



45ème CONGRES DE LA FPI France

DISCOURS DE FRANÇOIS PAYELLE, Président de la FPI France

25 juin 2015

Madame la Ministre,
Mesdames et Messieurs les parlementaires,
Mesdames et Messieurs les Présidents,
Chères consœurs, Chers confrères, mes chers amis,

Il y a trois ans à Deauville, je vous disais que « l'époque qui arrivait était pleine d'incertitudes pour nos métiers, inquiétante pour nos entreprises et préoccupante pour nos collaborateurs. »

Je crois qu'en matière d'incertitudes, d'inquiétude ou de préoccupations, nous avons eu largement notre dose pendant ces trois années ! Déficit des comptes publics, poursuite de la montée du chômage, territorialisation de la politique du logement porteuse de plus de proximité mais aussi de beaucoup plus de complexité, accès au crédit plus difficile malgré des taux très bas.... Bref, des marges de manœuvre de plus en plus faibles qui ont affecté l'immobilier d'entreprise, l'immobilier commercial et, bien sûr, le logement, conduisant pour ce dernier à un niveau de production parmi les plus faibles des quarante dernières années.

Et pourtant, au moment où pour la première fois depuis longtemps certains indicateurs s'améliorent, même si de nouvelles menaces surgissent et des inquiétudes existent toujours, je crois que notre fédération sort renforcée de la période écoulée.

Vous le savez, au moment d'achever mon mandat, ce discours revêt aujourd'hui pour moi un caractère un peu particulier. Alors, après trois ans dans l'urgence de l'action, avec le sentiment, peut-être présomptueux, d'avoir défendu sans relâche notre métier, nos entreprises et notre fédération, permettez-moi de prendre un peu de temps (pas trop, rassurez-vous !) pour partager avec vous quelques réflexions.

1) Une dynamique collective renforcée

En trois ans notre dynamique fédérale s'est amplifiée, sous l'impulsion de nos instances et des chambres régionales dont l'action s'est beaucoup développée, faisant mieux prendre conscience du poids économique de notre métier et de tous les enjeux qu'il porte. Je crois qu'aujourd'hui tout le monde a conscience que la reprise du logement c'est 0,4 points de croissance, qu'un logement, c'est deux emplois au moins, que s'il est bien un secteur qui peut peser rapidement sur l'amélioration de l'économie, c'est celui de l'immobilier et, surtout, que le logement est favorable aux comptes publics !

Pendant cette période, nous avons consacré beaucoup de temps aux explications et à la pédagogie sur les mécanismes si particuliers de notre métier, avec des études fouillées et des analyses précises, renforçant ainsi la légitimité de notre fédération. L'étude sur la compétitivité confiée à Rexecode a battu en brèche quelques idées reçues ! Et que dire de l'étude sur la fiscalité comparée en Europe si ce n'est que certains parlementaires m'ont dit : avec ça nous avons de quoi argumenter avec Bercy !

Ce travail d'analyse et de propositions n'a pas été mené seul ! Beaucoup de sujets ont été travaillés en commun avec d'autres fédérations, la FFB, l'USH, l'UMF ou le SNAL pour ne citer qu'eux. Que ce soit sur les coûts de construction, sur les mesures de simplification ou sur les recours, toutes les études et les recommandations ont été portées ensemble.

Tout récemment encore, le Livre Blanc du Medef sur le logement, rédigé en commun avec la FFB, Action Logement, la FNAIM et les équipes du Medef a permis d'élargir ce travail de pédagogie et d'expertise. Et c'est à l'occasion de sa présentation en mars dernier que l'importante réforme d'Action Logement a été annoncée.

Notre volonté d'expliquer ne s'est pas arrêtée aux chiffres ! Durant cette période, nous avons aussi voulu mettre en évidence l'amélioration constante de la qualité de nos constructions. Sur un plan technique bien sûr, mais aussi sur un plan fonctionnel et esthétique. Nous avons voulu montrer que le développement des villes peut être de grande qualité et que la densité va bien souvent de pair avec l'esthétique urbaine. Et je suis heureux de vous présenter « Intenses Cités », magnifique recueil de photos publié par la fédération et sous-titré : « la ville réconciliée ». (Les premiers exemplaires viennent juste de nous parvenir)

Voyez-vous mes chers confrères, cette opiniâtreté dans la pédagogie porte ses fruits, car aujourd'hui le réflexe est vraiment créé : la FPI fait partie de ceux que l'on interroge systématiquement quand il faut penser la ville de demain, quand il faut anticiper la relation entre logement, emploi, transports et impact environnemental, quand il faut réfléchir au financement de toute la chaîne du logement et à l'accession à la propriété pour tous les segments de revenus. Les chiffres de notre observatoire créé il y a 6 ans sont devenus une référence et leur publication trimestrielle est un moment important attendu par tous les acteurs du logement.

2) Une relation constante, sans concession mais constructive, avec les pouvoirs publics

Ce travail de fonds et cette expertise renforcée sur les fondamentaux de nos métiers nous permettent d'entretenir une relation constructive mais exigeante avec les pouvoirs publics et d'abord avec votre ministère, Madame la Ministre. Vous le savez, nous ne sommes pas toujours un interlocuteur facile. Mais la FPI revendique ce rôle de vigilance et de raison, de réalisme et de pragmatisme.

