



Paris, le 6 mars 2012

Monsieur le Président Didier Ridoret
Fédération Française du Bâtiment
33 avenue Kléber
75116 Paris

Objet : Réponse d'Eva Joly à la Fédération Française du Bâtiment.

Monsieur le Président,

Suite à notre rencontre du 23 février, je vous prie de trouver ci-après les réponses d'Eva Joly à l'ensemble de vos questionnaires.

Je vous prie d'agréer mes salutations salutations sincères

Emmanuelle Cosse,
Déléguée au logement de la campagne présidentielle d'Eva Joly



Réponse d'Eva Joly à la Fédération Française du Bâtiment
7 mars 2012

1. STABILITE

Les professionnels du Bâtiment sont excédés par les mesures prises au coup par coup, par la multiplication des lois, des normes, par le caractère rétroactif accordé à certaines mesures législatives. Nous appelons à une consultation systématique de nos instances professionnelles avant toute disposition touchant notre activité et une évaluation régulière de l'impact des politiques publiques. Qu'en pensez-vous ?

« Notre pays ne peut plus s'accommoder du mal-logement qui le ronge et le secteur du bâtiment doit jouer un rôle fondamental dans cette lutte.

Pour que notre pays sorte définitivement de la crise du logement qu'il connaît depuis plusieurs décennies, il faudra adopter **des mesures ambitieuses** en matière de construction, des financements exceptionnels **mais aussi, construire un dialogue avec les professionnels du bâtiment, entreprises comme salariés.** Car nous savons, que sans vous, nous ne pourrions pas atteindre **l'objectif de 500 000 logements construits par an dont 160000 de logements vraiment sociaux** que je me suis fixée.

Cela doit aussi se traduire par un engagement durable : c'est pourquoi je défends l'idée d'une loi de programmation pluriannuelle pour la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, en matière de normes réglementaires, je crois que le Grenelle de l'Environnement aura été bénéfique sur la question du bâtiment. Cela a permis de mettre autour de la table tous les acteurs de la construction pour travailler aux constructions écologiques du futur. Cette co-élaboration entre pouvoirs publics et professionnels doit être poursuivie pour accompagner l'évolution et la modernisation de vos professions.

Mon ambition est de faire de notre pays **une référence en matière de qualité de construction.** Votre profession a su intégrer la RT2012 dans un temps très court. Ça n'était pourtant pas gagné d'avance. Je comprends que la multiplication des normes puisse être vécue comme une tracasserie, c'est néanmoins une garantie pour les maîtres d'ouvrages, les clients... et les travailleurs. Qui oserait par exemple remettre en cause les normes en matière de sécurité sur les chantiers?

Le défi de demain, c'est de construire **en quantité ET en qualité,** des logements abordables et économes. »

2. AUTO-ENTREPRENEUR

Etre entrepreneur de bâtiment ne s'improvise pas. Trop d'entreprises disparaissent du jour au lendemain, faute de préparation et de formation du dirigeant. Les nouvelles exigences, tant en matière de performance énergétique que d'accessibilité des logements, renforcent cet impératif de qualification, loin des clichés sur l'autodidacte formé à la va-vite qu'entretient de façon pernicieuse le régime de l'auto-entrepreneur. Afin de garantir la qualité des ouvrages et le respect des clients, les professionnels du bâtiment revendiquent la sortie de leur profession du champ de l'auto-entrepreneur. Qu'en pensez-vous ?

« Être entrepreneur dans le bâtiment, comme dans beaucoup d'autres secteurs, nécessite en effet de nombreuses qualifications. Le problème de ce statut, est qu'il n'est pas suffisamment protecteur pour les entrepreneurs, en terme de droits sociaux. Si le régime d'auto-entrepreneur est incompatible avec ces exigences, alors il faudra en sortir les professions du bâtiment. Je suis prête à organiser un débat sur ce point avec l'ensemble des acteurs concernés. »

3. OFFRE DE LOGEMENTS

Chaque Français, en raison de son parcours personnel et de ses aspirations, doit avoir la liberté de choix de statut d'occupation de son logement (propriétaire ou locataire) et de lieu de résidence. Cela suppose la poursuite d'une politique de soutien à l'accession à la propriété mais aussi, en parallèle, d'aider au développement d'une offre locative diversifiée tant dans le parc privé que dans le parc social. Les professionnels du bâtiment appellent au maintien d'un dispositif puissant en faveur de l'investissement locatif privé immobilier et à un effort soutenu de la construction HLM. Quelles sont vos propositions en la matière ?

