



04/04/2018

## PRESENTATION DU PROJET DE LOI LOGEMENT EN CONSEIL DES MINISTRES : UN ELAN PARTAGE, DES AMBITIONS A CONCRETISER

La Fédération des promoteurs immobiliers salue positivement le projet de loi Elan adopté en Conseil des ministres ce mercredi. Présentées comme une nouvelle étape de la stratégie du gouvernement pour construire plus, mieux et moins cher, les mesures figurant dans le projet de loi soumis au Parlement permettront de corriger certains dysfonctionnements, de simplifier et libérer l'acte de bâtir et, in fine, de faciliter l'accès de nos concitoyens au logement. Elles sont nécessaires mais encore non suffisantes : la FPI propose de compléter le texte sur des axes structurants.

La stratégie logement annoncée par le Gouvernement en septembre 2017 a connu une première phase de mise en œuvre fin 2017 en loi de finances, avec des mesures tournées vers le soutien de la demande des ménages avec la prorogation du PTZ et du Pinel pour 4 ans en zone tendue. Ces dispositions ont donné une visibilité attendue par le secteur. En présentant son projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), le Gouvernement engage une seconde phase, davantage tournée vers le soutien de l'offre et les réformes de structure.

### Une concertation utile et respectueuse des acteurs

La FPI, qui exerce la vice-présidence du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) se félicite de la concertation qui a présidé à l'élaboration du texte. Elle a aussi eu l'occasion de formuler ses propositions dans le groupe de travail conduit par Mme Maugué, conseillère d'Etat sur les recours, et de produire 5 contributions dans le cadre de la Conférence de consensus sur le logement initiée par le Sénat. Nombre de mesures du projet de loi ELAN renvoient à des décrets d'application et des ordonnances : la FPI sera très vigilante sur le maintien de ce même esprit de concertation qui devra animer le Gouvernement après l'adoption de la loi.

### Des avancées significatives...

Le projet de loi ELAN comporte des avancées importantes dont la FPI se félicite et que les débats parlementaires devront préserver et enrichir. En particulier, la **lutte contre les recours abusifs** en encadrant leur délai d'instruction, la **simplification des règles d'accessibilité** ou le **développement du numérique** avec la dématérialisation des demandes de permis de construire ou le bail numérique sont des dispositions attendues par la profession. Les nouveaux outils proposés pour améliorer la gouvernance des projets urbains (PPA, GOU, réforme de la procédure des ZAC) ou la création des opérations de revitalisation des territoires (ORT) devraient contribuer à un développement équilibré des territoires, respectant leur diversité..

### ... mais un projet de loi encore perfectible

« Avec cet élan donné au secteur de l'immobilier, explique Alexandra François-Cuxac, la FPI se veut confiante tout en restant vigilante, mobilisée et audacieuse dans ses propositions d'ajustement. »

### CONTACT PRESSE

Sophie Mazoyer - FPI France - 01 47 05 44 36 – s.mazoyer@fpifrance.fr

La FPI appelle le Gouvernement et le Parlement à compléter le projet de loi sur des axes structurants :

- l'encouragement du **logement intermédiaire**, chaînon manquant du parcours résidentiel entre le parc social et le parc privé. La FPI propose sur ce marché un encouragement de l'accession à la propriété des ménages sous la forme d'une TVA à 10% à envisager en loi de finances. Par ailleurs, la FPI propose d'encourager les maires à faciliter la production de logements intermédiaires sur leur territoire en modifiant leur décompte dans la loi SRU.

- **la sécurisation du droit de l'urbanisme** : la FPI propose de sécuriser les opérations immobilières en cas de modification de PLU ou d'annulations de normes techniques, et de faciliter la résolution amiable des différends entre collectivités et maîtres d'ouvrages sur les autorisations d'urbanisme.

- la **mixité sociale** : sans remettre en cause la participation des acteurs privés à la production de logement social, la FPI propose d'en assouplir les modalités. La fragilisation financière des HLM rend en effet indispensable et urgent l'assouplissement des servitudes de mixité sociale en revenant à l'esprit de la loi SRU : privilégier la mixité au quartier plutôt qu'au pallier. En effet, dans les petits programmes mixtes, les promoteurs risquent de ne plus pouvoir trouver d'organismes HLM pour acheter en bloc les logements sociaux que les programmes privés doivent obligatoirement comporter.

- La FPI propose par ailleurs un **mécanisme d'intéressement des collectivités locales aux recettes de TVA générées par la vente de logements neufs** pour accompagner les efforts de production et de rénovation de logements engagés par les maires bâtisseurs.

Pour la Fédération, la **réorganisation du secteur HLM** va dans le bon sens, en ce qu'elle encourage la concentration dans un secteur très dispersé. Cependant, elle doit leur conférer les moyens financiers d'agir dans leur cœur de métier et ne doit pas s'accompagner comme le prévoit le projet de loi, d'un élargissement des missions des organismes à des activités concurrentielles (syndic, ingénierie, production et gestion d'immobilier commercial).

Enfin, **l'encadrement des loyers du parc privé, même sous forme expérimentale**, est un facteur de rigidités sur un marché locatif dont l'Observatoire Clameur vient de montrer l'atonie. Elle est en revanche favorable à la généralisation des observatoires de loyers agréés dans les grandes agglomérations des zones les plus tendues, car très attachée à la transparence des marchés qui ne peut que faciliter leur régulation naturelle.

## Un élan partagé, des ambitions à concrétiser

« Avec près de 160 000 ventes de logements neufs en 2017, 420 000 mises en chantier dont 60% en collectif, la promotion immobilière est un moteur de l'économie française par le PIB qu'elle représente, par les emplois non délocalisables qu'elle permet de créer, par les innovations du secteur pour renforcer la performance des bâtiments et réduire leur empreinte carbone mais aussi accompagner les nouveaux usages » indique Alexandra François-Cuxac. Elle ajoute qu' « il est indéniable que le Gouvernement souhaite transformer le secteur du logement pour répondre aux attentes fortes de nos concitoyens, encore largement insatisfaites. La Fédération des promoteurs immobiliers est mobilisée pour accompagner l'Etat dans sa volonté de réforme, vigilante sur l'effectivité des mesures annoncées et volontaire pour prendre sa part dans les efforts demandés. Engagés au service de la ville éco-intelligente et toujours à l'écoute des besoins des habitants, les promoteurs immobiliers répondent d'ores et déjà présents pour construire plus, mieux et moins cher. »

## A PROPOS DE

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le chiffre d'affaires de la promotion privée est proche de 40 Mds d'€, elle emploie 26 400 salariés (données rapport de branche 2016). La FPI rassemble plus de 570 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via l'Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC).

Elle est présidée depuis le 1er juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac.