



Nantes le 24 mars 2022,

Mesdames, Messieurs les candidats à l'élection présidentielle,

A moins d'un mois du 1er tour des élections présidentielles, de nombreuses voix s'élèvent pour alerter de l'absence criante de prise de position des candidates et candidats sur la construction et la crise du logement en France.

Le Club Immobilier Nantes Atlantique et ses 250 entreprises adhérentes représentant 15 000 emplois direct dans la filière immobilière dresse un constat alarmant. Dans la démarche constructive et prospective qui l'anime depuis maintenant 30 ans, il souhaite apporter son analyse et vous interpeller, vous qui briguez la fonction suprême.

De par son expertise, le CINA œuvre dans l'ère métropolitaine Nantes-Saint-Nazaire, aux côtés de ses acteurs politiques et économiques sur tous les sujets touchant à l'aménagement, à l'urbanisme et au développement du territoire. Il éclaire la décision publique depuis de nombreuses années. Cette légitimité acquise au cœur de la 6ème agglomération française amène le Club à porter la voix et l'inquiétude des professionnels.

Aujourd'hui, la flambée des prix de l'immobilier, achat ou location, dérègle les parcours résidentiels de toute la population, quel que soit son âge ou sa catégorie socio-professionnelle et pénalise bien sûr encore plus durement les classes moyennes et les plus fragiles alimentant leur ressentiment face aux inégalités qu'elle entraîne.

Cet état de fait peut fragiliser encore l'économie, fracturer d'avantage la société et déstabiliser le politique. Si rien n'est fait et si des mesures d'urgence ne sont pas immédiatement prises dès le début du prochain quinquennat, pour relancer une construction atone, installer une fiscalité incitative, instaurer une politique du logement protectrice des plus précaires, nous nous préparons à une crise sociale et économique majeure que confirment actuellement tous les analystes et tous les acteurs du secteur.

Lorsque l'on parle logement on parle de transition écologique et de maîtrise du coût des énergies. Lorsque l'on parle logement on parle d'emploi et de développement économique des territoires. Le logement est un élément clé de l'économie de la construction qui intègre également le tertiaire, l'activité et le commerce. Les entreprises ne s'installent et ne se développent que si leurs apprentis et leurs salariés sont logés durablement. Lorsque l'on parle logement on parle enfin de lutte contre la pauvreté. Le logement est au cœur de toutes les politiques.

Le logement représente le 1er poste de dépenses des Français et le pouvoir d'achat leur 1ere préoccupation. La part qu'occupe désormais le logement dans le budget des ménages, du fait d'un dérèglement de l'offre et de la demande et de l'explosion du coût des énergies, est une bombe à retardement.

C'est pourquoi le CINA propose en priorité, comme d'autres organismes tels que la FPI, que soit installé un Ministère du Logement de plein exercice qui puisse œuvrer et dialoguer d'égal à égal avec le ministère de l'Environnement et celui de l'Economie et des Finances.

Loger c'est construire. Partant de cette nécessité absolue, le prochain quinquennat doit être immédiatement celui des chocs !

1. Un choc de l'offre

- Construire en neuf et rénover le logement privé et social au plus vite pour assainir les prix
- Promulguer pour y parvenir, des mesures d'exception pour accélérer la construction.

Des solutions existent :

- Libérer du foncier y compris à bas coût sur les patrimoines publics,
- Flécher le fond friche et l'étendre ;
- Développer toutes solutions nouvelles comme le bail réel solidaire
- Revoir les zonages pour construire ou réhabiliter partout où cela est possible en tenant compte du ZAN.
- Il n'y a plus de zones tendues/détendues, le besoin est partout désormais.

2. Un choc de simplification et de stabilisation

- Limiter les normes,
- Raccourcir drastiquement la durée moyenne des procédures réglementaires et autorisations d'urbanisme,
- Réformer la fiscalité immobilière,
- Alléger les taxes à tous les niveaux : production, transmission, détention et exploitation,
- Créer un environnement fiscal et juridique favorable à la location.

Objectif : rendre de la capacité d'action à toute une filière : promoteurs, gestionnaires, commercialisateurs et redonner ainsi de la confiance aux investisseurs et aux propriétaires.

3. Un choc de gouvernance

- Restaurer le dialogue entre les acteurs de la construction et du logement, les élus nationaux et locaux, les services techniques de l'Etat et des collectivités et - Fluidifier la coopération et la coordination entre les acteurs du public et ceux du privé en recherchant les solutions adaptées au contexte local et régional.
- Avoir une politique du logement décentralisée s'appuyant sur les programmes locaux d'urbanisme et redonnant de la liberté aux maires bâtisseurs.

4. Un choc de transition écologique

La lutte contre le réchauffement climatique doit s'articuler avec le volume des logements à produire, la rénovation énergétique accélérée du parc existant et la frugalité foncière qu'impose désormais le ZAN instauré par la loi Climat et Résilience. Les filières écologiques doivent être accompagnées pour se développer et contribuer à résoudre les problématiques de pénuries de matériaux.

Il faut que l'Etat déploie les moyens financiers massifs pour accompagner cette transition.

5. Un choc citoyen

- Faire du parcours résidentiel une grande cause nationale permettant de répondre aux besoins de chacun : précaires, étudiants, travailleurs en mobilité, familles, décohabitants, et seniors.
- Travailler l'acceptabilité citoyenne : aux attentes individuelles de chacun doit répondre un projet collectif.

6. Un choc d'aménagement et d'équilibre des territoires

Les nouvelles formes de travail, les nouvelles ou futures mobilités doivent amener l'Etat à déployer les moyens nécessaires.

Objectif : réduire la fracture territoriale pour que les petites et moyennes villes puissent jouer un rôle d'équilibre face à la densification et à la verticalisation des grandes métropoles. Il s'agit de redonner par la décentralisation du pouvoir aux élus locaux pour répondre aux nouvelles exigences de la population.

Le prochain quinquennat devra réhabiliter l'acte de construire. Les professionnels attendent des engagements forts des candidats que vous êtes. Dans le prolongement du rapport Rebsamen en septembre 2021, les mesures fiscales et budgétaires complétées des propositions pour simplifier les procédures doivent donner lieu au plus vite à une politique volontariste, véritable plan Marshall pour le logement. Les professionnels peuvent éclairer la décision politique et proposer les actions concrètes qui aideront à répondre aux besoins de nos concitoyens à tout moment de leur parcours résidentiel. Construisons ensemble la ville de demain en respectant les équilibres entre habitat et activités économiques.