

---

**CONVENTION NATIONALE LCA-FFB DU 28 MARS 2019**  
**DISCOURS DE CLOTURE DE GREGORY MONOD, PRESIDENT DE LCA-FFB**

---

Mesdames et Messieurs les Présidents,  
Mesdames et Messieurs les Administrateurs,  
Mes chers Amis, Constructeurs, Aménageurs et Promoteurs,

Permettez-moi tout d'abord de vous informer que Julien Denormandie, notre Ministre de la Ville et du Logement, a malheureusement dû renoncer très récemment à nous honorer de sa présence et venir conclure nos travaux. Il a toutefois tenu à nous adresser un message que je vous propose de visionner ensemble.

\* \* \*  
\* \*

Mes chers Amis,

Avec plus de 1 000 adhérents qui agrègent près de 1 500 opérateurs développant nos quatre métiers, LCA est incontestablement la première organisation professionnelle des opérateurs du logement et de la maîtrise d'ouvrage privée : aménageurs foncier, promoteurs immobiliers, et bien sûr constructeurs de maisons individuelles.

Les entreprises que nous fédérons interviennent dans tous les types de territoires, de l'urbain au rural, des centres aux périphéries, et dans toutes les formes d'habitat, du diffus au collectif, pour répondre à l'ensemble des besoins de nos concitoyens, de la primo-accession à l'investissement locatif.

Ancrés dans les territoires, elles contribuent à construire et à façonner nos villes et nos campagnes. Nous sommes des partenaires durables des pouvoirs publics, au niveau national et au niveau local, sur les questions d'aménagement, de foncier, de logement et d'habitat.

Et, nous portons l'ambition de compléter notre action sur les questions de rénovation de l'habitat privé. C'est devenu un enjeu central et majeur des politiques publiques. Pour nos métiers, cet enjeu est d'autant plus fort dans les zones dites « détendues » pour lesquelles d'aucuns considèrent, à tort de notre point de vue, que la construction neuve et l'étalement urbain constituent, au-delà de la question environnementale, un frein à la redynamisation des centres.

\* \* \*  
\* \*

Notre Convention nationale s'inscrit cette année encore, dans un contexte particulier et une actualité très chargée pour les métiers et pour les marchés que nous représentons.

L'an passé, mon prédécesseur, Patrick Vandromme que je souhaite à nouveau saluer pour son action au service de notre Union, vous avait fait part de nos vives inquiétudes en ce qui concerne les conséquences pour nos marchés et pour nos clients, de la reconfiguration, du Prêt à Taux Zéro, du Dispositif Pinel ou encore de l'APL Accession.

Force est de constater que les conséquences ont été rapides, et les chiffres de nos marchés à fin 2018 inquiètent tant les professionnels que les élus locaux :

- Dès 2018, un recul de 4,5 % des mises en chantier de logements
- Une contraction de 6,3% des permis de construire accordés anticipant de fait un nouveau retrait des mises en chantier à venir
- Pour la fin 2019 et au-delà, ce recul sera encore amplifié du fait de la chute des ventes de 11% pour l'individuel diffus et groupé, et de 1,2% pour le logement collectif
- A moyen terme, la chute de 4% des mises en vente pour l'individuel groupé et le logement collectif assombrit encore davantage notre horizon

Sans surprise, les reculs se ressortent particulièrement concentrés en zones B2 et C. La distribution du PTZ sur ces territoires a chuté de 47%. Ce sont ainsi près de 20 000 primo-accédants qui ont dû renoncer à leur projet du fait des mesures budgétaires de 2018.

La distribution du PTZ a chuté de 20% en zone B1, alors que ses conditions sont restées inchangées. Cette baisse illustre parfaitement l'effet solvabilisateur, pour les ménages modestes, que représentait l'APL Accession. 150 euros en moins d'APL Accession, c'est en effet 450 euros de revenus supplémentaires que les ménages doivent présenter pour disposer d'un taux d'endettement et d'un reste à acceptable.

Ces éléments démontrent, s'il en était besoin, que les aides publiques en faveur de l'accession à la propriété ne représentent pas un effet d'aubaine, mais constituent à l'inverse un effet levier positif et essentiel pour le passage à l'acte d'achat des ménages.

D'autres éléments de la loi de finances 2018 ont aussi participé à cette dégradation de la conjoncture du logement.

L'immobilier est l'un des rares actifs à être taxé à tous les instants de sa vie : à l'acquisition, lors de sa détention, et lors de sa cession. Associés aux messages réguliers sur la « rente immobilière » et au « Concours Lépine » de ces derniers mois sur la fiscalité immobilière, création de l'IFI, pas de bouclier fiscal pour les revenus fonciers, menace de taxation sur les plus-values à la revente de la résidence principale, et bien d'autres idées encore, bon nombre d'investisseurs personnes physiques se sont retirés des marchés du logement.

