

# Manifeste

10 priorités

65 idées

# Pour le logement et l'immobilier

Juin 2022



# Édito

Voyons les choses en face : le logement est au cœur des plus grands défis de notre époque. Le dérèglement climatique est déjà une réalité palpable dans nos quotidiens... et l'urgence environnementale nous met au pied du mur. Notre pays souffre d'une grave pénurie de logements qui exacerbe les inégalités. Les mutations démographiques et socio-économiques bouleversent nos modèles familiaux et donc nos modèles d'habitat. La question des prix et du pouvoir d'achat est une préoccupation majeure. Dans ce contexte, comment parvenir à loger tout le monde dans de bonnes conditions ? Comment proposer une offre immobilière accessible et répondant aux besoins de chacun, et notamment aux nouveaux besoins et aux futurs besoins ? C'est la grande question - et elle nous concerne toutes et tous.

## **Le logement, parlons-en !**

En France, le groupe SeLoger occupe une position privilégiée d'observateur. Dans cette immense agora de l'immobilier et du logement, nous sommes aux avant-postes des mouvements et des tendances en termes de prix de l'immobilier, de l'offre de biens à louer ou à vendre, de projets de mobilités, de besoins de services. Nous savons même capter le "moral immobilier" des Français. Grâce à nos datas et à nos études, nos portails sont un maillon fort entre l'offre et la demande ; entre les professionnels et les particuliers. Ce rôle de pivot est une fierté mais c'est aussi une grande responsabilité !

*« Notre volonté est de donner écho aux doléances des Français et des professionnels sur la question du logement et de l'immobilier tout en proposant des solutions concrètes pour avancer ensemble ! »*



C'est pourquoi nous avons ouvert un grand débat sur le sujet début 2022. Dans le cadre d'une concertation menée avec OpinionWay, nous avons donné la parole aux Français et aux professionnels de l'immobilier. Nous en avons tiré de nombreux enseignements et de très belles idées. Contre toute attente, nous nous sommes réjouis de constater qu'en matière de logement, ces deux publics dressent des constats très largement similaires ! En parallèle, nous avons fédéré un Collège de penseurs de l'immobilier et du logement pour envisager plus finement notre avenir commun, en y intégrant une distance critique et une vision de moyen, long terme. Toutes expertes de leur sujet, ces 45 personnalités ont des parcours et des aspirations différentes. De leurs réflexions sont nées d'autres idées, souvent plus techniques, éclairées par l'expérience du terrain et la lucidité de la situation relative au logement de demain. Si nos penseurs ne sont pas toujours d'accord sur les solutions à mettre en œuvre face à la crise du logement, ils défendent une même cause. Et ils s'alignent sur une même idée : il est temps d'agir et de jouer collectif !

## **Agissons ensemble**

A travers ce manifeste, nous voulons à la fois restituer les grandes conclusions de notre consultation et partager avec les pouvoirs publics les grandes idées qui en émanent. Ce manifeste n'est pas seulement une invitation à inscrire le logement dans le débat public, c'est surtout le début d'une histoire. Une histoire que nous voulons écrire avec le Collège des penseurs et le gouvernement. Ensemble, par-delà nos intérêts et nos divergences, nous avons les clés en main pour faire bouger les lignes, pour porter la voix des Français, des porteurs de projets immobiliers, des acteurs privés et publics.

—

**Caroline Evans de Gantès,**  
Directrice générale du groupe SeLoger,  
Managing Director AVIV France

# sommaire

Édito .....	2
S'entendre pour être entendus .....	4
Notre démarche .....	6
Le Collège des Penseurs .....	8
Les 10 priorités.....	12
Et après ? Notre engagement.....	32

## Préface

# S'entendre pour être entendus

« La guerre est une chose trop sérieuse pour être confiée à des militaires ». La phrase de Clemenceau est devenue célèbre. Faut-il penser de l'immobilier et du logement ce que le Tigre pensait de la guerre ? La communauté professionnelle et associative attend-elle qu'on lui confie les rênes de la politique de son secteur ? Certainement pas. Oh, elle se prend bien parfois à imaginer qu'un tel issu de ses rangs entre au gouvernement, et ce n'est pas illégitime. Surtout, elle prétend pouvoir éclairer la décision publique, pour qu'elle gagne en réalisme, en efficacité, en simplicité. Là, le bât blesse.

