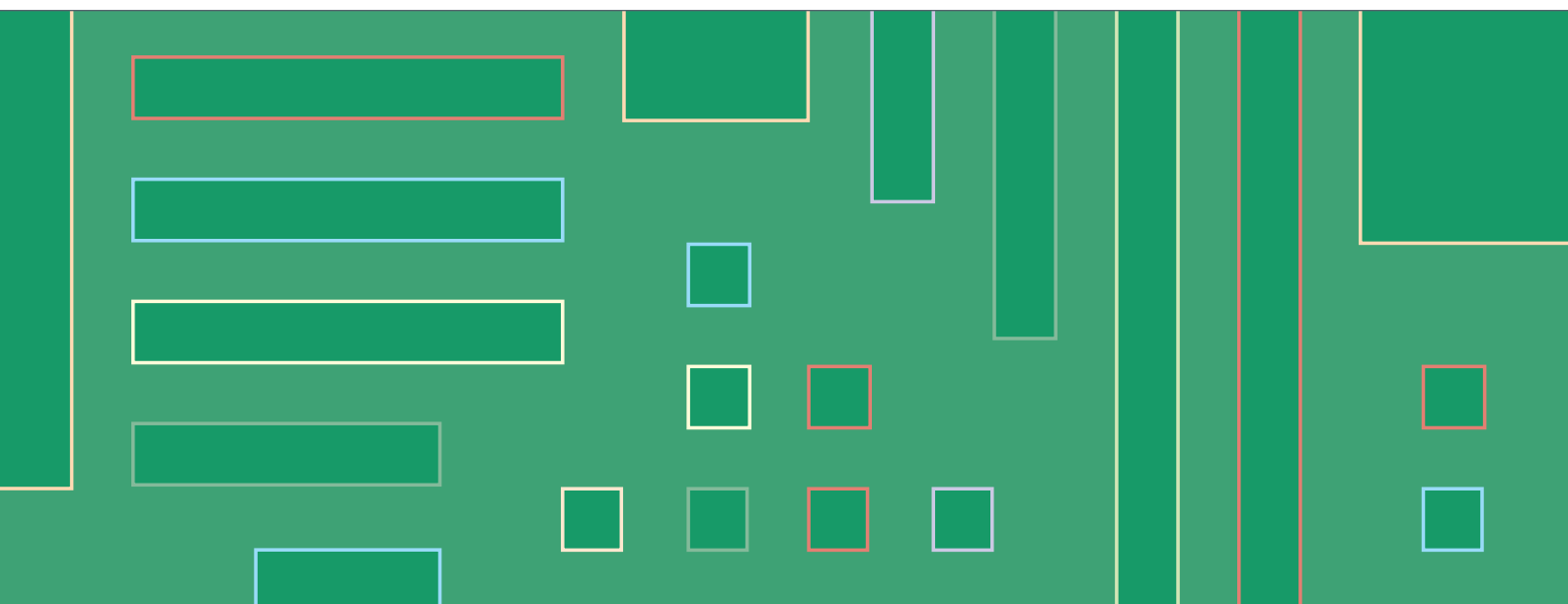