Compte-tenu qu'ils détiennent 97% du marché locatif privé en France, une poursuite ou pire, une aggravation, de leur retrait pourrait s'avérer lourd de conséquence pour le neuf, mais également pour l'ancien et freiner ainsi l'ambition du dispositif destiné à favoriser l'investissement locatif dans les communes Action Cœur de Ville.

Si la suppression en 2020 des aides en zones B2 et C qui recouvrent 34 000 communes était confirmée, nous assisterons au blocage définitif du parcours résidentiel pour les plus modestes. Ils n'auraient, dans ces territoires, quasiment plus aucune perspective de passer du statut de locataire à propriétaire, de voir évoluer habitat en fonction de leurs besoins familiaux, et de se constituer un capital immobilier pourtant si précieux, notamment lorsque survient, avec l'âge, le financement de la dépendance.

Cette « assignation à résidence locative » ne fera que renforcer les fractures territoriales et le sentiment de déclassement de bon nombre de nos concitoyens.

C'est pourquoi, nous nous sommes félicités de la décision prise fin 2018, de rouvrir la discussion sur l'avenir du PTZ. Comme nous nous félicitons également que le Ministère du Logement ait obtenu de Bercy la mise à disposition des données fiscales sur le PTZ et le dispositif Pinel, et qu'un rapport sur ces deux dispositifs soit remis au Parlement à l'automne afin d'objectiver leur efficacité.

Mais le temps court de nos marchés, comme de nos activités et donc de l'emploi de la filière qui y sont associés, nécessite d'annoncer au plus vite des mesures fortes : le rétablissement des conditions du PTZ en zone B2 et C d'avant 2018 et leurs prorogations jusqu'à fin 2020, comme c'est le cas pour les zones A et B1, ainsi que le rétablissement de l'APL accession.

\* \* \*  
\* \*

Vous le savez tous, les besoins en logements et les enjeux en matière de rénovation sont considérables. Dans ce contexte, une politique du logement ambitieuse et portée par des règles stables est nécessaire pour donner aux acteurs et aux ménages visibilité et confiance. Elle ne peut être guidée par le seul prisme des économies budgétaires.

Il est inexact de dire que la politique du logement coûte trop cher au budget de l'Etat. La politique du logement mobilise un budget public de 42 milliards d'euros, et le secteur du logement apporte 74 milliards d'euros de recettes fiscales au budget de l'Etat.

Le bâtiment, le logement, l'immobilier sont des moteurs essentiels de l'économie de notre pays. Ils ont un rôle sociétal et social majeur. Et ils participent à la cohésion territoriale.

La table-ronde qui vient de s'achever a démontré qu'il ne peut y avoir de réponse unique à des enjeux, à des besoins, à des attentes et à des aspirations qui sont par nature très contrastées selon les contextes territoriaux.

Qu'il faut se méfier des approches trop simplificatrices opposant les zones dites tendues aux zones dites détendues dans lesquelles la construction neuve serait totalement inutile.

Qu'il est possible et nécessaire de conduire des politiques qui associent construction neuve mais aussi de revitalisation des tissus existants.

Qu'il est indispensable de ne pas opposer les formes d'habitat, individuel contre collectif, et que l'on peut aussi compter sur l'habitat individuel pour répondre aux enjeux de densification de certains territoires.

C'est pourquoi nous nous félicitons de la décision du Ministre d'engager une réflexion profonde en matière de zonages, pour mieux prendre en compte les spécificités et les dynamiques territoriales. Comme vous, nous sommes favorables à un zonage pragmatique qui privilégie le projet et le contexte.

\* \* \*  
\* \*

La loi ELAN a fait l'objet d'un très large consensus avec les parlementaires et les professionnels. Nous avons largement salué de nombreuses dispositions de ce texte, et notamment celles visant :

- A privilégier l'approche collective en matière d'aménagement grâce aux projets partenariaux
- A accélérer les projets urbains par un régime adapté à la gouvernance des grandes opérations d'urbanisme dans laquelle l'intercommunalité doit prendre toute sa place
- A réduire le nombre de documents opposables aux SCOT, PLU ou cartes communales et de supprimer la notion de prise en compte au profit de la seule compatibilité. Cette ambition sera notamment de nature à mieux déterminer, avec les élus qui sont soumis à de nombreuses contraintes, la densité acceptable de nos opérations.
- A limiter les recours abusifs et à accélérer le traitement des contentieux d'urbanisme

Nous avons également salué l'approche pragmatique des règles d'accessibilité aux bâtiments en introduisant la notion de logements évolutifs. Nous regrettons cependant la décision prise récemment d'imposer l'installation d'un ascenseur pour les immeubles de trois étages sans permettre, à ce stade, de pouvoir y déroger pour des motifs techniques ou économiques.

Je tiens aussi à saluer les mesures à venir en ce qui concerne les études géotechniques dans les zones argileuses ainsi qu'aux évolutions réglementaires du Contrat de Construction de Maison Individuelle que nous portons, avec l'appui du ministère, pour rendre plus simple plus cohérente et plus juste l'application de la loi de 1990.

