Juillet 2020

PLAN DE RELANCE : PROPOSITIONS POUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT

La rénovation énergétique du parc privé est une chance pour la relance économique et pour la transition écologique

Les difficultés rencontrées

- **Simplifier et donner confiance** : les citoyens sont perdus face à la rénovation de leur logement et le labyrinthe des aides est complexe à appréhender, en particulier pour le collectif pour lequel les temps de décisions sont longs
- **Passer de la rénovation par geste à la rénovation globale** : la rénovation a été encouragée par des dispositifs coups de pouce, à ce jour insuffisants pour atteindre les objectifs du plan climat et inefficaces en copropriété
- **Engager la rénovation des 43 0000 copropriétés**[1] qui couvrent un parc collectif de plus de 10 millions de logements et 6,5 millions de logements locatifs privés

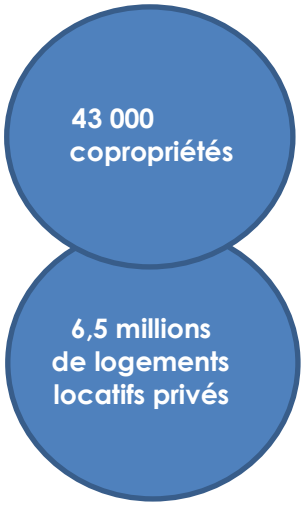
Nos propositions

- **1/** Mettre en place un **plan quinquennal** de travaux pour éviter la dégradation des immeubles, tout en améliorant leur performance énergétique
- **2/** Assurer la **portabilité du fonds-travaux** des copropriétés
- **3/** Faire évoluer « **MaPrimeRénov** » en **copropriété**
- **4/** Mettre en place des financements fléchés sur le **collectif**
- **5/** Encourager les **bailleurs** personnes physiques
- **6/** Favoriser l'occupation performante du logement dans son environnement
- Exemples en Régions

[1] source : registre des copropriétés - https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/

15 rue Chateaubriand. 75008 Paris
unis-immo.fr
unis@unis-immo.fr
T. 01 55 32 01 00
Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

Engager la rénovation énergétique des copropriétés



En copropriété, si les propriétaires peuvent individuellement conduire des travaux, visant à améliorer la performance énergétique de leurs logements, la difficulté réside dans la nécessité de rénover les parties communes. Comment inciter les copropriétaires à rénover leur patrimoine et les aider à franchir les obstacles financiers attachés frein majeur à sa mise en œuvre ?

<u>Proposition 1</u>/ Mettre en place un plan quinquennal de travaux pour éviter la dégradation des immeubles, tout en améliorant leur performance énergétique

L'objectif est d'éviter la dégradation des copropriétés faute de travaux, tout en améliorant de façon globale la performance énergétique des immeubles. Les mesures à prendre relèvent d'un véritable plan quinquennal, à l'image de celui, réussi, sur le parc social avec l'ANRU qui couvrait les besoins généraux de rénovation des quartiers.
Pour emporter une décision collective, il faut un environnement porteur, lisible et pérenne. La temporalité des prises de décisions dans les copropriétés doit ainsi être prise en compte.