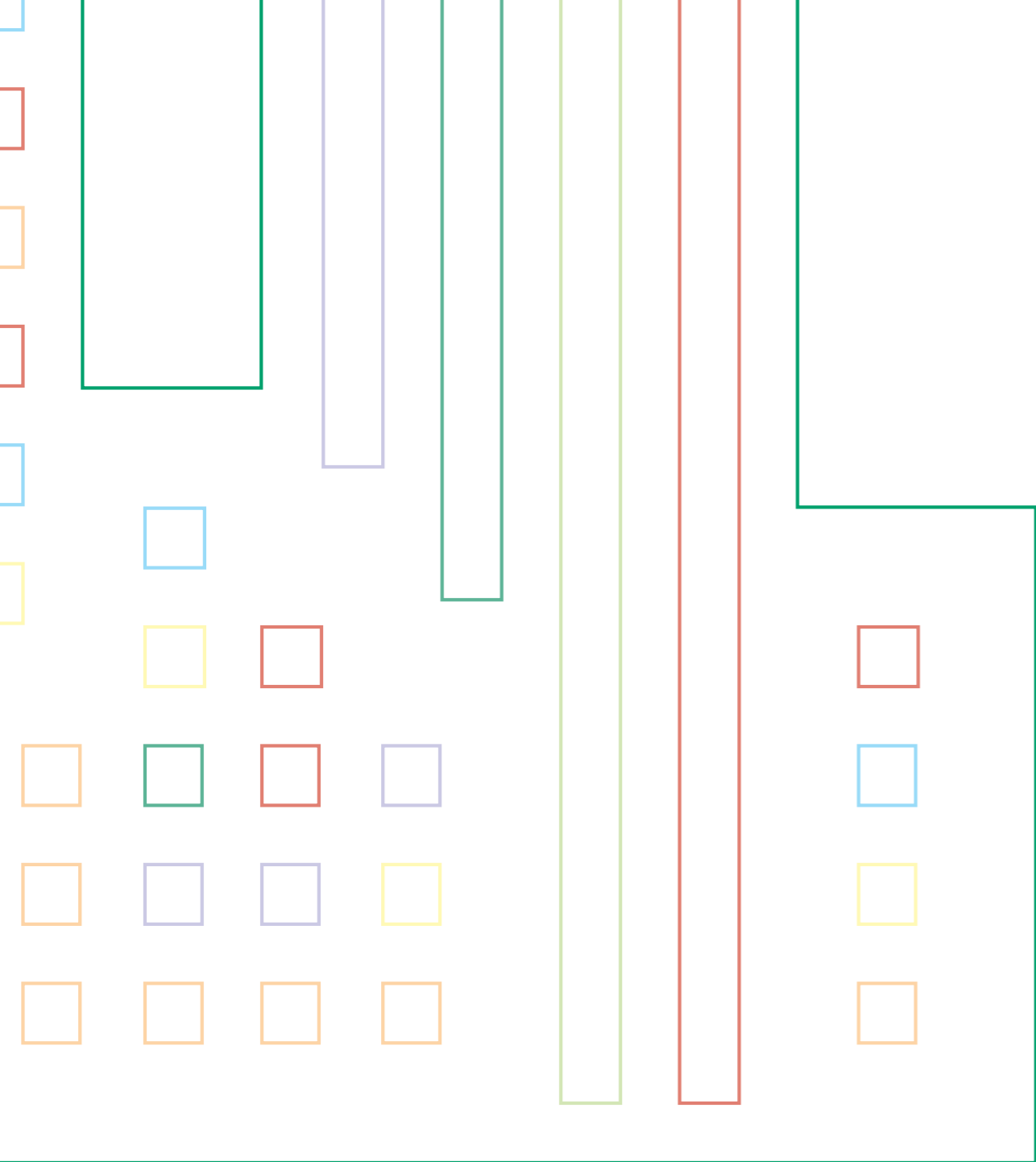




