

| COMPLIANCE

ETHIQUE - CONFORMITE DES AFFAIRES IMMOBILIERES

19/08/2021 | COMPLIANCE apporte sa contribution aux travaux de la Commission sur la relance durable de la construction de logements.

François Rebsamen, Maire de Dijon avait invité | COMPLIANCE à apporter sa contribution aux travaux de la **Commission sur la relance durable de la construction**. Vous trouverez, ci-après, le préambule de la note contributive transmise au Président de la Commission par | COMPLIANCE. La note complète sera publiée ultérieurement, laissant le soin à la Commission d'examiner son contenu et ses recommandations.

« Le cycle de production immobilière est perverti par des intérêts et comportements contestables et ces perversions sont contraires à l'éthique, à la morale, à la loi et engendrent de nombreuses responsabilités.

Ce défaut d'éthique dans les activités immobilières s'intensifie au rythme des encouragements publics à la construction qui favorisent la dynamique du marché. Cumulé à la perte de confiance des Français en l'action publique, il participe largement au rejet croissant de l'immobilier, de l'urbanisation par nos concitoyens qui aspirent à un bien-être protéiforme redéfini par la crise sanitaire, ses confinements successifs et où l'éthique, la transparence, la sécurité, la santé et les enjeux de la lutte contre le réchauffement climatique sont au premier plan.

L'individualisme ou la capacité de croire en ses capacités à pouvoir changer la société ou à choisir sa propre vie est érigé en norme sociale (baromètre CEVIPOF 2019). Les français conservent une sensibilité quant à la nécessité de produire des logements mais revendiquent un retour à « la nature en ville » et transforment, peu à peu, l'autorisation de construire en un acte fort de signification, à délivrer avec parcimonie car il engage leur bien-être, leur cadre de vie, leur santé et le climat. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme devient un acte politique risqué qui doit être motivé, expliqué et justifié. Il engage les élus et les responsabilise vis-à-vis de leurs administrés et électeurs tout au long de leur mandature. Une responsabilité qui bloque, freine la délivrance des permis de construire par les élus locaux : certains projets sont reportés, abandonnés et les fonciers constructibles ne sont plus obligatoirement urbanisables ou le demeurent pour une densité bien inférieure aux règles d'urbanisme applicables.

Les nouvelles aspirations de nos concitoyens ont un impact significatif sur le cadre qui doit être imposé aux opérateurs immobiliers, aux relations entre les acteurs publics et les professionnels de l'immobilier et, plus largement, sur les valeurs qui doivent composer l'éthique immobilière, ses dimensions sociales, sociétales et environnementales.

Cette tendance s'oppose, à priori, à toutes initiatives de simplification des procédures administratives. Faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme ne peut se concevoir sans un relèvement du niveau d'exigence de l'Etat. Toute simplification doit avoir du sens et bien au-delà des impératifs de production de logements.

Au-delà du respect des règles d'urbanisme, de l'architecture, de la fonctionnalité et de la qualité d'usage des logements, seule l'intégration et le respect de nouveaux critères peuvent justifier une procédure plus simple et rapide sauf à prendre le risque de creuser davantage le fossé entre nos concitoyens et l'immobilier, le risque d'un accroissement du rejet citoyen que les élus locaux ne pourront ignorer avec un impact sur le volume des autorisations délivrées.

L'Etat doit veiller qu'il soit fait bon usage des deniers et efforts publics. Il ne peut continuer à encourager et soutenir, sans contreparties, une filière qui n'a pas démontré sa capacité à s'inscrire seule dans une démarche vertueuse attendue par les Français.

L'Etat doit veiller, auprès des opérateurs privés et publics de l'immobilier, au respect l'ensemble des actions destinées à s'assurer que leur structure, ses dirigeants et ses salariés respectent les normes juridiques et éthiques qui leur sont applicables. Il s'agit des obligations légales ou dictées par des principes relevant de l'éthique des affaires, de la responsabilité sociale, sociétale et environnementale : droit de la concurrence, droit financier, alerte, détection de la corruption et du blanchiment, le domaine environnemental et la lutte contre le réchauffement climatique, le droit social et la protection sociale.

Au sein des organisations professionnelles de la filière immobilière, traiter de la discipline et de l'éthique n'est pas chose facile. La filière est marquée par l'uniformité des comportements et de la pensée. La défense des intérêts de la profession est centrée sur les relations avec les pouvoirs publics et les collectivités locales pour libérer des terrains constructibles, obtenir des règles d'urbanisme favorables et maintenir, développer les dispositifs d'encouragements à l'investissement immobilier. Pourtant, l'immobilier souffre aujourd'hui d'un déficit de communication et la nécessité de loger les Français n'est plus suffisante pour lutter contre le rejet de l'urbanisation par nos concitoyens. La filière a besoin d'un renouveau, d'un second souffle et doit largement participer, sous l'impulsion de l'Etat, à redonner son sens à l'urbanisation pour la rendre acceptable, transparente, fluide et efficace.

Dans un contexte de diminution sensible des permis de construire dans les zones tendues, la Commission pour une relance durable de la construction de logements, présidée par François Rebsamen, est chargée d'établir un diagnostic objectif des freins actuels à la construction de logements, et de proposer au Gouvernement des mesures à même de les lever pour relancer durablement la construction là où les besoins sont les plus importants. Elle devra transmettre au Premier Ministre ses analyses, recommandations et conclusions le 15 septembre 2021 au plus tard.

Au moment où l'Etat souhaite de nouveau intensifier, encourager et simplifier l'activité immobilière pour favoriser le logement de nos concitoyens, et anticipant une série de mesures holistiques, nous souhaitons :

- Sensibiliser la Commission sur le défaut croissant d'éthique dans la filière immobilière qui crée des inégalités et freine la construction de logement.
- Convaincre la Commission de conditionner l'octroi, le bénéfice ou l'éligibilité aux dispositifs de relance à l'intégration par les opérateurs privés, acteurs de la filière immobilière, d'impératifs éthiques.
- Démontrer comment l'éthique peut être un vecteur de la relance de la construction de logement.

La présente contribution s'organise selon les thèmes attendus par la commission, à savoir :

- Les freins à la délivrance des autorisations d'urbanisme par les collectivités et en particulier l'évolution du modèle économique de la construction pour les maires,
- La mise à disposition du foncier,
- La simplification des procédures administratives,
- La construction de logements à loyer modéré (HLM),
- Recommandations : éthique vecteur de la relance. »

Communication – contact : contact@compliance-ethique.fr