

Alliance pour le logement

MUNICIPALES 2026

Construction
et immobilier

*
Un levier
stratégique
pour les élus,
une réponse
concrète
pour les
habitants.



Sommaire

Des réalités opérationnelles à prendre en compte

Des besoins en logement sur tout le territoire.....	5
Le rôle clé des élus locaux.....	6
L'importance d'intégrer la notion de « coût global ».....	8
Des questions de temps à appréhender dès le début du mandat.....	9

Une filière en première ligne sur les territoires

Une filière d'utilité économique et sociale.....	13
Un cercle vertueux d'action.....	14
Des interdépendances et une chaîne de savoir-faire.....	15

Présentation de l'Alliance pour le logement

FFB.....	17
USH.....	18
Fnaim.....	19
FPI.....	20
Pôle Habitat FFB.....	21
Procvivis.....	22
UNIS.....	23
UNNE.....	24
Unsfa.....	25
Untec.....	26



Mesdames et Messieurs les élus locaux,

L'Alliance pour le logement réunit dix structures de la filière construction-immobilier : la FFB, l'USH, la Fnaim, la FPI, le Pôle Habitat FFB, Procvivis, l'UNIS, l'UNNE, l'Unsfa et l'Untec.

Nous vous félicitons pour votre récente élection. Nous formulons le vœu que les enjeux de logement et d'aménagement du territoire soient au cœur de votre action.

Les professionnels de la filière sont en relation quotidienne avec les équipes municipales comme avec les habitants ; il nous semblait donc important d'engager le dialogue avec vous dès le début de ce mandat. Vous détenez en effet les clés permettant de répondre aux besoins de nos concitoyens grâce à votre capacité d'agir sur la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements par l'accroissement, l'amélioration ou le renouvellement du parc immobilier.

Fiers d'appartenir à une filière d'utilité sociale, créatrice d'emplois locaux, nous œuvrons à offrir à vos administrés des logements et des équipements de qualité, durables, respectueux de l'aménagement harmonieux de votre territoire.

Vous trouverez ci-après une présentation de notre filière et un rapide focus sur les enjeux opérationnels que nous connaissons.

Nos fédérations, unions et représentations locales sont à votre disposition pour engager ou poursuivre les échanges sur ces sujets majeurs.



Laurent BEAUGIRAUD,
président du Pôle Habitat FFB

Yannick BORDE,
président de Procvivis

Pascal BOULANGER,
président de la FPI

Loïc CANTIN,
président de la Fnaim

Emmanuelle COSSE,
présidente de l'USH

Franck DESSEMON,
président de l'Untec

Danielle DUBRAC,
présidente de l'UNIS

Laure-Anne GEOFFROY-DUPREZ,
présidente de l'Unsfa

Marc GIRARD,
coprésident de l'UNNE

Olivier SALLERON,
président de la FFB

Des besoins en logement sur tout le territoire

Une récente étude du ministère du Logement¹ montre que, sous l'hypothèse d'une résorption du mal-logement en dix ans, le besoin en logements neufs resterait de l'ordre de 420 000 unités par an à l'horizon 2035.

Elle montre également que ce besoin concerne tout le territoire, à quelques exceptions près, dans l'Hexagone et en outre-mer. Tous les chiffres de cette étude se déclinent pour l'heure à la zone d'emploi². Un travail reste à mener pour définir les enjeux à l'échelle des intercommunalités, de manière à appréhender leurs besoins et à prendre en compte les réalités politiques et opérationnelles des territoires.

La mise à disposition de ces travaux constituerait en effet une base solide pour élaborer les diagnostics des différents documents de planification et, si nécessaire, ajuster ces documents programmatiques aux besoins identifiés pour les prochaines années.

Toute politique du logement implique d'instruire ses deux piliers : construction et rénovation.

La réhabilitation du parc existant ne saurait répondre à elle seule à la demande grandissante de logements, liée à la démographie, à la décohabitation, à la mobilité, à l'arrivée de nouvelles populations et au traitement du mal-logement.

Il faut y ajouter l'impact de choix nationaux ou locaux en matière de réindustrialisation, d'essor économique et d'adaptation au changement climatique. Mais cette réponse doit aussi tenir compte des objectifs de sobriété foncière.

Toute politique du logement implique d'instruire ses deux piliers : construction et rénovation.

1. Étude intitulée « Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050 », publiée en juin 2025 par le SDES.
2. Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main-d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Source : Insee.



**Des réalités
opérationnelles
à prendre
en compte**

Le rôle clé des élus locaux

Les élus locaux disposent de trois leviers décisifs qui conditionnent, très concrètement, la production et la rénovation des logements sur votre territoire : le PLU (ou le PLUi), le permis de construire et le PLH.

Le PLU fixe les règles du jeu : où construire, que construire, à quelle densité, avec quelles obligations (stationnement, gabarits, types) et avec quels assouplissements possibles pour produire une offre réellement adaptée aux besoins locaux. En assumant un PLU « au plus juste », en recherchant une densité raisonnable et en mobilisant les outils existants, il est possible de produire davantage tout en limitant l'étalement urbain : reconstruire la ville sur la ville, protéger les espaces naturels et agricoles, rapprocher logement, emploi et services.

Le permis de construire recouvre la capacité d'autoriser et, plus largement, de rendre la chaîne plus fluide. En fixant une doctrine claire, en donnant des règles lisibles, en instruisant dans des délais raisonnables, vous réduisez l'incertitude, les retards, les surcoûts, et vous rendez la production possible.

Quant au PLH, il permet de réfléchir aux besoins et à la programmation en matière de logement. Il est

important que PLU et PLH s'appuient sur les mêmes bases en matière de diagnostic et que le PLU permette la mise en œuvre de la programmation opérationnelle du PLH.

Au-delà de ces outils, il existe une palette d'assouplissements et de dérogations prévus par le droit, souvent méconnus et pourtant immédiatement activables par la collectivité : réduction d'obligations de stationnement près des transports, densification dans les zones déjà urbanisées, transformation de bureaux en logements, mobilisation de friches, majorations encadrées de gabarit, allègements de contraintes lorsque cela permet de débloquer des projets vertueux.



Le PLU

fixe les règles du jeu : où construire, que construire, à quelle densité, avec quelles obligations (stationnement, gabarits, types) et avec quels assouplissements possibles pour produire une offre réellement adaptée aux besoins locaux.

Le permis de construire

recouvre la capacité d'autoriser et, plus largement, de rendre la chaîne plus fluide.

Le PLH

permet de réfléchir aux besoins et à la programmation en matière de logement.

L'importance d'intégrer la notion de « coût global »

Aménager votre territoire, anticiper et maximiser les impacts positifs tout en réduisant les éventuels effets pervers constitue aujourd'hui une nécessité permise grâce à un outil : la notion de « coût global ».

Elle englobe l'ensemble des coûts associés à un projet, qu'ils soient directs ou indirects, immédiats ou à long terme, tels que les coûts d'exploitation, de maintenance, de gestion (coût global élémentaire), ainsi que les coûts sociétaux et environnementaux, tels que la fréquentation des commerces locaux, des écoles ou encore les conséquences sur la circulation et la pollution (coût global partagé).

Cette approche globale des coûts nous permet aujourd'hui d'affirmer que pour un logement construit, deux emplois sont créés ou maintenus sur le territoire.

En tenant compte dès aujourd'hui du coût global élémentaire et, à terme, en intégrant le coût global partagé, vous serez en mesure de mieux optimiser l'utilisation des ressources disponibles ainsi que de mieux anticiper et gérer les opportunités et les risques dans la durée.



