



ADVENIS ♦ BILLON IMMOBILIER ♦ CITYA – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER ♦ DAUCHEZ ♦
FONCIA ♦ IMMO DE FRANCE ♦ LOISELET & DAIGREMONT ♦ NEXITY ♦ ORALIA ♦ ORPI ♦
SERGIC ♦ SQUARE HABITAT

Madame la Sénatrice,

La loi Energie-Climat de 2019 a promulgué l'éradication des logements dits « passoires thermiques » à partir de 2028.

Cette mesure est reprise dans le projet Climat et Résilience actuellement en discussion devant le Parlement.

Entre temps, Madame la Ministre du Logement a promulgué un décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 qui révisé la notion de logement décent et qui fixe au 1^{er} janvier 2023 l'interdiction de louer tout logement ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m². Cette consommation correspond aujourd'hui à l'étiquette G.

Nous ne contestons pas la décision de redéployer l'offre locative vers un standard énergétique plus sobre et plus qualitatif, mais le rythme et le cadencement arrêtés ne nous paraissent pas compatibles avec les réalités du marché et l'état de la demande de logement.

L'impact volumétrique de la mesure annoncée est erroné et sous-estimé.

Le nombre de logements concernés :

Selon la base DPE – Fideli 2018 de l'ADEME, pour le seul marché locatif privé, ce sont 1,7 million logements qui étaient, à cette date, classés en catégorie F et G ;

- 500 000 sont des logements individuels, 1,2 million sont des logements localisés dans des copropriétés.

Pour les logements en copropriété, 700 000 sont en classe F et 500 000 en classe G.

- Ainsi, sur les 7,3 millions logements locatifs résidentiels privés, c'est 23% de l'offre qui sera rapidement impactée.

L'imprécision des chiffres :

- La qualification actuelle des étiquettes énergétiques va être bouleversée, à compter du 1^{er} juillet 2021, du fait du changement du mode de calcul du DPE et de son opposabilité juridique. La seule certitude est que le standard qualitatif énergétique va évoluer dans un sens plus exigeant.

Madame la Ministre du Logement a chiffré à 90 000 logements le potentiel de sortie du marché en 2023. Ce chiffre est fondé sur la base du taux de rotation du parc concerné, puisque le renouvellement des DPE se fera à cette occasion.

Compte tenu de la prédominance des petites superficies (36% des logements en F et G ont une superficie inférieure à 30 m²) et du taux de rotation de cette typologie de parc (la rotation sur ces

petites superficies est plus importante et se situe autour de 25-30%), nous estimons le potentiel de retrait sur le parc locatif privé, dès 2023, à 150 000 logements.

Soit 3 fois la production annuelle de Pinel.

Cette considérable attrition de l'offre locative privée affectera plus spécifiquement les jeunes actifs et les personnes isolées.

Ce constat est renforcé par la perspective annoncée de sortir **tous** les logements étiquetés « G » dès 2025.

Dans le même temps que l'on modifie profondément la référence de la qualification énergétique, on manie la sanction pour le bailleur avec l'impossibilité de louer et de bénéficier de l'usufruit de son bien.

Pour les bailleurs individuels, on peut espérer une réactivité et une anticipation. Le succès des demandes de Primerenov semble aller dans ce sens.

En revanche, les bailleurs en copropriété auront la double peine puisque la décision pour réaliser les travaux correcteurs dépend d'une décision collective d'assemblée générale de copropriété qu'ils ne maîtrisent pas. En outre, les perturbations qui ont présidé à la tenue des AG des copropriétés en 2020 et peut-être également en 2021, ne facilitent guère les prises de décisions de travaux.

Nous avons proposé pour ces bailleurs copropriétaires des mesures complémentaires d'accompagnement que nous vous joignons en annexe.

Nous avons validé ces estimations macro-économiques par une analyse des fonds de commerce des entreprises adhérentes de Plurience qui représentent 40% du marché intermédiaire de la gestion locative.

Nous confirmons largement ces données.

Les étiquettes actuelles en G et F sont, selon les secteurs, dans une fourchette de 10 à 20 % du marché intermédiaire ; la part des G par rapport aux F est d'1/3 ; 70% concernent des studios et T2 ; 70% sont localisés en copropriété.