Il fallait se demander pourquoi elle n'était pas entendue comme la cause l'eût mérité. SeLoger, au service du logement, de ses utilisateurs et de ses acteurs a voulu ouvrir cette réflexion. Pour la première fois, deux progrès majeurs ont été accomplis grâce à cette initiative : toute la filière s'est mobilisée comme un seul homme, au-delà des métiers, des identités de marque, des fiertés individuelles, et tous ont pris de la hauteur. Jusqu'à présent, il faut reconnaître que l'immobilier n'était pas assez audible parce que ses messages étaient épars, éclatés, contradictoires parfois. Il faut reconnaître aussi que les demandes ressemblaient trop souvent à des suppliques corporatistes : le Collège des penseurs constitué par SeLoger a pris de la distance et s'est attaché à l'intérêt général, seconde victoire. D'ailleurs, la méthode choisie, en interrogeant l'opinion sur ses attentes, a permis d'éviter l'écueil du hors sol démocratique. Jusqu'à l'écueil de l'entre soi de ceux qui ont des responsabilités dont il fallait se garder : la méthode a associé des professionnels de terrain, non seulement les décideurs de l'immobilier au sein du Collège.



*« Toute la filière s'est mobilisée, au-delà des métiers, des identités de marque, des fiertés individuelles (...) Parce que ses concepteurs ont adopté une posture nouvelle et estimable, ce manifeste va à coup sûr inspirer la politique du logement des cinq années qui viennent. »*

Voilà l'âme et le souffle de ce manifeste. Ses auteurs ont voulu qu'il ait en outre deux vertus. Il est d'abord modeste : ses propositions n'ont pas la force de l'unanimité inconditionnelle, au demeurant introuvable, seulement celle du consensus bienveillant, qui préfère avancer des idées imparfaites plutôt que de chercher indéfiniment un accord total. La copie ensuite n'est pas arrogante: elle ouvre des voies plus qu'elle ne fige des solutions, elle indique des caps aux pouvoirs publics demain à la manœuvre plus qu'elle ne trace des chemins et elle suggère une hiérarchie d'actions.

Parce que ses concepteurs ont adopté une posture nouvelle et estimable, ce manifeste va à coup sûr inspirer la politique du logement des cinq années qui viennent. L'aventure aura apporté une autre réussite, presque surprenante: les penseurs ont convenu de continuer leur mission collective d'éclaireurs. Ils seront aux rendez-vous de la politique du logement du quinquennat et de la législature, vigilants, constructifs et audacieux ensemble.

—  
**Henry Buzy-Cazaux,**

Président fondateur de l'Institut  
du Management des Services Immobiliers

Parrain d'honneur du Collège des penseurs





# Notre démarche

Ce manifeste est le fruit d'une démarche au long cours menée avec OpinionWay au premier semestre 2022, en pleine campagne présidentielle. Nous avons fait le choix d'impliquer des publics différents, avec des points de vue et des intérêts a priori distincts, pour recueillir leurs attentes, leurs suggestions... et des solutions !

## Notre parti-pris

Pour la restitution des résultats, nous souhaitons donner à voir l'étendue des pistes possibles pour construire ensemble l'avenir du logement et de l'immobilier. Certaines des idées présentées ici font l'unanimité, ou presque, chez les particuliers, les professionnels et les experts. D'autres sont plus clivantes, plus innovantes ou voire même disruptives. Ce manifeste n'entend certainement pas mettre tout le monde d'accord sur les solutions à mettre en œuvre avec les pouvoirs publics. Il prouve en revanche que tout le monde a à cœur de faire bouger les lignes.

Idées

**QUASI-UNANIMES**

Idées

**LARGEMENT CONSENSUELLES**

Idées

**RUPTURISTES**

Ces idées peuvent être mises en œuvre

à court terme **CT** et moyen terme ou long terme **LT**

## Deux grandes consultations nationales

1

### Le grand public

- **10 jours d'échange** du 8 au 20 mars 2022
- **600 citoyennes** et citoyens consultés
- **2000 idées** et commentaires partagés sur la plateforme de consultation Fanvoice

2

### Les professionnels de l'immobilier

- **8 groupes** de discussion
- **43 professionnelles et professionnels** impliqués
- **Une large représentativité** de la profession immobilière

**Professionnels de l'immobilier en zones tendues et non tendues**

Agents immobiliers

Constructeurs

Mandataires

Promoteurs

Diagnosticqueurs

Professionnels de l'immobilier tertiaire

## Création d'un collège de penseurs

3

### Un nouveau cercle d'expertes et d'experts du logement et de l'immobilier fédéré pour l'occasion : le Collège des penseurs

- **45 personnalités** immobilières de référence impliquées
- **45 entretiens individuels**
- **2 ateliers collectifs** de discussion et de restitution



# Le Collège des Penseurs



**Eric Allouche**

Directeur Exécutif d'Era immobilier



**Didier Bellier-Ganiere**

Délégué général de la FPI France



**Yannick Borde**

Vice-Président d'USH, Président  
de Procivis



**David Brami**

Co-fondateur du groupe Point de  
Vente



**Henry Buzy-Cazaux**

Président de l'institut  
du management des services  
immobiliers



**Bernard Cadeau**

Past Président d'Orpi France



**Jean Marc Coly**

Président de l'ASPIM



**Roselyne Conan**

Directrice Générale de l'ANIL



**Clément Delpirou**

Président d'I@D group

Certaines personnalités ayant contribué à la réflexion générale n'ont pu faire figurer leur nom dans la liste des signataires du manifeste pour des raisons stratégiques ou politiques. Nous tenons également à les remercier pour leur apport libre et engagé.



