



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Les propositions de la FNAIM

CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION LOGEMENT



Mars 2023

www.fnaim.fr

Dans un contexte de tensions internationales, de crise de l'énergie, de crise climatique, de retour de l'inflation, les inquiétudes de la Fédération Nationale de l'immobilier, comme de l'ensemble de l'écosystème, pour le marché du logement sont réelles. Les signaux d'alerte sont déjà là. Face à l'urgence, nous devons nous mobiliser collectivement pour éviter une crise du logement qui serait effectivement, pour reprendre les mots de Monsieur le Ministre Olivier Klein, une « bombe sociale » mais aussi économique. La FNAIM s'est donc réjouie de la création d'un Conseil National de la Refondation consacré au logement.

Oui, il faut repenser les fondamentaux de la politique du logement, en le considérant pour sa valeur écologique, bien sûr son impact social mais sans oublier que l'immobilier, correspond à une filière économique, créatrice d'emplois sur l'ensemble du territoire, qui a besoin de lisibilité sur le long-terme. La conjoncture pèse sur les Français mais aussi sur des entreprises et leurs collaborateurs.

Comme toute cette filière, elle espère que ce CNR sera à l'écoute des propositions des acteurs de terrain, afin d'aboutir à un résultat concret, au service du logement des Français. 2023 doit être une année ambitieuse pour le logement, une année d'actions décisives en assumant des virages pour corriger des dispositions prises par le passé quand ils sont nécessaires et une innovation politique qui sera indispensable.

Sommaire

Un changement de méthode nécessaire	4
Créer des observatoires territoriaux des politiques publiques du logement	4
Redonner aux Français du pouvoir d'habiter	5
Préserver les capacités d'accèsion des Français	5
1. Développer la transférabilité et la portabilité des prêts	6
2. Réintroduire la mesure de déduction des intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'une résidence principale	6
3. Réduire le coût à l'acquisition du neuf	7
4. Préserver la capacité d'accèsion des jeunes en zone touristique	8
Garantir le maintien d'une offre locative en nombre et qualité	8
1. Redonner de la confiance aux bailleurs : créer un statut du bailleur privé	8
2. Alimenter le marché locatif par le neuf : fluidifier l'utilisation des droits à construire par les maires	9
3. Limiter une érosion du parc locatif métropolitain vers la location de meublés de tourisme	10
Conforter l'intermédiation, comme gage de sécurisation du parcours d'habitat des Français	11
Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique	12
Anticiper l'impact de la Loi Climat et Résilience : créer les conditions d'une rénovation du parc locatif privé situé en copropriété	12
1. Voter les travaux = solidariser	13
2. Financer les travaux collectifs en copropriété	16
Donner du pouvoir de rénover partout sur le territoire	17
1. Répondre au défi des zones rurales	17
2. Répondre au défi de l'immobilier de montagne	18

Un changement de méthode nécessaire

Créer des observatoires territoriaux des politiques publiques du logement

Avant toute chose, la FNAIM constate que la politique du logement est le résultat d'une superposition de décisions nationales et d'initiatives locales. Si la Cour des comptes évalue les résultats des politiques nationales avec un angle de bonne utilisation des finances publiques, comme peuvent le faire les Cours régionales des comptes au niveau local, il n'existe pas de réelle instance chargée de l'évaluation du résultat des actions, notamment au niveau territorial.

Nous invitons à créer des observatoires territoriaux chargés de l'évaluation des politiques locales de l'habitat.

Il ne s'agit pas de créer un énième comité « Théodule » mais une instance rassemblant les parties prenantes – **citoyens, entreprises ou leurs représentants, associations, collectivités – une fois par an, pour évaluer l'impact des politiques du logement, et comprendre l'état qualitatif et quantitatif de l'offre de logements.** Les EPCI sont aujourd'hui un bon échelon pour apprécier le niveau de performance d'une politique locale.

Redonner aux Français du pouvoir d'habiter

Garantir un parcours sécurisé tout au long de la vie vers un logement abordable et adapté.

Penser un parcours sécurisé tout au long de la vie implique de :

- **Préserver un parc locatif puissant** : tout parcours résidentiel commence par la location, d'abord en tant qu'étudiant puis en tant que jeune actif (1,2 million de logements changent de locataires chaque année). Il faut restaurer la confiance des bailleurs et anticiper l'impact de la Loi Climat et résilience.
- **Permettre aux jeunes d'acheter un bien**, en pensant une politique d'accompagnement de l'acquisition, en encourageant l'innovation bancaire, tout en proposant des outils incitatifs à la rénovation énergétique des biens au moment de la mutation, en pratique le moment où peuvent se faire des travaux.

Préserver les capacités d'accession des Français

L'acte d'acheter reste un pilier de vie pour nos concitoyens. Les prix des biens le rendent parfois difficile d'accès. Pour autant, la France a connu des années de taux d'emprunt très bas, très favorables au pouvoir d'achat immobilier, notamment des primo-accédants, et garantissant un **marché fluide qui bénéficie également aux collectivités locales, via les droits de mutation**.

La remontée des taux d'intérêt a commencé. En 2022, **le pouvoir d'achat immobilier** a baissé d'environ 6,1 %, soit une **baisse de 11,1 % en 3 ans**¹. Il faut **préserver la fluidité du marché**, et anticiper le fait qu'il deviendra de plus en plus difficile d'acheter dans le contexte actuel, alors que les Français restent inégaux face à la solidarité intergénérationnelle qui pèse sur les primo-accédants.

