

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 11 janvier 2023



## **#Politique** Pour la FNAIM, l'année 2023 doit être celle du logement

*Entre marché locatif tendu, obligations de rénovation énergétique et difficulté d'accès au crédit, le secteur de l'immobilier fera face à de nombreuses tensions en 2023. Face à ces différents défis, la Fédération nationale de l'immobilier appelle les pouvoirs publics à réellement faire de cette nouvelle année celle de la politique du logement, en s'attendant à proposer des solutions pour tous les Français.*

Alors que la nouvelle année s'annonce pleine de défis, plusieurs vont ainsi devoir être relevés pour que le secteur immobilier ne soit pas trop impacté par les différentes décisions politiques.

### **Les prix de l'énergie pèsent sur les budgets des propriétaires**

Ainsi, l'année s'annonce particulièrement compliquée dans les copropriétés, qui vont devoir d'abord faire face à l'augmentation des prix de l'énergie, à commencer par ceux de l'électricité et du gaz. Un sondage flash réalisé fin décembre par la FNAIM auprès de ses adhérents syndics, montre que près de 40% des syndics enregistrent un retard dans le paiement des charges en fin d'année. Malgré tout, la FNAIM salue la mise en place du bouclier tarifaire pour le chauffage collectif, qui reste un dispositif d'atténuation précieux et la perspective d'un « tarif plafond ».

*“Le plus inquiétant au vu de ces résultats est que la situation va se dégrader dans les mois à venir, avec un pic attendu pour mi-2023 du fait de la temporalité de la copropriété - les annonces du dimanche 8 janvier d'un prix plafond en copropriété vont donc dans le bon sens”,* souligne Loïc CANTIN, nouveau président de la FNAIM.

### **Le marché locatif face à une pénurie de biens**

Du côté du marché locatif, la situation, déjà tendue, pourrait empirer. La remontée des taux de crédits liée au taux d'usure a entraîné une profonde évolution du profil des primo-accédants. Ces derniers, pour pouvoir accéder à l'emprunt ont désormais besoin d'avoir des revenus supérieurs ainsi que des apports conséquents, réduisant d'autant la capacité d'accès au crédit pour de nombreux ménages. Conséquence : les candidats à la location sont plus nombreux et les biens de plus en plus difficiles à trouver, du fait d'une moindre rotation dans le parc et de son faible renouvellement par le neuf. Sans compter que la difficulté grandissante à louer des biens énergivores risque d'entraîner un transfert croissant de ces logements du marché locatif à celui de la transaction.



*“Attention toutefois : l'enjeu, c'est bien la quantité de biens à louer disponibles, et non les prix”, alerte Loïc Cantin. “Nous mettons donc en garde les pouvoirs publics : la solution ne réside pas dans plus de contraintes, de permis de louer et d'encadrement des loyers. Au contraire ! Il faut plutôt rassurer les bailleurs en repensant l'accompagnement de l'investissement locatif, à la fois dans le neuf et dans l'ancien.”*

## **La rénovation énergétique en progression**

De bonnes nouvelles du côté de la rénovation énergétique, puisque les copropriétaires sont de plus en plus nombreux à passer le cap du vote des travaux. Un tiers des syndics de la FNAIM constatent ainsi une progression des votes en faveur des travaux sur la fin de l'année 2022. Un point d'alerte : le délai de lancement des chantiers. Près de la moitié des copropriétés (48%) voient s'écouler entre une et deux années entre le vote des travaux et le début effectif du chantier. Pour près de 25% des copropriétés, le délai est même supérieur à deux ans, et bien peu compatible avec le calendrier de la Loi Climat...

*“De nombreux problèmes se posent quant au sujet de la rénovation énergétique : l'enjeu financier dans un contexte d'inflation, les difficultés techniques pour améliorer le classement énergétique de son bien ou encore les difficultés opérationnelles... Le calendrier fixé par la Gouvernement n'est pas tenable, nous ne cessons de le répéter !”, martèle Loïc CANTIN.*

## **2023 doit être l'année du logement !**

Si la FNAIM salue la création d'un Conseil national de la refondation “logement”, elle espère que le Gouvernement entendra les propositions de l'écosystème, malgré le calendrier contraint qu'il s'est imposé pour ces travaux de « refondation » de la politique du logement.

La Fédération appelle pour sa part à redonner confiance aux bailleurs et aux accédants en créant deux effets liés au crédit, à savoir la réintroduction de la déduction fiscale des intérêts d'emprunt pour l'achat d'une résidence principale et la portabilité des prêts. Elle rappelle sa proposition de renouer avec une pratique qui a prouvé son efficacité par le passé, à savoir que les prêts bancaires soient, à l'occasion d'une revente, cessibles pour une autre acquisition ou cessibles à l'acquéreur.

La FNAIM demande également la création d'une bonification “valeur faible logement” dans le cadre de Ma Prime Rénov'. *“Ma Prime Rénov' a déjà été améliorée cette fin d'année pour devenir plus efficace et orienter davantage vers des rénovations globales”, explique Loïc CANTIN. “C'est une bonne chose, mais il faut désormais la rendre incitative en prenant en compte la valeur des biens et le poids des travaux, sinon comment convaincrions-nous les propriétaires de faire des travaux si le poids des travaux représente déjà le tiers de la valeur du bien ?”*



Dans la continuité de ces propositions, la FNAIM propose de nouveau un aménagement du calendrier pour éviter l'attrition de l'offre locative, en suspendant en copropriété l'indécence énergétique à l'exécution d'un plan pluriannuel de travaux et rendant le DPE collectif opposable. Cela tout en conservant une ambition écologique, en instaurant notamment une obligation de rénover tous les logements G à la mutation. *"Il faut assumer que nous devons, écologiquement, rénover tous les logements, pas simplement ceux en location"*, détaille Loïc Cantin.

En complément de tout cela, la FNAIM propose également la création d'un observatoire, annuel et par intercommunalité, des politiques locales de l'habitat.

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@presidentfnaim

@FNAIM



#### À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 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. A 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 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 – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02