit, sans perdre un temps précieux à organiser un énième tour de table alors que l'urgence est là et commande une action immédiate.

Il doit donc, d'abord, décider au risque de mécontenter, et ensuite, être en mesure d'imposer ses décisions à une Administration qui a pris, étant donné sa pérennité, un poids réel face à des acteurs politiques éphémères.

Espérons donc que, quel qu'il soit, le nouveau ministre du Logement prenne à cœur sa fonction et soit conscient de l'importance de l'action qui est la sienne, puisqu'il tient entre ses mains le logement de millions de Français et l'emploi de centaines de milliers d'entre eux. On ne peut, dès lors, que lui souhaiter de réussir, même si, d'évidence, la conjoncture dans laquelle son action va se dérouler est pleine de difficultés et d'embûches.

SERVICE INCLUS DANS VOTRE ABONNEMENT PAPIER



Vos avantages

- Accédez à votre bibliothèque de revues **en un clic** ;
- Consultez votre revue à tout moment, même **sans accès internet**, une fois téléchargée ;
- Bénéficiez d'un **confort de lecture**, d'un accès optimisé pour chaque support (tablette, smartphone, mobile) ;
- Stockez et retrouvez **très simplement** vos anciens numéros ;
- Feuilletez **librement** votre revue, ou sélectionnez un article précis.

GUIDE D'ACCÈS À LEXIS® KIOSQUE

- Je m'identifie sur www.lexisnexis.fr/lexiskiosque avec mon numéro client*
- Je reçois par email sécurisé mon **login** et mon **mot de passe**
- Je **télécharge gratuitement** sur **App Store** ou **Google Play** l'appli **Lexis® Kiosque** ou j'accède au site
- Je me **connecte à Lexis® Kiosque** grâce à mon **login** et mon **mot de passe**
- Je **télécharge ma revue** dans ma bibliothèque virtuelle (Inclus dans mon abonnement papier)

Consultez vos revues depuis votre PC, mobile, tablette



Disponible sur  

*Retrouvez votre numéro client sur le « Bistrot » de votre revue.