



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 12/01/22



#Politique : Bilan de la politique du logement, réponses aux aspirations des Français, rapport des jeunes au logement... la FNAIM s'engage dans le débat de la présidentielle

Le candidat Emmanuel Macron avait promis un choc de l'offre pour le logement, tout en affirmant que l'immobilier est une « rente » « qui ne crée pas d'emplois » : depuis 2017, quel est le chemin parcouru par Emmanuel Macron, le Président de la République ? En revenant sur la politique du logement du quinquennat, se dessine un bilan tout en paradoxes pris entre démarche volontariste, choix budgétaires ne permettant pas la mise en œuvre des priorités fixées et des évolutions de société accélérées qui n'ont été ni anticipées, ni accompagnées.

Alors que la campagne présidentielle bat son plein, la FNAIM invite les candidats à renouer avec une politique du logement ambitieuse et prospectiviste comme un outil d'aménagement du territoire, et non plus l'inverse. Et ce, pour que le logement soit en adéquation de l'ensemble des Français de l'après-Covid.

La Fédération nationale de l'immobilier, qui avait convié les candidats et leurs représentants à s'exprimer sur le Logement à l'occasion du Congrès de novembre dernier, s'appuie également sur un sondage réalisé avec l'IFOP, « Les jeunes d'aujourd'hui », qui prouve que les moins de 30 ans attendent autant du logement que leurs aînés...

Vers une fin de la politique du logement ?

L'IFI, avec sa vision d'un « immobilier-rente », a projeté son ombre dès le début du quinquennat, occultant le « choc de l'offre » et une réelle volonté de construire. La première partie du mandat d'Emmanuel Macron avait pourtant vu la multiplication de réformes fortes, avec la loi ELAN et le très bon signal de la reconnaissance des dénominations d'agents immobiliers, le Denormandie dans l'ancien, la réforme de la copropriété, les programmes Action Cœur de Villes et MaPrimeRénov'...



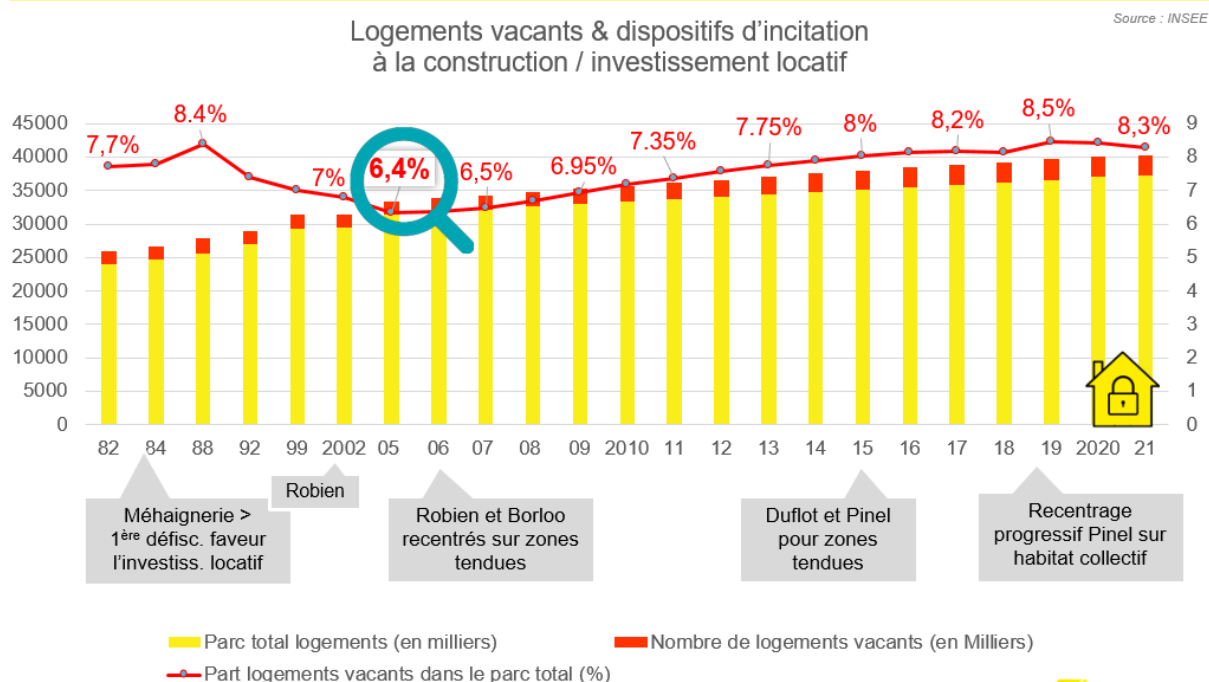
Mais la seconde partie du quinquennat dénote une certaine impréparation – certes aggravée par l'épidémie de Covid-19, avec les attermolements de la réforme du DPE – la précipitation de la rénovation énergétique et une absence de coup de pouce fiscal pour les bailleurs...