**Christophe Demerson**  
Président de l'UNPI



**Laurent Demeure**  
Président de Coldwell Banker  
France Monaco et Europe



**Olivier Descamps**  
Directeur Général d'I@D France



**Danielle Dubrac**  
Présidente de l'UNIS



**Vincent Dupy**  
Président d'Adèle Logement  
Etudiants



**Pauline Duval**  
Directrice Générale  
du groupe Duval



**Christian Fabre**  
Directeur Général de Keller Wil-  
liams



**Alexandra François-Cuxac**  
Présidente AFC Promotion



**Elodie Fremont**  
Notaire Grand Paris



**Stéphane Fritz**  
Président de Guy Hoquet



**Pierre Hautus**  
Directeur Général de l'UNPI



**Lionel Janot**  
Président du Groupe L3a  
Président de la Fidi



**Yann Jehanno**

Président de Laforêt immobilier



**Paul Jousse**

Directeur du développement  
commercial Bessé Immobilier  
& Construction



**David Lacroix**

Président de Maison Berval



**Isabelle Larochette**

Présidente de la fondation  
I Loge You.



**Xavier Lepine**

Président de l'Institut de l'Epargne  
Immobilière et Foncière



**Pierre Leroy**

Président de la French Proptech



**Jean-Baptiste Marie**

Directeur général chez Europe des  
projets architecturaux et urbains



**Sandra Marsaud**

Députée La Rem de la 2e  
circonscription de la Charente



**Jeanne Massa**

CEO et Co-fondatrice d'Habiteo



**Alain Meslier**

Délégué Général de la Fédération  
des Ascenseurs



**Grégory Monod**

Président Pôle Habitat FFB



**Enrique Muzard**

Co-président du Club de  
l'évaluation

Certaines personnalités ayant contribué à la réflexion générale n'ont pu faire figurer leur nom dans la liste des signataires du manifeste pour des raisons stratégiques ou politiques. Nous tenons également à les remercier pour leur apport libre et engagé.





**Jean Jacques Olivié**  
Président d'Anacofi Immo



**Gabriel Pacheco**  
Cofondateur et Président  
de Safti



**Vincent Pavanello**  
Président de la Maison  
des Mandataires



**Julien Pemezec**  
Président du Directoire  
de Woodeum



**Pascale Poirot**  
Présidente d'honneur de l'UNAM



**Robin Rivaton**  
Economiste, essayiste



**Cécile Roquelaure**  
Directrice des études Kereis Retail



**Jean-Michel Royo**  
Président de Déclic Partners



**Cyril Sabatié**  
Avocat associé chez LBVS  
Avocats



**Stéphane Scarella**  
Président de la FF2i - Proptech  
France, Directeur Général  
du salon Rent



**Jean-Claude Szaléniec**  
Conseil en développement  
immobilier de Domusvie



**Nicolas Verdillon**  
Managing Director - Head of Business  
Line Investment Properties /  
Comité de Direction CBRE France

# Priorité 1

Nous devons renforcer  
l'accompagnement  
des primo-accédants.

**42%**

des primo-accédants se disent inquiets  
au sujet de l'obtention d'un prêt  
immobilier pour concrétiser leur projet,  
selon l'Observatoire du Moral immobilier  
SeLoger de février 2022.



# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

La propriété est perçue aujourd'hui comme le principal attribut de sécurité des Français. Même si les modèles sociétaux évoluent, l'accession à la propriété reste un projet de vie structurant pour la grande majorité d'entre nous. Et pourtant, le marché immobilier français est perçu comme "fermé", favorable uniquement aux personnes ayant déjà un bien et/ou celles en CDI. Les Français estiment que l'apport initial pour emprunter est difficile à rassembler, et que la règle des 35 % maximum de taux d'endettement pose problème, en particulier chez les jeunes.

## 6 idées

### QUASI-UNANIMES

1

Mettre en place une caution garantie par l'État pour les jeunes accédants.

CT

2

Proposer une avance de trésorerie aux emprunteurs sans apport, sans intérêts d'emprunt, et remboursable au bout de 5 ans.