AMBITIONS LOGEMENT 2022/2027





Le débat de la campagne présidentielle ne pourra faire abstraction du logement, priorité essentielle de nombre de Français.

Les professionnels des services immobiliers, forts de leur expérience quotidienne et de terrain, ont l'ambition de porter un message fort aux candidats à l'élection présidentielle, pour une politique du logement volontariste.

L'offre de logement reste insuffisante sur certains territoires.

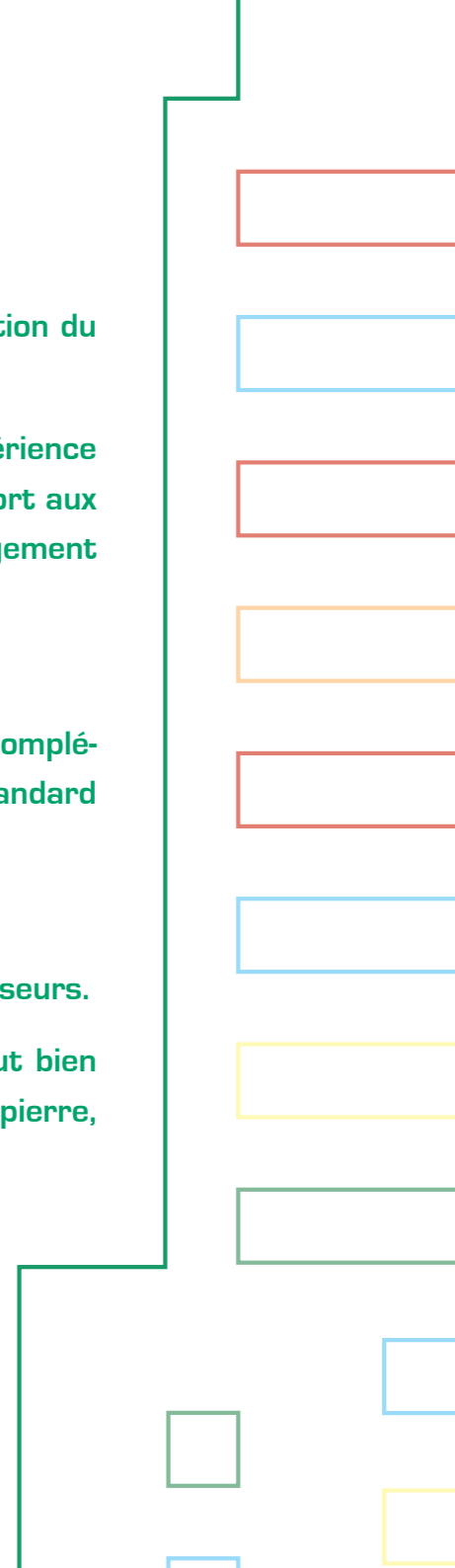
La priorité donnée à la production, toujours d'actualité, doit être complétée par une nouvelle donne, la nécessité de mettre à niveau le standard énergétique d'une grande partie du parc résidentiel.

