

L'AGENDA DU LOGEMENT 2022

31/03/2022

Le logement est un marqueur d'intégration sociale ainsi qu'un facteur d'épanouissement personnel et familial. Premier poste de dépenses pour les ménages, il détient une des clés de la transition écologique de la France. Même s'il concentre des impératifs économiques, sociaux et écologique, le logement semble rarement s'imposer comme LA thématique d'une campagne présidentielle.

PRIORITÉ 1 : Créer un ministère de l'Habitat

PRIORITÉ 2 : Mettre le parc immobilier français au niveau des standards énergétiques européens

1. Aligner le rythme de rénovation sur le calendrier européen
2. Intégrer les outils français de la rénovation à la stratégie européenne

PRIORITÉ 3 : Réformer l'accompagnement de l'investissement locatif

PRIORITÉ 4 : Territorialiser la politique du logement

PRIORITÉ 1 : Créer un ministère de l'Habitat

L'éclatement actuel des compétences Logement s'oppose à une politique globale, cohérente.

La politique du Logement est par définition un politique interministérielle, prise en étau entre :

- un Ministère de la Transition énergétique qui n'a pas nécessairement la connaissance experte du secteur, mais chargé de définir la politique de rénovation énergétique
- un Ministère de la Justice qui garde une vision par trop juridique de la copropriété, dont on a vu le poids dans la réussite d'une politique ambitieuse,
- un Ministère des Finances qui a la main sur la politique fiscale de la France, et détermine les conditions du déploiement de la politique du logement

- un Ministère de la Ville chargé du suivi de la rénovation urbaine
- un Ministère de la Cohésion des territoires qui doit promouvoir une vision équilibrée de l'aménagement des territoires.

Le Ministère du Logement navigue entre ces impératifs, les priorités différentes de ces différentes structures. Au gré des changements de tutelle qui se sont exercés sur ce ministère, on constate d'ailleurs le changement de priorités, en ne suivant plus la précédente. Cette répartition des enjeux, comme le poids politique accordé au portefeuille Logement, s'opposent à poser les conditions d'une vision et une stratégie de long-terme qu'il requiert.

PRIORITÉ 2 : Mettre le parc immobilier français au niveau des standards énergétiques européens

L'urgence écologique de la rénovation du parc de logements est indéniable : la crise actuelle de l'énergie ne le rappelle que trop, comme le bilan environnemental du secteur du bâtiment qui représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre français. Toutefois, la stratégie de rénovation française doit être repensée.

La Loi Climat et résilience, qui institue une interdiction de location des logements G, F et E, reposant sur l'indécence est **imparfaite**.

Adoptée en amont de la réforme du DPE, elle impose un calendrier à dix ans, déterminé sans certitude sur la réalité du parc et le nombre de logements impactés. Votée en intégrant les logements E, sans étudier l'impact spécifique de cet ajout, elle constitue une **accélération brutale, non anticipée, et toujours insuffisamment accompagnée** de la rénovation, au détriment de toute logique d'efficacité, puisqu'elle apparaît seulement comme une sanction de l'acte de location.

Au lendemain de la présidentielle, ce calendrier, ce compte-à-rebours, qui s'impose aux deux parcs locatifs, doit être la seule boussole du ministère du Logement mais aussi des collectivités car ce qui est en jeu, c'est bien la capacité à loger des Français qui vivent dans ces parcs :

1 ^{er} janvier 2023	Intégration du respect d'un seuil maximal de consommation d'énergie finale (fixé à 450 kWhEF/m ² /an)	>90 000 logements concernés	} 23% du parc privé locatif
1 ^{er} janvier 2025	Interdiction de location des biens classés « G » dans le DPE	1 million de logements (dont 90% parc privé)	
1 ^{er} janvier 2028	Interdiction de location des biens classés « F » dans le DPE	1,5 million de logements (dont 80% parc privé)	
1 ^{er} janvier 2034	Interdiction de location des biens classés « E » dans le DPE	3 millions de logements (dont 70% parc privé)	} 48,5% du parc privé locatif

Données : Fidéli, base des DPE 2017-2018 de l'ADEME, statistiques « ancien DPE »

En complément du calendrier, s'impose la réalité du coût de l'effort nécessaire pour rénover le parc de logements en location :