CT

### LARGEMENT CONSENSUELLES

3

Assouplir la loi de 2020 du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF).

CT

### RUPTURISTES

4

Créer un Prêt Avance Mutation pour les jeunes emprunteurs.

CT

5

Sécuriser les prêts immobiliers des emprunteurs en CDD par une assurance "entre deux jobs".

LT

6

Créer un score défini par l'État pour les CDD et les emplois peu stables mis à la disposition des établissements prêteurs.

LT



# Priorité 2

Nous plaidons  
pour une modernisation  
et une simplification  
de la fiscalité immobilière.

**25 %**

des ménages en France sont propriétaires de plusieurs logements et détiennent les deux tiers du parc de logements des particuliers (Insee 2021). Par ailleurs, un ménage de moins de 40 ans ayant déjà hérité a 2,3 fois plus de chance de faire partie des 10 % des ménages ayant un patrimoine plus élevé qu'un ménage n'ayant jamais hérité. (B. Garbinti, P.Lamarche, L.Salembier, Insee)



# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

On sait depuis longtemps que les Français perçoivent le cadre fiscal comme trop complexe, notamment dans l'immobilier. La consultation citoyenne confirme que les droits de mutation sont perçus comme trop élevés. Grand public et professionnels s'accordent sur le fait que l'impôt sur les plus-values a tendance à encourager le statu quo. On observe par ailleurs que l'utilité de la taxe foncière est mal comprise et crée des disparités territoriales. Enfin, l'impôt sur la fortune immobilière est globalement perçu comme assez injuste et stigmatisant pour les propriétaires.

## 5 idées

### QUASI-UNANIMES

- 1 **Revoir la fiscalité des donations pour inciter aux transmissions anticipées de patrimoine vers les jeunes générations.** **CT**
- 2 **Simplifier et faire mieux connaître le dispositif Louer Abordable.** **CT**
- 3 **Favoriser le "zonage de projet" (par opposition aux zones administratives rigides) en lien entre l'État et les élus locaux, pour mieux s'adapter aux réalités du terrain.** **LT**

### RUPTURISTES

- 4 **Mettre en place un impôt unique payé tous les ans sur la valeur actualisée du bien.** **LT**
- 5 **Éco-conditionner l'impôt sur la fortune immobilière selon l'empreinte environnementale des biens.** **LT**

# Priorité 3

Il est crucial de soutenir davantage les bailleurs et les investisseurs.



26 %

des bailleurs se disent inquiets sur la question du paiement du loyer de leur locataire selon Observatoire du Moral Immobilier SeLoger de février 2022

## LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

Peur des impayés et des dégradations, aides de l'État basées sur des déductions fiscales peu adaptées aux "petits bailleurs", impression d'être stigmatisés, considérés comme des proies faciles ou d'être perçus comme des nantis...la consultation citoyenne nous confirme que le modèle du bailleur privé individuel est en crise. Les risques portent autant sur les questions de rentabilité que sur la relation avec les locataires. En parallèle, le modèle de bailleur privé institutionnel est peu développé, et fondé sur des mécanismes de financement perçus comme trop compliqués. Enfin, la situation des commerces de proximité liée à la crise des deux dernières années conduit à assouplir les relations locatives et à faire une plus large place aux conventions entre les parties.



# 7 idées

## QUASI-UNANIMES

1

Adapter la loi financière de 2020 du HCSF à la situation spécifique des investisseurs.

CT

2

Encourager le développement de sociétés foncières familiales ou indépendantes pour abonder rapidement l'offre, assurer la transition environnementale du parc et favoriser des loyers intermédiaires.

CT

## LARGEMENT CONSENSUELLES

3

Créer un observatoire des conflits locatifs pour objectiver la situation sur la question des règlements et trouver des voies d'amélioration en matière d'impayés.

LT

4

Créer un statut stable et unique de bailleur privé pour le neuf et l'existant, avec des possibilités de réductions fiscales selon les montants de loyers pratiqués.

LT

5

Créer la fonction de médiateur national du commerce pour favoriser des solutions amiables entre bailleurs et commerçants. Et ainsi permettre aux professionnels de la transaction commerciale d'être médiateurs de proximité pour les affaires qu'ils n'ont pas intermédiées.

CT

## RUPTURISTES

6

Favoriser la création d'associations régionales d'intermédiation locative : elles deviendraient locataires des propriétaires de biens logeant les ménages les plus modestes.

LT

7

Développer le leasing immobilier sur le modèle "In'li / Action Logement", dans lequel le risque du financement est porté par le bailleur au profit de l'habitant accédant.

LT

# Priorité 4

L'usage des logements mais également les conditions d'accès et d'attribution aux biens en location doivent être repensés.



