



Mieux vivre l'immobilier

PLAN DE RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Contribution de l'UNIS

Janvier 2018

Les actions du plan et observations de l'UNIS	2
Action 2 - Améliorer la connaissance et se donner les moyens d'évaluer la politique engagée	2
Action 3 - Unifier la communication sous une marque commune, qui rassemble et donne envie	2
Action 4 - Mettre en place un pilotage resserré, mais associant les acteurs à la mise en œuvre du plan	2
Action 6 - Organiser des parcours d'accompagnement simples et lisibles et créer un réel guichet unique	2
Action 7 - Rendre les aides à la rénovation énergétique pour les particuliers plus lisibles, efficaces et incitatives	2
Action 9 : Au-delà des aides, mettre en place un dispositif incitatif à la rénovation / question du bonus-malus	4
Action 12 : Mobiliser les professionnels dans la montée en compétences pour améliorer la confiance	4
Remarques supplémentaires	5
L'individualisation des frais de chauffage	5
La lutte contre les impayés de charges de copropriété	5
Le livret A	5
Favoriser l'effort d'entretien et d'amélioration des bailleurs	6

UNIS –

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

15 rue Chateaubriand – 75008 PARIS

unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 / unis@unis-immo.fr

I - Les actions du plan et observations de l'UNIS

Action 2 - Améliorer la connaissance et se donner les moyens d'évaluer la politique engagée

L'UNIS a bien noté la nécessité pour le gouvernement d'avoir des remontées d'informations sur l'état du parc résidentiel. Divers observatoires sont cités dans le Plan.

Il sera utile de s'appuyer également sur le registre des copropriétés tenu par l'ANAH. Ce registre, en cours d'alimentation selon un calendrier triennal, permet de mieux connaître l'état du parc résidentiel en copropriété. De même, les audits énergétiques peuvent être une bonne source d'information.

Actuellement, seulement 10 % des copropriétés immatriculées ont une étiquette énergétique connue.

Action 3 - Unifier la communication sous une marque commune, qui rassemble et donne envie

Selon le projet de plan, l'Etat proposera aux différents d'acteurs de communiquer sous une bannière commune avec la création d'une marque de la rénovation énergétique.

Une certification des syndics et administrateurs de biens ayant reçu une formation spécifique pourrait être mise en place.

Voir aussi l'action n°12 (infra)

Action 4 - Mettre en place un pilotage resserré, mais associant les acteurs à la mise en œuvre du plan

Un comité de pilotage du plan de rénovation énergétique des bâtiments sera constitué pour mobiliser les ministères concernés, les professionnels du bâtiment et de l'énergie, les propriétaires et utilisateurs de bâtiments.

L'UNIS souhaite intégrer ce comité.

Action 6 - Organiser des parcours d'accompagnement simples et lisibles et créer un réel guichet unique

L'UNIS considère que la mise en place d'un véritable guichet unique est indispensable. Les professionnels souhaitent que les dossiers soient suivis par une personne référente, un contact unique.

Action 7 - Rendre les aides à la rénovation énergétique pour les particuliers plus lisibles, efficaces et incitatives

La mise en place de financements adaptés est nécessaire.

- ✓ La **simplification de l'éco-ptz** et de l'accès au **crédit des copropriétés (emprunts collectifs)** paraît indispensable.
- ✓ Il faudrait notamment Il faut élargir la nature des travaux éligibles au financement aidé (ne pas réserver les aides aux travaux de rénovation énergétique).

Nous préconisons d'élargir la nature des travaux éligibles au financement aidé (crédit d'impôt, subventions, etc). Les aides ne devraient pas être réservées aux travaux de rénovation énergétique.

En effet, les professionnels encouragent les « travaux embarqués » : inciter, lorsque sont réalisés des travaux obligatoires de ravalement ou de couverture par exemple, à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

- ✓ L'instabilité des aides, des règles fiscales entre la date de la prise de décision des travaux et la réalisation des travaux freinent la rénovation énergétique. Le changement des règles engendre trop d'incompréhensions (cas des fenêtres et des portes qui ne sont plus éligibles au CITE par exemple).