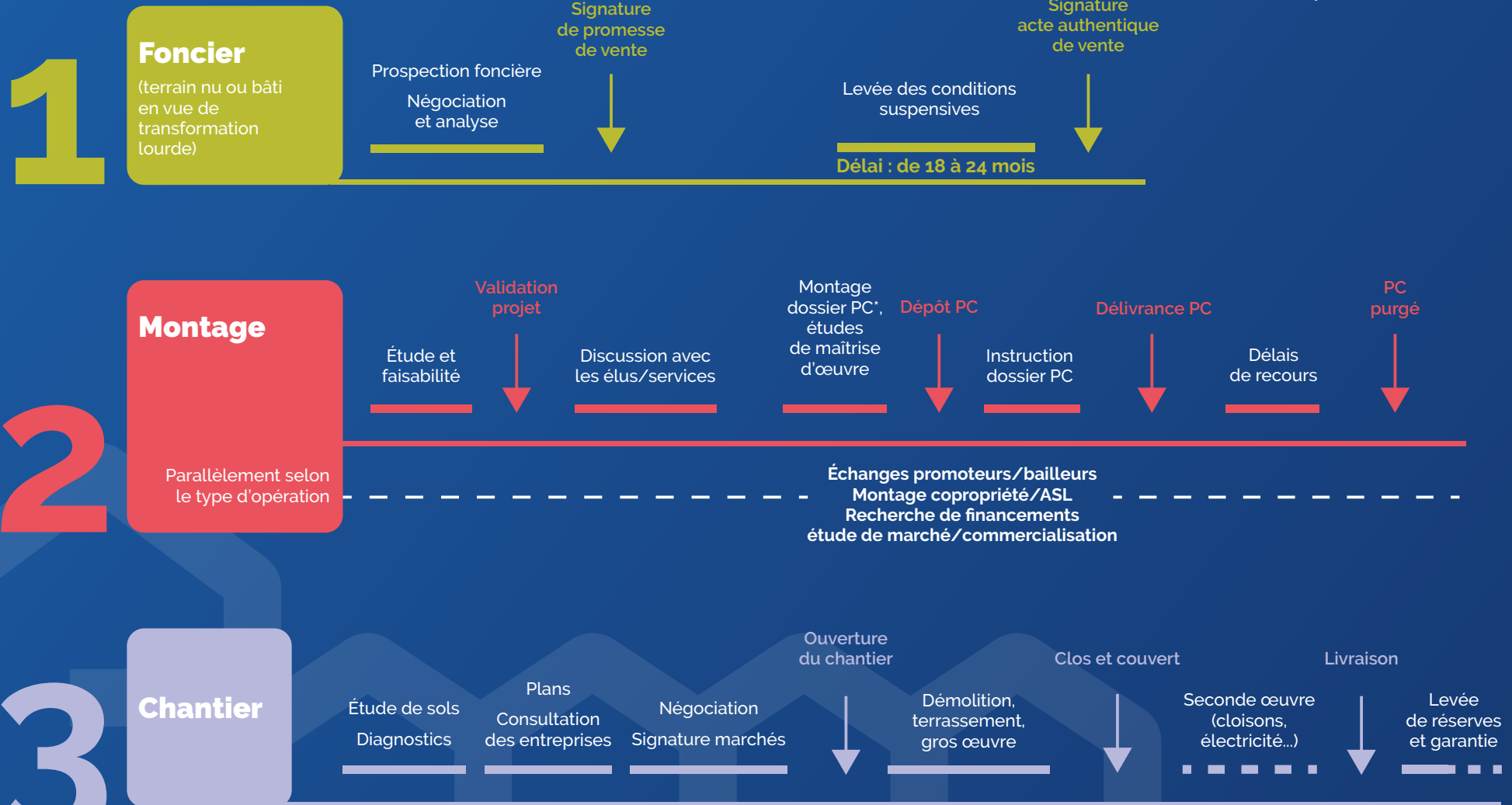
Des questions de temps à appréhender dès le début du mandat

Les opérations d'aménagement et de construction recouvrent plusieurs dimensions :

- foncière**
Où ? quel propriétaire ? quelles études à mener ?
- institutionnelle**
Quels acteurs ?
- sociale**
Quel(s) public(s) visé(s) ?
- financière**
Quels financements ? quels risques ?
- contractuelle**
Quels contrats ? quels partenaires ?
- environnementale**
Quel type de bâti ? quels impacts ? quelle compensation ?
- procédurale**
Quels outils ? quelles autorisations ?
- calendaire**
Quels délais de procédure incompressibles ? quel objectif de livraison ?

Le schéma ci-après montre les grandes phases d'une opération et les délais qui obligent à penser le temps long.

Représentation schématique des grandes étapes d'une opération de construction et de promotion immobilière/production de logements sociaux ou opération mixte



* Permis de construire.

Une filière d'utilité économique et sociale

Les architectes, économistes de la construction, artisans et entreprises de bâtiment, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, constructeurs, rénovateurs, administrateurs de biens, syndics, notaires, sont tous :



Acteurs opérationnels des politiques locales de l'habitat, et donc de l'aménagement du territoire.



Acteurs de la cohésion sociale, en permettant et en facilitant les parcours résidentiels et en développant, lorsque cela est nécessaire, des politiques sociales adaptées aux situations des personnes logées.



Acteurs de dynamisme économique : aménager des quartiers, construire, entretenir, gérer et rénover des logements, donc créateurs d'emploi et de richesse locale.



