FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

PRÉSIDENTIELLE 2027
Les propositions de la FPI

Pour sortir enfin de la crise du logement

LES PROPOSITIONS DE LA FPI

- Pérenniser le PTZ et créer le PTZ parentalité
- Recréer une offre locative financée par les particuliers
- Stabiliser les normes et simplifier les procédures

FPI France · 106 rue de l'Université, 75007 Paris
01 47 05 44 36 · contact@fpifrance.fr · www.fpifrance.fr

La crise du logement ne se mesure pas seulement en nombre de permis de construire délivrés ou en volume de ventes. Elle se lit aussi dans les décisions que les Français ne prennent pas, et le constat est accablant.

Plusieurs enquêtes récentes en donnent la mesure, parmi lesquelles le baromètre OpinionWay pour Les Échos et Radio Classique.

54 %

de nos concitoyens estiment qu'un logement adapté est un préalable à l'accueil d'un enfant.

10 %

des salariés ont déjà refusé un poste pour la même raison.

17 %

des 18-24 ans ont renoncé à des études supérieures et 14 % à une formation professionnelle, faute de pouvoir se loger.

36 %

des 18-24 ans diffèrent leur départ du domicile parental.

Derrière ces chiffres, ce sont à chaque fois des projets avortés : une implantation industrielle dont les recrutements ne suivent pas, un hôpital qui ne retient pas ses soignants, une formation que l'on ne suivra pas, un enfant que l'on n'aura pas.

En conséquence, le logement neuf conditionne la réussite de nombreuses politiques publiques : emploi, réindustrialisation, jeunesse, services publics, attractivité des territoires. Il est un des leviers pour libérer le potentiel, aujourd'hui sclérosé, de la France.

Ces renoncements ont un coût qui n'apparaît dans aucun budget : compétences non acquises, recrutements non aboutis, projets familiaux reportés.

Une crise de la demande

La crise que nous traversons est d'abord une crise de la demande. Elle ferme les deux portes d'entrée du logement neuf.

La première est celle de l'accession. Les jeunes ménages et les familles qui veulent s'agrandir peinent à réunir l'apport et le financement d'un premier achat. Le logement neuf devrait être la première étape de leur parcours résidentiel ; il est trop souvent devenu une impasse.

La seconde est celle de l'offre locative. Un programme de logements se lance dès qu'un nombre suffisant de réservations est acquis, et celles-ci sont faites, pour une large part, par des particuliers qui achètent pour louer. Ces particuliers ont presque disparu : de l'ordre de 60 000 réservations par an en période normale, seulement 9 469 en 2025. Sans eux, les opérations ne démarrent pas voire sont abandonnées (le taux de retrait est passé d'environ 3 % avant 2022 à 28 % en 2026), et ce sont des logements locatifs ou en accession qui ne se construisent pas. Les opérations étant de plus en plus souvent mixtes (accession, locatif privé et locatif social), leur annulation prive également nos concitoyens de logements locatifs sociaux, dont 58 % sont d'ores et déjà produits par la promotion immobilière.

Trois décisions pour inverser la tendance

1 Pérenniser le PTZ et créer le PTZ parentalité.

Le prêt à taux zéro est le premier levier d'accession à la propriété pour les ménages modestes et les classes moyennes. Il arrive à échéance fin 2027. Or nos concitoyens ont besoin de visibilité. Il est en conséquence primordial de le pérenniser un dispositif largement éprouvé. Il faut en outre aller plus loin avec le PTZ parentalité, destiné à aider les familles à devenir propriétaires à l'arrivée d'un nouvel enfant. Son principe a été annoncé ; il doit désormais être concrétisé et inscrit dans la durée. Aider un jeune couple à acquérir le logement dans lequel il accueillera un enfant, c'est servir à la fois l'accession, la natalité et la vitalité des territoires.

2 Recréer une offre locative financée par les particuliers.

Ceux qui achètent un logement neuf pour le louer ne sont pas des privilégiés : ce sont, pour l'essentiel, des épargnants qui préparent un complément de retraite et mettent sur le marché des logements à loyer plafonné. Le statut du bailleur privé, adopté en loi de finances pour 2026, leur est destiné. Il existe, mais il a été mal calibré et reste, en l'état, très peu opérant. Trois ajustements le rendraient efficace :

- Relever au minimum d'un demi-point chacun des taux actuels d'amortissement du logement neuf ;
- Supprimer ou à tout le moins augmenter de 2 000 euros les plafonds annuels d'amortissement ;
- Doubler le plafond de déficit foncier imputable sur le revenu global pour le porter à **21 400 euros**, comme le législateur l'a déjà fait pour les travaux de rénovation énergétique.

Les 3 paramètres ci-dessus (taux d'amortissement, plafond et déficit foncier) sont interdépendants : en faire évoluer un seul sans ajuster les deux autres ne produit aucun effet et ne fera donc pas revenir les investisseurs particuliers.

Renforcer ce dispositif permet d'enclencher un mécanisme gagnant-gagnant-gagnant :

- **gagnant** pour les ménages qui cherchent à se loger décemment et qui n'y arrivent plus (**plus de 200 candidatures** par annonce immobilière, en moyenne, dans les grandes villes de France),
- gagnant pour l'Etat qui collecte immédiatement des recettes de TVA supplémentaires (L'Etat engrange **2 milliards d'euros de TVA en moins par an** du fait de la chute de la production de logements neufs, et ce manque de recettes fiscales va encore s'accentuer dans les années qui viennent)
- et gagnant pour les **particuliers investisseurs** qui peuvent se constituer **un patrimoine pour leur retraite.**

3 Stabiliser les normes et simplifier les procédures

La réglementation environnementale RE2020 est l'une des plus abouties au monde. Performance énergétique, empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie, confort d'été : elle couvre déjà l'ensemble des enjeux de la construction neuve. Si la trajection d'évolution des seuils prévues pour 2028 et 2031 doit être maintenue, telle qu'elle avait été négociée avec les professionnels, il convient néanmoins de l'améliorer pour éviter les dysfonctionnements actuels (prise en compte de la climatisation par exemple) et surtout d'éviter de rajouter de nouvelles exigences qui seraient mortifères, qu'elles soient nationales ou locales. Ménages, investisseurs et opérateurs ont besoin de règles stables pour s'engager : produire des logements presque parfaits que plus personne ne peut acheter n'est pas une politique du logement.

La simplification doit, par ailleurs, aller plus loin. Au fil des réformes, le code de l'urbanisme, le code de l'habitation et de la construction et le code de l'environnement ont accumulé des obligations qui se superposent : études, avis, consultations et procédures dont les délais s'additionnent. Chacune avait sa justification ; leur empilement allonge la durée des opérations et en renchérit le coût. Une revue systématique de ces codes doit permettre de supprimer l'ensemble des mesures redondantes ou devenues sans objet.

Ces trois décisions n'appartiennent à aucune sensibilité politique. Elles répondent aux besoins des Français, de ceux qui veulent devenir propriétaires comme de ceux qui cherchent à se loger, et la Fédération des promoteurs immobiliers les présentera à tous les candidats.

Construire des logements, c'est permettre à chacun de libérer son potentiel

FPI France · 106 rue de l'Université, 75007 Paris
01 47 05 44 36 · contact@fpifrance.fr · www.fpifrance.fr