Coût travaux rénovation en D – à nombre constant de logements (très) énergivores	E	F	G	TOTAL / parc
Coût moyen travaux pour un foyer en logement individuel	16 000€	32 000€	48 000€	
TOTAL Coût Rénovation parc résidences principales Maisons individuels	66 Mds €	59,7 Mds €	47,4 Mds €	173,1 Mds€
Dont Sous-total Coût rénovation logements individuels actuellement en location	11,9 Mds €	11 Mds €	9,7 Mds €	32,6 Mds €
Coût moyen travaux pour un foyer en logement collectif	10 000 €	20 000 €	30 000 €	
TOTAL Coût Rénovation parc résidences principales logements collectifs	28,1 Mds €	23,8 Mds €	21,4 Mds €	73,3 Mds
Dont Sous-total Coût rénovation logements collectifs actuellement en location	19,6 Mds €	17,7 Mds €	17,1 Mds €	54,4 Mds
TOTAL Coût Rénovation parc de résidences principales	246,4 Mds € (dont 61% pour la rénovation des F et G)			
Dont SOUS-TOTAL Coût rénovation logements actuellement en location	87 Mds € (dont 63% pour la rénovation des F et G)			

Le **premier chantier du Ministère du Logement doit être de remettre sur l'ouvrage le calendrier de la Loi Climat**, en prenant en considération les résultats du nouveau DPE. Le nouveau DPE va révéler qu'il y a bien dans le parc de logements les 7 à 8 millions de logements très énergivores estimés par les études scientifiques jusqu'en septembre 2020.

Sans ajustement du calendrier,

de nombreux bailleurs vont se détourner de la location longue durée, qu'ils choisissent de vendre leur bien ou de privilégier la location meublée touristique, moins contraignante (pas d'encadrement des loyers, pas d'obligation de rénovation et fiscalité plus avantageuse). La nouvelle stratégie doit reposer sur deux objectifs :

- Concentrer l'effort sur les logements très énergivores pour permettre leur éradication effective
- Rendre le calendrier de rénovation des logements F et G soutenable, ce qui implique de le rééchelonner et de **lancer un vaste plan d'accompagnement de l'effort.**

1. **Aligner le rythme de rénovation sur le calendrier européen**

La révision de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments prévoit la fixation de nouveaux objectifs à atteindre aussi bien pour les bâtiments neufs comme anciens.

- Les Etats-membres devront s'assurer que tous les bâtiments neufs construits après le 1er janvier 2030 respectent le principe de zéro-émission. La même obligation commence en 2027 pour les bâtiments publics.
- Concernant les bâtiments existants, les Etats devront mettre en place des standards minimums de performance énergétique y compris dans les bâtiments résidentiels :

o Le standard minimum de performance énergétique sera la **classe F** au **1er janvier 2030**

o Le standard minimum de performance énergétique sera la **classe E** au **1er janvier 2033**

Là où les rénovations **obligatoires** de la loi Climat (rénovation des logements loués classés E, F et G d'ici à 2034) diffuse l'effort de rénovation, au détriment de l'éradication des logements très énergivores, **l'Union européenne propose une stratégie pour éradiquer tous les logements très énergivores, dans un calendrier plus réaliste que la loi Climat**

2. **Intégrer les outils français de la rénovation à la stratégie européenne**

La révision de la Directive Performance énergétique propose également une approche différente. La rénovation s'imposerait aux bâtiments existants dès lors qu'est enclenché un vaste plan de rénovation d'un parc immobilier ou à un point de déclenchement sur le marché (vente ou location), dans un délai ou à une date

spécifique, déclenchant ainsi la rénovation des bâtiments existants.

- En pratique, elle induit une **exigence de rénovation au moment d'une mutation d'un bien**, qui est la temporalité crédible pour enclencher des travaux structurants de rénovation – les plus efficaces écologiquement mais aussi les plus coûteux.
- **Cette méthode permet aussi de prévoir une temporalité adaptée à la copropriété** – où se situe 70% du parc locatif. La Loi Climat et résilience a créé le Plan Pluriannuel de copropriété, qui restructure le fonds travaux de la copropriété. 1

□ Pour inciter les copropriétaires à enclencher un vaste plan de rénovation de leur immeuble, il pourrait être prévu que **l'adoption d'un Plan pluriannuel de travaux qui permette des économies d'énergie entraîne la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant la durée du PPT** (10 ans, soit le calendrier européen). Ainsi serait suspendue l'interdiction de location, tout en garantissant le lancement d'un plan de travaux ambitieux, aisément contrôlable via le DPE collectif de l'immeuble.

1 Jusqu'à la Loi Climat et résilience, les fonds travaux de la copropriété constituaient une « épargne » appartenant à la copropriété, alimentée par une cotisation annuelle obligatoire, permettant de financer les travaux décidés à la majorité de tous les copropriétaires.

La Loi Climat et résilience a institué une obligation d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux par les copropriétés, afin de permettre une programmation des travaux, une mesure qui permet notamment de prévoir et d'anticiper la réalisation de travaux lourds de rénovation énergétique. Désormais, seuls les travaux prévus par un PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires pourront être financés par les fonds travaux (hors travaux d'urgence, de sauvegarde ou de préservation de la santé et de la sécurité).

