

L'Alliance pour le logement

**Une filière mobilisée pour une véritable
politique du logement**



Conférence de presse

Jeudi 26 septembre 2024

SOMMAIRE

Au travail !	page 3
Les fondamentaux de l'Alliance pour le logement	page 6
Présentation de l'Alliance pour le logement	page 7
Contacts presse	page 10

AU TRAVAIL !

Des nominations qui vont dans le bon sens

Le pouvoir exécutif semble prendre conscience de la gravité de la crise qui touche le logement. Cet été, le président de la République et le ministre de l'Économie de l'époque ont fait leur *mea culpa* en reconnaissant qu'aucune solution n'avait été apportée à la crise du logement qui touche nos concitoyens. En ce début d'automne, le Premier ministre fait le choix de nommer une ministre du Logement de plein exercice. Tous les acteurs du secteur ont salué la nomination de Valérie Létard compte tenu de son engagement sur le sujet et de ses précédentes prises de position.

Dans le contexte politique actuel, fragmenté voire divisé, le sujet du logement peut en effet rassembler. Chaque citoyen est concerné et tous les territoires sont mobilisés.

Il y a urgence à répondre à la crise annoncée, qui s'est confirmée, car le sentiment de déclassement s'installe pour certains et les conséquences sur l'appareil de production hypothèquent sérieusement une relance sereine.

Nous avons des solutions

3

Sept mesures doivent être actées dès le PLF 2025 pour une mise en œuvre rapide (car les mécanismes existent déjà) :

- un rétablissement d'un **prêt à taux zéro (PTZ)** universel, partout et pour toutes les formes urbaines, ou d'un prêt à taux bonifié sur le même principe, avec de longs différés de remboursement ;
- une prorogation du « **Pinel** » dans sa version 2022 et rouvert à la maison neuve, faute de disposer du temps suffisant pour élaborer et mettre en place un autre dispositif ;
- un choc en matière de production de logement social en supprimant la **RLS** ;
- un maintien en 2025 des aides à la rénovation énergétique, singulièrement de **MaPrimeRénov'** dans ses conditions actuelles ;
- le **maintien du dispositif destiné aux bailleurs sociaux** dont le violent rabotage apparaît incompréhensible compte tenu des besoins et des équilibres financiers ;
- **les nécessaires adaptations de la réglementation** pour favoriser « la vente en l'état futur de rénovation » des logements les plus énergivores ;
- un glissement des étapes à venir de la **RE2020**, qui ont en tout état de cause 7 ans d'avance sur la réglementation européenne, afin d'éviter un nouveau choc d'inflation réglementaire dès 2025.

Nous n'ignorons pas la situation budgétaire du pays, mais les retombées économiques et, pour certaines, fiscales de ces mesures les rendent possibles. Car, contrairement aux raccourcis évoqués par certains qui ne regardent que la colonne « dépenses » du budget, il faut rappeler qu'une activité immobilière bien orientée, ce sont aussi des compensations positives pour la Nation. Il faut rappeler également que les droits de mutation participent aux politiques sociales des départements et que leur chute entraînera des conséquences négatives sur le bouclage des budgets de solidarité.

Une utilité sociale

Au-delà des aspects financiers, l'ensemble de ces dispositifs s'avère utile aux territoires pour plusieurs raisons.

Premièrement, la segmentation des sujets nuit à la politique du logement. Il faut en effet intégrer la complémentarité des offres pour répondre à la diversité des besoins (locatif social, locatif privé, accession à la propriété, neuf, rénovation) et à leur interdépendance.

Deuxièmement, ces sept mesures permettraient de créer un effet volume sur tous les territoires et de recréer la confiance, essentielle dans le contexte actuel. Les Français et les professionnels ont besoin de visibilité et de lisibilité pour investir.