« Les bailleurs ont largement fait les frais de ces attermolements et sont un bon exemple des paradoxes de ce quinquennat. D'abord, ils ont connu une stabilité législative et fiscale... apparente ; derrière se cachait en réalité le développement accru du permis de louer, le retour de l'encadrement des loyers et une explosion des taxes foncières, à l'initiative des collectivités locales », note Jean-Marc TORROLLION, le Président de la FNAIM qui poursuit « En deuxième partie de quinquennat, la réforme du DPE et la loi Climat et résilience en revanche apportent un profond bouleversement, qui n'a sans doute pas été anticipé à sa juste mesure et dont les effets n'ont pas fini d'être analysés.»

Ces paradoxes ne traduisent pas une mauvaise volonté du gouvernement, mais davantage une fin de cycle dans les politiques du logement. Les dispositifs de défiscalisation se sont succédés depuis 1984, accompagnant le métropolisation. Cette politique n'a pas permis de faire coïncider offre et demande et a accru la diagonale du vide.

Mais force est de constater que, quarante ans plus tard, l'emploi ne précède plus le logement des Français. Et ce n'est pas seulement le résultat d'une politique, mais bien parce que dans une situation de crise, les Français et les entreprises ont eu plus d'imagination que les politiques. Il devient urgent de réinventer les politiques centralisées pour repenser un véritable aménagement du territoire et d'une conciliation entre aspirations des Français et politiques gouvernementales.

LA FIN D'UN CYCLE DE POLITIQUES DU LOGEMENT ?



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

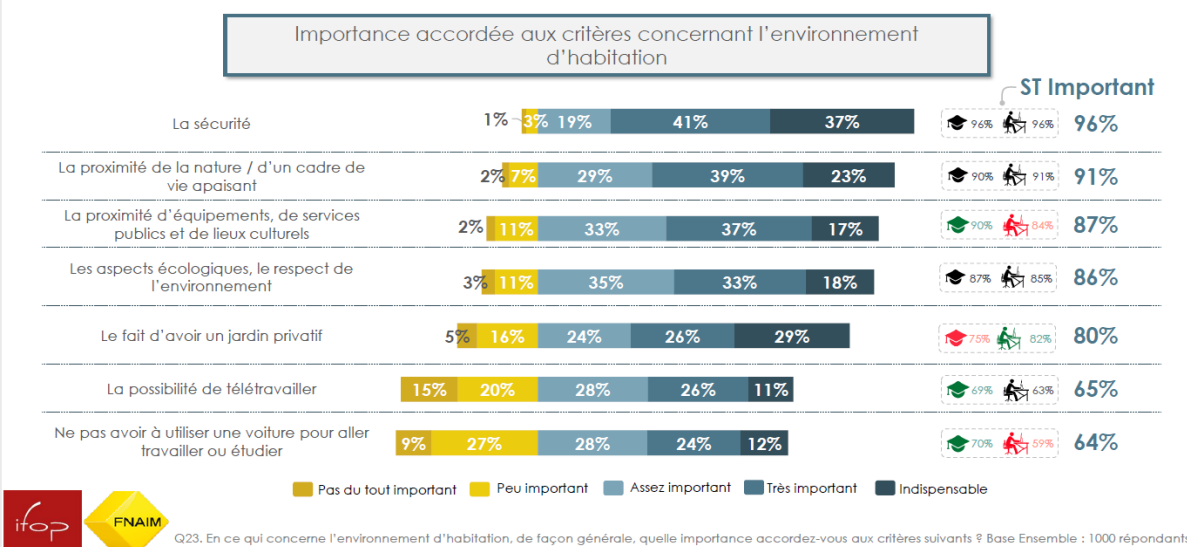
Les jeunes, des « boomers » comme les autres ?

La FNAIM a fait réaliser par l'IFOP un sondage sur le rapport de 18-30 ans au logement en novembre 2021, interrogeant ainsi les aspirations de la jeunesse.

Sans surprise, le phénomène des « Tanguy » est encore bien présent, surtout chez les étudiants et les chômeurs, même si les jeunes Français sont près de 70% à quitter le giron familial avant leurs 21 ans, bien en deçà de la moyenne européenne. La mobilité des jeunes au sein du parc est bien présente avec 40% des jeunes ayant enchaîné 3 à 4 logements depuis leur départ. De même, on y apprend que, sans surprise, les locataires sont majoritaires à 43% et que la moitié des jeunes vivent en appartement. La proximité du travail, le rapport qualité/prix et le choix par dépit président aux critères justifiant le choix d'un logement.