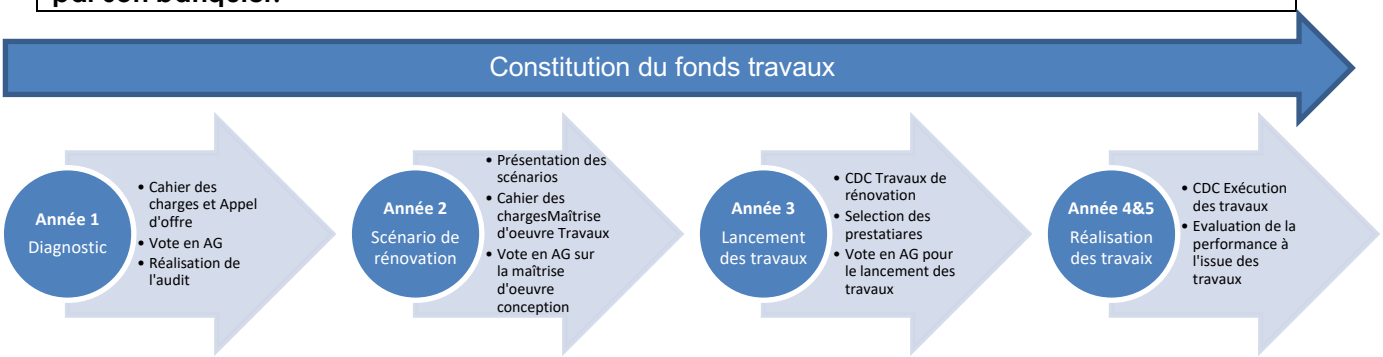
L'UNIS propose la mise en place obligatoire d'un plan quinquennal de travaux de rénovation énergétique au sein des copropriétés voté en assemblée générale et associée à la constitution d'un fonds dédié.

<u>Proposition 2</u>/ Assurer la portabilité du fonds-travaux des copropriétés

Le fonds de travaux en copropriété a institué une novation en mettant en place une épargne collective : c'est un élément déterminant de financement des travaux.

Après quelques années de fonctionnement, les professionnels soulignent le besoin de prévoir la possibilité pour le copropriétaire qui épargne de pouvoir récupérer sa mise, en cas de cession sans réalisation de travaux. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, ce qui constitue un frein majeur à sa mise en œuvre.

L'UNIS propose de rendre ce fonds de travaux « portable », c'est-à-dire remboursable par convention entre les parties devant notaire pour que le fonds de la copropriété soit réalimenté, hors droits de mutation, par l'acquéreur qui doit aussi, si nécessaire, pouvoir le faire financer par son banquier.



<u>Proposition 3</u>/ Faire évoluer « MaPrimeRénov » en copropriété

Aujourd'hui orientée vers les propriétaires, la prime MaPrimeRenov, deviendrait un argument convaincant de promotion pour les syndics auprès des copropriétés. Cette prime collective serait :

- Évolutive selon le gain de performance objectivé et selon la quote-part de la rénovation énergétique dans la rénovation globale,
- Acquise et versée à l'engagement des travaux, quels que soient le revenu et le statut du copropriétaire,
- Avec un plancher pour les petites et moyennes copropriétés.

L'UNIS propose d'élargir la cible de MaPrimeRénov via la mise en place d'une prime collective directement allouée au syndicat des copropriétaires.

<u>Proposition 4</u> / Mettre en place des **financements collectifs** : Les aides aujourd'hui sont fléchés sur des copropriétaires individuels. L'ambition du plan de relance devra se traduire en des aides dédiés à la collectivité (syndicat des copropriétaires) :

- **TVA à 5,5% pour la globalité des travaux** dès lors que le plan comprend des travaux d'économie d'énergie. Les aides financières ne doivent pas être accordées à des travaux de rénovation uniquement, mais elles doivent viser tous les travaux réalisés dans les copropriétés.
- **Transformer en prime collective la PrimRénov**, qui est aujourd'hui individuelle
- **Simplifier le mécanisme des CEE,** et y intégrer le financement de la mission de l'AMO.
- Recours à des **emprunts collectifs bonifiés** : l'aide devrait être bonifiée lorsque les travaux comprennent des travaux de rénovation énergétique : 50 % des travaux seraient financés par l'aide.
- L'aide à la **maîtrise d'ouvrage (AMO)** devrait éligible aux aides financières.
- Permettre le cumul des aides, et notamment pour les ménages modestes pouvant bénéficier d'aides complémentaires
- Création d'un **guichet unique** et simplification des procédures administratives de montage des projets

<u>Proposition 5</u> / Encourager les bailleurs personnes physiques

60% des locations de logement sont situées dans des immeubles collectif. Les bailleurs « personnes physiques » en constituent le plus grand contingent. Le parc locatif vieillit, est mal entretenu : le taux d'effort d'entretien par les bailleurs s'est effondré, provoquant une diminution de l'offre locative alors qu'il contribue à l'accès au logement des ménages.