13 %

des Français impliqués dans la consultation citoyenne ont spontanément soulevé la question des logements vides comme une problématique majeure à traiter pour permettre à tous les ménages d'avoir un logement adapté à leurs besoins et budgets. C'est la deuxième problématique la plus citée, après celle des prix.

# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

D'un côté, l'accès à la location est perçu comme contraignant, voire inabordable pour une partie des Français, avec trop peu d'incitations aux loyers intermédiaires dans l'immobilier ancien - et un plafonnement des loyers qui a tendance à exacerber la compétition entre locataires. De l'autre côté, le système de logement social apparaît comme sclérosé : un acquis perçu comme difficile à remettre en question dans les cas d'évolution familiale ou de hausse de revenus. Quant aux locations saisonnières, les Français et les professionnels estiment que leur fiscalité est trop avantageuse par rapport aux bails classiques. En parallèle, la question des bureaux et des commerces vides, ou peu utilisés, est beaucoup remontée pendant la consultation.

## 6 idées

### QUASI-UNANIMES

1

Faire mieux connaître les systèmes de démembrement de propriétés dans le secteur libre et intermédiaire.

CT

### LARGEMENT CONSENSUELLES

2

Aller plus loin et plus vite dans la mobilisation des logements vacants, notamment en simplifiant et popularisant le dispositif Denormandie.

LT

3

Encourager des services résidentiels type co-living pour la mobilité des jeunes actifs et des seniors.

CT

### RUPTURISTES

4

Simplifier la transformation des bureaux en logements par une simple autorisation de travaux, hors démolition-reconstruction.

CT

5

Favoriser une plus grande mobilité dans le parc locatif social en accompagnant le relogement des bénéficiaires hors plafond de revenus, en adaptant mieux la typologie des logements aux besoins évolutifs des ménages (seniors, parents séparés) et en favorisant la vente HLM.

LT

6

Mettre en place un statut de micro-promoteur pour réhabiliter, surélever voire démembrer les pavillons périurbains en zones tendues - et ainsi favoriser l'émergence de petites copropriétés intergénérationnelles.

LT



# Priorité 5

Il est urgent de relancer  
et de faciliter  
la construction.

**500 000**

nouveaux logements par an en France :  
c'est l'objectif communément visé pour  
parvenir à répondre aux besoins. En réalité,  
aucun outil statistique fiable ne permet  
aujourd'hui d'estimer précisément  
les besoins annuels.





# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

Seulement 386 700 logements ont été mis en chantier en 2021. La consultation a mis en lumière de nombreux freins à la construction. Parmi eux, la mauvaise image des “maires bâtisseurs”, la rareté et les prix du foncier constructible et des matières premières, les normes perçues comme trop rigides, ou encore l’incertitude liée aux recours des tiers.

## 9 idées

### QUASI-UNANIMES

- 1 **Redéfinir et simplifier les procédures d’obtention des permis de construire en tirant mieux parti des avantages du digital, de la numérisation et de la data.** CT
- 2 **Simplifier les normes de construction sans renier la qualité des logements et les engagements environnementaux.** LT
- 3 **Créer un observatoire des besoins nationaux et locaux en matière d’emploi et de logement pour ajuster la construction.** LT

### LARGEMENT CONSENSUELLES

- 4 **Doter les intercommunalités de plus de pouvoirs en matière d’urbanisme.** LT
- 5 **Rationaliser l’impact des Architectes des Bâtiments de France en leur imposant de motiver davantage leurs avis, et simplifier les voies de recours.** CT
- 6 **Adapter la définition du “Zéro Artificialisation nette” (ZAN) en tenant compte de la mise en œuvre d’opérations d’aménagement durables, respectueuses de l’environnement.** CT

### RUPTURISTES

- 7 **Redistribuer aux communes bâtisseuses tout ou partie de la TVA immobilière.** LT
- 8 **Rendre progressive la taxation des plus-value de cession de terrains (et non plus dégressive), pour inviter aux cessions.** LT
- 9 **Faciliter la densification par unhaussement des coefficients de constructibilité dans les PLUi.** CT

# Priorité 6

Modérer les prix et mieux maîtriser la fiscalité sont des pré-requis indispensables pour fluidifier les mutations immobilières résidentielles.

**78 %**

des futurs acquéreurs jugent les prix immobiliers actuels irréalistes selon Observatoire du Moral Immobilier SeLoger de février 2022. C'est également la problématique numéro 1 qui ressort des 2 consultations.



# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

Le pouvoir d'achat a évidemment été au cœur des discussions sur le logement.

Les prix de l'immobilier sont trop élevés : cet avis semble faire l'unanimité.

