



11-04-2017

PUBLICATION PAR ALEXANDRA FRANÇOIS-CUXAC DE « L'IMMOBILIER AU CŒUR »

Plaidoyer pour une nouvelle donne de la politique du logement en France

Femme chef d'entreprise et présidente de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, Alexandra François Cuxac appelle dans un livre intitulé « L'Immobilier au cœur » à porter un nouveau regard sur la politique du logement en France et sur ceux qui en sont les opérateurs.

Forte de son expérience des territoires tout autant que de celle du secteur immobilier, Alexandra François-Cuxac a choisi de partager une conviction forte: celle de revoir en profondeur la politique du logement pour l'adapter aux attentes des Français.

« Nous sommes confrontés à une politique du logement qui répond de moins en moins bien aux besoins des ménages, malgré tant d'efforts, tant d'acteurs et tant de moyens mais j'ai bon espoir que les messages de bon sens, pragmatiques, nés de l'expérience concrète des professionnels, puissent nourrir utilement les débats et faire émerger des solutions.

J'ai aussi voulu mieux faire connaître une profession de passionnés de la ville, de créateurs de valeur et d'acteurs clés des territoires tournés vers l'avenir, un secteur qui représente 33 Md€ de chiffre d'affaires, près de 150 000 logements construits en 2016, et 25 000 emplois directs » souligne Alexandra François-Cuxac.

Cet ouvrage offre par ailleurs un bilan critique des politiques du logement sous leurs aspects les plus structurants (accès au foncier, mixité sociale, règlementations, rôle des élus,...) et une analyse incisive de leur efficacité « sur le terrain ». Mais parce que la critique ne saurait se suffire à elle-même, Alexandra François-Cuxac soumet au débat public 10 propositions dans l'esprit d'un « new deal » pour répondre efficacement aux besoins exprimés par les ménages.

Ces nouvelles propositions, dont beaucoup sont issues du travail collaboratif mené avec les adhérents de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, s'articulent autour de cinq axes : mieux décider, desserrer les freins à la construction, créer un « vivre ensemble » et une mixité sociale soutenables, favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes, en particulier en sortie de parc HLM, soutenir les investisseurs particuliers.

Le livre sera disponible gratuitement en téléchargement sur le site de la FPI (www.fpiFrance.fr) ou sur liseuse électronique, à compter du 12 avril 2017.

CONTACT PRESSE

Lauren Dell'Agnola - FPI France - 01 47 05 44 36 - l.dellagnola@fpifrance.fr

| AXE | PROPOSITION |
|--|--|
| MIEUX DÉCIDER | Institutions : remplacer le ministère du logement par un pôle « immobilier » au sein d'un grand ministère des territoires. |
| | Gouvernance : élargir le champ de compétences des instances consultatives (CNH et CSCEE) à l'examen de normes en vigueur, dans le cadre de plans de simplification imposés à l'administration. |
| | Territorialisation : transférer au niveau intercommunal toutes les compétences « urbanisme » et « habitat », y compris la décision d'octroi ou de refus des permis de construire, à condition que les exécutifs des intercommunalités soient élus au suffrage universel ; en contrepartie, renforcer le contrôle de l'Etat pour éviter les dérives du type « chartes ». |
| DESSERER LES FREINS À LA CONSTRUCTION | Réticence des élus : en zones tendues, intéresser les collectivités locales à la TVA générée par la construction de logements neufs ou par les réhabilitations lourdes sur leur territoire, tant pour les logements que pour le tertiaire. |
| | Excès normatifs : sur le stock de normes en vigueur, outre un élargissement du mandat du CNH et du CSCEE, intéresser financièrement les services (par des moyens supplémentaires) et les cadres (par des parts variables) à la réduction effective du poids des réglementations ; sur le flux de normes nouvelles, systématiser l'évaluation du coût de mise en œuvre et ne les valider que si ce coût est modique ou compensé |
| | Rétention foncière : créer un nouveau régime d'abattement dégressif sur la taxation des plus-values immobilières : 66% (2/3) en cas de cession dans la première année suivant le classement autorisant la constructibilité de l'immeuble, 50% (1/2) l'année N+2 et 33% (1/3) l'année N+3. Afin de créer un choc d'offre dès l'entrée en vigueur de ce nouveau régime d'abattement inversé, tous les terrains déjà constructibles au jour de la mise en œuvre de la réforme seraient considérés comme nouvellement constructibles et bénéficieraient des abattements proposés. |
| | Recours abusifs : en zones tendues, créer au sein de la juridiction administrative un « fast-track » ou procédure accélérée permettant d'obtenir une décision au fond dans un délai de moins de 6 mois sur une demande d'annulation de permis de construire. |
| CRÉER UN « VIVRE ENSEMBLE » ET UNE MIXITÉ SOCIALE SOUTENABLE | Maintenir des quotas SRU à l'échelle des territoires mais les supprimer à l'échelle des programmes. |
| FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES MÉNAGES MODESTES | Créer une TVA modulable selon les ressources des acquéreurs, centrée sur l'accession (5,5 % pour l'accession sociale, 10 % pour l'accession intermédiaire). |
| SOUTENIR LES INVESTISSEURS PARTICULIERS | Créer un statut du bailleur professionnel (cadre juridique de la profession, possibilité d'amortir les biens) pour faire de l'investissement immobilier un métier et non plus seulement un placement. |

A PROPOS DE

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France. Le chiffre d'affaires de la promotion privée est estimé à 33 Mds d'€, elle emploie 25 100 salariés (données rapport de branche 2015).

La FPI rassemble plus de 530 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et baromètre référent du besoin immobilier (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI défend 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 des Promoteurs-Constructeurs (UEPC).

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