Cela étant, ajuster le calendrier ne suffira pas. Repousser les dates ne change pas l'urgence écologique de penser une politique de rénovation énergétique et le report n'a pas vocation à seulement repousser l'échéance, mais à prendre le temps de poser les conditions de sa réussite. La rénovation du parc locatif impliquera de déployer une politique globale d'accompagnement, impliquant Etat, collectivités locale et acteurs privés, en n'éluant pas la problématique la plus centrale de tous : le **financement de la rénovation**.

PRIORITÉ 3 : Réformer l'accompagnement de l'investissement locatif

Organisées aujourd'hui en une multitude de niches fiscales diverses, variant selon le statut fiscal du bailleur et l'orientation de politique publique, les aides

publiques à l'investissement locatif sont à bout de souffle. Il est urgent d'opérer un changement de paradigme et de prendre un cap disruptif, afin de préserver un parc locatif puissant, à la hauteur des besoins des jeunes actifs, de la mobilité des Français, tout en dégageant un levier d'investissement pour sa rénovation. A force de créer des avantages plus nets en faveur des institutionnels et du social, le bailleur particulier, par ailleurs contribuable, n'a plus accès à la production d'une offre locative qu'il finance par ses impôts.

Au contraire, il faut élargir la base des bailleurs et donc susciter de nouvelles vocations.

Cette fiscalité trop hétérogène doit être simplifiée et harmonisée en prévoyant une aide unique de droit commun : la généralisation de **l'amortissement durant toute la vie d'exploitation du bien.**

Afin d'inciter les acteurs économiques à investir, l'amortissement des actifs fait l'objet d'un traitement fiscal particulier dans tous les secteurs économiques, à l'exception du logement. Aujourd'hui, les particuliers investisseurs ne peuvent pratiquer ce modèle fiscal que dans le cas d'une location meublée, ce qui, en pratique, correspond de plus en plus à la location touristique. Au-delà, c'est un modèle réservé aux bailleurs personnes morales (institutionnels et organismes HLM)

L'amortissement permettra de **créer une offre locative de qualité à loyer abordable préservant le pouvoir d'achat des ménages locataires, dans un parc rénové :**

- L'amortissement sera un **gage de pérennisation de l'investissement au service du locataire**, en renforçant les capacités d'autofinancement des propriétaires bailleurs, facilitant le mouvement de rénovation. Elle permettra d'accompagner également l'effort de modernisation du parc et d'adaptation aux besoins/usages nouveaux des locataires (colocation, télétravail...)
- **L'amortissement sera aussi un facteur de modération des loyers dès lors qu'il est rendu progressif et inversement proportionnel au loyer pratiqué.** En complément, pour correspondre aux besoins d'une politique du logement, l'amortissement pourrait être modulable selon les politiques publiques, territoriales ou thématiques, recherchées, notamment

afin d'accompagner l'effort particulier de rénovation énergétique du parc.

C'est une réforme de simplification : l'aide sera universelle, allouée **en fonction du loyer de mise sur le marché et non en fonction du statut du propriétaire ou la nature de la location. À loyer égal, aide égale.** Elle présente enfin l'avantage de rompre avec l'image de l'investisseur privé, « rentier », pour le reconnaître en tant qu'entrepreneur individuel sur le marché locatif privé. Le potentiel des bailleurs sera élargi par la suppression de la niche fiscale qui limite l'accès à ceux qui paient l'IRPP et qui n'ont pas à arbitrer sur leur niche fiscale.

Simulation de notre proposition pour un bailleur, par comparaison avec le marché, pour un bien de 50 m², situé en zone A, libre d'emprunt, avec une valorisation de 3 500 €/ m² soit 175 000 euros :

	REVENUS FONCIERS Location Prix du marché	REVENUS FONCIERS Loyer intermédiaire (-15%) et amortissement	ECART vs. MARCHE
LOYER	9 292	7 898	1 394
Frais de gestion (<i>Mandat de gestion de 9% TTC (dont GLI)</i>)	900	642	
Assurances	150	150	
Travaux	200	200	
Charges de copropriété	1 600	1 600	
TFPB	800	800	
Amortissement	0	3 500	
Total dépenses	3 650	6 892	
Charges récupérables	1 200	1 200	
Revenus avant impôt	6 842	2 206	
IRPP + CS (30 % + 17,2% = 47,2%)	3229	1041	2 188
Revenus après impôt	3613	1165	
Capacité d'autofinancement (Revenus après impôt + amortissement)	3613	4665	1 052

Le bailleur dégage nettement une capacité d'autofinancement supplémentaire qui peut servir au remboursement du capital d'un emprunt couvrant des travaux de rénovation que le bien pourrait exiger. Cet autofinancement pourrait d'ailleurs être couplé à un **livret « vert »** bonifié qui encourage à investir.

