

# RELANCER LA FILIÈRE DU LOGEMENT

LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM



AGIR POUR LE LOGEMENT

**L'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et existants, terrains d'assise, gros travaux) s'élève à 337 milliards d'euros. La filière dans son ensemble représente environ 2,5 millions d'emplois, non-délocalisables.**

L'immobilier a toujours été une  **pierre de la croissance économique** , générant des richesses considérables pour le pays, et, ce qui n'est pas des moindres, des rentrées fiscales à hauteur de près de 80 milliards par an. À cet enjeu économique s'ajoute un  **enjeu sociétal** . L'habitation est pour tout un chacun une donnée fondamentale, un  **impératif social** . Cette crise l'a encore démontré. Économiquement, cela a abouti à en faire une  **valeur refuge**  car, qu'il soit propriétaire occupant ou bailleur, la pierre reste l' **actif patrimonial de la classe moyenne**  et une épargne-retraite.

La politique du logement en France a toujours reposé sur 4 piliers : le logement locatif social, un parc privé locatif important, l'accession et l'aide à la personne.

**Un plan de relance sectoriel doit aujourd'hui reposer sur 3 principes :**

- L'**équilibre des territoires** ;
- La **rénovation énergétique** ;
- Une politique de l'offre qui ne concerne pas que le logement neuf : **neuf et ancien** constituent la cohérence d'une filière.

Pour la FNAIM, le logement peut jouer un rôle de catalyseur de la relance du pays, si **3 impératifs** sont réunis :

- créer les conditions générales de la **confiance** des Français dans l'avenir ;
- en faire pour les années futures un **support d'investissement solide et attractif** ;
- ne pas envoyer de signaux contraires, fût-ce pour corriger le déséquilibre des finances publiques inévitablement mises à mal par la crise.

**La FNAIM porte 8 propositions pour faciliter la relance :**

## Promouvoir une politique du logement équilibrée partout sur le territoire

### 1. Étendre le Denormandie dans l'ancien à toutes les villes

Ce dispositif présente l'avantage de drainer des copropriétaires solvables, de remobiliser des logements anciens rénovés occupés par des locataires propres à conforter une zone de chalandise. La rénovation fait travailler des artisans locaux sur tout le territoire et il n'y a aucune conséquence sur l'artificialisation des sols.

### 2. Mettre un terme au zonage

Le zonage accentue les déséquilibres territoriaux en concentrant les investissements uniquement sur des zones dites tendues contribuant en réalité à concentrer l'offre au détriment des autres territoires, sans contribuer à détendre le marché.

## Innovier pour donner les moyens aux ménages de la rénovation énergétique

### 3. Créer un dispositif unique, simple et universel de soutien aux travaux de rénovation énergétique

Le CITE est en train d'être remplacé par une prime d'avance sur travaux, qui exclura les ménages les plus aisés. S'ajoutent à ces dispositifs quantité de primes. Il faut un dispositif unique mais surtout simple qui soit dédié à la rénovation. Par ailleurs, la rénovation énergétique ne saurait exclure des ménages : le signal serait particulièrement négatif.



# RELANCER LA FILIÈRE DU LOGEMENT

LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM



AGIR POUR LE LOGEMENT

## 4. Inciter les banques à soutenir l'effort des ménages

Tout ne peut pas venir de l'État : les banques doivent financer les travaux collectifs, quitte à adosser les crédits consentis à des produits d'épargne originaux.

## 5. Doubler le plafond des déficits fonciers imputable sur le revenu du bailleur, si le montant des travaux est composé pour 40 % de montant de travaux d'économie d'énergie (collectif ou individuel)

Rappelons que ce plafond n'a jamais été réévalué depuis 25 ans.

## Lever les obstacles au crédit

### 6. Réviser les recommandations du HCSF

En décembre 2020, le HCSF recommandait aux établissements de crédit de faire preuve de prudence en veillant à ce que le taux d'effort à l'octroi des emprunteurs de crédits immobiliers résidentiels en France n'excède pas 33 % et que la maturité du crédit n'excède pas 25 ans. Ces recommandations nous paraissent désormais inadaptées à la nouvelle ère économique qui va s'ouvrir pour les particuliers.

### 7. Refaire du Prêt à Taux Zéro l'apport des primo-accédants

Les banques sont en train de resserrer drastiquement les conditions d'accès aux crédits, demandant des apports inatteignables pour de nombreux primo-accédants. Le PTZ est leur instrument : il est considéré comme un apport par les banques. Il est le dernier dispositif d'aide à l'accession à la propriété efficace. **Pendant 2 ans, le PTZ doit être pleinement réhabilité, même dans le neuf en zone détendue.**

## Soutenir les petits bailleurs

### 8. Ne pas céder à la tentation si fréquente qui consisterait à taxer la pierre

Taxer le foncier/l'immobilier a souvent été une voie de recours pour les pouvoirs publics qui pensent ainsi ne pas taxer les ménages. La fiscalité immobilière représente déjà 100 Mds € : IFI, prélèvements sur l'investissement en logement, Impositions sur les revenus immobiliers, taxe foncière, prélèvements sur les mutations... **L'immobilier est un investissement productif, celui de la classe moyenne.**

## La FNAIM invite aussi les pouvoirs publics à poursuivre et accélérer 2 chantiers :

- **La digitalisation de la chaîne immobilière** : le Covid-19 a permis d'accomplir de fantastiques progrès et d'accélérer un mouvement, impactant les assemblées générales de copropriété comme la transaction. La FNAIM appelle à ne pas ralentir la cadence, en digitalisant l'ensemble des étapes de la transaction : prolongation de l'autorisation de l'acte notarié à distance et digitalisation des services d'urbanisme.
- **La création d'un statut de tiers de confiance, portée par la Proposition de loi Nogal.** Cette Proposition de loi prévoit un mandat de gestion locative en « garantie totale » et une consignation des dépôts de garantie, confiés aux professionnels de l'immobilier. L'intermédiation sort confortée par la crise : elle a démontré sa capacité à assurer des relations sans heurts entre bailleurs et locataires. Cette proposition de loi, qui est soutenue par la FNAIM, prend d'autant plus son sens, dans la période qui s'ouvre.

