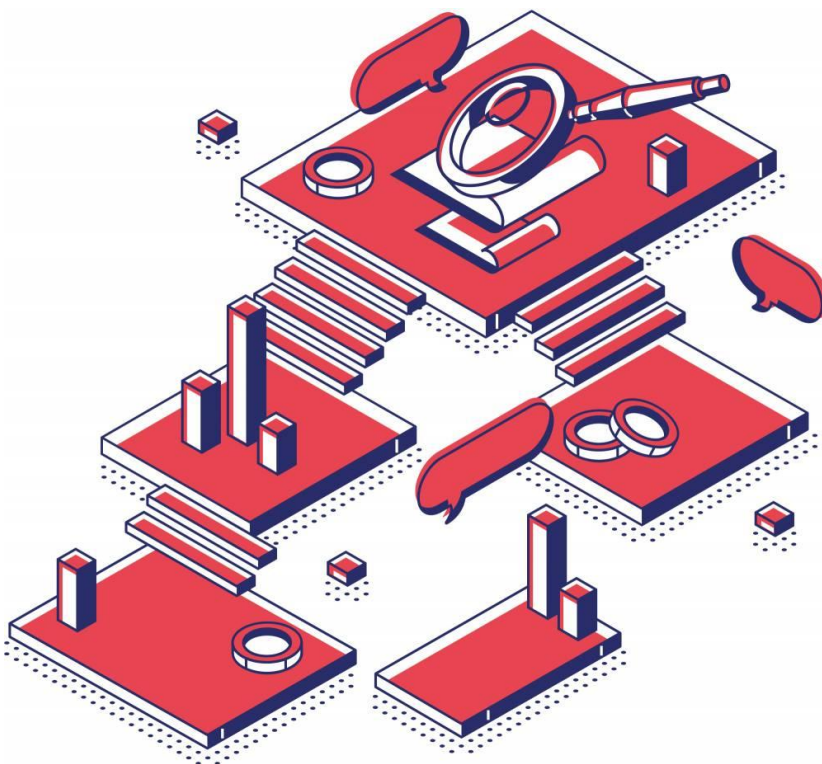


Quelles attentes des acteurs immobiliers pour le prochain quinquennat ?

Un besoin de logements croissant, et d'autant plus criant que les maires ont de plus en plus de difficultés à accorder des permis de construire. Un immobilier d'entreprise en pleine transformation, du bureau au commerce, en passant par la logistique. Et des impératifs environnementaux urgents, avec notamment un objectif de neutralité carbone d'ici 2050 s'imposant aux projets de construction et de réhabilitation. Devant les nombreuses problématiques se profilant sur leurs radars, qu'attendent les acteurs immobiliers du prochain quinquennat ? Le point avec leurs représentants.



© vectorpouch / Adobe Stock

[Fédération française du bâtiment](#) (FFB)

Pour la FFB, le logement et l'écologie sont des points importants en vue du prochain quinquennat. La fédération souhaite faire du logement une grande cause nationale : « Quatre millions de Français souffrent de mal-logement et près de cinq millions d'entre eux vivent dans une " passoire thermique, explique [Olivier Salleron](#) , président de la FFB. Afin de concilier diversité des attentes et respect de la biodiversité, les professionnels du bâtiment plaident d'une part pour un encouragement à la densification et, d'autre part, pour un appui à l'accession à la propriété. Un appui sans discrimination territoriale, via un prêt à taux zéro élargi et redimensionné. »

Les professionnels du bâtiment proposent également au futur chef de l'État la mise en place d'un statut universel et pérenne du bailleur privé. Dans un autre temps, ils souhaitent assumer la transition énergétique et valoriser l'innovation. Pour tenir



compte des surcoûts de construction liés à la RE2020, les professionnels du bâtiment suggèrent la mise en place d'un crédit d'impôt sur les remboursements d'emprunt, demandent de relocaliser la fabrication de matériaux d'équipements de construction, ou encore appellent à remettre rapidement sur pied un plan massif de financement en faveur du logement vert.

