



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 30/06/21



Conférence de presse FNAIM - Immobilier 2021 : une dynamique en sursis ?

#Politique : Réussir la rénovation énergétique ou faire face à une pénurie de logements ?

Alors que le Sénat vient d'achever l'examen du projet de loi Climat et Résilience, force est de constater qu'il a conforté l'ambition écologique d'un texte qui n'en manquait déjà pas, tout en insufflant une nécessaire dose de pragmatisme. Avant l'étape décisive de la Commission Mixte paritaire, la FNAIM invite les parlementaires à préserver cet équilibre. L'affichage d'objectifs climatiques ne doit pas l'emporter sur le réalisme des mesures votées. La FNAIM rappelle la réalité du parc frappée par les mesures du projet de loi, tout en soulignant que le paysage est en mouvement puisque « 40 % des biens vont changer de classe entre l'ancien et le nouveau DPE », qui entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Loi Climat et résilience & nouveau DPE

Le projet de loi Climat et résilience avait été profondément modifié à l'Assemblée nationale, lorsque les députés avaient introduit une interdiction de location des logements classés E en 2034, en complément de l'interdiction de location des F et G à horizon 2028. L'exigence grandissante au fil de l'examen du texte n'est accompagnée d'aucune mesure convaincante d'accompagnement pour les bailleurs ou les copropriétés.

Le Sénat a corrigé ces deux points : reportant l'interdiction de location des logements E en 2040, tout en prévoyant des dispositifs ambitieux d'accompagnement de la rénovation des F et G.

La FNAIM s'en félicite, doublement. « La FNAIM partage l'objectif de rénovation des logements très énergivores : elle s'est fortement mobilisée, depuis longtemps, pour faciliter, accompagner cet effort indispensable. », rappelle Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. « Mais faire croire que rénover la moitié du parc privé locatif en seulement 12 ans c'est juridiquement, techniquement et financièrement possible est malhonnête. Nous avons été rassurés par le report de l'échéance pour les logements E à 2040. Nous espérons vivement, pour l'avenir du parc locatif privé, que ce calendrier sera confirmé. Commençons par nous concentrer sur la rénovation des logements F et G : le défi est déjà immense »



La FNAIM rappelle la réalité de ces biens (très) énergivores : dans le seul parc privé locatif, 70% sont situés en copropriété. Ce sont des petites superficies (60% des biens de moins de 30 m²) et des logements anciens (70% des logements datant d'avant 1948 ; 55% des logements construits entre 1949 et 1974). Les biens F et G actuellement loués dans le parc privé représentent 1,7 million de logements, 22% du parc ; les biens E représentent 1,9 millions de logements supplémentaires, 26% du parc privé locatif.

La FNAIM rappelle également que les biens énergivores ne sont pas forcément ceux que l'on croit. Avec la réforme du DPE, qui entre en vigueur ce 1er juillet 2021, ce sont 40 % des biens qui vont changer de classe entre nouveau et ancien DPE : près de 200 000 logements chauffés au gaz et 600 000 chauffés au fioul qui n'étaient pas classés F ou G le deviendront. Elle avertit encore : ces biens sont d'abord situés dans des départements ruraux et/ou montagnards (+ 40% Nièvre/Creuse ; 46% Cantal) - et ce déséquilibre territorial sortira conforté de la réforme du DPE puisque le chauffage au gaz et au fioul est d'abord présent dans les territoires. Ce sont les mêmes populations, les mêmes territoires qui sont touchés par les mesures sur les véhicules.

« La conjonction de mesures sur le logement créé un cadre contraignant et dévalorisant pour le patrimoine dans nos territoires. Il faut l'anticiper. » explique Jean-Marc TORROLLION.

Un accompagnement financier nécessaire

Autres requêtes de la FNAIM : que les ménages et les copropriétés concernés soient accompagnés financièrement dans le cadre de ces nouvelles obligations. Elle salue les mesures adoptées par le Sénat, qui vont dans le sens d'une préservation du parc privé locatif.