Troisièmement, le logement participe à la politique de l'emploi. Certains jeunes sortis de leurs études, chômeurs ou salariés se trouvent aujourd'hui bloqués dans leur parcours professionnel, d'autres refusent un emploi par crainte de ne pas trouver un logement. Le lien emploi-logement doit de nouveau constituer un axe majeur de la politique d'aménagement du territoire. Il n'y aura pas de réindustrialisation sans une politique du logement volontariste. On le voit à Dunkerque, Saint-Nazaire, Aurillac ou dans des territoires qualifiés à tort de « détendus » en matière de logement.

4

Le temps long

Le logement est un sujet qui s'inscrit dans le temps. Contrairement à la maison individuelle, pour laquelle six à huit mois seulement s'écoulent entre la signature du contrat et la mise en chantier, un logement collectif dont le permis de construire est accordé en 2024 ne sera mis à disposition d'un locataire ou accédant qu'en 2029 au plus tôt. Comment ignorer cette réalité ?

Ainsi, au-delà de l'urgence conjoncturelle, la filière construction-immobilier est prête à contribuer à l'élaboration de mesures structurelles et préconise une stabilité des règles sur le moyen terme. Il n'est par exemple plus possible que l'avenir du secteur se joue tous les ans dans le cadre des projets de lois de finances. Une loi de programmation quinquennale s'impose.

La simplification des démarches administratives, souvent annoncée et toujours repoussée, doit être vigoureusement mise en œuvre. Les espoirs suscités par les projets de loi présentés au premier semestre ont été balayés par la dissolution.

Les professionnels attendent également une véritable démarche d'évaluation, car les aides au logement sont trop facilement critiquées sans analyse robuste. Compte tenu des engagements qui avaient été pris, il est important de mener un réel travail partenarial sur le « statut du bailleur privé ».

Quant au zonage, là encore, les modifications *a minima* ne font pas une politique. Ces zonages ne correspondent plus aux réalités vécues. Un travail de fond est demandé et les professionnels sont prêts à y travailler.

Parce que la filière construction-immobilier constitue un secteur stratégique, avec des emplois non-délocalisables, l'Alliance pour le logement continuera à porter une vision pour que la politique du logement retrouve, avec force, la lumière qu'elle mérite compte tenu de son rôle fondamental dans la préservation de la cohésion sociale.

LES FONDAMENTAUX DE L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

Dans la continuité des différentes actions menées depuis 2022, la FFB, l'USH, la FNAIM, la FPI, Pôle Habitat FFB, PROCIVIS, l'UNIS, l'UNNE, l'UNSFA et l'UNTEC ont décidé, compte tenu de l'aggravation de la situation, de poursuivre leur démarche commune pour défendre la politique du logement, sujet essentiel pour les Français.

Dix raisons ont conduit à ancrer cette Alliance pour le logement dans le temps :

- L'urgence logement ;
- L'importance du lien emploi-logement ;
- Un nécessaire contrat social ;
- L'attente de mesures concrètes et visibles ;
- L'amélioration permanente du cadre de vie ;
- La réussite de la planification écologique ;
- Le soutien aux ménages, notamment modestes, et aux bailleurs ;
- Des efforts collectifs pour la décarbonation ;
- Un besoin de cohérence dans la durée ;
- Des investissements en matière de formation.

Les partenaires de l'Alliance pour le logement, s'étant déjà mobilisés dans le cadre de nombreuses concertations et missions, sont une force collective de propositions pour une véritable politique nationale du logement.

PRÉSENTATION DE L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

- **FFB**

La FFB assure au quotidien la défense de 50.000 entreprises adhérentes, dont 35.000 de taille artisanale. Elles réalisent les 2/3 des 215 milliards d'euros HT de la production annuelle du bâtiment et emploient les 2/3 des 1.286.000 salariés du bâtiment. La FFB a pour vocation de rassembler les entreprises de bâtiment de toutes tailles, afin de défendre efficacement les intérêts collectifs de la profession. La FFB est présidée par Olivier Salleron. Pour en savoir plus : www.ffbatiment.fr

- **L'USH**

L'Union sociale pour l'habitat représente 550 opérateurs de logement social à travers ses cinq fédérations. Ces organismes gèrent 5 millions de logements et logent plus de 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont également d'importants acteurs de l'accès social à la propriété. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, les organismes Hlm emploient 89 000 salariés. A travers la production neuve et la rénovation ils investissent chaque année 15 milliards d'euros dans l'économie française.