- ✓ L'audit énergétique, lorsqu'il n'est pas obligatoire, est devenu éligible au CITE. Devrait également être éligible au CITE la réalisation du Diagnostic Technique Global et l'assistance à maîtrise d'ouvrage.
- ✓ L'impact de la réforme du prélèvement à la source sur la déductibilité des travaux n'aide pas les copropriétaires bailleurs à engager des travaux.
- ✓ Depuis le 1^{er} janvier 2017, les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation doivent mettre en place un fonds de travaux, fonds d'épargne en vue de financer des travaux à réaliser et notamment ceux de rénovation énergétique.

Son montant est trop faible par rapport au montant des travaux envisagés.

De plus, il n'est pas employé en pratique pour cet objectif. La raison tient à l'assiette qui est différente de l'emploi des fonds. Par exemple, les appels de fonds sont effectués à la vue de la grille de répartition des « charges générales » alors qu'ils sont généralement destinés à être affectés à des « charges spéciales ». En outre, les fonds sont attachés à la copropriété et non aux copropriétaires. En cas de vente du lot, les copropriétaires craignent donc de ne pas récupérer leur épargne auprès de l'acquéreur. Notre proposition est donc d'ajuster les paramètres du fonds travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation appelée auprès des copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots c'est-à-dire en tantièmes de charges de copropriété (article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

L'UNIS est fréquemment sollicitée pour le cas où la copropriété comprend des parties communes générales et des parties communes spéciales. Il peut également arriver que des copropriétés comprennent essentiellement des parties communes spéciales, ce qui impacterait à la fois le montant de la cotisation appelée et l'emploi des sommes ainsi épargnées, et soulève les questions suivantes :

Sur la cotisation : Comment la cotisation doit-elle, dans ce cas, être appelée auprès des copropriétaires : Une ventilation entre les tantièmes généraux et les tantièmes spéciaux est-elle possible ? Pourrait-elle être appelée uniquement en fonction des tantièmes spéciaux ?

Sur l'utilisation du fonds de travaux : Il ressort de l'article 14-2 de la loi de 1965 que le fonds de travaux doit permettre de faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements ainsi que des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux peuvent porter sur des parties communes générales, des parties communes spéciales, des éléments d'équipement communs (ascenseurs, etc). Par exemple, lorsque la cotisation alimentant le fonds est appelée en tantièmes généraux, est-il possible d'utiliser ce fonds pour régler des travaux portant sur un ascenseur ? Dans ce cas, le copropriétaire d'un lot situé au rez-de-chaussée, pour lequel l'ascenseur n'a aucune utilité, se retrouve dans une situation où il participe au financement des travaux ce qui est contraire aux principes de répartition des charges édictés par l'article 10 de la loi.

Les décrets et arrêté du 27 décembre 2016 modifiant les décrets et arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires n'apportent pas les précisions permettant de répondre aux interrogations soulevées

Enfin, les cotisations au fonds de travaux devraient être déductibles des revenus fonciers lors de leurs versements et non pas lors de la réalisation des travaux.

Action 9 : Au-delà des aides, mettre en place un dispositif incitatif à la rénovation / question du bonus-malus

Envisager des sanctions est une manière efficace pour inciter à effectuer des travaux. Il faut veiller toutefois à ne pas sanctionner les copropriétaires et acquéreurs de biens immobiliers dont l'étiquette énergétique est mauvaise. Ils ont souvent des revenus plus faibles.

Pour autant, il s'agira d'abord de s'assurer que les dispositifs incitatifs et les modalités de financement sont opérationnels. Or, ce n'est pas le cas pour de nombreux dispositifs :

- ✓ Les différents diagnostics (**DPE, audit, DTG**) obligatoires ou non doivent être **fiabilisés** afin d'améliorer la confiance des propriétaires.
- ✓ **L'impact sur les revenus fonciers de la réforme du prélèvement à la source** rend complexe les calculs des déclarations fiscales des bailleurs (étalement sur trois exercices, année en cours et n-2, des charges et crédits relatifs aux travaux effectués).
Les propriétaires bailleurs rechignent donc à faire réaliser des travaux en 2018 et 2019 et attendent 2020.

Action 12 : Mobiliser les professionnels dans la montée en compétences pour améliorer la confiance

Sur le terrain, il est constaté que les différents professionnels (syndics, administrateurs de biens, architectes, maîtres d'œuvre, ingénieurs financiers, etc) qui participent à la rénovation énergétique des bâtiments n'arrivent pas à travailler ensemble ; ils ne parlent pas le même langage.

L'amélioration de la formation de l'ensemble des acteurs est donc indispensable. Une formation spécifique à la rénovation énergétique pourrait aboutir à une certification spécifique pour les travaux de rénovation.