Nous avons aussi besoin d'encourager massivement l'émergence d'entrepreneurs du logement, en développant de nouvelles « vocations » de bailleurs. Préserver l'accession pour l'occupation ou l'investissement locatif, ce qui requiert une fois de plus de déployer une innovation bancaire.

¹ Estimation FNAIM avec l'hypothèse d'une hausse des revenus des ménages de 3,5 % en 2022 (et hausse des prix et des taux).

1. Développer la transférabilité et la portabilité des prêts

Lorsqu'un accédant à la propriété cède un bien immobilier alors qu'un prêt immobilier est en cours, il est tenu de rembourser le capital restant dû par anticipation. Sauf négociation avec l'établissement financier qui a octroyé cet emprunt, ce remboursement anticipé génère des coûts à la charge de l'emprunteur, ce qui peut s'avérer un frein à la décision de vendre, et de plus, contraint de se refinancer sur un marché haussier.

Un propriétaire peut négocier de conserver l'emprunt qu'il a contracté pour le bien qu'il est en train de revendre, en vue de se porter acquéreur d'un nouveau bien. Afin de conserver le taux de prêt initial, sans règlement des indemnités de remboursement anticipé, le propriétaire doit insérer cette clause dans l'offre de prêt initiale, y compris avec l'assureur. Si, il y a quelques années, cette clause était usuelle dans les contrats d'emprunt, elle est redevenue dans un contexte de taux particulièrement bas, une simple clause négociable.

De même, il est possible de prévoir dans les contrats de prêts, le transfert du prêt accordé initialement au vendeur d'un bien immobilier au profit de son acquéreur, sous condition d'acceptation du dossier du bénéficiaire par l'établissement prêteur d'origine.

Afin de prévenir une hausse des taux d'intérêt qui commence et préserver le pouvoir d'achat, nous proposons de réintroduire dans les nouveaux contrats de prêt, la portabilité et la transférabilité du prêt pendant une durée de dix ans.

2. Réintroduire la mesure de déduction des intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'une résidence principale

Les intérêts d'emprunt supportés pour l'achat ou la construction de son habitation principale ont par le passé été éligibles à une déduction fiscale. Elle a constitué en son temps une mesure efficace d'accompagnement à l'accession.

Cela avait été l'une des mesures de la Loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (le pouvoir d'achat - déjà...). Jusqu'en 2011, ont été éligibles à une déduction fiscale (40% la première année puis 20 % du montant des intérêts) les intérêts des emprunts destinés à financer :

- l'acquisition d'un logement suivi ou non de travaux
- l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un immeuble et les dépenses de construction de celui-ci
- l'agrandissement de l'habitation principale lorsque l'immeuble acquis ou construit forme, avec le logement dont l'acquéreur ou le constructeur est déjà propriétaire, une seule et même unité d'habitation
- l'acquisition d'un logement dégradé ou d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation suivie de travaux permettant de le réaffecter ou de le transformer en local à usage d'habitation
- les travaux de transformation en local à usage d'habitation d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation dont le contribuable est déjà propriétaire.

Le montant de la déduction était plafonné par année d'imposition (3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée / 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune, avec une majoration par personne à charge et une majoration spécifique pour les personnes handicapées).

Les dépenses éligibles pourraient être revues (ainsi ne pas rendre éligible les dépenses d'agrandissement), voire limitées à une première accession. C'est aussi une proposition qui permettra d'accompagner les propriétaires accédants dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

3. Réduire le coût à l'acquisition du neuf

Dans les opérations de promotion mixtes, les prix de l'accession libre sont, de fait, majorés par les prix imposés de la production des logements sociaux. Dans une opération de VEFA, un quota de logements sociaux est acquis par un opérateur HLM à un prix de vente particulièrement bas. Ce prix est rééquilibré sur le reste de l'opération : les autres acquéreurs surpaient leur logement neuf, pour financer le logement social situé dans l'immeuble. Le coût du logement social inflat le coût du logement. Si ces opérations participent largement à la production de logement social en France, le coût de production du logement public devrait être assumé par la collectivité, c'est-à-dire les finances publiques et non par les voisins.

À défaut de voir le parc HLM gérer entièrement sa production, l'Etat devrait compenser la différence entre le prix de marché du logement et le prix social, pour éviter que le surcoût ne grève le coût d'acquisition pour les autres acheteurs au sein de l'opération.

Nous assistons à un moindre attrait pour l'investissement locatif, rendu plus difficile par la montée des taux, et à un moindre intérêt des investisseurs pour ce marché. Aussi, les promoteurs sont confrontés à des difficultés de commercialisation de leurs produits, dans des opérations déjà lancées. Par ailleurs, le prix du neuf aujourd'hui rend inaccessible ce marché pour de nombreux accédants, qui s'en trouvent ainsi exclu.

A titre transitoire, il devrait être rendu possible pour un accédant dans le neuf de bénéficier, jusqu'à l'extinction programmée du dispositif Pinel, de ce crédit d'impôt en habitant lui-même ce logement avant de le mettre en location par la suite. Il s'agit de permettre aux promoteurs d'écouler un stock, tout en ouvrant ces opérations neuves, potentiellement aux primo-accédants.

4. Préserver la capacité d'accession des jeunes en zone touristique

Nous avons assisté depuis plusieurs années à une explosion des prix dans les zones touristiques, qui sont la source de réelles tensions sociales dans ces territoires.