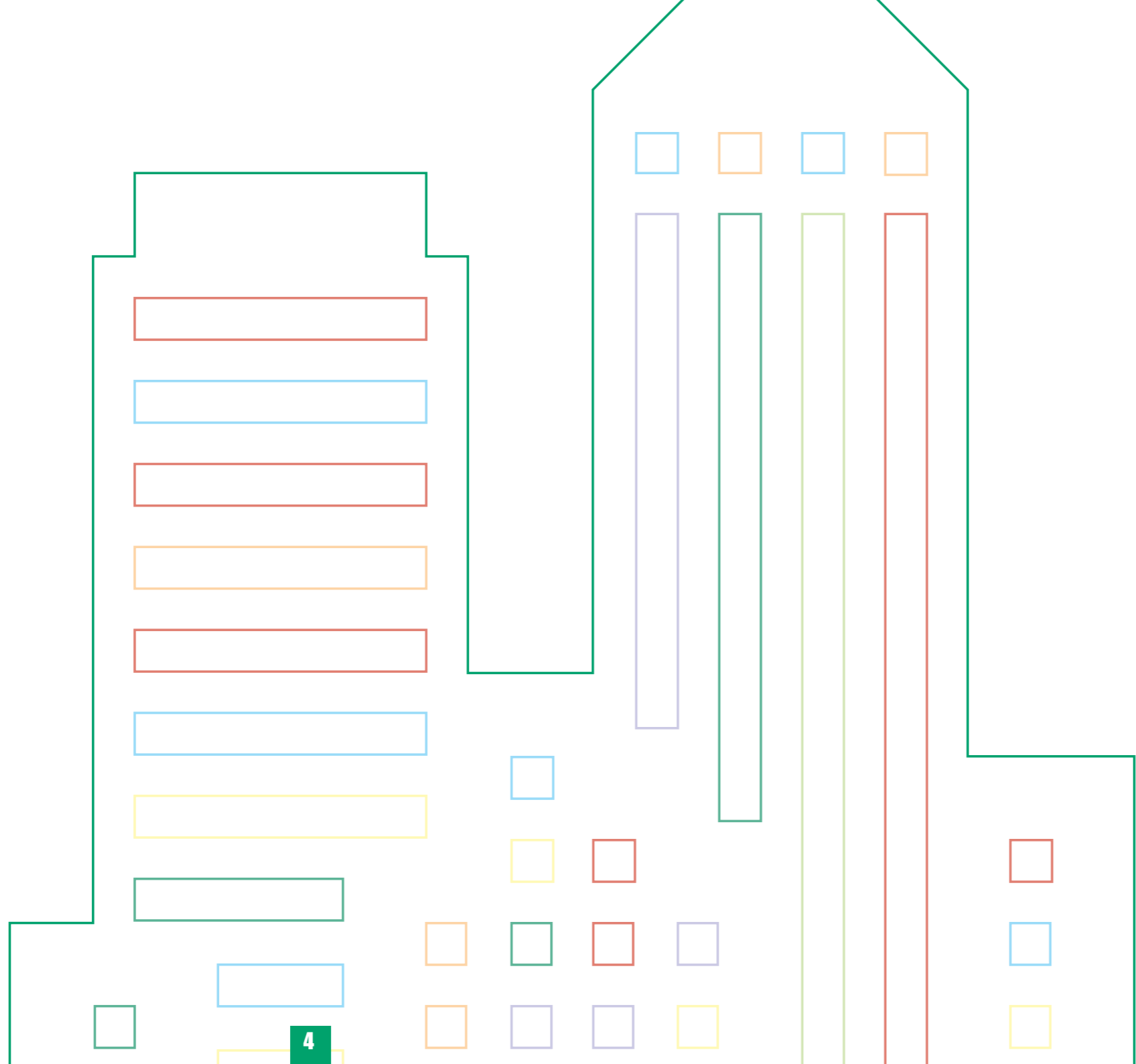
Ce sera l'enjeu majeur de la future mandature.

Il faut se donner les moyens et convaincre un maximum d'investisseurs.

Nous pensons que la généralisation de l'amortissement sur tout bien loué est une réponse à ce défi financier et le moyen de faire « d'une pierre, deux coups. »

Le Président de PLURIENCE
Jean-Michel CAMIZON





Quelle est la situation du secteur du logement en 2021 ?

p6

- Le Logement, de nouveaux défis p7
- Le Logement, un poste de dépenses prioritaires pour les ménages locataires p8
- Le Logement, maillon d'une chaîne de valeur p9
- L'accès au Logement, un sésame difficile à ouvrir pour un grand nombre de ménages. p10
- Comment mobiliser le maximum d'investisseurs pour accroître l'offre locative ? p11



Nos propositions

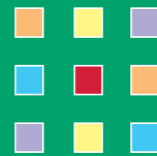
p13

- Développer le marché locatif privé par la mobilisation de l'épargne privée et la multiplication des investisseurs p14
- L'un des enjeux emblématiques des cinq prochaines années sera la mise à niveau des standards énergétiques du parc immobilier. Avec son corollaire : le coût de ces programmes d'investissement et la capacité contributive des investisseurs particuliers. p20
- La politique du logement doit entrer dans une phase de territorialisation renforcée au moyen de politiques contractuelles p26



Conclusion

p28



Quelle est la situation du secteur du logement en 2021 ?