Acteurs d'innovation, intégrant les impératifs écologiques de moyen et de long terme ainsi que les contraintes budgétaires des donneurs d'ordre privés (ménages et entreprises) comme des collectivités.



Une filière
en première ligne
sur les territoires

Un cercle vertueux d'action

La politique du logement est liée au développement territorial souhaité par les élus et aux enjeux économiques portés en partie par les entreprises. Une filière forte constitue un levier stratégique important pour :



Répondre aux besoins des habitants, en accompagnant le développement ou la restructuration de l'habitat, comme par des équipements publics nouveaux ou rénovés.



Permettre le développement d'investissement au plus près des bassins d'emploi, correspondant aussi aux attentes des entreprises et aux besoins des salariés.



Des interdépendances et une chaîne de savoir-faire

La politique du logement est fondée sur quatre piliers : le locatif social, le locatif privé, l'accession libre et l'accession sociale. Si l'un des segments se trouve à l'arrêt, toute la chaîne se bloque, sachant que de nombreuses opérations sont, en neuf comme en rénovation, des programmes mixtes.

Les professionnels et les élus locaux ont besoin d'échanger régulièrement pour :



Partager les diagnostics locaux, compte tenu de la diversité de leur expérience et de leurs réalisations.

Anticiper les mutations urbaines et sociales.



Participer au renouvellement urbain face à la complexité de certaines opérations, qui nécessitent une forte expertise technique, architecturale et environnementale.

Entendre la voix des professionnels, des artisans et des entreprises en amont de la programmation urbaine et dans le cadre des concertations organisées par projet.





Présentation de l'Alliance pour le logement

Fédération Française du Bâtiment



La Fédération Française du Bâtiment (FFB) est forte de 50 000 adhérents, dont 35 000 de taille artisanale. Ces entreprises réalisent les deux tiers des 208 milliards d'euros HT* du chiffre d'affaires et emploient les deux tiers des 1 258 000* salariés du secteur. Déclarée officiellement première organisation patronale représentative des employeurs du bâtiment, pour toutes les tailles d'entreprise, la FFB défend en toute indépendance les intérêts collectifs de l'ensemble de la branche.

www.ffbatiment.fr
ou @FFBatiment

* Chiffres 2024.

1^{re}
organisation patronale représentative des employeurs du bâtiment

50 000
adhérents

dont **35 000**
de taille artisanale




Union sociale pour l'habitat



L'Union sociale pour l'habitat représente 550 opérateurs de logement social à travers ses cinq fédérations. Ces organismes gèrent 5 millions de logements et logent plus de 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont également d'importants acteurs de l'accès social à la propriété. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, les organismes HLM emploient 89 000 salariés. À travers la production neuve et la rénovation, ils investissent chaque année 15 milliards d'euros dans l'économie française.

Le Mouvement HLM s'engage pour faire face à de nombreux défis : réponse à une demande toujours plus importante d'accès au logement social, adaptation des bâtiments à la nouvelle donne environnementale, défense et promotion de la mixité sociale et de la non-discrimination, rénovation du cadre de vie dans les quartiers, qualité de service, lien emploi-logement... Acteur de l'économie sociale et solidaire, le Mouvement HLM défend le modèle français du logement social, basé sur l'épargne populaire, qui permet des investissements de long terme qui servent l'intérêt général.

union-habitat.org

- › **550**
opérateurs
de logement social
- Ces opérateurs gèrent
- › **5 millions**
de logements
- Les organismes HLM
sont animés par
- › **12 000**
administrateurs bénévoles
- et emploi
- › **89 000**
salariés



Fédération nationale de l'immobilier



La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier, reconnue représentative de la branche avec plus de 48 000 salariés. 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. À travers son École supérieure de l'immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels Fnaim par leurs compétences et la qualité des 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 Fnaim veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. Elle fait partie du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

fnaim.fr

- › **1^{re}**
organisation syndicale
des professionnels
de l'immobilier
- › **48 000**
salariés

Fédération des promoteurs immobiliers



La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Elle rassemble près de 600 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et en outre-mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. Elle met à la disposition des décideurs publics son Observatoire statistique national du logement neuf. Depuis le 1^{er} juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