Concernant les syndics professionnels et les administrateurs de biens, ceux-ci sont assujettis à une obligation de formation continue. Il serait envisageable d'aller plus loin en leur conférant une qualification (label) spécifique (type RGE ?). Nous proposons de participer à l'élaboration d'un projet de cahier des charges.

II - Remarques supplémentaires

1- L'individualisation des frais de chauffage

L'article 21 de l'avant-projet de loi ELAN (logement) en cours de concertation tente de clarifier l'article L. 241-9 du code de l'énergie sur l'**individualisation des frais de chauffage** et anticipe les divergences d'interprétation sur la régulation de la **quantité de froid fourni**.

Or il existe encore aujourd'hui des divergences de vue pour répondre à cette obligation pour les immeubles dont le réseau de distribution est vertical.

Selon certaines opinions, seuls les « compteurs » permettent de répondre à l'obligation. En revanche pour d'autres, les « répartiteurs de chauffage » le permettraient également. Une interprétation restrictive se limite aux compteurs. Une interprétation extensive autorise les deux types d'appareil. La période d'entrée en vigueur art. L 241-9 et R.241-7 du code de l'énergie a été perturbée par la coexistence de ces deux interprétations, ce qui a généré une grande incertitude quant à la décision à faire prendre aux assemblées générales de copropriétaires. Les gestionnaires d'immeubles n'ont pas toujours pu répondre avec certitude aux interrogations des copropriétaires.

Compte tenu de la lourdeur des sanctions, de l'ordre de 1.500 euros par logement et par an, et de la responsabilité encourue par les professionnels de l'immobilier concernés, il est nécessaire de clarifier la règle tant pour le chauffage que pour le froid. Cette clarification relève certes du décret d'application mais il est utile d'en prendre conscience au stade législatif, fort de l'expérience vécue. Il en va à la fois de la maîtrise des charges et du coût des travaux ou des équipements.

2- La lutte contre les impayés de charges de copropriété

L'UNIS formule les préconisations suivantes :

- Un lissage des recettes : prélèvement automatique mensuel des charges (au lieu des appels trimestriels)
- Envoi des appels de fonds par voie électronique (à la place de la lettre simple actuelle)
- Domicile en France ou Europe (vs. Monde)
- Mandat de prélèvement du syndic reporté sur le syndicat (simplification par rapport à l'ICS)
- Lissage de certaines dépenses (assurance, énergie, charges sur salaires)
- Systématiser des avances de trésorerie (et passer de 1/6^e à ¼ du montant du budget prévisionnel)
- Mettre en place des tableaux de bord trimestriels (vs 1 an)
- Taux d'impayés enclanchant la désignation d'un mandataire ad hoc : alerte interne à 17 % càd 2/3 du déclenchement de l'alerte des 25 %)

3- Le livret A en copropriété

Les copropriétés restent dans l'attente de la publication du décret fixant les plafonds des livrets A détenus par des syndicats des copropriétaires : cf. rapport D. Goldberg ci-dessous.

Rapport Goldberg - page 37- 2 : *Toutes les dispositions visant à faciliter la réalisation de travaux sont désormais opérationnelles (...)*

Par ailleurs, conformément aux recommandations du rapport Braye de 2012, l'article 58 a obligé, à partir du 1^{er} janvier 2017, chaque syndicat de copropriétaires à constituer un fonds de travaux. Ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant, fixé par l'assemblée générale, ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. L'objectif de cette disposition est d'inciter les syndicats de copropriétaires à épargner régulièrement afin de ne pas se retrouver du jour au lendemain confrontés à des

dépenses considérables que les copropriétaires ne peuvent pas assumer.

Cette obligation n'étant entrée en vigueur que le 1er janvier 2017, les syndicats ont à peine commencé à mettre en œuvre le dispositif. En outre, la plupart des copropriétés n'ont pas de programmation précise de travaux clairement établie, notamment en ce qui concerne les parties communes spéciales. C'est la raison pour laquelle la loi ALUR a créé deux outils facultatifs devant permettre aux copropriétés de mieux planifier leurs travaux : le plan pluriannuel de travaux et le diagnostic technique global de la copropriété. Le décret d'application relatif au diagnostic technique global ne fut malheureusement publié que tardivement, le 28 décembre 2016, soit quelques jours avant l'entrée en vigueur de l'obligation de création des fonds de travaux. À défaut de réalisation d'un diagnostic technique global ou d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, la plupart des copropriétés devraient donc choisir d'utiliser la clé de répartition générale pour le premier appel des cotisations et se contenter d'appliquer le montant minimum légal en 2017. Vos rapporteurs espèrent cependant que les syndicats de copropriétés se saisiront petit à petit des nouveaux outils créés par la loi ALUR et définiront une stratégie à long terme en matière de travaux.

