

FPI – Congrès 2017 – 5 & 6 juillet 2017

Discours de clôture d'Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI

Monsieur le Ministre,

Chers amis,

Nous voilà au terme de deux journées intenses de débats !

Monsieur le Ministre, nous sommes très honorés de votre présence, pour une de vos premières interventions officielles. Nous voulons y voir le signe d'une reconnaissance de notre mission aujourd'hui dans notre pays.

Nous nous félicitons de votre visite et plus largement de votre nomination à la tête d'un ministère élargi, incluant le logement, que nous appelions de nos vœux. L'immobilier est en effet une pierre angulaire de la cohésion des territoires et cela est une fierté pour nous.

Votre venue ce matin est d'autant plus importante que nous vivons un moment particulier, qui a vu s'opérer une mutation spectaculaire du paysage politique de notre pays. Cette révolution politique est très certainement une incarnation des multiples mutations à l'œuvre dans le monde d'aujourd'hui. Ces mutations, et c'est tant mieux, semblent ne devoir épargner aucun secteur d'activité, aucune vieille habitude héritée du passé, aucun état de fait qui semblerait inaltérable, qu'il s'agisse de notre vie politique ... comme de l'industrie immobilière et de notre métier de promoteur.

Les promoteurs immobiliers au cœur des mutations

Pour tout vous dire, le thème des mutations de notre société pour ce Congrès était une évidence. Ces transformations, nombreuses et diverses, les promoteurs qui sont dans cette salle s'y adaptent en effet déjà. C'est l'une des facettes les plus enrichissantes de notre métier : le promoteur, par sa polyvalence, n'a de cesse de répondre aux nouveaux besoins qui se font jour chez nos concitoyens, dans nos villes et chez leurs élus.

Mais y répondre pleinement exige aussi de nous une anticipation de tous les instants, une volonté d'innovation permanente. En consacrant son Congrès aux mutations, la fédération entend jouer auprès de ses adhérents un rôle d'accompagnement et d'ouverture. Ce monde en mutation exige de nous humilité et écoute. Il exige que nous puissions les réponses à nos interrogations dans les savoirs de chacun. Il exige que nous mettions nos intelligences en réseau. C'était l'objectif de ce Congrès, et je tiens à remercier tous les intervenants qui ont su nous apporter des éclairages nouveaux et des chemins neufs à explorer.

Défricher comme nous l'avons fait pendant deux jours est d'autant plus important que notre profession est en prise directe avec les attentes des Français. Nous nous devons donc d'intégrer dans nos offres et dans nos pratiques leurs attentes, l'évolution des styles de vie, les nouveaux usages, mais aussi des transformations sociologiques majeures, à l'instar des nouvelles compositions familiales ou encore des mutations du travail.

Ces tendances de fond irriguent notre métier, et ce d'autant que nous ne construisons pas uniquement les logements de nos concitoyens, mais aussi leurs bureaux, leurs commerces et leurs lieux de loisirs. Peu de métier accompagnent comme nous le faisons les Français tout au long de leur parcours de vie. Acteur central de la définition de la ville d'aujourd'hui et de demain, le promoteur aménage, intègre et anticipe toutes les dimensions de la ville et de ses habitants.

L'une de ces problématiques, peut-être la plus importante, a trait à la « valeur verte ». Les promoteurs immobiliers sont aujourd'hui devenus des acteurs engagés du développement durable. La dernière décennie a été marquée par une prise de conscience : la construction de logements favorise l'émergence d'une société plus vertueuse sur le plan environnemental, par l'amélioration de la performance thermique, la production d'énergies renouvelables dans les logements ou encore par la connexion des logements aux réseaux de chaleur. Aujourd'hui, et c'est une grande fierté, nous produisons en France les logements neufs et les bureaux les plus performants d'Europe.

Le promoteur immobilier intègre en effet dans son métier l'innovation sous toutes ses formes. Cela est vrai sur le plan technique, avec une prise en compte de nouveaux matériaux ou de nouvelles méthodes. Mais cela est également vrai sur le plan technologique. La révolution numérique est déjà une réalité pour les promoteurs. Toute une génération d'entreprises et de nouveaux métiers est d'ailleurs en train de naître autour de cette révolution numérique dans le secteur de l'immobilier ; la FPI s'attache à les mettre en valeur dans chaque événement professionnel qu'elle organise.