Le Mouvement Hlm s'engage pour faire face à de nombreux défis : réponse à une demande toujours plus importante d'accès au logement social, adaptation des bâtiments à la nouvelle donne environnementale, défense et promotion de la mixité sociale et de la non-discrimination, rénovation du cadre de vie dans les quartiers, qualité de service, lien emploi-logement.... Acteur de l'économie sociale et solidaire, le Mouvement Hlm défend le modèle français du logement social, basé sur l'épargne populaire, qui permet des investissements de long terme qui servent l'intérêt général.

- **FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

- **FPI**

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. La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée 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. Depuis le 1^{er} juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

- **Pôle Habitat FFB**

Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, il rassemble et représente les métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur des politiques du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans toutes les typologies de territoires. Le Pôle Habitat FFB représente 1 130 entreprises qui agrègent plus de 1 600 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

8

- **PROCIVIS**

Procivis regroupe 46 coopératives proposant leur expertise sur toute la « chaîne du logement » : promotion immobilière, aménagement, construction de maisons, logement social, services immobiliers. Nous réinvestissons la totalité de nos bénéfices dans notre développement et dans des missions d'intérêt général : rénovation énergétique, adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, etc.

Procivis fait partie des 10 plus importants promoteurs français, il est le 4^e administrateur de biens, le 2^e constructeur de maisons. Il constitue par ailleurs l'une des 5 fédérations de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). Sa présence sur tous les métiers et tous les territoires lui donne une parfaite connaissance du marché résidentiel.

- **L'UNIS**

L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 6.300 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 22 000 salariés et 40 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de

proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières).

- **L'UNNE**

L'organisation a été créée en 1984 sous le nom de Syndicat des Notaires de France (SNF) pour défendre et représenter les notaires employeurs. Depuis rebaptisée Union Nationale des Notaires Employeurs, elle a été reconnue comme représentative par le Ministère du Travail en 2021.

Sa raison d'être : "Agir pour les notaires employeurs, soutenir et promouvoir leurs missions."

- **L'UNSFA**

L'Unsfa, l'Union des Architectes, est la première organisation représentative des architectes et dans la branche architecture avec près de 60 000 salariés. Elle rassemble 45 syndicats locaux répartis sur l'ensemble du territoire français et ses adhérents exercent sur tout le territoire national et ultra marin depuis des agences unipersonnelles jusqu'à celles de plus d'une centaine de salariés

L'Unsfa a pour vocation de valoriser et de promouvoir le rôle des architectes, de défendre leurs intérêts, de participer à l'évolution de notre métier et s'implique concrètement sur les grands enjeux et l'avenir de notre profession. Interlocuteur des pouvoirs publics et en lien étroit avec le ministère de la culture, elle organise des manifestations d'intérêt général, le seul congrès annuel des architectes, conçoit et diffuse une revue trimestrielle sur les grands enjeux de notre profession, et ce à plus de 15 000 exemplaires tous les trimestres.

L'Unsfa participe au dialogue social au travers de la branche architecture, et préside plusieurs commissions sur la convention collective, la valeur du point et sur la formation initiale et continue.

- **L'UNTEC**

L'Union nationale des Economistes de la construction est l'unique organisation professionnelle des Economistes de la construction. Syndicat professionnel, il regroupe 600 adhérents répartis en 13 chambres régionales. 72Md€ c'est le montant annuel estimé sur lequel interviennent les Économistes de la construction.

