

« Promoteur Immobilier, un engagement citoyen »

40^{ème} congrès de la FPC
Marseille – 24 et 25 Juin 2010

« Promoteur Immobilier, un engagement citoyen », tel était le thème du 40^{ème} Congrès de la Fédération des promoteurs Constructeurs qui s'est déroulé les 24 et 25 juin 2010 au Palais du Pharo à Marseille. Pour débattre de ce sujet, une trentaine de personnalités du monde politique et économique français avaient été conviées par le Président national, Marc Pigeon. Synthèse.

« Par leur soutien à la primo accession, parce qu'ils façonnent la ville de demain et à travers le rôle moteur qu'ils jouent dans l'économie, les promoteurs immobiliers font preuve de toute évidence de leur engagement citoyen », c'est sur ces paroles que Patrick Alary, Président de la FPC Provence a accueilli les congressistes dans le fief de la chambre régionale. Un engagement citoyen confirmé par Roland Blum, député des Bouches-du-Rhône et premier adjoint au Maire de Marseille, délégué à l'expansion économique qui a déploré cependant les recours abusifs dont tous les projets immobiliers sont la proie et qui freinent l'expansion de la ville : « Nous sommes victimes des particuliers qui veulent défendre leur pré carré et des escrocs qui espèrent une compensation. La Fédération des Promoteurs Immobiliers a ici un grand rôle à jouer... »

Ministre du logement : du pire au meilleur...

Pas moins de sept ministres en charge de la politique du logement au cours des quarante dernières années avaient été conviés à la première table ronde de ce congrès. Sur le plateau, Louis Besson, Marie-Noëlle Lienemann et Pierre-André Périssol ont fait part, à la demande de Michel Field, journaliste animateur des débats, de leur pire et de leur meilleur souvenir en tant que Ministre du logement. Christine Boutin, Albin Chalandon, Pierre Méhaignerie et Gilles de Robien ont également apporté leur témoignage vidéo. Si certains ministres déplorent la période de crise qu'ils ont vécu, comme Marie-Noëlle Lienemann qui a pris les rênes du ministère en 1992, ou comme Pierre André Périssol qui lui a succédé en 1995, tous ont loué les excellents rapports qu'ils ont eus avec les acteurs du Bâtiment et leurs représentants. *« L'homme du bâtiment est droit. Quand il a dit « tope là », c'est acquis... Il est tellement différent de l'homme politique ! »* A osé à l'écran Christine Boutin. Pierre-André Périssol a constaté, quant à lui, les énormes progrès de professionnalisation faits par le métier de promoteur. Cette table ronde a également été l'occasion pour ces anciens ministres de donner leur avis sur la politique du logement à mettre en œuvre. C'est ainsi que MN Lienemann plaide pour *« une TVA à 5,5% sur l'achat d'un logement par un ménage gagnant mois de 3 fois le SMIC »*. Une proposition qui a reçu l'approbation de l'assistance.

Les chiffres de la profession

Eric Verrax, vice-président de la FPC et gérant d'Anabase a ensuite longuement développé les résultats d'une enquête diligentée par la Fédération sur le métier de promoteur en 2010.

On retiendra des nombreuses diapositives projetées à l'écran :

- ☞ Un chiffre d'affaires de la promotion immobilière en 2009 inférieur de 40% à 2006 et 2007, années de l'expansion immobilière, mais deux fois supérieur à celui d'il y a vingt ans !
- ☞ Un prix de vente des logements neufs qui retrouve à Paris le niveau de 1990, alors qu'en province, il est supérieur de 1 500 à 3 500€ selon les régions...

- ☞ Une répartition des ventes par destination qui n'est pas conforme à ce que l'on aurait pu penser : sur les quinze dernières années, sur l'ensemble de la France, la production de logements locatifs est identique à celle des logements en accession principale ;
- ☞ Le développement des labels que possèdent la moitié des sociétés de promotion, gage de la professionnalisation des membres de la fédération.

Les attentes de la société et les réponses des promoteurs...