[Fédération des promoteurs immobiliers](#) (FPI)

Du côté de la FPI, la production de logements est forcément au coeur des attentes. [Pascal Boulanger](#), président de la fédération, tire la sonnette d'alarme au vu du manque de logement en France : « Il y a des besoins très importants liés à la croissance démographique, aux décohabitations, aux familles recomposées... La mise en oeuvre du zéro artificialisation nette (ZAN) va nous conduire à ne plus artificialiser les sols. Nous contribuons d'ores et déjà à cette sobriété foncière : laissez-nous reconstruire la ville sur la ville, laissez-nous monter à hauteur de ce qu'autorisent les plans locaux d'urbanisme (PLU), s'exclame Pascal Boulanger. Je m'attends à une crise du logement très sévère à brève échéance si l'offre continue de se raréfier », poursuit le président de la FPI.

La fédération propose d'inciter les maires à construire davantage en imposant par exemple aux élus de respecter les PLU. La FPI souhaite que l'État prenne des responsabilités afin que les maires signent davantage de permis de construire. De plus, une de ses propositions phares est la reconstruction de la ville sur elle-même sans pour autant sacrifier les nouvelles normes environnementales. Selon la FPI, les normes ne doivent pas devenir un obstacle à la construction de logements, conclut Pascal Boulanger : « Je suis d'accord avec ces nouvelles manières de travailler, mais je ne veux pas que le mieux devienne l'ennemi du bien et que la surenchère normative permanente, avec les surcoûts qui en découlent, conduise à désolabiliser une partie de la population. Donner la possibilité aux gens, et particulièrement aux jeunes, de se loger est pour moi primordial. »

[Fédération des entreprises immobilières](#) (FEI)

La FEI (ex-FSIF) a construit ses propositions autour de trois grands thèmes : « Le fil conducteur de nos propositions est l'aspect environnemental conjugué à l'impact social. Nous sommes attachés à présenter des propositions sans incidence budgétaire, sauf pour deux d'entre elles : nous avons essentiellement des propositions de nature réglementaire, mais qui sont susceptibles de changer la donne », explique sa présidente [Maryse Aulagnon](#). Premier cheval de bataille: décarboner la ville et la transformer pour l'adapter aux nouveaux usages. Ici, la FEI propose d'accompagner l'effort des entreprises dans la décarbonation des actifs immobiliers, d'adapter la réglementation aux nouveaux usages immobiliers et à l'évolution technologique, d'accélérer et sécuriser l'obtention des permis de construire et des opérations de construction, et enfin de transformer les zones commerciales vieillissantes d'entrée de ville en projets multifonctionnels par un plus large transfert géographique des droits commerciaux.

Le second enjeu pour la FEI: accélérer la production de logements par les entreprises immobilières. Pour cela, la fédération propose de faciliter la transformation de bureaux et de commerces en actifs résidentiels, d'encourager l'investissement dans le logement au service de la classe moyenne et de permettre la consolidation de portefeuilles résidentiels détenus par les sociétés immobilières. Le dernier thème est quant à lui à la faveur de la jeunesse : simplifier les réglementations pour mieux accompagner les jeunes. Pour ce faire, la FEI demande de flexibiliser le régime des résidences étudiantes afin d'augmenter les populations accueillies et d'accroître la durée du bail dérogatoire afin de donner de la flexibilité aux jeunes entrepreneurs.

[Observatoire de l'immobilier durable](#) (OID)

Pour l'OID, si de nombreux outils existent déjà pour engager la transition écologique dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, l'organisme souhaiterait que les États se donnent les moyens des ambitions et des dispositifs réglementaires déjà existants, en mettant par exemple en place un plan de suivi de ces derniers : « En matière de biodiversité, il existe la séquence Éviter-Réduire-Compenser depuis plus de 20 ans. Pour autant, ses impacts semblent avoir été minimes, en témoignent les chiffres alarmants sur l'effondrement de celle-ci. Il faudrait davantage assurer un suivi cohérent avec ces ambitions et cesser les effets de discours », martèle [Lois Moulas](#), président de l'OID.

L'organisme pense également qu'il faudrait accélérer le processus de dynamique écologique tout en restant cohérent pour atteindre les objectifs de 2050 : « Ce qui est fait dans les bureaux sur la dynamique écologique est très bien, mais il faut que tout cela s'accélère. Depuis dix ans, nous constatons une diminution d'environ 2,5 % des émissions de gaz à effet de serre par an. Si nous voulons être au rendez-vous de l'ambition de réduction des consommations énergétiques, et donc des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, il faudrait que cette réduction soit en moyenne de 4,5 % par an, tous les ans, comme en 2020 ! »