Vigilance et pragmatisme en étant informé, en anticipant, en vous rencontrant. Raison et réalisme, en donnant notre avis sans tabou, en informant de toutes les conséquences, en définissant les conditions pour décider efficacement.

Et quand les choses vont mal nous le disons, quitte à déplaire !

Mais cette façon d'agir est, je crois, celle d'une fédération professionnelle responsable et il me semble que c'est cela qui est utile à l'action publique.

Et quoi qu'en pensent ceux qui nous caricaturent, nous sommes devenus des acteurs indispensables du développement urbain, qui exercent leur métier avec le sens de l'intérêt général, pour répondre aux besoins de logements dans notre pays et à l'amélioration du cadre de vie des gens. Et chacun a compris que notre secteur forme et insère les jeunes, que nous voulons construire plus de logements en phase

avec le pouvoir d'achat des ménages et que nous voulons mettre un terme à la pénurie artificielle de terrains constructibles qui menace le début de reprise constaté depuis quelques mois.

Je ne crois pas trahir de secret Madame la Ministre, en disant qu'avant les annonces du gouvernement en août dernier, ou à l'automne pendant le vote de la loi de finances, vos services nous ont beaucoup sollicités. Pour vérifier notre conviction que certaines mesures que nous demandions avec insistance, et qui faisaient l'objet d'arbitrages difficiles, pouvaient être vraiment efficaces. Et vous nous avez entendus. Et vous avez convaincu votre collègue Christian Eckert de vous suivre.

Je ne trahis pas de secrets non plus en disant que depuis septembre nous avons travaillé sans relâche avec votre cabinet pour que cette incongruité juridique qui soumettait la VEFA à la loi sur la Consommation cesse. Restons encore prudent, mais cette disposition vient d'être votée à l'Assemblée Nationale en deuxième lecture du projet de loi Macron avec une rédaction très proche de celle adoptée par le Sénat. Il aura fallu deux projets de loi et trois amendements, à l'Assemblée comme au Sénat, pour y parvenir.... Quelle énergie !!

Et quand les chambres régionales de la fédération ont fait un travail considérable il y a deux ans sur le zonage et les plafonds de loyers, en association avec les DREAL de leurs régions et les CRH concernés, la convergence des résultats a montré, s'il en était besoin, que cette expertise fédérale est utile à tous les niveaux.

3) Alors aujourd'hui, quelle est la situation ?

- Le dispositif Pinel est clairement une réussite Madame la Ministre, qui aide notamment ceux qui préparent leur retraite en achetant dans l'immobilier neuf.
- Les taux bas favorisent encore ceux qui veulent acheter leur résidence principale même si l'efficacité du prêt PAS pourtant essentielle est menacée par un mécanisme de taux provisoirement handicapant.
- La VEFA est presque sortie de la loi sur la Consommation, dans le respect du droit des consommateurs, mettant fin ainsi à une sur-transposition inutile et paralysante de la directive européenne.
- La restriction de l'action en démolition a été adoptée en deuxième lecture à l'Assemblée Nationale du Projet de loi Macron, après des débats animés en commission, nous permettant de mieux résister à ceux, à nouveau de plus en plus nombreux, qui font des recours un moyen d'enrichissement systématique.
- Le processus de simplification est en marche. Mais il faut aller au bout. Et surtout prendre garde à ce que la machine à produire de nouvelles normes ne s'emballe à nouveau.

Les chiffres des ventes s'améliorent et le plan annoncé par le Premier Ministre et vous-même le 29 août dernier commence à produire des effets. En un mot, Madame la Ministre, la confiance mise à mal dans les années précédentes commence à revenir, même si les choses restent fragiles et la difficulté à développer de nouveaux projets de plus en plus grande. Mais le titre de ce congrès est clair, il y a des raisons d'espérer.

Notre rôle est enfin reconnu : comme élément essentiel du dynamisme économique et de la création d'emplois, comme partenaires des acteurs politiques et de la société civile, comme experts de l'aménagement urbain et - j'ose le dire - de la qualité de vie de nos concitoyens.

Un chiffre traduit bien cette reconnaissance de la fédération, celui du nombre des adhérents qui est passé depuis 2012 de 500 à 535, dans une période pourtant difficile.

Au moment de conclure ce propos, permettez-moi d'ajouter une chose en vous disant ma joie de voir que mon successeur – au-delà de son indéniable talent - est depuis trois ans membre du bureau de la fédération. Nous avons travaillé ensemble durant cette période sur de nombreux sujets. Bien sûr les choses seront différentes mais c'est un signe de continuité et, je le crois, un gage d'efficacité pour notre fédération et pour sa force de conviction auprès des pouvoirs publics.

Oscar Niemeyer, grand bâtisseur s'il en est, aimait à dire : « Je me sens en paix avec moi-même parce que je crois en ce que je propose. ».

Je me sens en paix avec moi-même parce que je sais que la FPI a progressé, qu'elle est solide, et surtout, qu'elle est entre de bonnes mains.

Madame la Ministre, Mesdames et Messieurs, je vous remercie de votre attention.