



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## **Mesdames, Messieurs les Maires, Présidents d'EPCI, votre rôle pour préserver la fluidité du marché locatif et la rénovation du parc est immense !**

Les acteurs de l'immobilier au sens très large du terme, se tournent habituellement vers vous, Maires, Présidents d'EPCI en votre qualité de bâtisseurs. Votre rôle dans l'aménagement, l'urbanisme et la construction est une évidence. Votre rôle n'est pas moindre quant au cadre qui s'impose aux bailleurs.

Depuis 2017, les pouvoirs publics dans leur ensemble ont multiplié les messages alarmants vis-à-vis des propriétaires-bailleurs. Bien sûr, ce sont d'abord les décisions de l'Etat (l'IFI, la soumission des loueurs en meublé professionnels aux cotisations sociales de travailleurs non-salariés) qui interrogent sur la place du bailleur comme acteur économique, comme s'il ne l'était qu'au moment de le taxer. En pratique, ces mesures viennent surtout limiter toute possibilité d'émergence d'entrepreneurs du logement, dont nos concitoyens, vos administrés, auraient pourtant bien besoin. 40% des Français sont locataires. Les propriétaires, lorsqu'ils mettent un bien en location, « font un acte d'utilité économique et sociale », pour reprendre un récent propos d'Emmanuelle WARGON.

Pourtant, à ces décisions nationales, **force est de constater que sont venus se surajouter des choix des collectivités locales qui achèvent de remettre en cause le modèle économique des bailleurs.** Avant toute chose, rappelons quelques réalités : les deux tiers des bailleurs louent 1 seul logement ; 30 % (1,6 millions) des bailleurs sont non-imposables ; 37% des bailleurs sont des retraités.

### **Nous assistons depuis dix ans à une explosion des taxes foncières (avec des disparités).**

Certes, vous avez été confrontés successivement à une baisse de la dotation globale de fonctionnement, puis à la suppression progressive de la taxe d'habitation. Mais l'UNPI l'avait relevé : depuis dix ans, les taxes foncières ont augmenté de 31,4%. En cinq ans, la taxe foncière a augmenté trois fois plus que l'inflation et... six fois plus que les loyers !

Ce ratio apparaît d'autant plus symbolique quand on le place dans un contexte où le loyer peut être encadré. Réautorisé avec la Loi ELAN, certaines collectivités s'en sont saisies. Peu, il est vrai. Mais en plus d'entraîner une baisse de la rentabilité de l'investissement locatif, c'est une bombe à retardement sur la rénovation. Le bailleur a d'autant moins intérêt à rénover son logement qu'il peut difficilement revaloriser cet effort. C'était l'un des apprentissages de la Loi de 1948.

A l'époque, la Loi de 48 avait effectivement résolu un double problème de court-terme : préserver les solutions de logement des Français dans l'immédiat après-guerre et relancer la construction. Mais elle avait installé des problèmes de long-terme de rénovation du parc et de désengagement des investisseurs privés, conduisant à la pérennisation d'un parc de logements anciens. Cet état de fait s'était



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

tellement installé sur la durée, qu'en 2003, 55 ans après la Loi, le Sénat observait encore que, la part des logements « sans confort » dans les logements Loi 1948 était de plus de 25 % contre 2,5 % pour l'ensemble des résidences principales !

L'encadrement des loyers apparaîtra d'autant plus comme une sanction, qu'une obligation de rénovation va s'imposer dans le même temps aux bailleurs pour les 1,7 millions de logements du parc locatif privé classés F ou G (25% du parc locatif privé). Les seconds pourraient ainsi disparaître du parc locatif à horizon 2023. Financement des travaux et manque de retour sur investissement sont d'ores et déjà LES deux principaux freins à la rénovation énergétique, comme l'avait constaté l'ANIL. L'enjeu de la rentabilité de l'investissement que constitue la rénovation va se poser d'autant plus prégnant.

Au-delà du financier, nous pourrions encore évoquer l'impact du permis de louer, mis en place par de plus en plus de collectivités, sur des périmètres qui n'ont plus aucun rapport avec l'objet initial de cet outil de lutte contre l'habitat indigne. Aujourd'hui, il ralentit surtout considérablement le délai de mise en location.

Au-delà de ces alertes et de ces points de vigilance sur l'encadrement des loyers et la fiscalité locale, nous nous tournons vers vous comme des alliés. Bien sûr, il faut renouer avec la construction. C'est un enjeu économique majeur pour toute une filière, mais aussi une nécessité pour éviter une pénurie de logements à très moyen-terme. Des logements anciens vont sortir du parc locatif. Les propriétaires ne pourront pas aller au bout du projet de rénovation que les obligations imposeront. Il faut l'anticiper et cela implique de construire, pour loger les locataires de vos villes... Il ne s'agit d'ailleurs pas ici d'un encouragement à artificialiser de nouveaux sols, mais déjà d'utiliser pleinement les droits à construire ouverts dans les PLU.

Mais au-delà, **vous pouvez utiliser votre compétence en matière d'urbanisme pour encourager, accompagner, faciliter la rénovation des logements qui peuvent effectivement être rénovés.** Vous avez entre les mains la possibilité d'introduire dans les documents d'urbanisme, via les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des préconisations pour assurer le renouvellement énergétique d'un périmètre, pour le bâti neuf ou existant. Vous pourrez ainsi conduire une politique de réduction réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments à l'échelle de vos territoires. Vous avez la faculté d'accompagner la rénovation des immeubles en copropriétés instituant des périmètres de ravalement obligatoire, qui induisent une obligation de rénovation énergétique. Dans nos territoires, dans nos villes, ce serait un formidable accélérateur du processus de rénovation de nos immeubles. Ce serait un acte fort pour la revalorisation du parc, pour le confort des habitants et pour la réhabilitation de nos cœurs de ville.

**De notre côté, nous sommes déterminés à prendre toute notre part sur cet enjeu d'avenir.** Le rôle des agents immobiliers, administrateurs de biens et des syndics de copropriété est déterminant pour conseiller tous les propriétaires et les accompagner dans la rénovation de leurs biens, qu'ils soient occupants ou bailleurs, en habitat



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

individuel ou en logement collectif. La FNAIM a d'ores et déjà donné à nos adhérents les outils pour qu'ils soient pleinement en capacité d'accompagner, de guider les consommateurs dans les nouvelles obligations qui s'imposent.

Vous pourrez compter sur l'engagement de nos professionnels, agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, pour agir à vos côtés, assurer notre rôle de tiers de confiance sur la location et rénover les immeubles.

J'espère avoir su vous convaincre que nous sommes très conscients que votre rôle est essentiel dans la politique du logement au quotidien et pour la rénovation des bâtiments dans nos territoires, et que nous voulons agir à vos côtés, en responsabilité. Je vous remercie de votre attention et vous prie de recevoir, l'expression de ma parfaite considération.



**Jean-Marc TORROLLION**  
Président de la FNAIM

## Pour aller plus loin

### Les propositions de la FNAIM pour revaloriser le bailleur, son investissement au service de la rénovation énergétique :

- ▶ Pour éviter la sortie du parc locatif de trop nombreux logements, élargir le Denormandie dans l'ancien pour en faire l'instrument qui évitera la sortie du parc des logements F et G ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Instituer un Prêt collectif aux copropriétés pour la rénovation des immeubles garanti par l'Etat.