Non seulement ils excluent certaines populations, mais incitent à des comportements spéculatifs. In fine, les prix élevés font porter des risques à toutes les parties prenantes, creusant le fossé entre propriétaires et locataires ; entre unipropriétaires et multi-propriétaires...

À noter que la question de la TVA à 20 % sur l'immobilier neuf a souvent été abordée comme une mesure créatrice d'inflation.

## 7 idées

### LARGEMENT CONSENSUELLES

- 1 **Alléger et éco-conditionner les droits de mutation à titre onéreux.** **LT**
- 2 **Modérer la TVA à 20 % sur le neuf.** **CT**

### RUPTURISTES

- 3 **Lisser les droits de mutation sur la durée de détention du bien.** **LT**
- 4 **Plafonner le prix du foncier dans les zones tendues.** **LT**
- 5 **Élargir le PTZ ancien aux zones tendues en éco-conditionnant les travaux à engager.** **CT**
- 6 **Favoriser les formules de dissociation du foncier et du bâti pour la construction de logements.** **LT**
- 7 **Offrir aux bailleurs un avantage fiscal sous la condition de loyers accessibles, en allant au-delà des dispositifs de niche existants.** **CT**



# Priorité 7

Nous devons repenser  
l'aménagement du  
territoire pour répondre  
aux nouveaux besoins.

84%

des Français se disent attachés aux commerces de proximité et près d'un sur deux a renforcé sa relation avec ces commerçants depuis la crise sanitaire (Odoxa/Epicery). Une étude préalable a montré que la grande majorité des Français (69 %) craint toutefois de les voir disparaître (YouGov/American Express).



# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

Métropoles, petites villes, zones périphériques ou rurales : en matière de logement, à chaque strate ses propres défis. Les grandes villes n'offrent plus les espaces de convivialité et de respiration désirés et doivent trouver le moyen de se densifier de façon intelligente. Le cœur de certaines villes moyennes se vident quand d'autres pâtissent d'une trop forte attractivité peu anticipée. Les banlieues font face au mal logement et les campagnes se heurtent à la question de la construction et des services... Dans tous les cas, les citoyens et professionnels regrettent le manque de vision de long terme et de corrélation entre développement économique et aménagement du territoire. Pour eux, les politiques sont pensées de manière trop centralisées ou trop locales, sans prendre suffisamment en compte les dynamiques territoriales.

## 5 idées

### QUASI-UNANIMES

1

**Encourager les politiques de long terme pour le développement territorial avec des écosystèmes emploi, services, transports, logements.**

CT

2

**Simplifier les outils de reconquête des centres-villes (type dispositif Denormandie), avec une réhabilitation de l'ancien dans des formes mixtes intégrant commerces et logements, en particulier dans les petites communes et les villes moyennes.**

LT

### LARGEMENT CONSENSUELLES

3

**Passer d'un modèle individuel à un urbanisme du partage en créant des lieux de vie partagés.**

LT

### RUPTURISTES

4

**Intégrer des obligations de maintien de commerces de proximité au cœur des communes dans les PLUi.**

LT

5

**Encourager la densification douce dans les petites villes en exploitant les réserves foncières domestiques : les jardins des propriétaires, par exemple.**

LT

# Priorité 8

Accélérons la transition écologique et énergétique, le verdissement des villes et la rénovation des logements !



16 %

des personnes consultées partagent spontanément la même vision des choses : concilier transition écologique et logement est la responsabilité de tous. Décideurs publics, entreprises et citoyens ont chacun une carte clé à jouer. Par ailleurs, près d'un quart des Français consultés abordent spontanément la problématique des espaces verts. C'est, de loin, le thème le plus discuté, devant la question de l'accès aux commodités.

## LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

D'un côté, la stratégie globale de rénovation énergétique des logements est perçue comme ambitieuse, nécessaire et urgente à traiter - mais sa mise en œuvre tarde trop aux yeux des Français. Dans le même temps, la consultation a montré que de nombreux doutes subsistent au sujet des diagnostics de performance énergétique (DPE) et l'accompagnement à la rénovation est jugé trop faible, tant sur le plan pédagogique, technique que financier. D'un autre côté, la crise sanitaire a créé une forte envie de verdure en ville. Cette tendance se manifeste aussi par un certain exode urbain vers les villes moyennes et vers la campagne, avec un impact fort sur les prix de l'immobilier dans certaines zones.

# 9 idées

## QUASI-UNANIMES

1

Rendre les aides à la rénovation énergétique accessibles aux foncières indépendantes et SCI familiales.

CT

## LARGEMENT CONSENSUELLES

2

Fiabiliser les DPE et procéder par expérimentation avant tout lancement de nouveau diagnostic.

LT

3

Simplifier et stabiliser les dispositifs d'aide à la rénovation pour les particuliers.