Par ailleurs, une mesure d'application liée au fonds de travaux est toujours attendue. L'article 58 de la loi ALUR avait prévu que le plafond applicable aux livrets A détenus par les syndicats de copropriétaires serait modulé, par décret, en fonction du nombre de lots de la copropriété. Aujourd'hui, le plafond réglementaire est de 76 500 €, que la copropriété soit constituée de 10 ou de 500 lots. Or, les cotisations pour le fonds de travaux devraient être versées sur un livret A afin qu'elles produisent des intérêts défiscalisés acquis au syndicat. Le décret d'application relatif au livret A n'est cependant toujours pas paru, alors même que le VII de l'article 58 de la loi ALUR prévoyait une entrée en vigueur au plus tard le 1er janvier 2016.

4- Favoriser l'effort d'entretien et d'amélioration des bailleurs

La part des bailleurs dans certains immeubles est déterminante, tant pour la prise de décision de la réalisation de travaux collectifs que pour les travaux réalisés dans le logement qu'ils mettent en location. Or, selon l'observatoire des loyers privés CLAMEUR, le taux d'effort (travaux d'entretien et d'amélioration) s'effondre. Nous proposons d'y remédier avec notre proposition « mobiliser l'épargne privée au service d'un logement à loyer abordable et durable » :

➔ Réintroduire le bailleur privé dans le circuit économique, favoriser le logement intermédiaire

- **En considérant le logement pour sa valeur intrinsèque :**

Un logement devrait bénéficier de la dépense publique en fonction uniquement de son loyer de sortie et non du statut de son propriétaire. A loyer similaire, aide similaire.

- **En considérant le bailleur privé pour ce qu'il est :**

Un acteur économique, producteur d'un bien essentiel, soutien d'un secteur économique non délocalisable. Il finance la production d'une offre locative moyenne annuelle de quelque 60000 logements.

- **En considérant cet investisseur comme un véritable acteur économique :**

Il doit pouvoir être reconnu comme tout producteur de services, en l'occurrence le logement locatif résidentiel, et bénéficier de l'amortissement de son investissement.

L'objectif de la mesure est d'encourager l'investissement long terme immobilier, producteur d'une offre locative résidentielle à loyer abordable

LOGEMENT NEUF : Le traitement fiscal de la production neuve de logements locatifs intermédiaires.

➔ Elargir à ce type d'investissement, les encouragements en faveur de l'épargne retraite.

Il s'agit d'étendre aux bailleurs privés personnes physiques, les avantages octroyés par l'ordonnance du 20 février 2014 aux bailleurs personnes morales (institutionnels et organismes HLM) en faveur de la production neuve de logements locatifs intermédiaires, en zones tendues (A, A bis et B1 du dispositif « PINEL ») :

- TVA au taux intermédiaire de 10% au lieu de 20 % ;
- Exonération pendant 20 ans de la taxe foncière sur la propriété bâtie au lieu de 2 ans.

Comme pour les bailleurs personnes morales, ces avantages seraient octroyés, sous réserve que les logements soient loués pendant 20 ans (sauf décès ou invalidité du bailleur), sous conditions de ressources des locataires et dans la limite d'un loyer plafonné (plafonds du dispositif « PINEL »).

Le bailleur investisseur dans un logement locatif neuf, aurait la possibilité d'opter entre la niche fiscale « PINEL » ou la formule de droit commun de l'ordonnance de 2014 sur le logement intermédiaire.

Ce serait un moyen d'accroître le potentiel de développement de l'offre de logements à loyer abordable en zones tendues et de contribuer au choc de l'offre recherché sur ces marchés.

Les fonds propres apportés par le bailleur privé dans l'autofinancement de cette acquisition neuve devraient pouvoir être imputés sur les montants déductibles des revenus de l'intéressé à l'image des montants investis dans l'épargne retraite.