Il y existe une concurrence entre l'usage touristique et l'usage habitation du parc du logement, entraînant des difficultés de logement pour les jeunes travailleurs.

Il faut inciter les vendeurs à chercher un acquéreur qui souhaite s'implanter dans le territoire : nous proposons de prévoir un **régime d'exonération de la taxation de plus-value pour les ventes de résidences secondaires si l'acquéreur le fait pour un usage de résidence principale.**

ÉVOLUTION SUR :	1 AN	2 ANS	3 ANS
PARIS	-1,5 %	-2,1 %	+15,7 %
IDF HORS PARIS	+2,3 %	+6,3 %	+20,2 %
TOPI0 VILLES PROVINCE	+3,7 %	+ 8,6 %	+30,1 %
BANLIEUE TOPI0 PROVINCE	+5,8 %	+11,4 %	+28,5 %
STATIONS DE SKI	+10,3 %	+23,3 %	+33,9 %
STATIONS BALNÉAIRES	+10,7 %	+21,8 %	+39,7 %
TOPI00 VILLES MOYENNES	+6,7 %	+15,4 %	+31,1 %
COMMUNES RURALES	+7,8 %	+17,2 %	+26,9 %
RESTE DES COMMUNES	+8,2 %	+17,2 %	+28,5 %
FRANCE	+6,7 %	+14,4 %	+28,2 %

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2023)

Garantir le maintien d'une offre locative en nombre et de qualité

1. Redonner de la confiance aux bailleurs : créer un statut du bailleur privé

Organisées aujourd'hui en une multitude de niches fiscales diverses, variant selon le statut fiscal du bailleur et l'orientation de politique publique, **les aides publiques à l'investissement locatif sont à bout de souffle.** Afin de préserver un parc locatif puissant à la hauteur des besoins des jeunes actifs et des Français de plus en plus mobiles (1,2 million de logements changent de locataires chaque année), **il est urgent d'opérer un changement de paradigme et de prendre un cap disruptif** tout en dégagant un levier d'investissement pour sa rénovation.

Un des objectifs est d'élargir la base des bailleurs et donc de susciter de nouvelles vocations.

Cette fiscalité trop hétérogène doit être simplifiée et harmonisée en prévoyant une aide unique de droit commun, en créant un statut pour le bailleur privé.

L'enjeu est de valoriser le bailleur privé comme acteur économique, en prévoyant une équité entre neuf et existant, location meublée et nue, en prévoyant un système unique pour l'ensemble des bailleurs, qui font le choix social de mettre leur bien en location.

Amortissement, déduction forfaitaire, élargissement de la fiscalité des loueurs en meublé non professionnels, plusieurs scénarios permettent de restaurer une fiscalité plus juste et plus efficace, redonnant confiance aux bailleurs.

Sans éliminer aucune piste de travail, le chantier doit s'ouvrir, en lien avec toutes les parties prenantes, pour revaloriser le rôle économique et profondément social de la location.

L'objectif du statut du bailleur privé est de préserver une offre locative de qualité à loyer abordable préservant le pouvoir d'achat des ménages locataires, dans un parc rénové.

2. Alimenter le marché locatif par le neuf : fluidifier l'utilisation des droits à construire par les maires

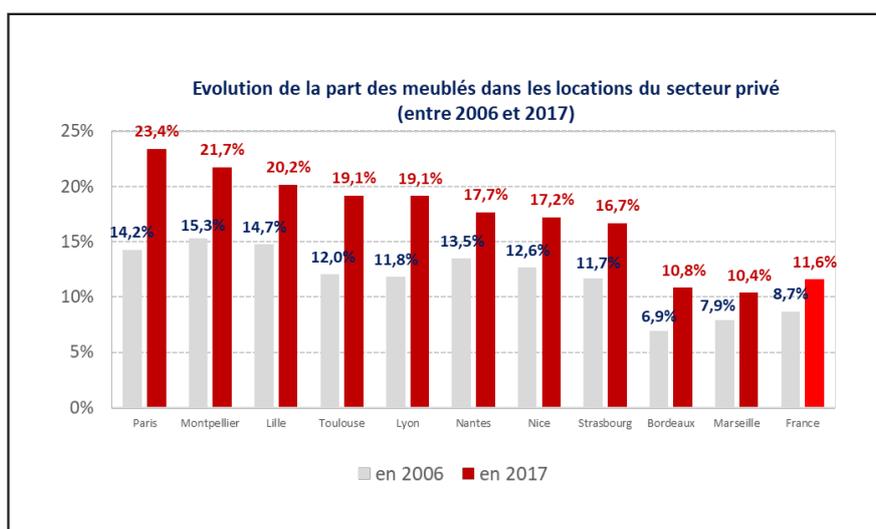
Le neuf a toujours alimenté le parc locatif, aidé en cela par les avantages fiscaux accordés au logement. Aujourd'hui, le neuf traverse une crise. L'un des enjeux est le manque de délivrance de permis de construire. En pratique, les maires manquent moins de foncier qu'ils n'utilisent tout le potentiel de leurs droits à construire.

Sans contrarier les objectifs du « Zéro artificialisation nette », la question foncière nécessite une observation plus précise pour identifier des territoires qui auraient été oubliés, n'ont pas fait l'objet d'aménagements, ne sont pas mobilisables pour des activités agricoles, qui ne sont pas des espaces naturels particuliers etc. De même, dans les zones ouvertes à construction d'immeubles, les immeubles ne sont pas toujours aussi élevés/optimisés qu'ils auraient pu l'être et il existe des potentiels de surélévation, génératrice de nouveaux droits à construire (et de moyens pour la rénovation des immeubles concernés !).