LT

4

Intégrer obligatoirement la baisse de consommation énergétique aux exigences RSE de toutes les entreprises.

CT

## RUPTURISTES

5

Rattacher les crédits immobiliers finançant la transition énergétique au bien plutôt qu'à l'emprunteur.

LT

6

Mener des actions de sensibilisation et de didactique sur la compatibilité entre densification, verdissement des villes, surélévation et écologie, auprès de l'opinion publique et des élus.

CT

7

Créer un observatoire ouvert et transparent des performances environnementales de l'ensemble du parc de logements français sur la base des données de l'ADEME.

CT

8

Encourager le financement de la rénovation énergétique par des prêts in fine pour les investisseurs, le montant des intérêts payés devant être, a minima, compensé par la baisse des coûts énergétiques.

LT

9

Massifier et étendre le Prêt Avance Rénovation.

CT

# Priorité 9

Nous autres professionnels, œuvrons ensemble pour accélérer la transformation des métiers de l'immobilier, revalorisons la filière (et remettons-nous en question).

**22%**

Si la question de la compétence et de l'honnêteté apparaissent comme les qualités les plus attendues chez les professionnels de l'immobilier, 22 % des personnes consultées ont spontanément évoqué le digital comme un allié incontournable, notamment pour fluidifier le marché.



# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

La consultation confirme que le rôle de conseil et l'expertise technique des professionnels de l'immobilier peinent à être reconnus par le grand public, avec une dimension commerciale qui prend largement le dessus. Qualité inégale des prestations, manque d'homogénéité des formations initiales des agents immobiliers, forte compétition et faible collaboration entre professionnels sont autant de problématiques prégnantes et néfastes à l'image de la profession. Dans le même temps, les personnes consultées s'accordent sur le fait que la digitalisation bouleverse le secteur, avec de nombreuses opportunités à la clé en termes d'efficacité et de transparence des informations.

## 5 idées

### LARGEMENT CONSENSUELLES

1

Encourager les mandats exclusifs pour renforcer notre force de conseil, à travers la généralisation d'un fichier partagé unique de tous les mandats exclusifs ("MLS à la française").

LT

2

Favoriser l'open data lié au parc immobilier de sorte à généraliser la mise en place d'un passeport numérique propre à chaque logement et à chaque immeuble - et ainsi faciliter l'action des professionnels.

LT

3

Rendre applicable l'obligation de formation minimum pour être habilité à faire de la transaction ou de la gestion immobilière. Ou autrement dit publier le décret d'application de la loi ALUR de 2014.

CT

### RUPTURISTES

4

Favoriser les engagements contractuels des syndicats vis-à-vis des copropriétaires sur la base de l'amélioration des performances environnementales des immeubles.

CT

5

Inscrire la transition écologique dans les parcours de formation obligatoire des professionnels de la transaction et de la gestion : syndicats, agents immobiliers, mandataires...

CT

# Priorité 10

Faisons de la politique globale du logement une réalité.

12,5 %

des personnes consultées ont plaidé pour une meilleure coordination entre l'État et les acteurs locaux en matière de politique du logement. D'ailleurs, l'élu est perçu comme un acteur clé en matière d'immobilier et de logement. Un tiers des citoyens et des professionnels a spontanément évoqué le rôle majeur de l'élu, "qui doit prendre ses responsabilités".

# LEÇONS TIRÉES DES CONSULTATIONS

Français et professionnels constatent un manque de clarté, de cohérence et de suivi dans la mise en œuvre de la politique du logement. Ils regrettent notamment que les décisions soient prises au niveau national ou au niveau ultra-local, sans réelle coordination entre les deux et sans prise en compte suffisante des écosystèmes et des bassins de vie. Quant aux maires, ils sont perçus aujourd'hui comme étant dans une impasse, freinant la construction sous la pression de leurs administrés.

## 6 idées

### QUASI-UNANIMES

- 1** **Créer un ministère de plein exercice en charge du Logement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire.** **CT**
- 2** **Préparer un projet de loi de programmation permettant de concilier le temps long nécessaire à une vraie politique du logement et le temps court des mandats électifs.** **CT**
- 3** **Faire du mal logement et du sans-abrisme une grande cause nationale, en mobilisant les moyens de l'Etat, des collectivités et de la solidarité privée, (à travers un dispositif de déductibilité majorée des dons privés, par exemple).** **CT**

### LARGEMENT CONSENSUELLES

- 4** **Former plus et mieux les élus locaux aux problématiques du logement, de la transition écologique et de l'aménagement du territoire.** **LT**

