



**Discours d'accueil de M. le Ministre de la Cohésion des territoires par
Alexandra François Cuxac, présidente de la FPI**

Congrès de la FPI - Mardi 26 juin - BIARRITZ

Monsieur le Ministre [Jacques Mézard],

Monsieur le Sous-préfet de Bayonne [Hervé Jonathan],

Madame la Ministre [Chantal Jouanno], Mesdames, Messieurs les élus,

Chers Amis,

Monsieur le Ministre, nous sommes très fiers et très heureux que vous nous fassiez l'amitié d'assister à nos travaux, précisément au moment où nous venons de récompenser les meilleures réalisations des promoteurs de la FPI, sur des expertises aussi diverses que l'immobilier d'entreprise, la mixité urbaine où l'innovation industrielle.

Cette cérémonie des Pyramides complète parfaitement les travaux de notre Congrès sur la ville éco-intelligente. Elle démontre en effet notre capacité à produire beaucoup, mais surtout à produire encore mieux pour accompagner les transformations de notre environnement – et d'abord les mutations de la demande, de logements comme de bureaux.

La croissance démographique, le phénomène urbain, la mobilité professionnelle, les migrations des populations ont été le sujet quotidien des promoteurs bien avant qu'ils ne soient celui de l'actualité ; ces données sont apolitiques, ces mutations incontestables et factuelles.

Il n'est plus temps, hélas, de crier à l'urgence – ou alors nous devons d'urgence en redéfinir le mot.

La nécessité vitale de construire et le déficit dans la construction neuve ont justifié tant d'échanges entre notre profession et les gouvernements successifs, tant de rapports et tant de promesses que nous n'y reviendrons pas, sauf à avoir le goût des illusions perdues – ce qui n'est pas notre cas.

Au contraire, les promoteurs que je représente sont plus ambitieux que jamais dans le message que nous voulons vous faire passer.

Ce message, Monsieur le Ministre, c'est qu'il faut une bonne fois pour toutes dépasser le seul débat sur les outils et les leviers, pour enfin adopter **un plan consistant, conséquent et intelligent en vue d'un aménagement nouveau du territoire.**

Nos villes ne peuvent plus décevoir les français comme elles le font depuis quarante ans. La congestion, la pollution, l'insécurité comme les déséquilibres territoriaux ne sont pas des difficultés théoriques, mais bien les douleurs quotidiennes de la société française.

Or nous continuons à avancer en ordre dispersé, mus par des intérêts à la fois légitimes et antagonistes. Tel territoire défend son attractivité cependant que sa croissance et sa politique du logement se fait au détriment des territoires « délaissés » qui l'entourent.

C'est pourquoi nous avons **besoin**, Monsieur le Ministre, de **vision, d'ambition, de cohérence**. Nous en avons besoin... au plus haut niveau de l'Etat.

Nous avons besoin de vous Monsieur le Ministre pour continuer à soutenir l'innovation car aujourd'hui, ce soutien commence à porter ses fruits. Nous

sommes à l'aube de pouvoir industrialiser ces innovations dans nos bâtiments, qu'elles soient **technologiques** ou dans les **usages**. **Aidons les start-up**, favorisons les idées nouvelles émergeant des philosophes, des sociologues ... qui décryptent les nouveaux usages comme le partage, le nomadisme ou l'envie de liberté.

Ces innovations doivent aussi être au bénéfice de l'environnement et c'est tout l'enjeu des bâtiments décarbonés, de la recherche d'un équilibre intelligent entre les énergies renouvelables et les énergies fossiles, des circuits courts...

Concernant les déplacements, nous devons nous concentrer sur la **fluidité des derniers kilomètres** aujourd'hui engorgés, arrêter d'accepter autant de voitures individuelles dans nos villes et accélérer la mutualisation des moyens de transport.

Mais Monsieur le Ministre, pour pouvoir mettre en œuvre toutes ces innovations, nous avons besoin de vous pour peser positivement sur les conditions d'exercice de notre métier et sur les fondamentaux de la promotion-

Ce n'est pas tant une question d'aides financières que de bon calibrage des nouvelles exigences réglementaires et de simplification.

S'agissant des exigences réglementaires, nous sommes confrontés à un esprit de surenchère, à la fois du côté du législateur, de l'Etat et des collectivités locales qui ne peuvent qu'ajouter leurs propres exigences normatives aux règles nationales (en matière environnementale en particulier).

Oui nous savons faire du bâtiment à énergie positive,

Oui nous savons faire des logements accessibles,

Oui nous savons faire du bâtiment décarboné,

Mais nous n'avons pas toujours les clients à même d'en supporter les coûts. Soyons réfléchis, pragmatiques et pondérés dans la définition de notre niveau d'exigence.

Sur l'adaptabilité (oui je parle d'adaptabilité car tous nos bâtiments et logements sont déjà accessibles à tous, ils doivent pouvoir s'adapter aux particularités de chacun, à la demande) nous partageons votre volonté **d'aller vers des logements évolutifs** qui permettent de mieux tenir compte des parcours de vie de chacun, mais nous redoutons la complexité opérationnelle d'un quota de 10 %. Réfléchissons-y ensemble.