« Les politiques de soutien à l'accession à la propriété, par des incitations fiscales **n'ont absolument pas eu** les effets escomptés. Et si la logique du "tous propriétaires" prônée par Nicolas Sarkozy a échoué, elle s'est néanmoins traduite par **des milliards de cadeaux fiscaux aux plus aisés.**

Surtout, on voit dans les zones tendues que les locataires du parc privé sont ceux qui n'ont eu la possibilité ni d'accéder au parc social, ni de devenir propriétaires. Aujourd'hui, ils payent le prix fort, tant les loyers ont augmenté.

C'est pour cette raison que **nous, les écologistes, nous prôtons un plus grand équilibre entre propriété, locatif privé et parc social, pour donner à chacun le choix de sa façon d'habiter,** près de son emploi ou de ses proches, dans des logements mieux chauffés et plus économes.

Nous **encadrerons mieux le marché immobilier, et souhaitons mettre en place un encadrement des loyers** qui s'accompagnera pour les propriétaires de la mise en place d'une garantie locative universelle.

Pour rétablir une liberté de choix, il convient d'abord de rétablir une neutralité fiscale de l'Etat dans les choix des ménages. Il faudra ensuite aider au développement d'un secteur locatif plus structuré et vigoureux. C'est pourquoi nous ne sommes pas opposés à un investissement locatif. Mais **toute aide fiscale à l'investissement devra avoir des contreparties sociales,** qu'il s'agisse de plafonds de loyers ou de ressources et de la qualité des logements construits. Enfin, Il faut **inciter les investisseurs institutionnels à réinvestir dans le logement locatif privé,** qu'ils ont déserté, par des incitations fortes.

L'encadrement de loyers : il s'agit d'aligner les loyers des premières locations et à la relocation sur la moyenne des loyers du voisinage en fonction du miroir des loyers, comme en Allemagne. D'ici à la mise en place de ce miroir à la française, nous avons besoin d'un moratoire de trois ans sur la hausse des loyers, et même d'une baisse exceptionnelle de 20 % dans les zones les plus tendues, comme à Paris. »

4. FINANCEMENT DU LOGEMENT

Le logement est une préoccupation majeure de nos concitoyens. 400 000 logements doivent être construits chaque année pour répondre aux besoins immédiats de la population, dont la structure a beaucoup évolué. Pour atteindre un tel objectif, il est important que soient préservés les circuits privilégiés de financement du logement, en particulier le livret A, dont le produit doit rester fléché vers le parc HLM, l'épargne logement et les fonds d'Action Logement. A cet égard, les

professionnels du bâtiment souhaitent que les ponctions réglementaires sur Action Logement soient réduites, sans pour autant remettre en cause la politique de rénovation urbaine. Cela suppose le retour de l'Etat et d'un financement à parité de l'ANRU. Qu'en pensez-vous ?

« Nous ne parviendrons pas à tenir nos engagements en matière de production de logements sociaux sans assurer un **financement pérenne**. Des ressources existent, qui doivent être préservées.

En premier lieu, les fonds **collectés sur le livret A** doivent faire l'objet d'une centralisation renforcée à la Caisse des Dépôts et Consignation et doivent être utilisés pour financer la construction.