Mesures proposées :

-M**icrofoncier** : instituer une dérogation temporaire, permettant de cumuler le forfait de déduction de 30% avec une **déduction au réel** des travaux de rénovation

-Doubler le plafond du revenu foncier déductible sur les revenus globaux. Depuis 1993 ce plafond, jamais réactualisé, est de 10 700 euros.

-Élargir le Denormandie dans l'ancien qui ne s'adresse qu'aux ménages imposables qui investissent dans un nouveau logement. → Il ne concerne pas les propriétaires ou copropriétaires bailleurs actuels qui voudraient rénover leur bien locatif existant. Il conviendra de les intégrer dans le dispositif.

-Geler la taxe foncière dès lors que des travaux de rénovation ont été effectués.

<u>Proposition 6</u> / Favoriser l'occupation performante du logement dans son environnement

- Prendre en compte l'ensemble des facteurs de qualité de l'usage de l'habitat (urbanisme, accès, air, eau, matériaux, ondes etc.) pour davantage de confort global, y compris énergétique
- Développer des travaux de verdissement de l'immeuble en cohérence avec de celui du quartier immédiat
- Mise en place de chartes d'occupation en concertation avec les habitants, propriétaires ou locataires

EXEMPLES DE PROGRAMMES PERFORMANTS EN RÉGIONS

<u>MÉTROPOLE DU GRAND LYON : Écorénov</u>

Les adhérents de l'Unis se sont engagés dans Écorenov Grand Lyon, un service de conseil et d'accompagnement des projets d'éco-rénovation pour les propriétaires ou copropriétaires de logements construits avant 1990.

Les aides financières ECORENO'V (de 2 .000 à 3.500 € par logement) sont attribuées lorsque plusieurs travaux sont réalisés : isolation intérieur ou extérieure des murs, isolation de la toiture, du sol, remplacement des fenêtres, changement du mode de chauffage etc.

GRAND EST : Éco-conseillers, projet de maillage territorial,

Pour parvenir à la réalisation de projets de travaux énergétiques, il est nécessaire de préparer et entretenir le terrain afin de maintenir un certain dynamisme et favoriser continuellement l'émergence de nouveaux projets. La stratégie du projet s'articule autour :

- d'une **approche directe** des copropriétés avec la proposition d'une mission d'aide à la décision des copropriétés sur leurs chantiers de rénovation énergétique.
- d'une **approche indirecte** par la sensibilisation et la formation des syndics pour une appropriation des enjeux de transition énergétique dans la gestion de la copropriété.

L'objectif est de permettre au syndic avoir accès facilement et librement à une personne référence de confiance capable de les accompagner pendant toute la durée d'un projet de travaux, sur n'importe quelles questions en lien avec l'énergie et les subventions.
Les syndics ont ainsi la possibilité de s'appuyer sur un **accompagnement complet** et continu à travers :

- Une aide à la réalisation d'un audit énergétique,
- Une aide au choix de la maîtrise d'œuvre,
- La consolidation du programme de travaux,
- La recherche et l'aide montage dossier subvention.

En dehors de cet accompagnement complet, les syndics ont également la possibilité de faire appel aux chargés de mission en tant que personne ressource pour des questions plus ponctuelles.
Le projet prévoit un déploiement de 2 à 10 conseillers en rénovation copropriété dans le Grand Est.

L'animation des réseaux de l'immobilier est le cœur de métier de la chargée de mission transition énergétique l'échelle du Grand Est.

La méthode envisagée et de déployer les conseillers rénovation en lien avec les organisations professionnelles de l'immobilier est de renforcer la mission support et d'animation du réseau des professionnels à l'échelle régionale.