Pour Claire Juillard, docteur ès sociologie et spécialiste de la Ville du Logement et de l'Immobilier, les attentes de la société sont aujourd'hui différentes du passé mais plus fortes en paradoxe. *« Si le pouvoir d'achat diminue, les logements convoités sont toutefois plus grands et plus confortables. Sous les effets conjugués du vieillissement de la population, de la mutation de la famille et de la transformation du marché de l'emploi, la demande de logements augmente, les inégalités de la société s'accroissent et la mobilité est plus forte. Les seniors sont actifs plus longtemps et donc plus solvables. Le nombre de divorces augmente (40% des mariages) fragilisant les ménages. La perte de statut de propriétaire touche de plus en plus de ménages en particulier chez les classes moyennes... »* Autant de paradoxes que la profession doit assimiler. *« On attend du promoteur une parfaite connaissance du produit et du marché local, - a analysé Olivier Marin, rédacteur en chef de l'indicateur Bertrand (groupe Figaro) – la livraison du logement doit être irréprochable. Celui-ci doit être économe, confortable et sécurisé. Le client attend également du promoteur, des services et des conseils... »* Le paradoxe a également été souligné par Marc Piétri, Président de Constructa : *« Depuis trente ans, la promotion immobilière est comme la coque d'un bateau qui a été alourdie progressivement par une multitude de taxes et réglementations. Nous devons réduire les coûts. Il nous faut parler. Un promoteur ne peut exister s'il est tout seul ! »* Le coût du foncier, le renouvellement urbain, la loi SRU, le Développement Durable etc. sont autant de problématiques, préoccupations de la société d'aujourd'hui, qui ont été au cœur de ces débats et auxquelles le promoteur se doit de répondre.

Si les clients comptent sur la profession, les élus souhaitent également s'appuyer sur les promoteurs immobiliers afin de répondre aux attentes de leurs administrés. Un constat dressé aussi bien par Robert Beneventi, Maire d'Ollioules que par Jean-Claude Gaudin. Le Sénateur-Maire de Marseille a longuement développé les projets d'urbanisme qu'il nourrit pour la capitale phocéenne comme la réhabilitation de l'Hôtel Dieu ou encore l'agrandissement du stade vélodrome... *« Tous ces projets sont la raisons pour laquelle j'ai toujours soutenu votre profession, au point que l'on me souvent reproché d'être dépendant de la promotion immobilière ! »*

Un engagement environnemental et sociétal

Le Grenelle de l'environnement s'est rapidement retrouvé au centre des débats car son application implique un engagement environnemental de la part des professionnels du Bâtiment. Les moyens sont d'ores et déjà en place pour permettre à la profession de répondre à ce besoin : *« Les matériaux proposés aujourd'hui permettent de répondre aux exigences du Grenelle sous réserve d'une bonne utilisation... »* A précisé Anne Bernard-Gely, déléguée générale du Syndicat Français des Industries Cimentières. Le Président du Plan Bâtiment Grenelle a rapidement balayé la question du surcoût engendré par le BBC. Pour Philippe Pelletier *« Le BBC ne coûtera pas plus cher, car il est impossible de faire autrement. Je fais confiance pour cela aux promoteurs... Il faut accepter de raisonner en coût global. »* Les difficultés de mise en place de la réglementation BBC ont été soulignées par les différents

intervenants dont Olivier de la Roussière, Président de Vinci Immobilier « *Sur le papier, tout est parfait, mais la réalité est toute autre !* » Un constat tempéré par Jean-Marc Trihan, Président de la FPC Bretagne et Président du groupe Lamotte : « *Il ne faut pas que le BBC soit une punition. Les coûts vont progressivement diminuer.* » Sophie Coignard, grand reporter au Point et spécialiste des sujets de société était venue prêter main forte à Michel Field pour l'animation de ce débat, jouant le rôle du Candide : « *Les français oscillent entre le vert et le rouge, l'écologie et la colère. Ils désirent savoir qui va payer ce surcoût : le client ? Le promoteur ? Le fournisseur de matériaux ?* » Cette agitatrice de conscience a touché juste. La déléguée générale du Syndicat Français des Industries Cimentières s'est vue contrainte d'avancer un chiffre de 7 à 10% de coût supplémentaire engendré par la mise aux normes BBC... Le promoteur ne peut assumer cette augmentation qui correspond à sa marge a précisé Alain Dinin, Président de Nexity. « *Si nous réduisons notre marge, nous ne produirons plus. Il faut prendre conscience de l'impossibilité actuelle des ménages à acquérir un logement. Les maires ne veulent plus construire des tours de 20 étages, ajoutées à cela les normes handicapés qui grèvent le coût des logements, résultat on ne peut plus faire de logements étudiants, par exemple, sauf à augmenter encore le prix de 10 à 20%. Sans parler du problème du prix du foncier...* » Les nouvelles normes ne doivent pourtant pas freiner la production de logements. « *Il manque 900 000 logements en France. – a souligné Thierry Repentin, sénateur et Président de l'Union Sociale pour l'Habitat – Il y a de la place pour tout le monde. Nous n'avons pas été assez unis jusqu'à présent pour porter la politique du logement. C'est la raison de ma présence ici. La question du logement doit être traitée comme une question de politique nationale, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui !* » Le Président de l'Union Sociale pour l'habitat a abondé dans le sens de la profession en soutenant le système de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif : « *Je suis pour le maintien d'un système de défiscalisation assorti d'un plan quinquennal de manière à le sécuriser et inversement proportionnel au loyer de sortie. Il faut savoir faire la différence entre un promoteur immobilier et un vendeur de défiscalisation...* » Et le député d'ajouter : « *Il faut que les journalistes apprennent à faire cette différence !* » Cette déclaration a été approuvée par François Scellier, qui a donné son nom à la loi en question. Le député et conseiller général du Val d'Oise a annoncé par ailleurs, la modification de la déductibilité des intérêts d'emprunts afin de valoriser le PTZ.

