

# Jouer la carte de l'union et de l'innovation pour s'adapter aux bouleversements

Par Benjamin Haguenauer, président de la FPI Pays de la Loire, directeur régional du Groupe Arc

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France. En Pays de la Loire, depuis 2020 son positionnement est dicté par un contexte de bouleversements majeurs. Il se trouve conforté aujourd'hui avec l'alliance pour le logement qui réunit l'ensemble des acteurs de l'acte de construire, au niveau régional comme au plan national. L'alliance régionale vient d'ailleurs de rédiger un courrier commun adressé à **Fabrice Rigoulet-Roze**, préfet de Région, à **Christelle Morançais**, présidente de la Région, aux députés et sénateurs ainsi qu'aux élus des collectivités des Pays de la Loire. Cette alliance s'est également exprimée le 19 mars dernier lors du dernier Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H), présidé par le Préfet. Le but de ce collectif est d'alerter sur la situation actuelle du logement et de l'immobilier et de proposer des solutions pour relancer l'activité. Cette action collective a porté ses fruits et le constat de la dureté de la crise est aujourd'hui unanime, y compris chez les élus, qui se retrouvent totalement démunis face au manque de logements. Quant à nos propositions de sortie de crise, les pouvoirs publics doivent s'en saisir et de toute urgence. Ce jeu collectif, nous l'avons déjà adopté dès 2020 au sein de notre fédération en créant le COncil des Acteurs du Logement (CODAL). Le CODAL, qui regroupe à nos côtés le Club Immobilier Nantes Atlantique, l'Ordre des architectes, la Fédération du bâtiment et l'Union sociale pour l'habitat (USH), constitue un interlocuteur unique et privilégié pour les collectivités, sur des problématiques partagées.

La crise que nous traversons s'inscrit dans une phase de transition majeure et inédite de notre société. Les anciens modèles sont à bout de souffle et il est indispensable de se réinventer. Dans ce contexte, la profession cherche à innover. Dans cette optique, la Fédération avait initié un atelier de travail prospectif destiné à répertorier et approfondir un certain nombre de pistes : construction

## La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) des Pays de la Loire, a choisi de pratiquer la politique de la main tendue et d'adopter une stratégie basée sur l'intelligence collective



hors site, réemploi et logistique, nouvelles attentes des habitants et nouveaux usages... Depuis un an, cet atelier s'est mué en une démarche plus globale, portée à l'origine par la Samoa et notre fédération, animée par Novabuild et dans laquelle nous ont rejoints la métropole nantaise, l'ensemble des aménageurs du territoire, la FFB et l'USH des Pays de la Loire. Baptisée *Performance environnementale et soutenabilité économique* (PESE), cette démarche vise à identifier des pistes d'action permettant d'atteindre les objectifs écologiques incontournables dans la construction de programmes immobiliers, dans un cadre économique réaliste. Une série d'ateliers s'est déroulée pendant plusieurs mois, durant lesquels des acteurs de l'ensemble du secteur se sont prêtés au jeu avec beaucoup de sincérité, pour se projeter dans un avenir durable et viable d'un point de vue économique. À terme, il s'agit de choisir des thématiques et des sites expérimentaux concrets pour une mise en œuvre rapide, dans les mois qui viennent. De ces expérimentations grandeur nature nous tirerons des enseignements précieux qu'il s'agira de

mutualiser.

La situation exige que l'on tente, que l'on teste des solutions, que l'on réajuste, sans dogmatisme, tous ensemble sans s'opposer et que l'on apprenne, en marchant, à construire les territoires de demain qui permettent à tous d'y vivre, d'y habiter, d'y travailler et de se former. Dans cette période troublée, notre fédération se doit d'être encore davantage à l'écoute des promoteurs adhérents, d'apporter à chacun d'eux les réponses adaptées et de les accompagner, en lien avec les équipes de FPI France. Notre mission de défense des intérêts de la profession passe à la fois par un engagement collectif et partenarial fort et par une attention portée à chaque situation particulière, dans le respect des femmes et des hommes qui s'investissent quotidiennement dans nos entreprises.



### L'ALLIANCE RÉGIONALE POUR LE LOGEMENT<sup>1</sup> Les mesures indispensables à une relance de l'activité

Rétablir le prêt à taux zéro qui, depuis sa création il y a près de 30 ans, a permis à plus de 3,6 millions de familles d'accéder à la propriété.

Dynamiser temporairement l'acquisition des logements dans le neuf par une exonération partielle des droits de mutation.

Limiter les refus de crédit en assouplissant véritablement ou en suspendant temporairement les règles du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF).

Faciliter la transmission entre membres d'une même famille pour construire ou acquérir une résidence principale.

Mettre en place un statut du bailleur privé, véritable dispositif pérenne d'amortissement qui permettrait de faciliter l'investissement des propriétaires dans le neuf comme dans l'ancien.

Prendre de réelles mesures afin de massifier la rénovation énergétique pour tous les ménages : simplifier et stabiliser les modalités ainsi que les conditions de financement.

Revenir sur la baisse des APL qui fait peser tous les ans un prélèvement de 1,3 Md€ sur les bailleurs sociaux et restaurer leurs capacités d'investissement en revenant à un taux de TVA réduit de 5,5 %.

<sup>1</sup> Les signataires : FFB, USH, FNAIM, FPI, Pôle Habitat FFB, PROCIVIS, UNIS, UNNE, UNSFA et UNTEC