



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 25/03/2021



Projet de loi Climat et résilience : la FNAIM appelle à engager les moyens nécessaires à la mise en œuvre des objectifs

Le projet de loi Climat et résilience a traversé une première étape : l'adoption en commission. Les députés ont ainsi adopté l'interdiction à la location des logements très énergivores, classés F ou G, d'ici 2028. La FNAIM rappelle les risques engendrés par cette initiative issue des propositions de la convention citoyenne, si les moyens nécessaires ne sont pas mis en place pour enclencher un mouvement ambitieux de rénovation du parc de logement.

Le corollaire de l'interdiction de location : accompagner la rénovation pour pérenniser le parc locatif

Par la voix de son président, Jean-Marc TORROLLION, la FNAIM tient à souligner le changement de paradigme qu'engendre cette décision : « Il faut bien comprendre que cette interdiction ampute d'un élément fondamental du droit de propriété : si l'occupation d'un bien par son propriétaire sera toujours possible, ainsi que sa transmission à titre onéreux ou gratuit, la possibilité d'en tirer un revenu lui sera quant à elle désormais interdite. » Loin d'être circonscrite aux seuls biens actuellement en location, c'est bien un parc de 5 millions de logements qui se voit concerné à terme par cette interdiction.

« Rénover ces biens n'est pas inatteignable. Mais, dans le délai imparti, c'est un objectif ambitieux. Sans un accompagnement à la hauteur de l'enjeu, ce qui se joue, c'est la perspective d'une sortie du parc locatif d'un grand nombre des 1,8 millions de logements « énergivores » actuellement en location. Les raisons d'être inquiets restent nombreuses, particulièrement en zone tendue. » pour Jean-Marc TORROLLION. En zone très tendue, la tentation pourrait être de sursoir à la remise en location en ne misant que sur la plus-value au moment de la revente, sans avoir réalisé de travaux, ou de se reporter sur de la location de très courte durée, moins contraignante et plus rentable.

Des mesures concrètes pour accompagner la rénovation

Les professionnels de l'immobilier sont engagés et prêts à accompagner les bailleurs dans la mise en œuvre de cette obligation. Mais l'accompagnement juridique, technique, aussi indispensable qu'il soit, ne fait pas tout. Pour que cette interdiction ne conduise pas à une aggravation de la crise du logement, la FNAIM rappelle qu'un accompagnement financier doit être prévu en conséquence.

Pour prévenir une sortie du parc locatif des biens F et G, il est nécessaire en premier lieu d'instaurer une vente en l'état futur de rénovation énergétique : toute vente d'un bien F ou G doit pouvoir



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

bénéficiaire d'un avantage fiscal s'il est maintenu durablement dans le parc locatif privé et rénové à des conditions de loyers abordables. Elle devra être éligible au DENORMANDIE dans l'ancien, qu'il conviendra d'étendre à tout le territoire pour ces biens F et G.

« Cela permettra de structurer et pérenniser ce marché locatif tout en maintenant la diversité territoriale de l'offre. » précise Jean-Marc TORROLLION

En deuxième lieu, il convient de réévaluer sérieusement le plafond du déficit foncier imputable sur le revenu. Si 40% des travaux à l'origine du déficit sont constitués de travaux de rénovation, le déficit imputable pourrait être doublé et passer à 21 400€. C'est l'outil qui demeure le plus puissant pour accompagner les bailleurs, non-accompagnés par MaPrimeRénov'.

La FNAIM rappelle ici qu'une partie des sommes déposées sur les livrets A et les LDD et non centralisées par la Caisse des Dépôts devait être affectée à hauteur de 10 % au financement de travaux d'économies d'énergie dans les bâtiments anciens. Pourquoi ne pas reclarifier ce fléchage vers des projets de rénovation énergétique ?

La copropriété : le maillon indispensable de la rénovation énergétique du parc immobilier

S'il y a un changement de paradigme qui doit, depuis un an, être salué sans réserve, c'est la prise en compte de la copropriété par ce Gouvernement. C'était MaPrimeRénov' Copro. C'est désormais le retour du Plan pluriannuel de travaux (PPT), retravaillé. La FNAIM s'en félicite.

Les copropriétés auront une obligation d'élaborer un projet de PPT, donc d'interroger l'état de l'immeuble, les travaux qui doivent être conduits et surtout la création d'une provision annuelle sur un fonds dédié du montant des travaux à prévoir.

« Il est primordial de rendre le PPT, un outil dont les subtilités seront complexes à expliquer en assemblée générale, le plus simple et lisible possible. Nous avons fait des propositions techniques, simples et espérons être entendus » observe Jean-Marc TORROLLION. « Nous avons aussi fait des propositions pour développer le rôle des collectivités locales, qui sont le niveau clé pour poser des exigences de rénovation correspondant à la réalité des territoires et du bâti local. Elles peuvent être une pierre de la massification à moyen-terme. »

Si l'instauration du Plan pluriannuel de travaux est indéniablement une avancée majeure pour financer les rénovations en copropriétés, ce ne sera là pas suffisant. Si la mobilisation financière de l'Etat via le Plan de relance est incontestable, et la FNAIM le salue, elle rappelle qu'il n'y a aucun engagement sur la durée. C'est d'autant plus inquiétant qu'en parallèle, il y a aujourd'hui très peu de produits bancaires adaptés à la rénovation des copropriétés. Et, au gré des missions, nous constatons que les parties prenantes demeurent réticentes à traiter le sujet.

« MaPrimeRénov' a constitué un symbole fort. Nous croyons au dispositif. Mais on ne peut pas ignorer la nécessité de trouver des solutions pour financer les projets de rénovation des copropriétés, sans quoi, nous passerons à côté du défi. MaPrimeRénov', CEE et financements privés complémentaires doivent pouvoir constituer un ensemble articulé, corrélé au futur Plan pluriannuel de travaux, instrument propre de la copropriété. Notre seule volonté est de permettre la mise en œuvre de ce chantier ambitieux. » conclut Jean-Marc TORROLLION.



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. 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. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de 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 Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34