

COMMUNIQUÉ DE PRESSE : CLIMAT ET RÉSILIENCE

mar 09/02/2021 - 09:00



Avant-projet de loi

Climat et Résilience

**Comment va-t-on
loger les Français demain ?**

Alors que l'Agenda Climat s'accélère dans un contexte de crise économique aigüe et que la Construction marque le pas, l'offre locative pourrait se réduire de 25% à brève échéance. L'Unis propose des solutions réalistes pour lutter contre les passoires thermiques tout en préservant l'accès des Français au logement.

Les copropriétés drainent une part importante du parc résidentiel, y compris locatif. Les enjeux des travaux de rénovation y sont donc considérables, à telle enseigne que le Plan de Relance a intégré pour la première fois cette double dimension.

L'avant-projet de loi « Climat et résilience *1 » viendra renforcer et compléter les dispositifs de la loi Énergie-Climat (nov. 2019), en s'attaquant notamment aux «

passoires thermiques » qui devront être traitées d'ici 2023 (classe G) et 2028 (classe F). Concrètement, la loi contraint les bailleurs à rénover, faute de quoi ces logements ne pourront plus être loués.

« Limiter les logements "passoires thermiques" est certes une priorité pour ceux qui y vivent et ceux qui les louent comme pour notre planète » souligne Danielle Dubrac.

Mais aujourd'hui, ces logements énergivores représentent encore 25% du parc locatif privé. C'est considérable. S'ils ne sont pas rénovés, ils sortiront du parc, entraînant une chute de l'offre : cela représente 90.000 logements d'ici 2023, et 2 millions d'ici 2028. Parallèlement, la construction est déjà en forte baisse, et le projet de loi Climat et Résilience comprend en outre un plan de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain qui limitera les projets de construction.

Dès lors, rénover dès aujourd'hui les immeubles collectifs est indispensable ; mais comment faire lorsque les travaux n'ont pas été votés en AG de copropriété en 2020 dans le contexte Covid ? « On ne vote pas facilement des travaux en cochant les cases d'un formulaire de vote par correspondance, massivement et nouvellement utilisés depuis juillet 2020 à défaut de réunions physiques », martèle Danielle Dubrac, s'appuyant sur l'enquête effectuée par l'Unis en février 2021 qui confirme que le vote par correspondance n'a pas favorisé le vote de travaux, pour 95% des adhérents *2.

***1 Le projet de loi sera présenté en Conseil des ministres le 10 février 2021**

***2 Enquête flash interne Unis sur un échantillon de 200 professionnels adhérents, du 5 au 7 février 2021.**

« Si l'on ne peut pas rénover les logements peu performants, et qu'on ne peut pas construire, comment va-t-on loger les Français demain ? », alerte Danielle Dubrac.

Certes, la Loi est ambitieuse et les financements sont considérables, notamment sur MaPrimRénov pour les copropriétés et les bailleurs (1,7 mds €), mais ils sont insuffisants par rapport au coût global de rénovation estimé (environ 70 mds).

L'outillage administratif est lui, à parfaire : les audits énergétiques, le plan pluriannuel de travaux, les DPE*3 individuels et collectifs, etc. *« Toute la panoplie nécessaire à identifier, planifier et réaliser les travaux est en cours d'élaboration et devrait voir le jour dans la loi Climat. Mais dans combien de temps ? »*, s'impatiente Danielle Dubrac. *« L'Agenda Climat ne tient pas compte de l'Agenda Copropriété qui a été perturbé par la crise. On a un vrai problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire d'alignement et de réalisme du*

calendrier ».

Il faut donc saisir l'opportunité de MaPrimeRenov en 2021 et 2022, avant l'interdiction de louer en 2023. Mais en 2023, certaines copropriétés débiteront à peine les travaux. Car en amont, il faut un audit, avec des préconisations de travaux, puis constituer un Plan, le voter et le financer. Au rythme des AG annuelles, et même avec des délégations de prises de décision intermédiaires, le rythme de la copropriété reste lent.

« 2020 fut une Année Blanche pour les copropriétés. Comment 2023 pourrait-elle, en l'état, être une Année Verte ? », conclut Danielle Dubrac.

Propositions de

l'Unis

Pour les Copropriétés :

- Favoriser un audit énergétique systématique : Un plan quinquennal de travaux élaboré sur la base d'un Diagnostic technique global (DTG)
- Agir pour un financement incitatif du DTG, accompagner ces plans quinquennaux, mobiliser un tiers financement des travaux ; appuyer par la valeur verte.
- Revoir la majorité de vote de travaux qui reste un frein

Pour les bailleurs :

- Inciter plutôt que contraindre : étendre le dispositif Denormandie dans l'ancien ou l'ouvrir aux propriétaires de F&G ; Nécessité de bâtir un produit de prêt aux « bailleurs »

Sur l'urbanisme :

- Permettre la vente à rénover, et permettre la construction de « logements intermédiaires » en application de l'article 51 de la loi ELAN

Chiffres repères

-450.000 copropriétés pour 10 millions de logements, soit un tiers du parc immobilier résidentiel

-4,7 millions de logements sur les 10 millions de logements sous régime de la copropriété. 2 millions sont classés en F et G. Plus de 60% des 6,5 millions de logements locatifs privés sont situés en copropriété

-Sur une assiette de l'ordre de 20 K€ de travaux par logement classé en F et G et

de 10 K€ par logement classé en E, cela représente un volume d'environ 70 milliards de travaux à réaliser

***3 Diagnostic de Performance Énergétique**

6 - BAROMÈTRE

de l'UNIS - février 2021

1.AG de copropriétés

2.Impayés locatifs

Enquête flash réalisée du 5 au 8 février 2021

auprès de 200 professionnels de l'Unis

1.-Tenue des assemblées générales de copropriété : bilan 2020

En juin 2020, avant l'entrée en vigueur de la réforme des assemblées générales, 71% des syndics indiquaient qu'ils mettraient en place une solution au cas par cas. En février 2021 qu'en est-il ? :

Format des AG : Les AG se sont tenues selon tous les formats, en s'adaptant en effet au cas par cas (présentiel, visio, Vote Par Correspondance) avec un recours massif au VPC. 1/3 des syndics sondés ont pu cumuler plusieurs solutions.

