

Les 9 grands défis du nouveau quinquennat

A la différence de 2007 et 2012, la campagne pour les élections présidentielles a laissé peu de place aux questions liées au logement et à la construction. **Le premier gouvernement d'Edouard Philippe ne comporte pas de Ministre spécifiquement en charge du Logement...** Et pourtant, ces enjeux économiques et sociaux, mais aussi environnementaux, territoriaux et technologiques resteront primordiaux pour la prochaine majorité présidentielle, qui devra faire des choix importants pour l'avenir du secteur. Interel, cabinet de conseil international spécialisé dans les affaires publiques, fort de plusieurs années d'expertise dans le secteur du logement et de la construction, analyse certains des enjeux qui se posent à votre secteur.

DOPER LA CONSTRUCTION au détriment du pouvoir des élus locaux ?



Emmanuel Macron s'est engagé pendant la campagne à présenter un projet de loi sur la mobilité et le logement à l'automne pour créer un « choc de logement » permettant notamment des opérations d'intérêt national avec des procédures accélérées dans les zones tendues : le Grand Paris, la métropole lyonnaise et la frontière suisse, ainsi que la région Aix-Marseille. Cette procédure confierait le pouvoir d'urbanisme et celui de délivrer les permis de construire à l'Etat et aux préfets, et en déposséderait les élus locaux, parfois rétifs à de nouvelles constructions.

Le souhait du nouveau Président est de confier aussi la délivrance des permis de construire aux intercommunalités plutôt qu'aux communes, allant jusqu'au bout de la logique engagée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, qui avait bien instauré les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) mais échoué à retirer ce pouvoir aux maires. Reste à savoir si cette ambition centralisatrice du Président résistera à la fronde attendue des élus locaux.

DES MOYENS CONCRETS pour atteindre les objectifs de rénovation ?



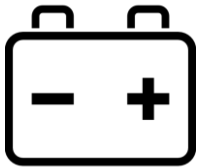
Les objectifs fixés prévoient la rénovation de 500.000 logements chaque année à partir de 2017 (380.000 logements privés et 120.000 logements sociaux). Un objectif difficile à atteindre à l'échelle d'un parc très diffus de 35 millions de logements, dont près de 80 % sont la propriété de particuliers. D'ailleurs, « seules 288.000 rénovations » performantes ou très performantes énergétiquement ont été achevées en 2014.

Comment, dès lors, rapprocher une demande très diffuse d'une offre qui l'est tout autant (hors micro-entrepreneurs, la France compte près de 400.000 petites entreprises du bâtiment répartie sur tout le territoire) ?

Ce sont les artisans, les banques, les organes de tiers financement qui sont directement impactés. Le Gouvernement devra donc trouver des solutions : **comment garantir la qualité des travaux et donc**

leur rentabilité ? comment mettre en œuvre un dispositif de tiers financement efficace ? opportunité de mettre place un fonds public qui prendra en charge les travaux des propriétaires les plus précaires ? faciliter les activités des entreprises du numérique qui savent mettre en relation rapidement une offre et une demande...?

UN BATIMENT A ENERGIE POSITIVE en passe de devenir réalité ?



L'amélioration spectaculaire du bâtiment neuf va franchir un nouveau palier avec le bâtiment à énergie positive (BEPOS) dans le cadre de la RBR 2020 : le bâtiment devra totalement compenser ce qu'il consomme pour les cinq usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, eau chaude sanitaire) par une production locale d'énergie renouvelable. Ces besoins en énergie devront être pourvus grâce à des moyens de production locaux; soit directement consommés soit injectés en surplus sur le réseau. De facto, le BEPOS impose donc une bonne articulation entre les bâtiments et les réseaux d'énergie, ce qui sous-tend la mise en œuvre des smart grids. Les fabricants de matériaux seront impactés en premier lieu.

