



Reconstruire la ville de demain

Le 15 Juin 2022

Agir vite, simplifier normes et procédures, adapter les règles existantes : un manifeste pour un immobilier désirable, durable et abordable

Les professionnels des filières de l'immobilier, de la construction et de la fabrication de la ville (Afilog, Aspim, CNCC, FEI, FFB, FPI, IFPimm) proposent une approche volontariste pour répondre aux besoins immobiliers des Français.

Construire, rénover et repenser les bâtiments qui constituent le quotidien des Français est au cœur des préoccupations des différentes filières de la construction et de l'immobilier.

Répondre aux besoins immobiliers est une priorité sociétale, environnementale et économique.

Apporter des solutions, c'est permettre de générer satisfaction et bien-être pour les utilisateurs, de favoriser l'innovation durable et de stimuler la croissance.

Sept fédérations et associations, acteurs de la filière immobilière (Afilog, Aspim, CNCC, FEI, FFB, FPI, IFPimm) proposent une approche novatrice afin de placer l'immobilier et la fabrication de la ville au cœur du débat et de l'action publique dans cette nouvelle mandature qui s'ouvre.

Ce manifeste reflète la mobilisation de tout un écosystème composé de professionnels dont la fonction est de répondre aux besoins variés des usagers des territoires (habitants de toutes générations, salariés, artisans, commerçants, industriels, touristes,...) à travers la rénovation et la construction de logements, de résidences gérées, de commerces, de bureaux, usines, ateliers et entrepôts adaptés à leurs objectifs, leurs aspirations et leurs contraintes, tout en offrant une résilience environnementale aux standards les plus élevés, en favorisant une nouvelle mixité d'usages et en soutenant la sobriété foncière.

Pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins d'aujourd'hui et de demain, la filière immobilière recommande à travers ce manifeste une approche volontariste combinant trois principes élémentaires pour l'action : agir à court terme, simplifier à tous les niveaux et adapter les règles existantes avec un objectif d'accélération et de croissance de la rénovation et de la production immobilière.

Agir vite

Pour ces signataires, le constat est sans appel : changements des usages, des modes de vie et de travail, évolutions technologiques, enjeux de la sobriété imposent un rythme accéléré. Le défi est ambitieux et il y a donc urgence à agir.

En effet, le temps de latence de l'immobilier est une réalité, l'impulsion de l'Etat et les mesures de relance de l'Immobilier, à travers notamment la simplification et l'adaptation des règles existantes doivent donc s'inscrire dans le temps court pour produire des effets tangibles dans le moyen terme.

Dans l'esprit de la mobilisation réussie des pouvoirs publics pour la reconstruction de Notre-Dame¹ ou de la préparation des Jeux Olympiques en 2024², il paraît nécessaire que des mesures similaires soient

¹ Loi 2019-803 du 29 juillet 2019

² Loi 2018-202 du 26 mars 2018

prises dès le début du quinquennat pour répondre à cette urgence et consacrer une vision ambitieuse avec un objectif de mise en œuvre accélérée.

Par ailleurs, pour compléter ces initiatives, la filière propose de mettre en œuvre, au-delà de ces premières mesures, des expérimentations, voire des dispositifs temporaires, de nature à accélérer la rénovation et la production immobilière nécessaire tout en optimisant, pour tous, le rapport coût / bénéfice.

Simplifier, à tous les niveaux

La complexité de la matière immobilière, des normes toujours plus nombreuses et les différents niveaux de décisions publiques freinent l'adaptation nécessaire du parc immobilier aux besoins des Français.

Deux initiatives, simples mais préalables, permettraient d'améliorer cette situation.

D'une part, la filière recommande un moratoire concernant la création de nouvelles normes et procédures. Usagers, professionnels et collectivités locales doivent d'abord s'attacher à pleinement intégrer et mettre en œuvre les plus récentes réformes (Loi Elan, Loi Climat et Résilience...), sans les réinterpréter ou les surtransposer.

D'autre part, les signataires réaffirment la nécessité qu'au sein du grand Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, les enjeux de la construction durable et de l'aménagement des territoires et plus largement de l'immobilier soient pris en charge et soutenus politiquement pour assurer la nécessaire impulsion d'une action publique coordonnée et ambitieuse.

De cette impulsion doit aussi découler une nouvelle dynamique, venant renforcer la coordination entre les différents décideurs publics, tant au niveau local, notamment entre les services municipaux d'urbanisme et les préfetures, qu'entre les différents services de l'Etat eux-mêmes.

Adapter les règles existantes avec un objectif d'accélération et de croissance de la rénovation et de la production

De nombreuses dispositions législatives et réglementaires existent et ont vocation à répondre aux besoins immobiliers des Français (loi SRU, programme Action Cœur de Ville, programme national de renouvellement urbain, transformation de bureaux en logements, fonds friches etc.). Les huit fédérations et associations signataires de ce manifeste proposent, en concertation avec l'ensemble des parties prenantes, un principe d'adaptation, à la marge, de certains de ces dispositifs existants afin de les rendre plus efficaces pour accélérer à la fois la rénovation et la production d'immeubles, ainsi que la création de nouveaux quartiers.

Plusieurs fédérations et associations signataires ont d'ores et déjà émis pour leur compte des propositions dans ce sens au cours des derniers mois.

Par exemple, il pourrait être opportun d'inclure, temporairement, la création de logements intermédiaires (LLI et Pinel) dans le ratio de l'article 55 de la Loi SRU, qui ne concerne aujourd'hui que le secteur social. Cette mesure est de nature à créer un choc d'offre de logements locatifs abordables, d'autant que son financement est disponible à travers l'investissement des particuliers, l'implication des investisseurs institutionnels en direct ou via des véhicules dédiés (SCPI, OPCI, etc.).