Nous craignons que

- **l'accès au logement, déjà difficile pour les ménages des jeunes actifs ou familles isolées, s'inscrive à coup sûr dans un contexte malthusien qui ne sera compensé, ni par l'offre du parc social, même s'il est moins mis en tension par cette contrainte, ni par l'offre nouvelle en Pinel, en berne et appelée à disparaître.**

L'effet de ciseaux entre offre et demande est avéré.

L'intention est louable : **Oui à la priorité à l'amélioration énergétique des logements ;**

Mais l'agenda n'est pas soutenable et est déconnecté de la réalité du marché.

Comment va-t-on loger les Français demain ?

La crise du logement n'est pas prête de s'estomper ; on peut prévoir dès maintenant un marché de plus en plus tendu et une attrition forte de l'offre locative.

Nous tenions, Madame la Sénatrice, à vous alerter sur les conséquences de ces mesures et sur la nécessité de prendre en compte la temporalité et la pérennité des aides pour accompagner les bailleurs copropriétaires.

ANNEXE.

Comment aider les bailleurs à faire face à la contrainte temporelle ?

- **Les bailleurs de logements individuels** vont pouvoir mieux s'adapter.

Les décisions de remise à niveau sont d'initiative individuelle.

Les aides financières sont au rendez-vous : A compter du 1^{er} juillet 2021, les bailleurs vont pouvoir bénéficier pour la première fois de la Primerenov.

- **Mais les bailleurs copropriétaires** n'ont pas la maîtrise de décisions qui sont collectives.

Du fait des perturbations qui ont présidé à la tenue des AG des copropriétés en 2020 et peut-être également en 2021, les décisions de travaux ont été réduites.

En outre, les travaux en copropriété intégrant des travaux énergétiques sont décidés, depuis la loi ELAN, à l'article 25, soit à la majorité de l'ensemble des copropriétaires.

La bascule sur l'article 24 (à la majorité des présents et représentés) n'est pas facilitée, en cette période de pandémie, par la prépondérance des votes par correspondance, mode de vote le plus utilisé en 2020 et sans doute aussi en 2021.

Un copropriétaire bailleur qui voudrait mettre à niveau son logement ne pourra corriger la qualification de son logement si celle-ci dépend des parties communes et du syndicat des copropriétaires. Il sera pénalisé doublement.

Il est d'ailleurs permis de s'interroger s'il n'aurait pas droit à indemnisation de la part de l'Etat pour rupture du droit d'usufruit de son bien ?

La cession de son bien n'apporterait aucune solution puisque l'acquéreur sera soumis aux mêmes contraintes de décision collective.

Il faut donc adapter l'agenda à la situation de ces copropriétaires bailleurs.

Les mesures de sortie du parc locatif ne devraient concerner dans un premier temps que les logements individuels et en monopropriété.

Mais si l'on veut que les travaux importants de rénovation énergétique (un minimum de 70 milliards d'euros) soient soutenables par les bailleurs, **sans répercussion majeure sur les loyers**, il faut compléter le reste à charge des bailleurs par des mesures d'accompagnement telles que :

- **Le doublement du plafond des déficits fonciers imputables sur le revenu**, non réévalué depuis 1993, si le montant des travaux est composé d'un pourcentage de travaux d'économie d'énergie (collectif ou individuel).
- **La possibilité d'une dérogation temporaire sur le régime du micro-foncier** en instituant, pour le tiers des bailleurs ayant choisi ce régime fiscal, un moratoire de 5 ans pendant lequel ils pourraient conserver le régime forfaitaire du micro-foncier avec la possibilité de déduire exceptionnellement de leurs revenus fonciers, les travaux de rénovation.
Ce serait un argument d'incitation forte dans la prise de décision et de levée de blocage potentiel dans les copropriétés.
- **La déductibilité des travaux de rénovation des revenus fonciers en provenance de locaux professionnels ou commerciaux**, au même titre que les travaux liés à la protection contre

l'amiante et les travaux d'accessibilité (La Loi de finances 2021 a prévu seulement un dispositif pour les *exploitants* de locaux commerciaux et professionnels).

- Le fléchage de la collecte du livret A des banques vers le financement **de la rénovation énergétique des bailleurs.**
- **Le gel, pendant 5 ans, de toute augmentation de la valeur cadastrale de la TFPB suite aux travaux de rénovation réalisés sur la copropriété.**