Pour atteindre ses objectifs l'Etat devra répondre à plusieurs questions : **Comment permettre au bâtiment de devenir un élément contributif du fonctionnement et de l'équilibre du réseau ?** Comment intégrer l'utilisation toujours plus importante de production locale d'énergie – EnR –, son autoconsommation ou sa revente au réseau ? Comment préserver la sécurité d'approvisionnement ?

UNE FISCALITE IMMOBILIERE remise à plat ?



Emmanuel Macron s'est engagé sur 2 points précis qui ne manqueront pas de soulever des questions lors de leur discussion parlementaire dans les prochains mois : l'exonération de la taxe d'habitation pour une majorité de Français et la transformation de l'ISF en impôt sur la rente immobilière.

La mesure de suppression partielle de la taxe d'habitation coûterait plus de 10 milliards d'euros par an à l'État. Officiellement, cette perte de recette pour les collectivités locales ne devrait rien leur coûter puisque l'État se substituerait aux ménages mais les élus locaux sont inquiets car cette taxe correspond à plus de 35% de leurs ressources propres, et craignent dès lors une augmentation d'autres ressources fiscales.

L'autre mesure phare consistant à faire de l'immobilier le seul actif à être touché par l'ISF a également soulevé la controverse alors que l'immobilier est déjà l'un des actifs les plus taxés en France. Les associations de propriétaires ont d'ores et déjà lancé un appel dénonçant cette démarche. Le gouvernement devra faire œuvre de pédagogie pour faire passer ces mesures.

ENFIN UN BIM accessible à tous ?



La maquette numérique (BIM) permet de partager autour du même outil l'ensemble des procédures d'une construction, du plan de l'immeuble à sa réalisation concrète. En développant une approche globale sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, il doit permettre un travail plus collaboratif entre les métiers, de construire plus de logements, de meilleure qualité notamment environnementale, et à moindre coût.

Le BIM se heurte néanmoins aux réticences de certains professionnels qui ne s'y sont pas encore mis faute d'être convaincus que c'est à leur portée et que cela leur est utile dans leurs projets courants. L'enjeu est ici d'amorcer une dynamique visant à concevoir et mettre en place un BIM équilibré, accessible à l'ensemble des acteurs et respectueux des savoir-faire de chacun.

Comment y parvenir ? différentes solutions sont poussées (notamment par les entreprises d'ingénierie qui y voient un intérêt direct) sur lesquelles l'Etat aura des choix à faire : **couverture à haut débit sur l'ensemble du territoire, adoption d'obligations réglementaires pour les ouvrages publics...**

Les artisans pourraient être directement concernés par certaines autres mesures comme la **mise en place d'un crédit d'impôt pour aider les entreprises à engager cette transition numérique ou le lancement de plans de formation**. Les architectes devront quant à eux veiller à ce que le BIM ne fragilise pas le monopole légal dont bénéficie l'architecte ni son indépendance.

UBERISATION DE LA CONSTRUCTION ou qualification des professionnels ?



développées.

Des préoccupations croissantes s'expriment sur l'uberisation du secteur avec l'adoption de mesures visant à limiter les freins à l'entrepreneuriat individuel, qui n'est pas soumis aux mêmes charges, ni au même cadre réglementaire que les petites entreprises du bâtiment. En parallèle, un certain nombre de plateformes internet de mise en relation entre des clients et des fournisseurs de services dans le bâtiment se sont dernièrement

Entre les artisans qui demandent que les mêmes règles valent pour tous et une remise à plat générale du code du travail, et certaines startups dans le numérique qui appuient cette évolution, le débat n'est pas encore tranché.

L'Etat devra répondre à ces inquiétudes et au double discours qui demande d'un côté aux professionnels du bâtiment d'être de mieux en mieux formés à la rénovation énergétique pour faire face aux défis environnementaux et de l'autre, pousse à l'instauration de mesures facilitant l'accès aux métiers du bâtiment pour des entrepreneurs sans qualification.