Outre le maintien du report d'interdiction de location des logements E de 2034 à 2040, il faut :

- Ne pas envoyer de mauvais signal aux bailleurs en préparant un accompagnement financier réservé à une « rénovation performante » trop souvent techniquement irréalisable. Tous les logements ne pourront pas atteindre les seuils A ou B du DPE. Une rénovation performante, c'est celle qui permet de sortir du statut de « passoire thermique »
- Maintenir les mesures votées au Sénat : Doublement du déficit foncier pour les travaux de rénovation énergétique, extension du Denormandie aux logements classés F et G, renforcement des outils juridiques (congé pour travaux, simplification du PPT, portabilité du fonds travaux)
- Garantir à long-terme les dispositifs Ma Prime Rénov, l'Eco-PTZ

« Il faut prendre soin des copropriétaires et des propriétaires investisseurs, sans quoi ils ne seront plus moteurs du mouvement », met en garde Jean-Marc TORROLLION. *« Nous n'ignorons pas le coût des mesures que nous proposons. Il ne s'agit pas de demander la gratuité de la rénovation, juste qu'elle soit soutenable, pour réussir. La réussite de la rénovation est le seul impératif qui nous oblige dans*



le temps long de l'histoire vis-à-vis des générations futures. On est loin des réserves et de la tiédeur : on est juste dans la vraie vie. »

En ligne de mire : quelle offre pour loger les Français demain ?

Au-delà de la rénovation énergétique, pour un propriétaire, mettre en location un bien pour une courte durée via une plateforme sera d'autant plus tentant que les contraintes s'accroissent : permis de louer, encadrement des loyers... Cela n'est pas pour rassurer la Fédération, témoin d'une reprise avérée de la location touristique depuis janvier 2021, qui pourrait conforter le risque d'érosion du parc privé à court terme.

Selon les chiffres compilés par la FNAIM, l'offre de logements à vendre est en baisse de 26% sur six mois. La crise a marqué une inflexion à la baisse de l'offre dans les villes rurales et à la hausse à Paris. Cette pénurie est bien sûr valable sur le segment du neuf, où les constructions et mises en chantier observent une diminution continue depuis le T3 2018, mais également sur celui de l'ancien.

Pour la FNAIM, le retour des investisseurs institutionnels sur le segment résidentiel, espéré par beaucoup, comme alternative, n'est pas sans soulever quelques interrogations. L'État peut-il raisonnablement compter sur eux au détriment des petits épargnants ? Sont-ils la solution au défi de la rénovation énergétique de logements éparpillés sur le territoire, et de lutte contre la pénurie de l'offre ?

La campagne présidentielle 2022 se profile et la FNAIM espère que le logement occupera une place centrale dans les débats à venir. Elle rappelle qu'il est du rôle de la puissance publique de faciliter la fluidité du marché et la diversité de l'offre, de repenser le secteur de façon globale. *« Oui, le bilan d'un gouvernement, c'est le nombre de logements construits. Ce doit être aussi le nombre de logements rénovés, la quantité et la qualité du parc locatif privé. Surtout, le champ de la réflexion ne peut pas se limiter au logement social ou même au logement intermédiaire. »* rappelle Jean-Marc TORROLLION.

La FNAIM appelle à une simplification de l'investissement locatif du particulier et le paysage réglementaire des bailleurs : elle met en garde sur l'impact du « permis de louer » et invite à réinventer le statut de bailleur privé locatif.

« Notre fédération sera dans la présidentielle à venir un acteur constructif, engagé, pour porter des propositions et ainsi loger les Français, dans des logements de qualité. Oui, c'est une charge considérable dans le budget des ménages, en particulier des classes moyennes et nous ne pouvons l'ignorer. Nous serons à la disposition des candidats. »



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 – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02