

FACILITER LA RÉNOVATION

LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

La rénovation énergétique est un enjeu écologique, économique et social. **Le rôle des agents immobiliers, administrateurs de biens et des syndicats de copropriété est déterminant pour accompagner tous les propriétaires**, qu'ils soient occupants ou bailleurs, en habitat individuel ou logement collectif. Et la FNAIM réitère son engagement : ses adhérents seront en capacité d'accompagner, de conseiller, de guider les consommateurs dans les nouvelles obligations et outils qui s'imposent.

La FNAIM salue l'ambition du Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, tout en rappelant qu'il est indispensable de penser la rénovation énergétique et ce projet de loi dans une vision globale de la politique du logement, en prenant en compte le contexte de la crise sanitaire.

Nous sommes confrontés à une « **politique de l'offre** » qui se heurte à une baisse sans équivalent de la construction neuve et à la **volonté de réduire l'artificialisation des sols**. **La volonté politique de densifier** entre en opposition avec les **résistances locales** et les **désirs de la population** amplifiés par la crise (maison, espaces extérieurs).

Prises dans leur ensemble, les dispositions contenues dans ce projet de loi induisent un risque réel de pénurie de logements, surtout si l'on considère l'hypothèse d'une sortie d'une part importante des 1,7 millions de logements du parc privé classés G à horizon 2023 et F à l'horizon 2028. Ajoutons que **les dispositions contenues dans ce texte s'imbriquent dans un corpus de contraintes** et une politique du logement déjà en place. Pour prendre un exemple, le **maintien de l'encadrement des loyers**, quoiqu'à titre expérimental, induit un **risque de désinvestissement des propriétaires-bailleurs**, au détriment de leur locataire et de l'écologie.

Pour rendre acceptable la rénovation énergétique, **il faut que le citoyen comprenne que les responsabilités sont partagées, que la complexité de l'habitat en France est appréhendée par l'Etat et qu'il est soutenu dans l'effort qu'on lui demande.**

Un projet de loi qui renforce les outils à l'attention des propriétaires pour qu'ils se saisissent de la rénovation énergétique

Ce constat général étant posé, certaines mesures seront déterminantes pour permettre à nos concitoyens de se saisir pleinement de la rénovation énergétique :

- ▶ La définition de niveaux de performance énergétique des logements **constitue un progrès indéniable pour la lisibilité des consommateurs – propriétaires ou locataires – pour mieux comprendre les obligations.**
- ▶ L'assouplissement des obligations d'audit résultant de la loi Energie-Climat pour la concentrer sur les maisons individuelles ou immeubles en monopropriété au moment de la mise en vente constitue une **mesure de simplification, bienvenue pour la copropriété.**

Néanmoins, la FNAIM observe que le DPE collectif paraît difficilement compatible avec l'interdiction de location des logements extrêmement consommateurs d'énergie en 2028. L'interdiction de louer sera articulée avec une non-atteinte d'un seuil de performance énergétique. Le risque est de voir un logement ne pas atteindre le seuil E nécessaire pour louer, faute de travaux au niveau de la copropriété, alors même qu'individuellement, le propriétaire aurait conduit les travaux dans son logement. Le DPE collectif a, certes, une déclinaison lot par lot. **Mais la difficulté**



FACILITER LA RÉNOVATION

LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM



AGIR POUR LE LOGEMENT

proviendra de la non-prise en compte des travaux réalisés individuellement dans un logement, au sein de ces DPE lot par lot, avec un risque de contentieux sur le classement du logement, et donc la capacité ou non à louer ces logements.

- ▶ **Le Plan Pluriannuel de Travaux est une mesure attendue et capitale.** Le PPT entrainera une obligation pour les copropriétés concernées de faire une provision annuelle sur un fonds dédié. Les conditions d'utilisation du fonds travaux seraient ainsi circonscrites, y compris au financement de la rénovation, que le PPT soit voté ou non. Néanmoins, la FNAIM peut regretter **l'impression de complexification et de superposition des mesures de diagnostic**, entre DTG – alternative possible au PPT – DPE collectif, « analyse du bâti » aboutissant à une liste de travaux... Il serait souhaitable de simplifier la rédaction de ce projet de loi et d'éviter de démultiplier les instruments. En particulier, il faudrait que soit clarifiée cette obligation d'analyse du bâti.
- ▶ La création d'un « service public de la performance énergétique de l'habitat », via un réseau de guichets d'accompagnement est une mesure positive pour les citoyens. **Le conseil et l'accompagnement à la rénovation sera une clé du succès de la rénovation.** Toutefois, plutôt que de démultiplier les guichets d'informations sur le logement puisque la rénovation est bel et bien un enjeu qui concerne le logement, il **serait souhaitable de mobiliser les ADIL**, Agences départementales pour l'information et le logement. Elles sont susceptibles d'accompagner et d'informer les propriétaires comme les locataires sur ce sujet, à l'image de ce qu'elles font sur tous les autres enjeux impactant le logement

L'interdiction de location des logements très énergivores : une ambition atteignable, à condition de prévoir un accompagnement à la hauteur

L'interdiction de location de tous les logements classés F et G en 2028 est la mesure la plus emblématique de ce projet de loi. **Sur le principe, la FNAIM comprend l'enjeu écologique et social d'une telle disposition**, alors que la prégnance de logements très énergivores au sein du parc locatif privé est incontestable (1,7 millions de logements). Rappelons cependant que **cette disposition s'appliquera à 4,8 millions de logements** : en pratique, cela signifie qu'en plus des logements déjà dans le parc locatif privé, ce sont plus de 3 millions de logements qui ne pourront plus demain être mis en location.