### RUPTURISTES

- 5** **Renforcer des modes de gouvernance partagés localement pour mettre autour de la table les acteurs publics et privés du logement, sur le modèle de la Grande Opération d'Urbanisme (GOU) issue de la loi ELAN.** **CT**
- 6** **Au-delà du mal logement, adresser la question du "logement viable mais passable" au bénéfice de toutes celles et ceux qui pourraient être mieux logés.** **LT**

# Et après ?

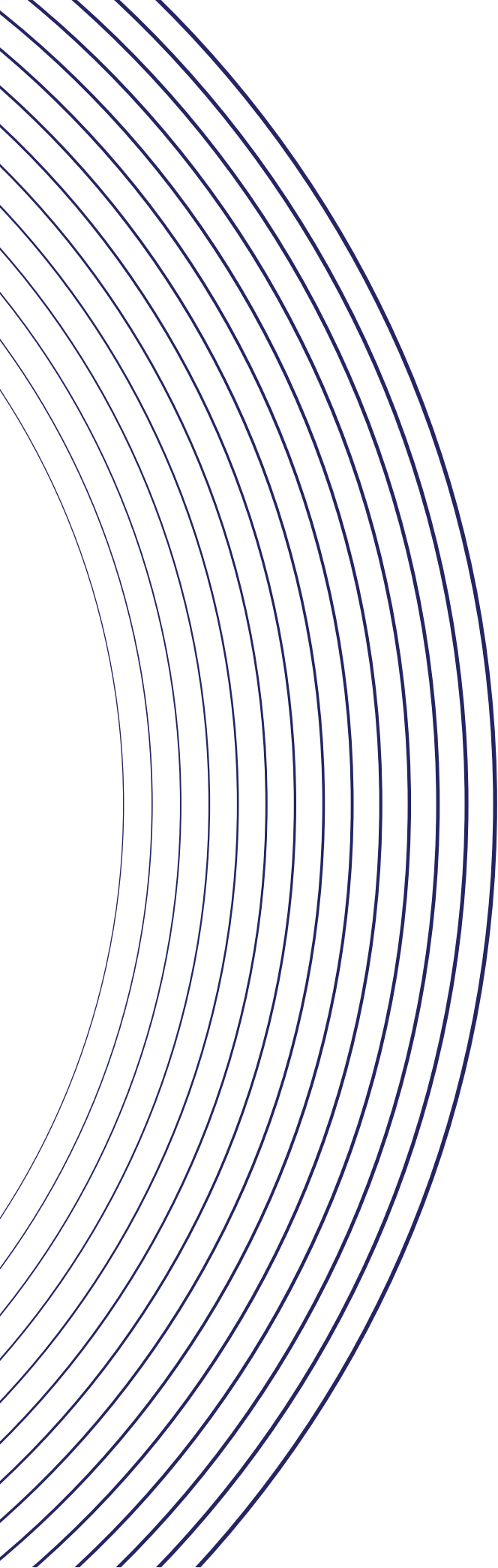
## L'engagement du Collège des penseurs

À travers ce manifeste, nous avons réussi le pari de fédérer une communauté libre et plurielle d'expertes et d'experts autour des grands enjeux du logement et de l'immobilier. C'est inédit dans l'histoire de nos professions, et c'est une grande avancée ! Nous ne faisons pas les mêmes métiers, nous n'avons pas les mêmes intérêts ni les mêmes points de vue... et pourtant, nous voulons toutes et tous avancer dans le même sens. Au lendemain d'un gouvernement nommé, sans ministre du Logement, nous souhaitons plus que jamais poursuivre les réflexions entre nous à travers des rencontres régulières tout en engageant le dialogue avec les pouvoirs publics.

**Nous nous engageons à apporter collectivement notre pierre au débat public sur le logement et l'immobilier – et à mettre nos compétences et notre connaissance du terrain à la disposition du gouvernement.**

Décideurs publics : le Collège des penseurs est un interlocuteur crédible et légitime pour coconstruire des solutions d'avenir. Nous nous tenons dès maintenant à vos côtés pour répondre aux grands enjeux du logement et de l'immobilier d'aujourd'hui et demain.





# Ils ont participé à ce manifeste

**Initiative & Coordination générale du projet**

"SeLoger en France Parlons-en et Agissons !" : Séverine Amate

**Suivi opérationnel et RP du projet :**

Isabelle Wanclik, Sarah Kroichvili, Alice René

**Crédit photos :**

Photos Collège des penseurs - Christophe Lebedinsky

Di, Nolan Issac, Thibault Penin, Tom Rumble, Val Stocker pour Unsplash

christophograph, emilou21 pour AdobeStock

**Rédaction et création graphique :** Agence Morse

**Impression :** Evenvie





Le résultat de la grande  
consultation nationale grand  
public et professionnelle.