Nous suggérons de créer un dispositif d'observation annuelle et de rééquilibrage des droits à construire consommés, avec obligation pour le Maire / Président d'EPCI de reconstituer une quantité de droits à construire au moins égale aux quantités écoulées sur l'exercice écoulé afin de faire diminuer la tension existant sur les marchés. Il s'agirait d'une nouvelle règle d'urbanisme, tombant sous les règles du contrôle de la légalité par le représentant de l'Etat.

3. Limiter une érosion du parc locatif métropolitain vers la location de meublés de tourisme

Depuis quelques années, chaque nouvelle contrainte qui s'est imposée au parc locatif privé (encadrement des loyers, permis de louer notamment), au moment où les plateformes de location touristique explosaient, a eu pour incidence malheureuse une réorientation vers la location meublée de tourisme, dans les métropoles, au détriment de la location longue durée. S'il n'existe pas – encore – de traçabilité propre à la location de meublés de tourisme, l'augmentation de la part de meublés dans les locations du secteur privé illustre le phénomène.



Source : INSEE (RP 2017 et RP 2006)

La Loi Climat risque d'être la goutte de trop. Face à ce risque, le Gouvernement a fait part de son intention d'interdire la location de logements très énergivores en meublé de tourisme. La FNAIM partage la volonté de lutter contre l'érosion du parc privé locatif et reconnaît que la location touristique ou meublée constitue, en l'état de la réglementation et de la fiscalité une « échappatoire » possible à la Loi Climat en zone urbaine. **La Fédération nationale de l'immobilier alerte cependant sur le fait que soit envisagé d'interdire toute possibilité de location touristique de logements très énergivores, sans considération pour la réalité économique du territoire** (ex : exception en zone de montagne indispensable – cf. p.18).

La FNAIM invite à renvoyer cette question aux maires : les élus locaux connaissent leur territoire et leurs particularismes. Ils doivent pouvoir considérer si la location touristique de logements très énergivores est un risque pour leur capacité de logement des actifs, comme c'est le cas en métropole, ou un point d'équilibre du modèle économique de leur territoire, comme c'est le cas à la montagne. Ils devraient être autorisés à définir par voie d'arrêté si leur territoire – ou un périmètre – est concerné par une éventuelle interdiction de location touristique des logements très énergivores – à défaut, ils pourraient prévoir par simple voie d'arrêté d'échapper à une interdiction générale.

Conforter l'intermédiation, comme gage de sécurisation du parcours d'habitat des Français

Agents immobiliers, administrateurs de biens et syndics de copropriété, les professionnels sont au contact quotidien des Français dans leur logement et leur immeuble, **accompagnateurs** de leurs parcours résidentiels, reconnus comme **tiers de confiance**.

Les professionnels titulaires d'une carte Loi Hoguet sont en effet astreints à de nombreuses obligations : compétence, formation professionnelle, détention d'une garantie financière et d'une assurance RCP, participer à la lutte contre les discriminations et contre le blanchiment. La profession est activement contrôlée par les agents des directions départementales de la protection du public (DDPP).

S'agissant des administrateurs de biens, les professionnels sont **garants du respect des obligations qui pèsent sur les bailleurs** : délivrer un logement décent, le cas échéant, respecter le cadre de l'encadrement des loyers etc. L'intermédiation par un professionnel est un facteur reconnu de sécurisation des locataires, des propriétaires et des pouvoirs publics, ainsi que du respect du cadre légal. Elle doit être reconnue en tant que telle. Au lieu de cela, **l'administration, trop souvent, se prive de la collaboration des professionnels**.

Nous regrettons que rien ne soit fait pour inciter les bailleurs à avoir recours à l'intermédiation, en particulier s'agissant de la gestion locative, alors même qu'elle est reconnue comme un **facteur de sécurisation de leur relation avec les locataires**. Au contraire, chaque nouvelle contrainte législative ou réglementaire invite les propriétaires à se ménager leur marge de manœuvre et à se dispenser d'un professionnel, garant du respect des lois.

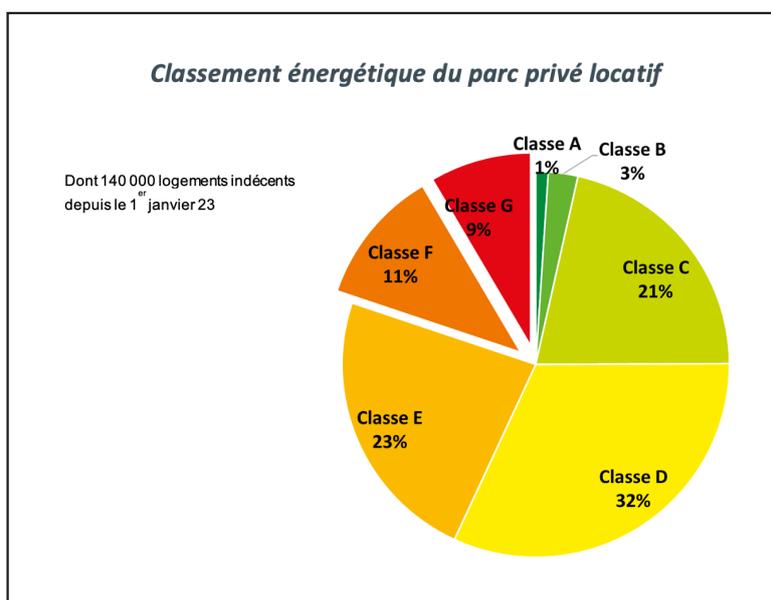
Il faudrait inciter le recours à l'intermédiation. Ainsi par exemple : **pourrait être instituée une exonération de permis de louer** (déjà plus de 500 communes ont recours à cet outil, selon des périmètres variables), **pour les biens gérés par un administrateur de biens titulaires d'une carte professionnelle, considérant que le permis de louer est redondant avec ses propres obligations de professionnel**. Une telle exonération existe déjà en pratique dans certaines collectivités, qui ont reconnu l'intérêt d'une telle simplification, à la fois en termes de responsabilité mais aussi pour **garantir la fluidité du parc locatif** (et donc la non-vacance) et sa rénovation.

Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique

Penser et accompagner une rénovation énergétique ambitieuse & réaliste de tous les logements, sur tous les territoires

Anticiper l'impact de la Loi Climat et Résilience :

créer les conditions d'une rénovation du parc locatif privé situé en copropriété



20% du parc privé locatif sera considéré comme indécents d'ici 2028. En anticipation de cette loi, moins d'un tiers des bailleurs concernés choisissent ou envisagent - à date - de rénover leur bien. **Plus d'un quart des bailleurs de passoires énergétiques (26%) entendent vendre leur bien tandis que 6% opteront pour la location de courte-durée.**

Dans un marché locatif déjà tendu, c'est un motif d'inquiétude : près de 500 000 logements F ou G actuellement loués seraient ainsi susceptibles de quitter le marché locatif d'ici à six ans. Nous parlons ici principalement de biens de petite superficie.

Le principal frein à la réalisation de travaux de rénovation énergétique est le coût de ces derniers, même si les **difficultés techniques sont un autre frein identifié** par plus de 6 répondants sur 10. Enfin, les travaux sont dans plus de **40% des cas tributaires d'une décision d'AG de copropriété**. Cela est dû au fait que **63% des 1,6 millions de logements « passoires » du parc locatif privé sont situés en copropriété**.

Dans le parc collectif, dans l'essentiel des cas, **nous ne sortirons pas ces logements du statut de « passoire énergétique » sans travaux d'isolation, qui passent par une décision collective**.

Le calendrier de la loi Climat ne correspond pas au rythme de la copropriété. Au nom de l'efficacité et de la préservation du parc locatif privé, qui est un pilier du parcours résidentiel des Français et de leur mobilité, il faut admettre le besoin d'un ajustement du calendrier pour le rendre compatible avec la copropriété.

1. Voter les travaux = solidariser

Les travaux d'économie d'énergie doivent faire l'objet d'une adoption à la majorité dite de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette règle s'applique à d'autres projets, dont, entre autres, la modification de la répartition des charges.

Compte-tenu du frein que cela peut représenter, **un assouplissement a déjà été prévu**. L'article 25-1 de loi de 1965 permet, lorsqu'un projet n'est pas adopté en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais qu'il recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, de procéder **à un vote à la majorité simple (« article 24 »), c'est-à-dire des copropriétaires présents ou représentés**.

Pourquoi cette « sécurité » ? Un projet de rénovation énergétique est très coûteux pour la copropriété. S'il est décidé par la copropriété, il ne s'agit pas juste d'un vote : **le projet de rénovation doit pouvoir être assumé financièrement par la copropriété et donc les copropriétaires**. Il ne s'agirait pas de créer les conditions de défauts de paiement de la copropriété. Par ailleurs, un tiers de nos syndics ont déjà constaté voter plus de travaux de rénovation en 2022.

En réalité, faire voter des travaux en copropriété implique de l'adhésion et de la solidarité. Depuis toujours, les copropriétaires sont divisés dans leurs intérêts : autrefois, c'était une question d'éligibilité aux aides – aucun copropriétaire n'était éligible aux mêmes, selon ses revenus et son statut de propriétaire (occupant ou bailleur) – désormais, c'est surtout le statut qui joue. Selon qu'un propriétaire est bailleur ou occupant, son intérêt à la rénovation de la copropriété n'est pas le même.

Nous proposons une stratégie simple pour solidariser les copropriétaires entre eux et donc les faire adhérer à un projet collectif, qui évitera par ailleurs de lourdes pertes dans le parc privé locatif (63% du parc locatif privé est situé en copropriété) et son assèchement (40% du parc parisien est classé F ou G, s'il ne faut prendre qu'une illustration chiffrée) :

► **Prévoir que l'adoption d'un Plan pluriannuel de travaux permettant des économies d'énergie entraîne la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant la durée du PPT (10 ans)**

Les avantages opérationnels de cette mesure sont multiples :