› **Unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France**

› **600** sociétés de promotion adhérentes via

› **17** chambres régionales en métropole et en outre-mer

fpifrance.fr



Pôle Habitat FFB



Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, il rassemble et représente les métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur des politiques du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires, réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans tous les types de territoires. Le Pôle Habitat FFB représente plus de 1000 entreprises, qui agrègent près de 1600 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

polehabitat-ffb.com



› **1^{re}** organisation représentative de la construction immobilière privée en France

représente
+ de 1 000
entreprises



Procivis



Procivis regroupe 46 coopératives proposant leur expertise sur toute la « chaîne du logement » : promotion immobilière, aménagement, construction de maisons, logement social, services immobiliers. Le réseau réinvestit la totalité de son bénéfice dans son développement et dans des missions d'intérêt général : rénovation énergétique, adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, etc.

Procivis fait partie des 10 plus importants promoteurs français, il est le 4^e administrateur de biens, le 2^e constructeur de maisons. Il constitue par ailleurs l'une des cinq fédérations de l'Union sociale pour l'habitat (USH). Sa présence sur tous les métiers et tous les territoires lui donne une parfaite connaissance du marché résidentiel.

procivis.fr



› **Promotion immobilière, aménagement, construction de maisons, logement social, services immobiliers**

› **46**
coopérations

› **4^e**
administrateur de biens

› **2^e**
constructeur de maisons

› **rénovation énergétique, adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, etc.**



UNIS



L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 13 700 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 28 900 salariés et 35 000 mandataires font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accom-

pagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale ou continue de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, dont le CNTGI (Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières).

unis-immo.fr

› **1^{re}**
organisation de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur

› **13 700**
entreprises affiliées

› **28 900**
salariés

› **35 000**
mandataires



Union nationale des notaires employeurs



L'organisation a été créée en 1984, sous le nom de Syndicat des notaires de France (SNF), pour défendre et représenter les notaires employeurs. Depuis rebaptisée Union nationale des notaires employeurs (UNNE), elle a été reconnue comme représentative par le ministère du Travail en 2021. Sa raison d'être : « Agir pour les notaires employeurs, soutenir et promouvoir leurs missions. »

unne.fr

- › **Unique organisation des notaires employeurs**
- › **Agir pour les notaires employeurs, soutenir et promouvoir leurs missions**



Union des architectes



L'Unsa, l'Union des architectes, est la première organisation représentative des architectes et de la branche architecture. Elle rassemble quarante syndicats locaux répartis sur l'ensemble du territoire français, et ses adhérents exercent sur tout le territoire national et ultramarin, depuis des agences unipersonnelles jusqu'à celles de plus d'une centaine de salariés.

Elle a pour vocation de valoriser et de promouvoir le rôle des architectes, de défendre leurs intérêts, de participer à l'évolution du métier et s'implique concrètement dans les grands enjeux et l'avenir de la profession. Interlocuteur des pouvoirs

publics et en lien étroit avec le ministère de la Culture, elle organise des manifestations d'intérêt général, le seul congrès annuel des architectes, conçoit et diffuse une revue trimestrielle sur les grands enjeux de la profession, et ce, à plus de 15 000 exemplaires tous les trimestres.

L'Unsa participe au dialogue social au travers de la branche architecture, et préside plusieurs commissions sur la convention collective, sur la valeur du point et sur la formation initiale et continue.

unsa.fr

- › **1^{re} organisation représentative des architectes**
- › **40 syndicats locaux répartis sur l'ensemble de la France**



Untec



L'Union nationale des économistes de la construction est l'unique organisation professionnelle représentative de la profession. Ce syndicat professionnel regroupe 600 adhérents répartis en 13 régions. 100 milliards d'euros, c'est le montant annuel estimé sur lequel interviennent les économistes de la construction.

› **Unique organisation représentative des économistes de la construction**

› **600**
adhérents

› **13**
régions

untec.com



Alliance pour le logement

MUNICIPALES 2026

Construction et immobilier



Crédits photo © Getty images : Gilles_Paire, bluejayphoto, arenysam, ah_fotobox, Dovapi, RomanBabakin, Noble Nature, AJFORT JEROME, Olivier DJANNI_directphotoorg, MICHAEL_WORKMAN, Kirk Fisher, SolStock, Pierre Moussart, Fotofantastika, Michel PERES, Agnieszka Glowala, pixelfit.

Alliance pour le logement

MUNICIPALES 2026

Construction
et immobilier