Le cas d'Action logement est plus complexe. On doit le déplorer mais force est de constater qu'en 2008, les partenaires sociaux ne se sont pas vraiment opposés à la décision du gouvernement de mettre fin à dix ans de politique contractuelle sur les emplois du 1%. Les ponctions de l'Etat ont alors été acceptées de fait, malgré leur caractère difficilement soutenable. Tout indique par ailleurs que certains visent à constituer autour d'Action Logement, avec les encouragements du gouvernement actuel, un conglomérat financier et immobilier, cherchant à absorber le maximum de sociétés d'Hlm, et ce sans la moindre préoccupation de l'intérêt des territoires. Une clarification s'impose.

Dans ce contexte profondément dégradé, la refondation d'une politique contractuelle entre l'Etat et les partenaires sociaux est essentielle mais la restauration d'un climat de confiance supposera plusieurs conditions parmi lesquelles : un paritarisme transparent et réel ; l'élaboration dans ce cadre d'un projet politique pour le 1% qui soit clairement d'intérêt général ; la réorganisation sur des bases territoriales du réseau des collecteurs ; la reconnaissance que les sociétés d'HLM font partie de l'économie sociale et solidaire et ne sont pas l'enjeu d'une partie de Monopoly ; l'acceptation que les politiques locales d'habitat soient d'abord du ressort d'autorités organisatrices locales ; enfin que des solutions durables pour le financement des politiques publiques qui ont été débudgétisées comme la rénovation urbaine, soient trouvées. C'est un vaste chantier et il est vraiment de l'intérêt de tous et des professions du bâtiment qu'il soit mené à bien.

Plus généralement, **nous devons retrouver un niveau d'aide à la pierre conséquent, au moins 1 milliard d'euros**, afin d'aider à la construction de logements sociaux dont les loyers de sortie seront réellement accessibles.

5. VENTE HLM

La FFB regrette que la question de la vente HLM ait longtemps été appréciée au travers d'un prisme idéologique. L'expérience des sociétés HLM qui se sont engagées dans cette voie atteste des potentialités d'une telle politique. Les fonds propres dégagés par la cession d'un logement permettent en moyenne le financement de deux logements. C'est pourquoi la FFB milite pour la cession annuelle, à l'initiative des organismes, d'un pourcentage du parc HLM, sous réserve du réinvestissement des fonds dégagés au titre du développement du parc. Votre point de vue ?

« Il convient, sur cette question, d'avoir une **approche bien plus pragmatique**. Je regrette que depuis 10 ans la vente HLM soit évoquée sous la forme d'une "obligation de vendre" à imposer aux organismes HLM au nom d'un "droit à l'achat" des locataires. Cette approche idéologique inspirée de la Grande Bretagne de Madame Thatcher, tentée dès 2002 par le ministre du logement Gilles de Robien, revient à l'ordre du jour dans certains programmes. Comme l'a souligné récemment et à juste titre l'Union sociale pour l'habitat, "ce ne serait rien d'autre qu'une braderie généralisée d'un bien commun".

De longue date, les sociétés HLM ont vendu des logements et doivent pouvoir continuer à le faire, **si elles le souhaitent**. Mais une telle politique, particulièrement délicate à mener au vu des difficultés constatées dans les copropriétés, doit rester à l'initiative des organismes et surtout être placée dans le cadre de politiques locales de l'habitat à mener par des autorités organisatrices responsables. Ainsi, il est tout à fait envisageable de vendre leurs maisons à des locataires Hlm de

quartiers pavillonnaires, là où un parc locatif analogue peut être reconstitué assez facilement. En revanche, il serait profondément choquant de vendre le petit nombre de logements sociaux qui existent dans les quartiers résidentiels même si certains de leurs locataires aimeraient profiter d'une aubaine. Par ailleurs, même si la vente de logements amortis financièrement peut apporter immédiatement des fonds propres à réinvestir, il ne faut pas oublier qu'elle prive l'organisme de recettes futures et réduit ainsi sa capacité ultérieure à reconstituer des fonds propres.