Visio-conférence : en forte hausse

- 28,4 % des sondés ont organisé des AG en visio (bilan de février sur la période 2020) contre 7% pendant le confinement de mars-avril.

Le Vote par correspondance (VPC) : 85,1 % des sondés l'ont employé,

- 29,1 % en complément d'une réunion (physique, 17% ; ou en visio, 28,4 %)
- 60 % des AG tenues par les syndics sondés l'ont été uniquement avec des VPC.

[Quelle a été l'efficacité du VPC ? Le VPC a été utilisé pour la première fois depuis les AG de juillet 2020 et pour la période dense de juillet 2020 à janvier 2021

- Il est moyennement apprécié par les syndics, puisque 45% d'entre eux n'en sont pas satisfaits
- Il est chronophage (notamment le décompte des votes) pour 76% des syndics
- Son traitement est moins rapide pour 66% des syndics
- Il ne mobilise pas plus de copropriétaires, pour 56% des syndics
- Il est source d'erreur, pour 60 % des syndics
- Il ne favorise pas la prise de décisions, pour 85% des syndics
- Il n'a pas permis de voter des travaux, selon 95% des syndics

□ Il restera à examiner les **solutions de vote « en ligne »** (hors visio) de manière précise, sachant que le « profil digital » des adhérents de l'Unis est bon. En novembre 2020, 39,5% d'entre eux se définissaient comme « conquérants » (pleinement engagés dans la transformation numérique) et 44,8% comme « apprentis » (ils ont engagé plusieurs actions dans le sens de la transformation digitale), selon la nomenclature de Bpi-Lab.

Respect des délais de tenue des assemblées générales

• En raison des interdictions de se réunir ou de se déplacer (confinement, déconfinement, couvre-feu simple, couvre-feu renforcé) les délais de tenue des assemblées générales ont été plusieurs fois repoussés, en prenant compte de différentes hypothèses. Plusieurs dispositions réglementaires ont été prises. La dernière échéance avait été fixée au 31 janvier 2021. Il est donc possible de faire un bilan.

- **Prévisions : en novembre 2020** : 58% des sondés redoutaient un embouteillage qui ne permettrait pas de tenir les délais.

□ Bilan en février :

- 87% des AG se sont tenues dans les délais :
- 49,6% des syndics sondés ont pu tenir toutes leurs AG dans les délais
- 35,8 % des syndics sondés ont tenu quelques AG hors délais, mais très peu
- Et finalement, 14,6 % des syndics sondés confirment des dépassements de délais pour de très nombreuses AG. C'est évidemment très préoccupant, mais bien mieux que ce qui était craint.

Ces chiffres soulignent la capacité d'adaptation des syndics et de leurs équipes. Ils révèlent aussi que la demande de l'Unis de reporter l'échéance au-delà du 31 janvier était fondée.

2. Le suivi des

Impayés en 2021

Charges

Loyers

2.1- Charges de

copropriété

- **En juin 2020**, l'Unis avait indiqué que « les impayés de charges de copropriété ne sont globalement pas alarmants, mais les dépassements du seuil de 25% d'impayés plus de deux mois après l'appel de fond est inquiétant ».
- **En février 2021 :**
 - Pour 44,2 % des adhérents, le niveau d'impayés, à date, est normal.
 - 51,4 % constatent une hausse modeste des impayés
 - 4,3 % alertent sur une hausse inquiétante

2.2 - Loyers

Impayés

HABITATION

- Le niveau d'impayés (février 2021) est normal (64%), en faible hausse pour 34%
- 1% des sondés décèlent une hausse inquiétante
- 50% des professionnels constatent par ailleurs une augmentation des préavis et des délais de commercialisation

COMMERCE

- Le niveau d'impayés augmente pour 67% des sondés (il est normal, pour 15%, et en faible hausse pour 52%). Mais la hausse est inquiétante pour 1/3 des sondés.
- 18,6 % ont eu beaucoup de demandes de négociation du loyer. 39,3 % ont eu des demandes sur la moitié de leur portefeuille, 42 % n'ont quasiment pas eu de demande.
- 34,3 % des sondés ont appliqué la franchise de loyers (abandon de loyers par les bailleurs en novembre 2020, au cours de la période de fermeture des commerces non essentiels) et 65,7 % ont peu eu à appliquer la franchise.

TERTIAIRE

- Le niveau d'impayés en février 2021 augmente faiblement pour 44% des sondés. Pour mémoire, il était inférieur 10% en juin 2020 pour 88% des sondés.
- Les impayés sont inquiétants pour 1 professionnel sur 5.

A propos de l'UNIS :

L'UNIS, est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 2 200 entreprises adhérentes de l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes) et leurs 20 000 salariés et 24.000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France,

l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National De La Transaction et de la Gestion Immobilières).

Lien

[Baromètre](#)