Sur la simplification : les **permis**, qui sont notre matière première, sont devenus extrêmement **difficiles à obtenir voire même à déposer** à plus forte raison à mesure qu'approchent les élections municipales. Il faut en moyenne 12 mois pour obtenir un permis lorsque la loi en prévoit 3 ou 4 ! J'ai eu l'occasion de vous sensibiliser à cette question, et je sais qu'elle vous tient à cœur.

Pourquoi tant de difficultés ? Parce que notre droit de l'urbanisme donne tous les moyens aux élus qui ne veulent pas faire, et prive ceux qui veulent faire d'outils intelligents de régulation. Je dois vous l'avouer, Monsieur le Ministre, je comprends le souhait des élus locaux de peser positivement sur le cadre de vie des habitants, de contenir les prix de vente et les loyers, d'avoir des territoires exemplaires sur le plan de l'environnement ou de la mixité sociale – mais faut-il pour cela le définir dans des chartes, qui sont toutes différentes, dans des délégations d'aides à la pierre, dans des servitudes de mixité sociale, des contraintes mal proportionnées, et qui ont toutes pour effet in fine de renchérir les logements et de construire moins ?

La FPI a fait des propositions dans le cadre du PJJ ELAN : sur les sursis à statuer, sur la médiation entre élus locaux et maîtres d'ouvrage, sur l'assouplissement des servitudes de mixité sociale. Elle en fera d'autres dans le cadre du PLF 2019, pour intéresser les collectivités locales au produit de la TVA immobilière sur leur territoire. Prenez-les en considération, Monsieur le Ministre, et plus largement, ouvrez ce chantier d'une régulation plus équilibrée de l'urbanisme où chaque acteur a sa mission.

Mais je ne parle là que des relations entre les élus et les maîtres d'ouvrage. Or nous ne sommes pas uniquement dans un tête à tête, mais plutôt dans une relation à trois, avec également les riverains et les voisins de nos projets. Eux aussi ont le pouvoir de ralentir la construction, voire de l'empêcher. Croyez bien qu'aucun des promoteurs présents dans cette salle n'est épargné par les recours – et vous seriez surpris de constater combien d'entre eux sont devenus malgré eux des experts du contentieux administratif ! La FPI s'est beaucoup mobilisée sur le sujet et je dois saluer l'écoute dont l'Etat a su faire preuve à notre égard. Nous sommes très satisfaits des mesures annoncées dans le cadre du PJJ ELAN mais je vous laisse le soin de l'évoquer M. le Ministre !

Enfin, Monsieur le Ministre, je disais que la ville éco-intelligente resterait une chimère sans permis de construire, mais elle le serait aussi sans client. Grâce à votre concours, je le sais, les arbitrages sur le Pinel et le PTZ ont été rendus et le PLF 2018 nous a donné quatre ans de visibilité dans les zones les plus tendues. Mais vous comme nous savons combien ces succès peuvent être éphémères, et nous craignons – si vous me permettez cette métaphore rugbyistique au cœur de l'Euskadi – le « match retour » avec Bercy – à travers le zonage, par exemple.

Qui plus est, les arbitrages rendus sur le Pinel n'ont pas pris en compte l'extrême diversité des zones détendues, où l'aide à la production neuve a été remise en cause. Là aussi, nous vous avons fait des propositions pour garder un volant de production neuve dans les territoires détendus qui le justifient, et qui ont aussi leur « droit à la qualité ». Nous vous proposerons également un assouplissement des conditions de sortie du Pinel en zone B2, pour ne pas pénaliser les projets déjà lancés au 31 décembre 2017.

C'est dans le même esprit d'aménagement équilibré du territoire que nous proposons d'accompagner l'Etat dans le programme « Action cœur de ville », car nous avons la conviction que les promoteurs ont un rôle à jouer dans la réinvention des villes moyennes. Nous sommes des acteurs clés de la métropolisation, mais nous en voyons également les limites, et le besoin d'inventer dans les villes moyennes un autre modèle de développement.

Enfin, je ne peux pas parler de client sans mentionner les organismes de logement social – car vous le savez, nous produisons pour eux des dizaines de milliers de logements sociaux chaque année, dans le cadre de la VEFA HLM. Nous partageons votre volonté de voir se transformer un système trop dispersé, pour aller vers plus d'efficacité, au service des plus modestes, mais nous voulons insister sur :

- la nécessité de voir cette réorganisation s'opérer rapidement, pour sortir de la situation d'entre deux qui ralentit aujourd'hui tous les projets
- et sur les risques associés à l'extension des missions des organismes HLM que la loi organise. Qui sait que le PJJ ELAN leur permettra demain, par exemple, de devenir promoteur d'immobilier d'entreprise ? Cette recherche de « relais de croissance » ne peut mener qu'à la confusion des missions des différents acteurs de la chaîne immobilière. C'est

d'ailleurs un de nos regrets que le débat se soit directement centré sur le modèle économique du logement social, sans avoir reposé la question plus fondamentale de sa vocation : est-ce le logement qui est social, ou son occupant ?

Voilà, Monsieur le Ministre, quelques-unes des idées que nous souhaitons partager avec vous, et que je résumerais en disant que pour pouvoir nous projeter vers demain, vers la ville éco-intelligente, nous avons besoin de travailler avec vous les fondamentaux de notre métier : l'urbanisme et le prix des logements.