- **Inciter les copropriétaires à VOTER un Plan Pluriannuel de travaux**
- **Programmer/contractualiser** le lancement de travaux ambitieux, qui permettront efficacement de sortir les logements très énergivores du statut de « passoire » (et accessoirement s'assurer que les propriétaires ne « s'épuisent » pas financièrement derrière des travaux inefficaces)
- **Solidariser** les copropriétaires - occupants et bailleurs - entre eux
- **Étaler le coût des travaux** pour les copropriétaires tout en les planifiant (ce qui est contrôlable, par le biais de la publication desdits PPT au Registre de l'ANAH)
- **Éviter une surcharge de commandes concomitantes** pour les entreprises de la filière BTP auxquelles elles ne sauront pas faire face, et ainsi l'inflation dans un moment où le coût des matériaux explose déjà. Fin décembre 2022, 48% de nos syndicats qui ont lancé des travaux constatent qu'un délai de 1 à 2 ans se déroule entre le vote de travaux d'isolation en AG de copro et le lancement du chantier ; pour 20%, le délai est supérieur à deux ans
- Donner des gages pour de potentiels **nouveaux investisseurs locatifs** : au moment de l'acquisition, ils savent si, et quand, des travaux seront faits. On lève ainsi un frein aux emprunts constaté sur le terrain
- **Et, enfin, limiter la tension sur le parc locatif** (en confortant une offre locative dans nos villes, en évitant des congés pour vente massifs).

Il s'agit d'un aménagement qui permettra en réalité de créer les conditions d'une réussite opérationnelle de la rénovation des immeubles. C'est aisément **contrôlable** via la publication ou non du Plan pluriannuel de travaux au registre des copropriétés. **De plus, un Plan pluriannuel de travaux sera accompagné par une maîtrise d'ouvrage déléguée ou une AMO (architecte, syndic), qui garantit le bon suivi et la bonne exécution des travaux.**

► **Lier les copropriétaires entre eux en rendant le DPE collectif opposable et de valeur supérieure au DPE individuel**

Aujourd'hui, nous constatons que, par le jeu du DPE et de sa double étiquette (émissions de gaz à effet de serre/ consommation d'énergie), nous peinerons à sortir certains logements du statut de passoire (pignon Nord, dernier étage etc), quels que soient les travaux engagés. Ces copropriétaires n'ont **aucun intérêt à voter des travaux collectifs, puisque le DPE individuel constituera toujours pour eux une sanction**. Nous risquons de voir se multiplier les actions judiciaires à l'encontre du syndicat des copropriétaires par des copropriétaires dont le logement n'atteindra pas le classement prévu après travaux - nous commençons à en voir sur le terrain.

Nous proposons de rendre **le DPE collectif opposable et de valeur supérieure à un DPE individuel** pour inciter les copropriétaires à s'engager dans un plan ambitieux de rénovation. Le DPE individuel interviendrait dans les immeubles comme le seul moyen de qualifier un mieux par rapport au classement collectif.

Le DPE collectif peut aussi devenir un instrument de contrôle utile pour démontrer la réalité des travaux accomplis au sein de la copropriété. **À chaque logement correspond un invariant fiscal et chaque DPE est désormais remonté à cet invariant fiscal.**

- **Solidariser tous les copropriétaires et créer les conditions d'une éradication de tous les logements très énergivores, qu'ils soient loués ou non, impliquera aussi d'avancer sur la rénovation au moment de la mutation.**

Écologiquement, on ne peut pas faire croire éternellement qu'il suffira de rénover un tiers du parc de résidences principales pour atteindre les objectifs de réduction des gaz à effet de serre. Il faut aussi intégrer les ménages propriétaires *occupants*, au moins via l'incitation.

La Commission européenne progresse d'ailleurs en ce sens. **La classe F pourrait être un standard minimum de performance énergétique crédible au 1^{er} janvier 2030 pour tous les biens.**²

En pratique, ce calendrier induit une **exigence ou des incitations à la rénovation au moment d'une mutation d'un bien.** C'est la **temporalité crédible pour enclencher des travaux structurants de rénovation** – les plus efficaces écologiquement mais aussi les plus coûteux. **Le coût des travaux est alors intégré à l'opération d'acquisition.**

Rappelons qu'en France, il existe un précédent d'obligation de travaux au moment de la mutation : en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur doit procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente. Pour la rénovation, le délai pourrait être plus long (5 ans ? mais, dans les faits, la majeure partie des acquéreurs intégreront le coût des travaux à leur projet immobilier, dès le départ).

Cette stratégie permet d'envisager une éradication des pires passoires du marché : elle est plus cohérente et plus efficace sur le plan écologique.

La rénovation énergétique ne se fera pas sans pédagogie. Au moment de la mutation, les agents immobiliers seront au rendez-vous, prêts à accompagner ce mouvement indispensable, en leur qualité de tiers de confiance.

² Notons qu'en nombre (et politiquement) c'est le même effort que la rénovation du parc locatif privé et social classé F et G : 2 millions de logements à rénover (et davantage, si on considère que cela permettra aussi des rénovations de résidences secondaires et de logement vacants classés G).

2. Financer les travaux collectifs en copropriété

Un syndicat de copropriétaires peut faire un emprunt bancaire pour financer des travaux au sein de la copropriété. Il n'y a aujourd'hui pas de frein juridique pour contracter cet emprunt, qui peut être fait pour l'ensemble des copropriétaires ou pour les seuls copropriétaires qui décident d'y participer. La décision d'emprunter est prise par un vote en assemblée générale.³

Ce financement collectif permet d'engager des travaux de rénovation collectifs, particulièrement coûteux. En effet, si le prêt est contracté au nom du syndicat des copropriétaires, le principe reste celui d'une adhésion individuelle. Pourtant, le financement collectif aux copropriétés offre une solution pour tous les copropriétaires à jour de leurs charges et sécurise la copropriété dans le financement de son projet de travaux :

- Les copropriétaires ne présentant pas une solvabilité suffisante pour obtenir un crédit à la consommation individuel (personnes âgées ne pouvant emprunter car non assurables ou assurables à des tarifs trop élevés, ménages au taux d'effort déjà élevé...) pourront le plus souvent être financés via le prêt collectif dont l'octroi se fonde sur la solidité de la copropriété, le professionnalisme du syndic et l'absence de charges impayées du copropriétaire adhérent.
- La copropriété n'a pas à assumer les charges impayées d'un copropriétaire adhérent au prêt collectif, un organisme de caution (légalement obligatoire en cas de prêt collectif) assurant le paiement des quotes-parts de charges impayées par un copropriétaire adhérent.