D'autres secteurs pourraient également être dynamisés par l'adaptation de règles existantes. Des ajustements réglementaires pourraient ainsi accélérer la création de locaux industriels et logistiques permettant de contribuer à l'objectif de réindustrialisation de la France. Il en est de même dans le domaine de l'immobilier commercial, en ciblant particulièrement les zones d'entrée de ville et les équipements de périphérie qui pourraient ainsi se réinventer et inclure une offre de locaux mixtes (logement, services publics, santé, éducation, etc.), sobres en foncier et contribuant à la mixité d'usage recherchée par les ménages et les entreprises. Cette même logique d'adaptation serait pertinente pour la transformation de bureaux ou d'hôtels en logement.

Dans tous ces domaines, l'épargne des ménages, les capacités d'investissement des institutionnels et le système bancaire sont mobilisables pour accompagner cette fabrication d'une ville plus désirable, durable et abordable.

Pour concrétiser cette approche volontariste d'accélération et de croissance de la rénovation et de la construction de logements, de bureaux, d'entrepôts logistiques et de commerces, et pour répondre aux enjeux de la transition écologique, les différents acteurs des filières de l'immobilier, de la construction et de la fabrication de la ville, se mettent donc à la disposition des pouvoirs publics afin d'ouvrir dès le début de cette nouvelle mandature, des échanges sur la mise en œuvre urgente des principes de ce manifeste.

A propos d'Afilog

Née il y a près de 20 ans, Afilog est une association composée de plus de 120 entreprises et collectivités autour d'une préoccupation commune : la spatialisation de la logistique. L'association rassemble la totalité des intervenants de la chaîne logistique : depuis l'architecte jusqu'aux promoteurs, en passant par les utilisateurs, les investisseurs, les bureaux de contrôle, les transporteurs, les industriels mais aussi les représentants des territoires ou encore les gestionnaires d'infrastructures. Provenant des secteurs immobilier, réglementaire, architecturale, financier ou foncier, la pluralité des adhérents d'Afilog permet de percevoir dans leur globalité les défis qui attendent l'immobilier logistique de demain.

A propos de l'Aspim

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2020, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 250,4 milliards €.

A propos du CNCC

Le Conseil National des Centres Commerciaux est l'organisation professionnelle française fédérant tous les acteurs participant à la promotion et au développement des sites commerciaux : promoteurs, propriétaires, gestionnaires, enseignes, prestataires et groupements de commerçants. Outre l'objectif d'assurer la représentation des intérêts de ses diverses composantes, le CNCC s'attache à défendre le dialogue entre ses différents membres, à organiser la réflexion prospective, le travail en commun et les bonnes pratiques de ses adhérents. Il a vocation à rassembler tous les acteurs du commerce au sein des espaces commerciaux qu'ils soient centres commerciaux, retail parks ou commerces de pied d'immeuble. Le CNCC compte plus de 400 sociétés adhérentes représentant plus de 800 sites commerciaux en France, dont 1 sur 5 est situé en centre-ville.

A propos de la FEI

La Fédération des Entreprises immobilières (FEI) rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien des biens immobiliers diversifiés tels que bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences étudiantes ou maisons de retraite en France et à l'étranger. Elle est composée de sociétés immobilières cotées, non cotées ou filiales d'assureurs qui représentent en France 150 milliards d'euros d'actifs et 22 millions de mètres carrés dont 45% en région, soit 40 % du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français.

A propos de la FFB

La Fédération est un acteur majeur de la filière du BTP, la première organisation du bâtiment de France. Présidée par Olivier Salleron, la FFB assure au quotidien la défense de plus de 50 000 entreprises du bâtiment adhérentes, dont 35 000 de taille artisanale. A elles seules elles réalisent les deux tiers de la production annuelle du secteur (soit 125 milliards d'euros HT du CA*) et emploient les deux tiers des 1 155 000 salariés* travaillant dans le bâtiment (*chiffres2020). Constituée de fédérations régionales et départementales, la FFB est un réseau de proximité totalement indépendant et à l'écoute de ses adhérents dont elle défend les intérêts.

A propos de la 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. Le chiffre d'affaires annuel de la promotion privée s'élève à 36,6 milliards d'euros, elle emploie 31 450 personnes (données rapport de branche 2020). La FPI rassemble 680 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 Build Europe dont elle assure la présidence depuis mai 2018. Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble. Depuis le 1er juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

A propos de l'IFPimm

Créé en 2014, l'IFPImm est la « maison commune » des acteurs français de l'immobilier et de son financement. Un espace ouvert d'étude, de réflexion et d'échanges pour aider ses adhérents à identifier les évolutions et pratiques structurantes spécifiques à leurs activités et porter des propositions visant à éclairer les pouvoirs publics dans leurs décisions, contribuant ainsi à une meilleure compréhension du rôle économique et social de cette industrie clé pour la France.

Parce que l'industrie immobilière nécessite un financement adapté et évolutif, l'Institut construit avec l'ensemble des parties prenantes les solutions et initiatives utiles à son développement. L'IFPImm est un véritable porte-voix des acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier -banques, investisseurs, foncières, fonds, opérateurs, promoteurs, conseils, notaires, avocats... Il s'attache par ailleurs à intégrer à ce cercle de nouvelles catégories d'acteurs : crowdfunding, private equity, gestionnaires/opérateurs d'immeubles, data scientists...

Contact Presse

Conviction[s]

Bruno Lorthiois / Caroline Sueur

blorthiois@convictions.fr / csueur@convictions.fr

+33 (0)6 78 97 07 24 / +33 (0)6 06 63 89 31 31