PARC EXISTANT : L'amortissement fiscal des logements locatifs privés

Reconnaître le bailleur comme plein acteur économique en généralisant l'amortissement à tout bien mis en location, avec une progressivité incitative qui prenne en compte la tension du marché et le loyer de sortie.

Il s'agit, en premier lieu, d'harmoniser les régimes d'aide existants pour les logements résidentiels en location nue.

On peut considérer que le montant de l'investissement intègre la valeur du marché et donc la tension de celui-ci.

La proposition repose sur un régime général et progressif de déduction au titre de l'amortissement fiscal avec trois graduations, selon le niveau de loyer de sortie et selon la zone plus ou moins tendue du marché.

L'assiette de l'amortissement est constituée :

- par le prix d'acquisition du bien en cas de transactions immobilières,
- par une évaluation externe ou une expertise lorsque le bien a une référence de prix trop ancienne.

2.1 En faveur de l'offre locative à loyers intermédiaires, « abordables » :

⇒ Un amortissement de 1 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements intermédiaires (plafonds du dispositif « Pinel »).

2.2 En faveur de l'offre locative à loyers « sociaux » :

⇒ Un amortissement « progressif », de 2 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif social (PLS)

⇒ Un amortissement porté à 3 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif à usage social (PLUS).

3-Le traitement fiscal des travaux réalisés dans les logements du parc locatif privé :

Sur-amortir les travaux pour éviter l'augmentation systémique des loyers telle qu'elle a été pratiquée dans le parc social pour le financement des réhabilitations.

3.1 Les dépenses de réparation et d'entretien :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Elles restent déductibles du revenu brut foncier dans les conditions actuelles.

3.2 Les dépenses de rénovation énergétique :

En faveur de la rénovation énergétique du parc locatif privé existant, les dépenses actuellement éligibles au titre du crédit d'impôt pour la transition énergétique accordé aux propriétaires occupants et aux locataires, sont déductibles du revenu brut foncier sous la forme d'un amortissement sur 3 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement (socle, renforcé, progressif).

3.3 Les dépenses d'amélioration :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

En faveur de l'amélioration du parc locatif privé existant, ces dépenses sont amortissables sur 5 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement (socle, renforcé, progressif).

3.4 Les dépenses d'agrandissement :

Ces dépenses ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants. Elles permettent une meilleure adaptation de la taille des logements à la demande locative ou à la taille de la famille locataire du logement au moment de leur réalisation.

Ces dépenses suivent le même régime de déduction au titre de l'amortissement que le logement auquel elles se rattachent, soit :

- de l'ordre de 1 % par an pour les logements loués en loyer intermédiaire ;
- de l'ordre de 2 % par an pour les logements loués en loyer social (PLS) ;
- de l'ordre de 3 % par an pour les logements loués en loyer à usage social (PLUS).

4-Le traitement fiscal des déficits fonciers :

Pour que ce mécanisme puisse fonctionner, le plafond actuel de 10 700 € relatif au report des déficits fonciers sur le revenu global du contribuable, qui n'a pas été réévalué depuis 1993, doit être levé.

Ce plafond est actuellement considéré comme un frein, il bride les investissements réalisés en faveur de l'amélioration du parc locatif privé.

5-Le traitement de la plus-value immobilière de cession :

Exonérer la plus-value immobilière sur vente en cas de réinvestissement dans un logement à loyer maîtrisé, comme pour le parc social.

L'impôt sur la plus-value entre le prix de vente et le prix d'acquisition est calculé selon un coefficient d'abattement fonction de la durée de détention.

En faveur de l'offre locative à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires, loyers sociaux), la plus-value constatée à la vente devrait être exonérée d'impôt, quelle que soit la durée de détention du bien mais sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- la cession est constatée après la période minimale d'engagement de louer ;
- les fruits de la vente sont réinvestis dans un nouveau logement à loyer maîtrisé, dans un délai à déterminer.

En harmonisant le régime des plus-values sur ces logements avec le régime bénéficiant aux bailleurs sociaux, cette mesure aligne les aides publiques sur la nature de l'investissement et non sur le statut du propriétaire. Elle encourage la production de logements privés à loyers maîtrisés.

Le bailleur privé sait qu'il contribue aussi à répondre au choc des retraites en introduisant une dose de capitalisation dans le financement de sa retraite.

Nous aimerions que sa contribution sociale et économique soit reconnue et qu'il soit encouragé par la reconnaissance d'un vrai statut d'acteur-producteur indépendant.