Toutefois, nous constatons toujours une difficulté à obtenir de tels emprunts, faute de produits et d'établissements bancaires intéressés.

L'une des difficultés est que les emprunts accordés à des syndicats des copropriétaires sont considérés comme des crédits immobiliers dès lors qu'ils dépassent 75 000 euros.⁴ Ils sont alors soumis aux mêmes seuils de taux d'usure que les crédits immobiliers. Le montant moyen constaté des prêts aux syndicats de copropriétaires pour financer des travaux est d'environ 115 000€ : ils restent soumis au taux d'usure le plus bas.

Pour développer la production de prêts collectifs de montants importants aux copropriétés et susciter l'intérêt des établissements prêteurs pour le marché des prêts aux copropriétés, nous invitons à simplifier le seuil de l'usure applicable aux prêts aux syndicats de copropriétaires quel que soit leur montant.

Il s'agit en pratique de considérer que le seuil de l'usure des crédits à la consommation soit également applicable pour les prêts de montants supérieurs à 75 000 €. Il s'agit d'une simple modification réglementaire, qui permettrait un mouvement décisif pour financer les travaux collectifs de rénovation des copropriétés.

³ Article 26-4 et s. de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁴ Arrêté du 24 novembre 2020 aménageant les catégories de prêts servant de base à l'application des dispositions relatives à l'usure pour les prêts aux syndicats de copropriétaires

Donner du pouvoir de rénover partout sur le territoire

1. Répondre au défi des zones rurales

Si le défi de la rénovation en zone urbaine se pose de façon urgente compte-tenu du poids du parc locatif, souvent situé en copropriété, dans le cadre d'un calendrier contraint, en zone rurale, le défi de la rénovation se confronte à la valeur des biens, notamment pour les résidences occupées par leurs propriétaires.

Si les prix ont largement augmenté dans les zones rurales ces dernières années, avec un fort impact du COVID (+26,9% en 5 ans sur l'ensemble des communes rurales), le poids du coût de travaux de rénovation énergétique pèse néanmoins très différemment entre les villes et les zones rurales.

Les coûts moyens de travaux pour un foyer sont sensiblement les mêmes à Paris, ou toute autre métropole que dans le Cantal, département où l'on compte le plus de logements énergivores (un tiers du parc est classé F ou G et 60% du parc est classé E, F ou G).

Coût travaux rénovation pour atteindre un classement D dans le DPE	Depuis un logement initialement classé E	Depuis un logement initialement classé F	Depuis un logement initialement classé G
Coût moyen travaux pour un foyer en logement individuel (€)	16 000	32 000	48 000
Coût moyen travaux pour un foyer en logement collectif (€)	10 000	20 000	30 000

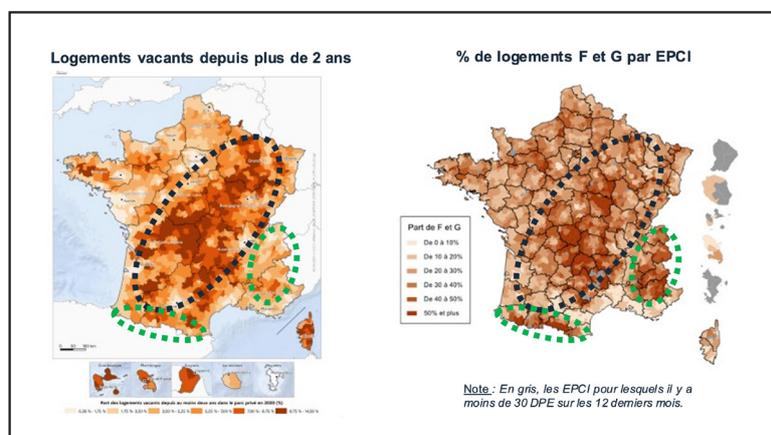
Mais là où le prix du m² à Lyon s'élève à 5 051€/m² il est de 1 284€/m² dans le Cantal.⁵ En d'autres termes, **comment mobiliser un propriétaire pour lequel les travaux représentent un tiers de la valeur de son logement qu'il habite ?** Il faut, pour les propriétaires occupants au moins, intégrer économiquement le poids des travaux dans la valeur.