Selon une étude réalisée par le Cabinet FIDAL sur la mobilisation des investisseurs privés en matière de logements le bilan de cette réforme, sur la base d'un objectif de 300 000 logements par an, serait le suivant :

Gain de pouvoir d'achat pour les ménages locataires <i>qui bénéficieront d'un loyer maîtrisé</i>	370 Millions €/an
Surplus de trésorerie pour les bailleurs <i>pour réaliser des travaux sur leur patrimoine</i>	550 Millions €/an
Coût pour les Finances publiques <i>qui compensent la perte directe d'IRPP par un surplus de TVA</i>	500 millions €/an

PRIORITÉ 4 : Territorialiser la politique du logement

La déclinaison de la politique logement doit se faire par les territoires.

C'est d'autant plus vrai depuis la crise du COVID. Le regard des Français sur le logement a changé, cela se voit dans les évolutions des prix et dans les mouvements de population. Les territoires doivent pouvoir adapter une politique du logement aux besoins de leurs administrés et des entreprises. Tous les pans de la politique du logement ont besoin d'être appréhendés avec la finesse que permet la proximité : construction, lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique, régulation de la location touristique, équilibre entre parc privé et parc public, le tout en lien avec l'écosystème d'un territoire. **L'Etat fixe de grands objectifs (ZAN, rénovation, part de logements sociaux, densification), les territoires écrivent la trajectoire en fonction des réalités locales.** Elles ont en réalité déjà beaucoup d'outils ou de compétences qui leur permettent d'agir, mais qu'elles connaissent mal.

Quelques exemples :

□ Créé en 2003, le zonage bloque aujourd'hui la construction sur les territoires non éligibles à certains dispositifs fiscaux et favorise la concentration de l'offre sur les zones tendues, définies de façon rigides, au détriment de toute logique, voire politique, d'équilibre des territoires. Les zonages apparaissent particulièrement dépassés en 2021 : les mouvements de population, les dynamiques de l'emploi et les territoires évoluent et le tracé du zonage ne suit pas/plus. **La politique de zonage doit être abandonnée, au profit d'une logique contractuelle entre l'Etat et les Régions**, induisant une exigence et un respect du contrôle des objectifs fixés. Ajoutons que la connaissance des loyers s'est considérablement affinée (Clameur), offrant de nouveaux outils aux collectivités locales sur le périmètre de leur territoire.

□ Autour des grands objectifs climatiques, les EPCI – qui disposent de la compétence urbanisme et de la connaissance du territoire – peuvent mettre tous les acteurs d’un territoire – publics et privés – autour de la table, pour poser une trajectoire ambitieuse, mais faisable, cohérente avec le bâti du territoire, et articuler les accompagnements nécessaires. Ce sont également les **EPCI qui peuvent déterminer à leur échelle une indispensable cartographie prospective du logement** (indécence énergétique du parc, potentiels de surélévation, potentiels d’augmentation des droits à construire).

En dix ans, au gré des réformes de la fiscalité locale, les taxes foncières ont explosé, augmentant en moyenne de 27,9 % en dix ans, soit trois fois plus que les loyers. Une territorialisation de la politique ne saurait avoir pour prix ou conséquence la continuité de cette trajectoire. Le quinquennat prochain sera celui où prendra définitivement fin la taxe d’habitation. Cette fin doit être anticipée, idéalement par un mécanisme de plafonnement de l’augmentation de la taxe foncière

Toute décision locale gagnera à être appuyée, déployée par l’écosystème local, mêlant public et privé. Au premier rang de ces acteurs : les professionnels de l’immobilier que nous représentons. Réglementés par la Loi Hoguet du 2 janvier 1970, qui impose, pour l’exercice des professions d’agents immobiliers, administrateurs de biens et syndics de copropriété l’obtention d’une carte professionnelle protectrice du consommateur (déontologie, formation, garantie financières, transparence des honoraires...)
Cette réglementation, et les obligations croissantes qui leur sont imposées confortent les professionnels dans un rôle d’auxiliaires de politique publique et de tiers de confiance.

Les collectivités, au premier rang desquelles les EPCI, gagneraient à se reposer sur leurs compétences (ex : concertation régulière avec les syndics pour repérer l’habitat indigne dans les immeubles, suivre l’état de l’avancée de la rénovation énergétique ; exonération de permis de louer pour les biens gérés par un administrateur de