Gagnera-t-on la bataille du logement ?

En clôture du congrès, Marc Pigeon, président national de la Fédération a disserté longuement sur le rôle social et économique du promoteur et sa capacité à répondre aux attentes de ses concitoyens. « *On est en train de perdre la bataille quantitative du logement en raison d'une politique foncière malthusienne et d'une politique fiscale rédhitoire...* » Et s'adressant à Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat au logement et à l'Urbanisme: « *Vous devez être le ministre de la relance foncière, car on perd aussi la bataille du logement abordable en raison d'une réglementation trop lourde ! Il est indispensable que nous fassions le point ensemble sur chacune des règles en vigueur.* » Le Président national a ensuite rapidement abordé la question des aides apportées par le Gouvernement au marché de l'Immobilier : « *Avec le Scellier vert, on va passer du cercle vicieux du reproche au cercle vertueux de l'action ! Nous espérons une amélioration du PLS pour que l'investissement privé puisse participer au développement de l'offre locative sociale* »

Le secrétaire d'Etat au logement et à l'Urbanisme a ensuite pris la parole et taxé le Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, d'un pessimisme non partagé. « *Nous ne perdons pas la bataille quantitative du logement. Il se construit aujourd'hui 350 000 logements, soit 100 000 logements de moins que durant les années 2000 à 2007 au moment de*

l'explosion de l'activité immobilière. Cette baisse est beaucoup plus modérée que ce qu'elle aurait dû être. Pour exemple, en Espagne la production a été diminuée par 5 ! » Et Benoist Apparu de préciser : « Il y a déjà des signes qui annoncent une augmentation de la production. Quand bien même nous produirions 700 à 800 000 logements par an ce ne serait pas forcément une réponse si nous ne produisons pas là où se trouvent les besoins. Il faut arrêter de penser « national », mais « territorial » ! Le ministre a ensuite félicité les promoteurs pour leur anticipation de l'application de la réglementation BBC et a repris l'invitation de Marc Pigeon à dialoguer sur les règles en vigueur : « la prolifération des normes doit avoir ses limites. Je vais demander le lancement d'un grand chantier sur les normes qui engendrent des surcoûts. J'ai engagé 4 groupes de réflexion pour passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets. » La diminution du budget consacré au logement a ensuite été confirmée par Benoist Apparu : « il y aura moins d'argent dans les années à venir, y compris pour le logement ! Nous avons verdi le Scellier... Je reste maintenant à votre disposition pour envisager le Scellier en 2011. Qu'en sera-t-il du zonage ? Faut-il modifier le plafonnement du loyer ? Il y a là un travail à faire, en lien avec le PLS. » L'accession à la propriété coûte aujourd'hui 7 milliards d'euros à l'Etat, auxquels il faut rajouter les 8,6 milliards d'euros investis par les partenaires sociaux... « L'efficacité de ces mesures est pourtant relative. Je vais proposer une réforme plus efficace avec moins d'argent et qui permettra d'accélérer l'accession à la propriété. On peut mettre en place des dispositifs plus musclés, à condition seulement que l'argent investi par l'Etat ne soit pas capté l'année d'après par une augmentation des prix de vente ! Il faut des gardes fous. »

En conclusion, le secrétaire d'Etat au logement s'est félicité du rapprochement entre les partenaires du logement social et la famille des promoteurs qui, suite aux « Etats généraux du logement », ont compris qu'il fallait cesser d'opposer « public et « privé ». « Si on n'agit pas sur l'ensemble de la filière du logement, on ne répondra pas à la ou les crises du logement du pays ! »

Encadré

Ce qu'il faut savoir

- ☞ Pour 1 logement construit, 1,5 emplois sont créés durant 18 mois ;
- ☞ 23% des dépenses des français concernent le logement ;
- ☞ En 10 ans, le coût d'un logement a augmenté de 86% alors que le Pouvoir d'Achat n'a progressé que de 26% ;
- ☞ 30% des accédants à la propriété ont des revenus inférieurs à 3 SMIC alors qu'ils représentent 70% de la population ;
- ☞ 50€ de remboursement mensuel supplémentaire désolventabilisent 2 millions de familles françaises.