



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Mercredi 28 septembre 2022



Passoires thermiques : 500 000 logements pourraient sortir du parc locatif, les propositions de la FNAIM

Depuis plusieurs mois, consciente que la rénovation du parc immobilier français doit réussir, la Fédération nationale de l'Immobilier alerte les pouvoirs publics sur le manque d'anticipation et/ou le manque d'accompagnement pour faire face aux nouvelles contraintes imposées par la loi Climat et résilience. Selon un sondage mené par la FNAIM dans le parc que ses adhérents administrent, un quart des propriétaires-bailleurs, auprès de ses professionnels, envisagerait de vendre plutôt que rénover. La 1^{ère} organisation syndicale des professionnels de l'immobilier propose donc une feuille de route pour relever le défi de la rénovation, notamment dans le parc collectif.

Un risque d'hémorragie du parc locatif privé

La FNAIM a interrogé plus de 500 de ses professionnels sur le terrain, afin d'anticiper le comportement des propriétaires-bailleurs de passoires énergétiques. Résultat : 32 % choisissent à date de rénover leur bien, mais **26 % entendent le vendre et 6% opteront pour la location de courte durée.** « C'était une intuition, nous l'avons désormais quantifiée : près de 500 000 logements très énergivores actuellement loués seraient ainsi susceptibles de quitter le marché locatif d'ici à six ans. Il s'agit principalement de petites superficies, dont l'achat peinera de surcroît à être financé. Cela ne créera pas une catégorie de propriétaires modestes. » alerte Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. « Comprenons bien l'enjeu : le marché locatif privé est un pilier majeur du logement en France et de la mobilité des Français, pour les jeunes et les actifs : 1,2 million de logements changent de locataires chaque année. »

L'enjeu majeur de la rénovation en copropriété

Sans surprise, pour 93 % des sondés, le principal frein à la réalisation de travaux de rénovation énergétique est le coût de ces derniers, même si plus de 6 répondants sur 10 citent aussi les difficultés techniques. Enfin, dans plus de 40 % des cas, les travaux sont tributaires d'une décision en Assemblée générale de copropriété.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Rappelons que 63% du 1,6 million de « passoires » du parc locatif privé sont situés en copropriété. Dans le parc collectif, en général, pour sortir des logements du statut de passoire énergétique, il est nécessaire d'engager des travaux d'isolation, nécessitant une décision collective.

La FNAIM propose une stratégie globale pour réussir la rénovation

Pour répondre aux enjeux de la rénovation sans risquer une sortie massive de logements de la location, la FNAIM propose une stratégie globale et ambitieuse pour le parc immobilier, qui permettra de planifier véritablement un effort à la fois efficace écologiquement et soutenable économiquement.

1. **Contractualiser, par le Plan Pluriannuel de travaux en copropriété, l'éradication de tous les logements très énergivores du parc collectif privé**

A l'heure actuelle, trois calendriers se télescopent dans les immeubles : l'interdiction de louer, l'obligation d'élaborer des plans pluriannuels de travaux en copropriété et l'obligation de réaliser des DPE collectifs dans les immeubles.

La FNAIM appelle à mettre de toute urgence de la cohérence et de la solidarité entre copropriétaires.

« Une solution serait que l'adoption d'un Plan pluriannuel de travaux, qui permette des économies d'énergie, entraîne automatiquement la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant les 10 ans du PPT » indique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. Cela permettrait d'assurer le lancement des travaux tout en assurant une solidarité entre copropriétaires bailleurs et occupants, et de permettre aux copropriétaires d'étaler le coût des travaux.

2. **Organiser la solidarité entre copropriétaires en rendant opposable le DPE collectif**

La situation de certains logements (pignon Nord, dernier étage, etc.) rend pratiquement impossible leur sortie du statut de passoire, quels que soient les travaux engagés. Ces copropriétaires n'ont aucun intérêt à voter des travaux collectifs, puisque le DPE individuel sera toujours une sanction pour eux.

La Fédération nationale de l'immobilier propose que le DPE collectif soit rendu opposable et de valeur supérieure à un DPE individuel, afin d'inciter les copropriétaires à s'engager dans un plan ambitieux de rénovation, tout en évitant de douloureux contentieux au sein même des copropriétés

3. **Créer les conditions d'une éradication de tous les logements très énergivores**

« La législation actuelle ne concentre ses objectifs de rénovation énergétique que sur le parc locatif. A qui fera-t-on croire qu'on atteindra la neutralité carbone en 2050 en s'attaquant au parc locatif ? » interpelle le Président de la FNAIM, « Écologiquement, il faut penser l'éradication des logements les plus énergivores, et donc intégrer les ménages propriétaires occupants. »



La FNAIM propose d'instituer, pour tous les biens, **la classe F comme standard minimum de performance énergétique au 1^{er} janvier 2030.**

En pratique, ce calendrier induit une exigence de rénovation au moment de la mutation d'un bien. *« Cela peut faire peur, bien sûr, mais des précédents, en assainissement en particulier, existent : il y a une obligation de travaux. La mutation c'est le moment où on peut enclencher, à l'échelle du logement individuel, des travaux structurants de rénovation, les plus efficaces écologiquement, mais aussi les plus coûteux. Car alors, le coût des travaux s'intègre à l'opération d'acquisition. »*

4. Valoriser l'épargne des (co)propriétaires

« Nous l'avons vu dans les réponses à notre sondage : pour réussir la rénovation, la question financière est cruciale, et même centrale. Et elle peut être synonyme d'obstacle. Si nous considérons qu'il faut maintenir MaPrimeRénov'Copro, et qu'il faut accentuer l'aide aux bailleurs, cela ne signifie pas que nous considérons que la rénovation sera entièrement financée par l'État, souligne Jean-Marc TORROLLION.

Faire reposer l'effort financier uniquement sur les aides publiques serait inacceptable pour les finances de l'État et insuffisant pour accompagner l'ampleur de la rénovation. La FNAIM propose donc de diversifier les solutions de financement, ce qui impliquera une innovation bancaire :

- ✓ **Développer des produits bancaires tournés vers la copropriété**, via un principe de garantie de l'État aux prêts rénovation à la copropriété.
- ✓ **Créer un produit d'épargne rénovation**, pour favoriser la réalisation effective de travaux de rénovation au moment de l'achat.

« Voilà des solutions qui devraient permettre une rénovation ambitieuse de l'ensemble du parc immobilier Français » résume Jean-Marc TORROLLION. *« Les professionnels de l'immobilier sont prêts, aux côtés des pouvoirs publics, à engager ce chantier et accompagner les propriétaires sur ce chemin. Nous avons pris des engagements, pour enclencher 50 000 rénovations de copropriété en trois ans. D'ores et déjà, près d'un tiers des syndicats ont fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique cette année. Avec l'ensemble des outils entre nos mains, nous pourrions atteindre réellement les objectifs de réduction carbone. Il importe de réussir la rénovation : l'efficacité doit désormais primer ».*

Téléchargez le sondage

Retrouvez les propositions détaillées de la FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

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 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 - 01 41 05 02 02