Le promoteur, créateur de valeurs

Cela, le grand public, et parfois aussi nos partenaires institutionnels, n'en ont pas suffisamment conscience.

Les vieux clichés ont la peau dure. Mais l'image parfois négative de notre métier renvoie à une époque révolue, et à une mauvaise compréhension de notre rôle dans la Cité : nous sommes d'abord des créateurs, des entrepreneurs, des innovateurs, c'est cela le cœur de notre engagement professionnel.

Le promoteur est un créateur de valeur, au croisement de la construction, du commerce, de la finance, des nouvelles technologies. Dans un monde sans cesse plus complexe, le promoteur est au cœur de processus de créations collectives. Les programmes que nous faisons sortir de terre structurent et dynamisent plusieurs filières professionnelles.

Monsieur le Ministre, vous en êtes déjà, j'en suis sûre, convaincu, la promotion immobilière, et notre industrie plus largement, est un vecteur majeur de développement économique pour notre pays.

Cette industrie immobilière représente 210 milliards d'euros, soit 10% du PIB de notre pays. C'est un marché où la demande est très dynamique, et qui constitue un gisement de croissance et d'emplois de grande ampleur: chaque chantier qui débute, c'est de l'emploi qui se crée.

Notre branche professionnelle compte 25 000 salariés mais l'ensemble des secteurs d'activité de l'immobilier et de la ville, ce sont 2,1 millions d'emplois, non délocalisables, et irrigant tout notre territoire. La promotion immobilière crée des emplois, qualifiés et non-qualifiés, partout en France.

Avec notre nouvelle plateforme pour l'emploi, les promoteurs de la FPI prennent leur responsabilité et leur place dans la lutte contre le chômage des jeunes, la transversalité des métiers et la promotion des nouveaux métiers. Nous allons ouvrir les portes de nos entreprises aux jeunes et aux moins jeunes : apprentissage, alternance, CDD, CDI. A ce titre nous appelons de nos vœux une réforme du droit du travail et de la fiscalité qui introduisent souplesse, mobilité et réduction des coûts.

Monsieur le Ministre, nous sommes au quotidien pleinement engagés dans la cohésion des territoires. Toutes ces énergies, toute cette inventivité qui se déploient partout en France, elles ne servent qu'un but : celui de répondre et d'anticiper les attentes de nos concitoyens. Pour cela il nous faut être libérés des carcans qui trop souvent nous freinent.

Laissez-nous bâtir mieux, plus vite et moins cher

Monsieur le Ministre, depuis mon accession à la Présidence de la Fédération des Promoteurs Immobiliers il y a deux ans, mon message aux pouvoirs publics est simple et clair : laissez-nous bâtir mieux, plus vite et moins cher. Faites-nous confiance ! Les professionnels que nous sommes sauront inventer la ville de demain si nous disposons des conditions nous permettant d'entreprendre, d'innover et de produire.

Pour tirer pleinement parti de notre expérience, nous avons aujourd'hui besoin d'actes forts et pérennes.

En 2016, les réservations de logements ont retrouvé le niveau de 2010, avec 149 000 réservations, réparties également entre location et accession. Près de 400 000 logements ont été mis en chantier, correspondant au niveau requis par la démographie et la nécessité de réduire les situations de mal-logement en France. Il nous faut maintenir le soutien à la demande qui est à l'origine de ce regain, et l'inscrire dans la durée. Cela implique un soutien continu à l'investissement locatif, qui est la clef de voûte de la production de logements. Le fragiliser reviendrait à fragiliser l'ensemble de la production de logements collectifs : ne cassons pas la dynamique à l'œuvre par des décisions précipitées, et n'oublions pas que si l'investissement locatif coûte à l'Etat 1,6 milliards d'euros par an, il lui en rapporte 2,2 milliards !