Ces ventes **doivent donc s'intégrer à une approche patrimoniale et non correspondre à une injonction du pouvoir politique**. En particulier, elles ne doivent pas avoir vocation à compenser la diminution d'autres ressources, telles que les aides à la pierre de l'Etat. En tout état de cause, il n'est pas question d'instaurer un quelconque droit à l'achat pour les locataires, qui aurait pour conséquence de démantibuler le parc et d'affaiblir les bailleurs. **Le parc social, c'est une richesse commune qu'on ne peut pas dilapider pour pallier l'absence de financements publics**. Une politique de vente raisonnée doit être concertée entre bailleurs et autorités locales et non pas imposée par l'Etat pour compenser son désengagement financier. »

6. INNOVATION

Comme il l'a fait pour l'aéronautique ou les trains à grande vitesse, notre pays a une carte à jouer dans la promotion de la filière « bâtiment du futur » dont les produits peuvent s'exporter. Nous savons par ailleurs qu'une rénovation rigoureuse et intelligente du parc de logements existants pourrait conduire à une réduction de 15% de la facture énergétique du pays. De nombreuses entreprises, de toutes tailles, donnent à l'innovation et à la qualification une place importante. Les professionnels du bâtiment militent pour l'émergence de pôles d'excellence du bâtiment en favorisant les TPE et les PME innovantes. Que proposez-vous en la matière ?

« Vous le savez bien : aujourd'hui, 3,5 millions de ménages déclarent avoir froid dans leur logement ! C'est pourquoi mon projet est simple : **il est temps de lancer la rénovation de tous les logements pour lutter contre la précarité énergétique, faire des économies de chauffage et créer des emplois**. Il faut rénover d'ici 2050 l'ensemble des bâtiments. En 2017, 500 000 logements par an devront être rénovés, pour atteindre en 2020 un rythme de croisière de 950 000 rénovations par an.

La conversion écologique de l'économie est un gisement d'emplois et de compétitivité pour notre économie. Nous avons ainsi estimé que ce plan national de rénovation permettra de construire **440 000 emplois, des emplois non-délocalisables et qualifiants !**

Cela entraînera nécessairement des bouleversements des métiers et des savoir-faire. Plus que la mise en place de pôles d'excellence qui ne concerneraient qu'un nombre limité de professionnels, **il me semble qu'il faudra accorder un soin particulier à la mise à jour des compétences de l'ensemble des filières du bâtiment. Je pense en particulier à toutes les très petites entreprises, à tous les artisans, qui ne doivent pas être oubliés. Ne créons pas une filière à 2 vitesses !**

La transformation écologique de l'économie et l'innovation peuvent être fortement mobilisatrices pour beaucoup d'entrepreneurs, à condition de mettre en place un "pacte pour les entreprises locales" et de développer le tissu de PME/TPE et artisanal. Et à condition aussi de créer une fiscalité soutenant les TPE/PME et entreprises artisanales locales et écologiques : création d'un "bonus développement durable" pour celles dont le domaine d'activité contribue à la transition écologique. »

7. REFORME TERRITORIALE

Les acteurs locaux des marchés de l'immobilier, y compris les entreprises de bâtiment, ont besoin de décideurs locaux aux compétences claires, coordonnées et adaptées. La multiplication des critiques sur le sujet démontre que ce besoin de clarification est largement partagé et que le point d'équilibre n'est pas encore trouvé. Les professionnels du bâtiment souhaitent que le prochain

quinquennat soit l'occasion d'achever la simplification du « mille-feuille » administratif en désignant un chef de file pour les domaines de la ville, de l'habitat et du foncier. Qu'en pensez-vous ?

« La mise en œuvre d'un plan de construction ambitieux se heurte aujourd'hui à une **gouvernance inadaptée**. Le morcellement de notre territoire en 36000 communes a contribué à l'échec de nos politiques en matière de logement. Ce morcellement est source d'égoïsme municipal, de rétention foncière et contribue à l'étalement urbain. En outre, les maires des très petites communes sont très mal outillés face à un domaine qui requiert de plus en plus de technicité.