- 1| Le Logement, de nouveaux défis
- 2| Le Logement, un poste de dépenses prioritaires pour les ménages locataires
- 3| Le Logement, maillon d'une chaîne de valeur
- 4| L'accès au Logement, un sésame difficile à ouvrir pour un grand nombre de ménages.

Le logement reste l'une des préoccupations essentielles des ménages.

C'est un besoin primaire, la demande de logement reste forte du fait de l'augmentation de la population et des évolutions sociétales.

1| LE LOGEMENT, DE NOUVEAUX DÉFIS

Sur le marché locatif, plusieurs grands défis vont marquer la prochaine mandature présidentielle :

Construire pour rattraper le retard pris.

Les chiffres de production neuve sont inférieurs aux prévisions et aux besoins, tant sur le marché privé (estimation d'un recul de l'ordre de 10 % des mises en chantier) que sur le marché social sur lequel les autorisations d'engagement (thermomètre des réalisations futures) accusent un retard de l'ordre de 10 % sur la période triennale passée.

Les chiffres sont notoirement en deçà des prévisions du consensus sur les besoins que l'on situe à 500 000 logements par an.

A cet égard, il serait de bon aloi de faire réactualiser par un comité d'experts et d'universitaires les datas de la prochaine décennie afin de partager une vision commune de ces nouveaux besoins.

Le choc de l'offre promis en 2017 n'a pas eu lieu. Il faut en rechercher objectivement les raisons qui ne se réduisent pas à la parenthèse d'une pandémie.

Mettre les parcs existants aux standards énergétiques.

Les mises aux normes des logements aux standards énergétiques définis par la loi Climat et Résilience, vont exiger des investissements considérables qui mobiliseront des moyens publics lourds, dans la durée. Elles orienteront aussi les allocations des capacités contributives des ménages et de leur épargne. On peut parler d'un « mur d'investissement » à franchir.

Cet effort affectera plus spécifiquement le parc privé.

Compenser l'attrition prévisible de l'offre du parc privé.

A la suite d'une nouvelle définition du logement décent par décret du 11 janvier 2021, nombre de logements étiquetés G (> à 450 kWh/m²) devront sortir de la location dès le 1^{er} janvier 2023. Le quantum en est estimé à 600 000 logements par le Ministère dont 90 000 dès 2023 (l'équivalent de deux années de production Pinel).

Mais c'est sans tenir compte des changements de catégories qui vont accompagner la modification de la mesure des nouveaux DPE.

Ce chiffre paraît notoirement sous-estimé pour trois raisons :

- Cette situation touche plus spécifiquement les petites surfaces du parc privé (36% des logements concernés). Or, sur ce parc, la rotation est plus importante, le nombre de logements affectés par cette décision sera donc plus important.
- Les DPE servant de référence à la qualification du standard ont évolué depuis le 1^{er} juillet 2021. Les nouvelles règles de mesure ainsi

que l'opposabilité de ces documents seront des éléments de durcissement de la qualification énergétique.

- Cette précipitation réglementaire est en contradiction avec le calendrier législatif retenu par la loi Climat et Résilience.

Ces mesures dont la finalité n'est pas à remettre en cause auraient mérité une analyse d'impact partagée avec les professionnels de la gestion immobilière afin d'adapter le rythme de ces évolutions à la réalité du marché. Ce, d'autant que la loi Climat et Résilience affiche 2025 comme curseur de mise en œuvre des bouleversements engagés. Il va s'agir de véritables bouleversements susceptibles d'avoir des incidences mal maîtrisées sur la disponibilité de l'offre.

Les prochaines années vont être profondément affectées par ces 3 constats, auxquels il faut ajouter les effets malthusiens de la baisse constatée de la rotation des parcs, tant social que privé.

En effet, l'accès au logement est dépendant du flux de l'offre mise sur le marché. Quand la rotation baisse et que la production neuve diminue, l'accès au logement devient plus difficile notamment pour les ménages les plus modestes.