Les souhaits pour leur logement idéal ont été impactés par la crise sanitaire qui rendra leur avenir difficile : c'est en tout cas l'avis de 45% d'entre eux. Un sentiment d'inégalité par rapport aux générations précédentes, surtout face à l'effort financier nécessaire pour acquérir un bien, qui pousse à se ressentir comme une génération défavorisée, pour plus de 80% des sondés – près de 30% d'entre eux s'en déclarent même certains.

14 Concernant l'environnement d'habitation, les 18-30 ans estiment la **sécurité** comme un critère important voire indispensable. La proximité de la nature, d'équipements/services publics et les aspects écologiques sont considérés comme importants par plus de 85% des jeunes.



Cependant, des preuves que les jeunes d'aujourd'hui ont les mêmes préoccupations que leurs parents surnagent. Devenir propriétaire demeure important, et même très important, pour 8 jeunes sur 10, que ce soit en résidence principale (6 sur 10) ou même pour investir (un tiers d'entre eux) ! Pour choisir le cadre de vie, la sécurité est un critère capital pour la majorité d'entre eux, soit 96%, bien loin devant les 65% qui citent la capacité à télétravailler, expliquant en partie la nette préférence pour le périurbain, exprimée par 44% des 18-30 ans. La maison



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

individuelle demeure un idéal primordial pour 70% des sondés et 31% estiment qu'un tel type d'habitat est même davantage écologique. Le respect de l'environnement figure parmi les critères principaux du choix de cadre de vie pour 86% des personnes interrogées, tandis que le fait de se passer de la voiture arrive tout dernier, ne concernant que 64% des jeunes.

« Les attentes et les inquiétudes de nos jeunes ne diffèrent que très peu de celles de leurs aînés. » commente Jean-Marc TORROLLION, « Si l'on peut noter quelques contradictions – le débat entre qui de l'appartement ou de la maison n'est pas tranché, avec toutefois une meilleure note accordée à la maison, en parfaite contradiction avec les politiques actuelles – on ne peut que constater le défi immense que représente, pour les pouvoirs publics, les attentes des jeunes concernant le logement. »

Pour un logement (enfin !) au centre des débats

Concernant la politique du logement, l'accession à la propriété et la réduction du coût du logement (baisse des loyers, augmentation des aides au logement, baisse de la fiscalité) arrivent en tête des actions considérées comme prioritaires par ces jeunes adultes, puisque 65% prendront en compte le programme logement pour se décider sur leur vote. D'où la nécessité cruciale pour la FNAIM de faire valoir les propositions qu'elle a déjà formulées, pour qu'enfin la politique du logement corresponde à la réalité de la vie et aux aspirations des citoyens.

Le 30 novembre, la FNAIM avait invité les 6 principales formations politiques à s'exprimer sur le logement, leur permettant de présenter des « Tribunes présidentielles », disponibles sur le site de la FNAIM, mais qui trahissent des programmes encore partiels, avec quelques idées phares ou seulement une philosophie générale. La FNAIM présente donc à nouveau ses propositions, autour de quatre axes :

- Réconcilier politique de l'offre de logements et lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Instituer les conditions d'une approche globale de la rénovation ;
- Repenser l'immobilier et ses acteurs dans une politique de la ville ;
- Préserver les capacités d'accession des Français.

Première dépense contrainte des ménages, le logement se doit d'être un volet incontournable de la prochaine élection présidentielle. Au-delà du pouvoir d'achat, cet enjeu mêle le social, l'économie, l'écologie... et surtout, l'urgence. La FNAIM sera mobilisée ces prochains mois pour que le logement soit au cœur de la présidentielle et surtout du prochain quinquennat.

« Ce quinquennat a commencé par une hyper-métropolisation et s'achève sur la démétropolisation », conclut Jean-Marc Torrollion, « Le marché s'oriente à l'opposé des politiques publiques. Nous devons nous interroger collectivement, mais les politiques au premier rang. Comment rendre compatible lutte contre l'artificialisation et aspirations des concitoyens à maison avec jardin ? Faut-il continuer à dissuader la construction sur des territoires où les citoyens veulent emménager ? L'encadrement des loyers doit-il s'ancrer dans des territoires que les



gens délaissent ? Dans le prochain quinquennat, la politique du logement doit urgemment se réinventer ! »

[Retrouvez l'ensemble des propositions de la FNAIM pour « Faire du logement de tous les Français une priorité »](#)

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02