Celle concernant la modification de la grille d'appels de fonds pour les enduits extérieurs est en cours de publication. Nous sommes plus inquiets sur celle relative à une refonte de l'échéancier de paiement du CCMI dans le cas de recours à la préfabrication tout en espérant et œuvrant à une issue favorable.

Par ailleurs, je ne doute pas que nous trouverons rapidement les solutions les plus adaptées en ce qui concerne les questions des revêtements muraux et des travaux de branchements sur le domaine public.

Au-delà, nous nous réjouissons de l'ambition portée dans le cadre de la loi ESSOC pour modifier profondément l'approche normative en privilégiant la logique de résultat sur celle de moyens.

Alors que les travaux relatifs à la réécriture du CCH dans cette perspective sont conduits avec intensité et intérêt de la part des professionnels, les derniers textes relatifs au Permis d'expérimenter viennent d'être publiés. Le dispositif est désormais opérationnel et l'Etat va lancer très prochainement un Appel à Manifestation d'Intérêt pour accompagner les maîtres d'ouvrages désireux de se l'approprier.

\* \* \*  
\* \*

Dans le cadre de la démarche de simplifications pour construire plus, plus vite et moins cher, Yves Laffoucrière et à Ludovic Scarpari ont remis au Ministre un rapport qui propose des pistes de simplification réglementaires dans le secteur de la construction.

Notre Union y a beaucoup contribué et nous espérons que très rapidement des mesures concrètes sur la base de leurs recommandations seront effectives.

A contrario, la maîtrise des coûts et des prix s'assombrit du fait des perspectives qui se dégagent des travaux conduits dans le cadre de la future Réglementation Environnementale 2020 des bâtiments neufs.

Nous disposons, avec la RT 2012, d'une des réglementations les plus exigeantes d'Europe sur la question de l'énergie. Nous savons tous que la prise en compte du Carbone dans la construction constitue une étape majeure. Mais de trop nombreuses incertitudes subsistent à ce stade, et les enseignements techniques et économiques de l'expérimentation E+C- sont encore trop partiels.

Dans ce contexte, nous estimons qu'il est nécessaire de se donner davantage de temps pour expertiser cette question structurante et s'assurer de la soutenabilité technique et économique de la trajectoire envisagée avant de passer au temps de l'écriture de la règle.

Le contexte de nos marchés et le pouvoir d'achat immobilier des français ne peuvent se permettre de prendre le risque d'une prochaine Réglementation Environnementale 2020 qui serait mal maîtrisée ou mal calibrée.

\* \* \*  
\* \*

Je ne peux pas ne pas évoquer devant vous deux autres sujets majeurs que sont d'une part le foncier et d'autre part la fiscalité locale.

Le foncier reste désespérément rare et cher. D'un côté, lutte contre l'artificialisation des sols, que l'on met d'ailleurs trop souvent en exergue que pour le seul secteur du logement. D'un autre côté, fiscalité qui encourage davantage les propriétaires à conserver les terrains à bâtir plutôt qu'à les céder.

Cette situation pénalise la création de logements et la maîtrise de leur coût, d'autant que la part du foncier est en moyenne de 30% du coût d'une opération et qu'elle peut atteindre 50 voire 60% dans les zones très tendues.

Il est indispensable de s'attaquer aux voies et moyens pour encourager la libération de foncier bien situé et abordable. Une première étape pourrait consister à réformer la fiscalité sur les terrains à bâtir situés en zone constructible afin de faire perdre aux détenteurs de ces terrains tout intérêt à la spéculation liée à la rétention foncière.

A la complexité et à l'instabilité des règles fiscales nationales, s'ajoutent le poids et les évolutions de la fiscalité locale, dont on nous annonce une réforme à venir et sur laquelle nous pouvons craindre le pire.

A titre d'exemple, aujourd'hui, sur une opération de 210 logements réalisée par mon entreprise, et qui comprend une part de 40% de logements locatifs sociaux, la fiscalité locale représente près 11 000 € sur un appartement de 200 000 €, auquel s'ajoute 13 000 € de TVA résiduelle par logement que nous reversons en fin d'opération.

\* \* \*  
\* \*

Vous voyez, les chantiers du ministre pour une politique du logement plus innovante, plus ambitieuse et plus efficace ne manquent pas.

Mes chers amis, sur tous ces chantiers, nous sommes une Union au travail, une Union combative et une Union mobilisée pour répondre aux multiples défis que notre secteur doit relever : attractivité, compétitivité, accessibilité, écologie, numérique et innovation.

Et aussi une Union qui propose et qui agit en partenaire. Pour une politique qui réponde aux nombreux enjeux de notre secteur et aux besoins des territoires. Pour répondre aux attentes de nos concitoyens d'un habitat abordable, durable et désirable.

Je vous remercie.