Alors que le logement souffre déjà d'une fiscalité écrasante, la plus élevée d'Europe, il faut également éviter une révision de l'ISF qui ne viserait que l'immobilier : cela fragiliserait l'investissement immobilier qui est pourtant créateur de recettes et d'emplois. Caricaturer l'investissement dans la pierre comme une rente non-productive pour notre économie est une vision tronquée de notre filière, et risquerait de casser la reprise du secteur, au détriment de tous.

Vers une nouvelle donne pour l'immobilier

Ces deux mesures ne seront efficaces que si elles s'inscrivent dans le temps long. Mais elles ne sauraient suffire. Notre ambition pour ce secteur d'activité va au-delà de mesure ponctuelles. Il s'agit de le reformer et de le moderniser en profondeur et de lui apporter une vision globale que le grand ministère que vous incarnez pourrait légitimement porter. En bref c'est d'une nouvelle donne dont l'industrie immobilière a besoin.

Celle-ci doit permettre de recréer des conditions normales de fonctionnement du marché, en allégeant et en simplifiant enfin l'acte de bâtir. Nous proposons cinq axes essentiels.

[Axe 1 : mieux décider]

D'abord « **mieux décider** ». La création d'un ministère de la cohésion des territoires englobant la politique de la Ville, du logement, de l'aménagement du territoire et les intégrant aux enjeux de cohésion territoriale représente un signal fort. Mais il faut aller plus loin en organisant les conditions favorables à l'écoute des habitants, des professionnels et des élus. Le travail en commun nécessaire avec les collectivités locales autour des sujets d'urbanisme et d'aménagement des territoires souffre d'un manque de méthode et d'organisation qui nuit à l'efficacité des politiques immobilières décidées par l'Etat. Il nous

faut sur ce sujet être plus moderne et apprendre à co construire la ville à l'instar de ce que l'on constate dans d'autres pays européens.

Le Conseil national de l'Habitat et le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique doivent voir leurs champs de compétences élargis ; leur audience doit être renforcée. Car ce mode de collaboration est utile et efficace.

Il nous faut par ailleurs reposer la question de la répartition des compétences au niveau local.

Afin de corriger les effets pervers de la décentralisation, nous sommes favorables à un transfert aux intercommunalités de toutes les compétences « urbanisme » et « habitat », y compris la délivrance des permis de construire, à la condition que leurs exécutifs soient élus au suffrage universel. Ils allieraient ainsi la légitimité des urnes à une distance de vue permettant des décisions courageuses, aux côtés d'un Etat qui jouerait le rôle de contrôleur présent et efficace.

[Axe 2 : desserrer les freins à la construction]

Il nous faut également **desserrer les freins à la construction**, sans quoi rien ne sera possible. Il faut aujourd'hui pénaliser la rétention foncière et encourager la cession pour la construction de logements – qu'ils soient sociaux ou privés – en zone tendue. Or nous faisons tout le contraire. Il faut inverser cette logique, et créer un régime fiscal favorable aux cessions rapides.

Il faut ensuite opérer un véritable **choc de simplification sur les normes**, en y intégrant les services de l'Etat, sans quoi rien ne pourra véritablement évoluer. Je sais votre intérêt sur la simplification, Monsieur le Ministre, et nous vous aiderons !

Il est également primordial, et tous les professionnels le savent, de **réduire l'impact des recours** en réduisant les délais de procédure. 33 000 logements sont aujourd'hui bloqués par des recours, sans compter les logements portés par les organismes HLM ! Nous proposons de créer, en zones tendues, un « fasttrack », procédure accélérée qui mettrait fin à des délais de jugement si longs qu'ils constituent de véritables incitations aux recours abusifs.

Il faut le faire pour gagner en agilité et en efficacité et faire respecter l'autorité publique.

La réalisation d'une véritable nouvelle donne doit également nous pousser à une vraie réflexion sur le **rôle que doit jouer la politique immobilière demain en France, notamment pour les plus fragiles de nos concitoyens**. Pourra-t-on supporter longtemps le décalage croissant entre les revenus des Français et le coût du logement ?