Toutefois, en l'état des dispositifs d'aide et d'accompagnement, la FNAIM émet des réserves sur la capacité des bailleurs à mettre en œuvre leur obligation de rénovation. Les freins à la rénovation sont très identifiés : 45% des bailleurs ne font pas les travaux pour une raison financière et 27% car le retour sur investissement est faible. **Sans accompagnement adéquat, l'impact de l'interdiction de location des biens F et G risque d'être la sortie pure et simple de nombreux biens F et G du parc locatif.**

Nous ne pouvons pas obliger sans accompagner. Le logement a une dimension trop affective : **derrière chaque logement, il y a un citoyen mais aussi un consommateur.** Un citoyen a beau être le plus engagé, le plus sensibilisé et le plus motivé à la rénovation, le consommateur fait d'abord ce qu'il peut avec ce qu'il a. Pour que la rénovation soit mise en œuvre, il est impératif de réduire le reste à charge pour tous les ménages.

La FNAIM s'est réjouie de l'extension Ma Prime Rénov aux bailleurs, mais est convaincue que l'accompagnement financier reste insuffisant pour les bailleurs. En ce sens, nous portons des propositions pour faciliter l'effort des propriétaires bailleurs :

- ▶ **Doubler le plafond des déficits fonciers imputables sur le revenu**, si le montant des travaux est composé pour **40% de travaux d'économie d'énergie** (collectif ou individuel).
- ▶ Prévoir la **déductibilité des travaux de rénovation des revenus fonciers en provenance de locaux professionnels ou commerciaux**, au même titre que les travaux liés à la protection contre l'amiante et les travaux d'accessibilité



FACILITER LA RÉNOVATION

LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM



AGIR POUR LE LOGEMENT

(La Loi de finances 2021 a prévu seulement un dispositif pour les exploitants de locaux commerciaux et professionnels).

- ▶ Clarifier et renforcer l'affectation des **fonds du Livret A au financement de travaux d'économies d'énergie dans les bâtiments anciens rénovation énergétique, en s'assurant d'une part majoritaire pour le logement privé.**
- ▶ Pour contrer une **sortie des biens F & G du parc locatif privé, prévoir l'extension du Denormandie dans l'ancien à tout le parc F & G.**

Une dernière alerte - La FNAIM reste convaincue qu'**une condition de réussite de la rénovation des immeubles en copropriété sera le développement de produits bancaires pour les collectifs de copropriétaires.** Aujourd'hui, il y a un déficit de tels produits.

- ▶ **En ce sens, la FNAIM suggère la création de Prêts de rénovation énergétique garantis par l'Etat, dont les bénéficiaires seraient les syndicats de copropriétaires.**

Pour aller plus loin, penser la politique de la rénovation énergétique comme un système opérationnel, dans lequel chaque acteur prend sa part : les citoyens, l'Etat, les collectivités.

Pour aboutir, la rénovation doit être rendue « désirable ». Au moment où on souhaite contraindre les propriétaires, on ne peut pas, en parallèle, dégrader lexicalement leurs biens en les qualifiant de « passoires ». Alors qu'on va les sanctionner, on ne peut pas leur dire que leurs biens ne valent plus rien. Au contraire, il faut mettre en avant la valeur verte du bien. C'est d'ailleurs le rôle de l'intermédiaire de faire apparaître cette valeur verte.

Surtout, la FNAIM croit que l'échelon territorial est le niveau clé pour aller, sans brutalité, vers une massification de la rénovation énergétique des bâtiments, notamment pour les copropriétés. Les collectivités ont d'ores et déjà des compétences pour fixer des exigences environnementales, prenant en considération la réalité du bâti local. **Il faut ainsi utiliser les véhicules d'obligation existants et mobiliser les collectivités territoriales :**

- ▶ **Etendre à tout le territoire une obligation légale pour les collectivités de créer des périmètres de ravalement obligatoire, qui induisent une obligation de rénovation énergétique** (depuis la loi du 17 août 2015).
- ▶ **Inciter les collectivités à fixer des objectifs de rénovation énergétique dans leurs documents d'urbanisme**, via les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les OAP, opposables permettent de poser des contraintes et des orientations dans un périmètre donné (du regroupement de plusieurs parcelles à une intercommunalité entière) ou sur un thème (renouvellement architectural et énergétique).

Enfin, il est indispensable d'inscrire dans le code civil, la création d'une servitude d'utilité publique strictement réservée aux demandes d'empiètement ou de surplomb d'une propriété publique ou privée, en vue de travaux d'amélioration des performances thermiques et énergétiques (de parties communes).