Enfin, le discours politique continuera à ne pas être en phase avec les objectifs sans un changement radical des modes de consommation, conclut le président de l'OID : « La transition écologique vient de l'humain ; la planète n'a pas besoin d'être sauvée, notre qualité de vie, elle, doit être préservée. Vous pouvez mettre toutes les règles en place, par exemple, on ne peut pas interdire aux gens de prendre leur voiture. Les changements des modes de consommation découlent de nos envies, elles-mêmes inspirées par l'imaginaire collectif, plus respectueux de son environnement. »

[Association française des sociétés de placement immobilier](#) (Aspim)

Du côté de l'Aspim, quatre grandes thématiques ont été soulevées suite à un sondage [Ifop](#) cherchant à savoir comment les Français percevaient l'immobilier. D'abord, en matière de résidentiel, l'association demande des mesures à long terme afin de pouvoir gérer dans le temps les logements : « Si l'on veut durablement inscrire les fonds immobiliers dans ce marché, il faut que l'on ait des mesures de long terme. On ne peut pas se contenter de faire un fonds, de le liquider au bout de neuf ans et ainsi de suite pour recommencer... ». L'Aspim propose également une mesure budgétaire de récupération de la TVA qui serait inférieure au coût du Pinel : « Être 10 % en dessous du coût du marché favoriserait le pouvoir d'achat. Nous voudrions assurer un logement de qualité à un loyer durable. En étant institutionnel, on peut aussi gérer ce patrimoine, l'entretenir, ce que les particuliers n'arrivent pas toujours à faire avec leurs moyens. » Concernant l'épargne retraite, l'Aspim propose de permettre aux retraités qui possèdent des biens d'utiliser ce patrimoine pour des projets personnels comme payer les études de leurs petits-enfants et faire ainsi en sorte que cet argent retourne plus rapidement dans l'économie : « Aidez-nous à rentrer plus facilement dans cette épargne retraite et salariale, car c'est un bon moyen de constituer le capital et servir la rente », s'exclame [Jean-Marc Coly](#), président de l'Aspim. L'association propose ainsi que les gestions de fonds immobiliers français aient la possibilité, par la réglementation européenne et internationale, de pouvoir offrir à leurs gérants la capacité d'aller vendre leurs produits à l'étranger à d'autres porteurs de parts pour avoir un outil de compétitivité et obtenir ainsi une vision conquérante des fonds immobiliers français avant que les autres pays ne viennent vendre en France. Pour terminer, l'Aspim demande une harmonisation des pratiques écologiques et des labels dans toute l'Europe afin de faciliter notre distribution.

[Fédération nationale de l'immobilier](#) (Fnaim)

La Fnaim sera elle aussi mobilisée ces prochains mois pour que le logement soit au coeur de la présidentielle, et surtout du prochain quinquennat : « Comment rendre compatibles la lutte contre l'artificialisation et les aspirations des concitoyens à une maison avec jardin ? Faut-il continuer à dissuader la construction sur des territoires où les citoyens veulent emménager ? L'encadrement des loyers doit-il s'ancrer dans des territoires que les gens délaissent ? Au cours du prochain quinquennat, la

politique du logement doit urgemment se réinventer ! », s'exclame [Jean-Marc Torrollion](#), président de la Fnaim. Pour ce faire, la fédération propose de réconcilier politique de l'offre de logements et lutte contre l'artificialisation des sols. Elle propose d'imposer dans les plans locaux d'urbanisme intercommunal (PLUi) des zones de densité minimale au sein desquelles il ne sera pas possible de déroger, d'abandonner la politique de zonage qui s'oppose à l'aménagement du territoire ou encore de revoir la fiscalité locale pour encourager les maires à produire en préservant le lien habitants/communes.

La Fnaim propose également d'instituer les conditions d'une approche globale de la rénovation en dressant par exemple une cartographie de l'indépendance énergétique pour anticiper une pénurie de logements en location ou en faisant de la rénovation de l'immobilier de loisirs productif un instrument de promotion touristique. Repenser l'immobilier et ses acteurs dans une politique de la ville en créant une police du logement dont les syndicats seraient les acteurs et favorisant le retour des gardiens-concierges, facteurs de cohésion, dans toutes les constructions neuves. Enfin, la fédération prône de préserver les capacités d'accession des Français en simplifiant le régime de taxation de la plus-value immobilière pour faciliter l'acquisition d'une résidence principale et rendant les prêts immobiliers « portables » au moment de la mutation pour préserver les capacités d'emprunt et le pouvoir d'achat des Français.