Je sais que certaines voix nous contestent la légitimité de mener cette réflexion. Je m'insurge contre ce réflexe d'un monde ancien. Les promoteurs sont en effet un maillon indispensable de la construction de logements sociaux : en 2016, nous avons produit 45% des HLM en France. Nous sommes donc pleinement légitimes à l'évoquer.

[Axe 3 : créer un vivre ensemble et une mixité sociale soutenables]

C'est dans cette démarche de réflexion, de dialogue, d'ouverture, que nous appelons à la **création d'un vivre-ensemble et d'une mixité sociale soutenables**, qui ne soit plus conçue à l'échelle du programme, mais bien à celle des communes, en accord avec l'esprit originel de la loi SRU. La bonne échelle de la mixité est celle de l'école, celle du quartier, pas celle de l'immeuble.

[Axe 4 : favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes]

Il faut plus largement compléter l'action des organismes HLM, en **soutenant l'accession sociale et intermédiaire**. Alors que les prix des logements neufs sont trop élevés pour les accédants modestes, l'Etat pourrait instaurer une TVA à taux réduit pour l'accession sociale et intermédiaire : la fiscalité est le seul levier permettant de faire baisser rapidement les prix. Cette baisse serait donc vertueuse. Elle existe déjà et réussit pour les investisseurs institutionnels, rendons-la accessible aux ménages !

Mais je le répète, opérateurs privés et opérateurs publics doivent utilement se compléter au service d'un objectif commun : construire du logement pour tous !

[Axe 5 : soutenir les investisseurs particuliers]

Enfin, et alors que les Français continuent de privilégier la pierre pour investir, flécher davantage encore l'épargne des Français vers l'immobilier serait positif et vertueux : investie sur le territoire national, elle est créatrice de valeur pour les ménages, les entreprises et pour l'Etat. La FPI estime donc qu'il faut aller vers une professionnalisation des investisseurs individuels qui le souhaitent, à travers la création d'un statut du bailleur professionnel.

Monsieur le Ministre, Chers amis, j'ai exposé devant vous cinq axes constitutifs d'une nouvelle donne pour l'immobilier: mieux décider ; desserrer les freins à la construction ; créer un vivre ensemble et une mixité sociale soutenable ; favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes ; soutenir les investisseurs particuliers.

J'ai plusieurs fois aujourd'hui évoqué la responsabilité des promoteurs. Nous devons incarner et mieux faire comprendre la responsabilité sociétale qui est la nôtre, et notre rôle dans la fabrique de la ville.

C'est pour cela que la FPI a créé en son sein une charte éthique et une instance disciplinaire interne, permettant d'assurer notamment le respect par tous ses membres des règles en vigueur : la demande de nos concitoyens est forte, à nous d'y répondre avec courage.

Cette volonté de dialogue, d'ouverture à nos concitoyens, nous devons aussi la mettre en œuvre par une approche préventive en matière de recours, car la loi seule ne peut pas tout. Nous devons avoir le courage de revoir la concertation dite « citoyenne ». Je plaide pour un renforcement en amont de la concertation sur les PLU, incluant les élus, les habitants et les professionnels dans une démarche pédagogique ouverte, pour une acculturation aux sujets de la Ville.

Monsieur le Ministre, chers amis,

La politique du logement a besoin de pragmatisme et d'une plus grande agilité pour s'adapter aux mutations à l'œuvre et inventer, pour nos concitoyens, la ville de demain.

La FPI, en choisissant le thème des mutations pour son Congrès annuel, en étant force de propositions, se saisit de l'urgence qu'il y a à raccourcir le temps politique tant le temps économique est devenu rapide.

Nous sommes prêts aujourd'hui à assumer pleinement nos responsabilités, et à nous engager à vos côtés pour contribuer aux réformes nécessaires permettant de faire émerger, ensemble, cette vision globale pour une politique immobilière renouvelée.

Monsieur le Ministre, dépassons les blocages anciens et des vieilles habitudes qui freinent un mouvement inévitable ; et jetons ensemble les bases d'une politique immobilière plus efficace et mieux adaptée aux besoins des Français, aujourd'hui et demain.

Ils l'attendent de nous.