Je souhaite faire des communautés d'agglomération les autorités organisatrices du logement, en leur déléguant la délivrance des permis de construire, les aides à la pierre, la régulation des attributions de places en HLM, le pouvoir de réquisition.

Ces intercommunalités adopteraient un document de planification urbaine qui redonnerait de la cohérence et de la stabilité aux projets urbains, en assurant que ces documents ne seraient révisés qu'une fois par mandat. »

8. HARMONISATION EUROPEENNE

Sur l'ensemble du territoire et particulièrement aux zones frontalières, de nombreuses PME déplorent la concurrence déloyale exercée par des entreprises étrangères soumises à une protection sociale et à des règles de droit du travail différentes. A cet égard, les professionnels du bâtiment plaident pour une harmonisation des règles sociales européennes et un meilleur respect par les entreprises étrangères des règles applicables sur le territoire national. Votre point de vue sur cette attente ?

« Je partage ce point de vue. L'Europe s'est construite autour du marché unique, et a délaissé pendant trop longtemps la question de l'harmonisation des règles sociales. **Je porte un nouveau projet pour l'Europe, qui s'articule autour d'un fédéralisme renforcé et d'un nouveau Pacte de développement écologique et social.**

Ce pacte comprendra des objectifs sociaux et environnementaux, pour faire contrepoids à la logique de marché qui prime aujourd'hui. A court terme, la France s'engagera avec les États membres de l'Union qui le souhaitent à harmoniser l'impôt sur les entreprises et le capital afin d'éviter les délocalisations fiscales. »

9. FORMATION PROFESSIONNELLE

Notre Profession attache beaucoup d'importance à la formation professionnelle et à l'apprentissage. Les entreprises de bâtiment sont, de loin, celles qui accueillent le plus de jeunes en formation par alternance : plus de 200 000 jeunes se forment chaque année à nos métiers. Très majoritairement, ces formations bénéficient à des jeunes peu ou pas qualifiés. Elles exigent un tutorat important des entreprises pour que la transmission du savoir s'effectue dans les meilleures conditions et débouche sur la qualification professionnelle et l'emploi. Pour encourager ce mouvement général, la FFB propose que les efforts des entreprises en matière d'apprentissage soient pris en compte au titre des clauses d'insertion dans les marchés publics. Qu'en pensez-vous ?

« Il ne faut pas tout confondre. Les **clauses d'insertion** visent à garantir l'embauche de personnes éloignées de l'emploi. **L'apprentissage** constitue, pour les apprentis, une manière d'acquérir une qualification par l'intégration progressive de savoir-faire. C'est également pour les entreprises un moyen de recrutement, mais qui ne participe pas nécessairement d'une démarche d'insertion, ça peut aussi constituer une démarche d'excellence!

Il faut travailler en même temps sur ces 2 approches, d'une part en fidélisant dans vos filières les

jeunes issus de l'apprentissage, ce qui implique de reconnaître, y compris dans les rémunérations, les qualifications acquises. D'autre part, en reconnaissant l'énorme travail fourni par les professionnels du bâtiment en matière d'intégration de travailleurs à faible niveau de qualification. **Les clauses d'insertion, en particulier, ne doivent pas faire obstacle à l'embauche en CDI de personnes intégrées à l'aide de dispositifs d'insertion.**

Plus généralement, nous proposons de généraliser les clauses d'insertion dans les marchés publics et plus globalement d'engager un dialogue avec les branches professionnelles dont bien sur le bâtiment. Un travail particulier de reconnaissance des qualifications doit être mené (notamment avec la transformation écologique de l'économie et le plan de rénovation). Et je suis certaine que tant l'effort de construction que celui de rénovation permettra, -et il doit le permettre- de valoriser les métiers du bâtiment.

Enfin, il me semble particulièrement important que le secteur du bâtiment puisse bénéficier d'une amélioration des conditions de travail, tant d'un point de vue du type des contrats employés (et notamment en limitant la sous-traitance à trois échelons), que sur la sécurité des travailleurs sur les chantiers ou leur santé, en raison des matériaux employés. »