Plusieurs possibilités :

- **Elargir le Prêt avance mutation aux classes moyennes pour en faire un instrument de conquête par les banques, afin de permettre aux propriétaires de faire des travaux à l'acquisition**
- **Instituer une bonification de MaPrimeRénov', pour compenser la valeur plus faible du logement en zone rurale cumulable avec le bonus « Sortie de passoire »**
- **Réinstaurer l'APL accession (supprimée pour les logements anciens le 31 décembre 2019) en la conditionnant à la réalisation de travaux de rénovation énergétique**

⁵ L'ensemble des références prix > Source : FNAIM au 1^{er} janvier 2023

Une telle réflexion permettra aussi d'apporter une réponse à la vacance durable dans nos zones rurales – la vacance s'expliquant largement par l'état des logements en question (26,5% des logements vacants étant classés F et G) :



2. Répondre au défi de l'immobilier de montagne

Il ressort que la part des logements énergivores (étiquettes DPE « F » ou « G ») est beaucoup plus importante dans les communes « stations de ski » : **38% contre 21% dans l'ensemble des communes métropolitaines**. L'interdiction de louer en 2034 (étiquettes « E », « F » ou « G ») concernerait même plus des $\frac{3}{4}$ des logements de ces communes.

Si l'altitude – et la situation en zone montagneuse, donc plus sujette aux grands froids – a un effet négatif sur les DPE, l'explication est aussi – et peut-être avant tout – économique et politique. Ces territoires sont largement le fruit d'une politique d'urbanisme volontariste des années 60, le Plan Neige à la Montagne, le Plan Racine dans le Languedoc, qui a vu se construire des immeubles et donc des copro (parfois encore chauffés au fioul). Et les communes répertoriées comme « stations de ski » ont des taux beaucoup plus forts de résidences secondaires, que leur proportion au niveau national (10% du parc), dont la rénovation n'est jamais apparue, pour des raisons compréhensibles, comme une priorité de politique publique.

Ces résidences secondaires correspondent en réalité à un parc de location touristique, pilier de l'économie de montagne. Dans ces territoires, le mouvement de rénovation du parc de logements- impératif écologique majeur – ne peut pas être décorrélié d'une politique d'accompagnement de la rénovation des résidences secondaires, des meublés de tourisme et de l'immobilier de loisirs, impératif économique tout aussi majeur.

Pour engager et accompagner cette rénovation, la FNAIM propose des pistes de réflexion :

► De faciliter l'étape du diagnostic, préalable indispensable à une rénovation ambitieuse et efficace :

Rendre éligible, pour les biens en territoires de montagne et/ou littoraux, le Diagnostic technique global à MaPrimeRénov' Copro. Le DTG reste l'outil le plus efficace pour appréhender les travaux nécessaires à réaliser dans une copropriété et préparer la rénovation globale que les immeubles en question vont rendre nécessaires.

► **De permettre l'éligibilité des immeubles des zones de tourisme à MaPrimeRénov' Copro :**

- Abaisser à 50% de résidences principales l'éligibilité de MaPrimeRénov' Copro (aujourd'hui conditionnée au seuil de plus 75% de lots de résidences principales, condition inapplicable en zone de montagne ou littorale).
- **ET/OU** : Il serait opportun d'**assortir cette éligibilité MaPrimeRénov' au maintien de « lits chauds »**. Toutefois, une telle condition ne peut être portée par le collectif mais seulement par le propriétaire individuel, impliquant d'inventer soit « MaPrimeRénov' Tourisme », assortie de conditions, soit une avance individuelle, remboursable à moins que le propriétaire ne s'engage sur un maintien de lits chauds...

► **De promouvoir l'outil de la surélévation**

Souvent résumée à un outil urbain d'agrandissement, elle permet à des copropriétés de dégager des moyens financiers et de lancer un vaste projet à la fois de rénovation et de requalification architecturale pour des immeubles en toiture-terrasse ou toit mono-pente par exemple, particulièrement présents en zone de montagne. Le droit de surélévation (lorsqu'il est possible) peut ainsi permettre de dégager un bénéfice au profit de la collectivité, qui peut alors être investie dans des travaux de rénovation de l'immeuble.

En complément, la FNAIM tient aussi à rappeler que les collectivités ont DÉJÀ entre leurs mains des instruments qui leur permettent de poser des exigences de rénovation sur leurs territoires : elles doivent mobiliser ces instruments. En pratique, cela implique de mieux les connaître.

– **Les périmètres de ravalement obligatoire (Articles L.132-1 et 2 du Code de la Construction et de l'Habitation)**

Sur demande des maires, les préfets peuvent déterminer des périmètres de ravalement obligatoire dans les communes. Depuis la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour une croissance verte, la réalisation de travaux de ravalement importants, sauf si cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement, embarque une obligation d'effectuer des travaux d'isolation thermique du bâtiment. **Dans les périmètres de ravalement obligatoire, le maire a donc la capacité d'enjoindre un immeuble de réaliser des travaux de ravalement ET d'isolation, pour peu qu'il les contrôle.**

– **Les Orientations d'aménagement programmées et le règlement du PLU (L151-21 du code de l'urbanisme)**

Ces outils d'urbanisme permettent d'imposer, dans des secteurs définis, aux constructions, travaux, installations et aménagements des critères de performance énergétique et environnementales renforcées. Ces solutions doivent être regardées avec d'autant plus d'attention dans les territoires touristiques. **En zone de montagne, certaines collectivités ont déjà su se saisir des OAP pour fixer des exigences énergétiques, à la fois pour les nouveaux bâtiments, mais aussi pour la rénovation du parc existant.**

Remontée des taux, retour de l'inflation, crise énergétique, tensions entamées dans le parc locatif, obligations de rénovation énergétique en ligne de mire, 2023 sera une année bien différente des précédentes. Pour faire face aux défis qui sont les siens, le parc privé a besoin de confiance, de moyens et d'une ambition. Il faudra assumer un virage stratégique pour le logement, pour éviter une crise majeure. Et à très court-terme.