[Union nationale des Aménageurs](#) (Unam)

L'Unam a plusieurs attentes majeures pour le nouveau quinquennat. Tout d'abord, elle souhaite sortir des injonctions contradictoires entre l'État, les élus locaux et les citoyens en matière de densité, affirme son président [François Rieussec](#) : « L'objectif de l'État de maximisation du nombre de constructions neuves est parfois contradictoire avec le refus de la surdensité exprimé par la majorité des communes. Il faut sortir des injonctions contraires, mieux organiser la construction pour optimiser le foncier disponible et gagner la bataille contre l'étalement urbain. » Par ailleurs, l'Unam propose de construire une vision partagée (État/élus/citoyens/professionnels) de l'aménagement du territoire en structurant la filière. Créer un climat de confiance entre l'État et le bloc local et promouvoir la coproduction entre les opérateurs publics et privés. Accepter qu'il y a plusieurs modèles urbains et le droit d'accéder à un cadre de vie de qualité pour tous les Français. Financer le renouvellement urbain avec une fiscalité adaptée et des financements innovants pour tenir les objectifs de production.

L'Unam, en outre, propose de tendre vers une contractualisation de l'urbanisme. Cela consisterait à créer un contrat de confiance entre les élus locaux et les opérateurs de l'aménagement dans leurs projets de territoires en sortant de la planification du zonage et de l'interdit ainsi qu'avec une approche globale et systémique. Le but : promouvoir un aménagement de projets négociés pour tenir un objectif de production et répondre à la demande (collectif/individuel, social/libre, accession/locatif...). « Pour y arriver, nous proposons de réformer le zonage (sortir de la concentration des moyens publics sur les zones tendues) et de financer le renouvellement urbain : trouver un équilibre économique qui n'est pas atteint aujourd'hui pour les acteurs privés qui font 80 % du logement et proposer des financements innovants », détaille le président de l'[Unam](#). Enfin, l'union propose d'encadrer davantage la construction par une approche d'autorisations d'urbanisme, stipule [François Rieussec](#) : « Il faut aujourd'hui passer d'une logique de construction à la parcelle à un raisonnement d'ensemble et négocier des projets à l'échelle du quartier ou de la commune. C'est d'ailleurs un bon moyen pour éviter les recours sur les permis. »

[Conseil national des centres commerciaux](#) (CNCC)

Du côté du CNCC, le premier souhait est d'avoir un ministre du Commerce entièrement dédié à ce secteur pour des questions opérationnelles et symboliques : « Ce ministère permettrait de remettre le commerce au cœur des préoccupations et montrer qu'il a une importance économique et sociétale », explique [Dorian Lamarre](#), directeur des affaires publiques du CNCC. Les propriétaires de centres commerciaux ont subi de nombreuses contraintes lors du dernier quinquennat, déplore le CNCC,

notamment à travers la [loi Élan](#) et la [loi Climat et résilience](#). Le conseil aimerait que les cinq prochaines années soient plus incitatives et considère que le commerce et ses acteurs sont avant tout des aménageurs urbains : « Il faut que l'on puisse développer un certain nombre de structurations encore freinées par des lois. Nous souhaitons des aides pour restructurer des friches comme une prime à la reconversion et des facilités réglementaires pour moderniser l'existant afin de pouvoir développer le territoire et des projets multifonctionnels », poursuit le directeur des affaires publiques du CNCC.

L'écologie est, là encore, un point fort du programme, avec des propositions telles que la création de crédits d'impôt pour installer des bornes électriques sur les parkings de centres commerciaux ou pour encourager la transition écologique et la mise en place d'une fiscalité incitative sur les livraisons individuelles tout en donnant la possibilité de s'exonérer de cette fiscalité en retirant son produit dans un point relais ou dans un magasin en click & collect : « Ces propositions tendent à réduire la pollution liée à la livraison et permettent de recréer du flux pour les magasins physiques. » Enfin, dans sa vision du commerce omnicanal, le CNCC souhaite que l'ensemble des commerces aient les mêmes règles et ainsi une concurrence plus loyale, parachève Dorian Lamarre : « Il faut que l'on supprime les impôts directement fléchés sur le commerce physique comme la Tascom (taxe sur les surfaces commerciales) au profit d'une réforme fiscale englobant tous les acteurs du commerce, et pas uniquement ceux du commerce physique. »