UNE REFORME du régime des travailleurs détachés



Les travailleurs détachés ont été un sujet emblématique de la campagne présidentielle, entre ceux qui souhaitent la suppression pure et simple de la directive 96/71/CE et ceux qui souhaitent une réforme du texte pour en limiter les abus.

Dans ce cadre, l'adoption de la carte d'identité travailleurs du BTP a constitué une première initiative de la précédente majorité pour limiter ces abus. Certains conseils régionaux ont récemment voulu aller plus loin avec l'adoption de la « clause Molière » imposant l'usage du français sur les chantiers. Cette clause pourrait néanmoins faire l'objet de recours au niveau communautaire car elle serait un frein à la libre circulation des travailleurs étrangers en France.

Les grands groupes du BTP et les artisans suivront de près les initiatives prises par Emmanuel Macron qui a dit vouloir limiter la durée du détachement à un an au maximum.

FAIRE DU GRAND PARIS une opportunité économique



Selon les études des économistes de la Société du Grand Paris ou de la chambre de commerce le Grand Paris doit assurer un surcroît d'activité de 70 à 100 milliards d'euros d'ici à 2030. Pour l'instant, le BTP est le premier à profiter de cette manne. Mais bientôt l'immobilier devrait être tiré à son tour vers le haut..

Les grands propriétaires fonciers commencent déjà à être sollicités. A l'image de PSA, qui a revendu à la Société du Grand Paris fin février une partie de son ancienne usine d'Aulnay et permis ainsi à la fois de donner un gage de revitalisation de ce bassin sinistré et de se débarrasser de ce terrain pollué.

Dans ce contexte, Emmanuel Macron a **dit souhaiter faire du Grand Paris une grande priorité nationale**. Il veut reconfigurer la Métropole du Grand Paris (MGP) en l'étendant à l'ensemble de la zone dense urbaine, incluant les pôles majeurs comme les aéroports, Evry, Saclay, la Défense.

QUELS DECIDEURS au Gouvernement et au Parlement ?



Richard Ferrand, Ministre de la cohésion des territoires, est pour l'instant en charge du Logement. L'absence d'un Ministre spécifiquement en charge de ce secteur a surpris et déçu certains acteurs du secteur, mais **la situation pourrait évoluer après les élections législatives**. Les conseillers ministériels n'ont pour l'instant pas tous été nommés en dehors de Damien CAZÉ, chef du pôle « écologie, transports, énergie, logement et agriculture » à Matignon. Ulysse Brault, conseiller logement d'Emmanuel Macron pendant la campagne devrait conserver une place proche du Président.

A l'Assemblée, plus d'un Député sur 3 ne se représentera pas aux élections législatives dont certains spécialistes du Logement comme François Scellier alors que la rapporteur de la loi ALUR Audrey Linkenheld serait en difficulté dans sa circonscription du Nord. **Un important renouvellement est donc à attendre**. On compte déjà à titre d'exemple parmi les candidats 35 agents immobiliers, 27 Architectes ou bien encore 19 entrepreneurs du bâtiment...

À propos d'Interel :

Interel est un cabinet de conseil international spécialisé dans le lobbying, les affaires publiques et la communication stratégique. Interel est présent à Paris depuis 1989 et dispose de bureaux à Bruxelles, Londres, Berlin, Washington et New Delhi. **Interel a développé depuis plusieurs années une expertise spécifique sur les thématiques du logement et de la construction**. Nous avons défendu et nous défendons les intérêts de nombreux groupes et fédérations professionnelles dans ce secteur. Cela nous permet de disposer d'une compréhension fine des enjeux du secteur et de disposer d'un réseau de contacts solide.

Interel est membre de l'Association Française des Conseils en Lobbying depuis sa création en 1991, et à ce titre est signataire de sa Charte de Déontologie. Interel est également inscrit au registre des représentants d'intérêts de l'Assemblée nationale, et du Sénat.

Aristide Luneau, Partner
aristide.luneau@interelgroup.com

Aymeric Audenis, consultant senior
aymeric.audenis@interelgroup.com