Tout converge pour une attrition prévisionnelle significative de l'offre locative, notamment privée.

Avec un impact à la hausse sur les loyers. Et un encouragement à la désintermédiation du marché qui sera préjudiciable au respect des réglementations stabilisatrices. Avec une difficulté renforcée pour les ménages pour accéder à un logement locatif.

2 | LE LOGEMENT, UN POSTE DE DÉPENSES PRIORITAIRES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES

Le logement reste un poste de dépenses majeur pour les ménages locataires, puisqu'il se situe, selon les comptes nationaux, en 2019, à 26,5 % de leurs ressources, intégrant loyer et charges locatives. C'est un élément clé du pouvoir d'achat de ces ménages.

La tendance à l'augmentation relative de ce poste dans les dépenses globales ne se dément pas.

Le logement est une variable de pouvoir d'achat des ménages locataires qui justifie une intervention publique et un ciblage sur le logement référent intermédiaire.

La maîtrise de l'évolution de la quittance du locataire est un enjeu sociétal majeur qui suppose une intervention active,

- d'une part sur l'offre de logements pour maîtriser l'évolution des loyers,
- d'autre part, sur la maîtrise des charges locatives du stock des logements, notamment par l'amélioration des standards énergétiques.

Aucun de ces leviers n'est aujourd'hui correctement appréhendé.

Le recours aux mécanismes de régulation administrative tel que l'encadrement des loyers, répond à des préoccupations politiques, sans pour autant améliorer l'offre. Mais il produit des effets contreproductifs et contradictoires.

Ainsi, la différenciation énergétique d'un logement sous encadrement des loyers ne peut

être réalisée car les modalités de « fabrication des loyers » ainsi que le complément de loyer ne prennent pas en compte l'étiquette énergétique. L'encadrement des loyers est en contradiction avec la rénovation énergétique.

L'offre locative, insuffisante, ne correspond pas aux besoins. Les efforts d'investissements énergétiques sont encore balbutiants et exigeront des montants de travaux considérables qui ne pourront que s'étaler dans le temps pour être soutenables, notamment pour les copropriétés qui représentent 1/3 du parc résidentiel.

Selon les chiffres Fideli 2018-DPE- de l'Ademe, et sur la base d'un montant conservatoire de travaux de 20 k€ / logement classé en F et G et de 10 k€/logement classé en E, on peut estimer les besoins d'investissement à un volume minimum de 70 milliards d'euros de travaux, sur les 6 prochaines années, sur le seul parc des copropriétés, dont 25 milliards relatifs aux logements locatifs qui y sont localisés.

Un véritable MUR d'investissement.

3 | LE LOGEMENT, MAILLON D'UNE CHAÎNE DE VALEUR

Pendant ce temps, le compte national du logement montre que ce secteur rapporte à l'Etat, deux fois sa dépense en 2020: 40 milliards de dépenses pour 80 milliards de recettes. C'est un secteur économique générateur de recettes nettes pour l'Etat et les collectivités locales, double de son coût. Le montant exceptionnel des transactions (1 200 000 transactions en 2021) confirme le poids de ce secteur dans les budgets des collectivités.

Le logement est un maillon de cette chaîne immobilière, essentielle en termes d'emplois, non délocalisables.

Elle est source d'innovations et d'adaptabilité pour suivre l'évolution des nouveaux besoins sociétaux, tant intergénérationnels que sociologiques.

Quel que soit le maillon de cette chaîne, il est dangereux de réduire ce secteur et plus spécifiquement les investisseurs qui lui permettent d'atteindre ces résultats, à une caricature de rentiers.

Le Logement mérite une autre considération; il répond:

- à un besoin primaire: se loger,
- à un besoin de dignité: se loger confortablement,
- à un besoin sociétal: bien vivre ensemble .

Il a besoin d'investisseurs et de tous les investisseurs potentiels, privés et publics.

Il a aussi besoin de maires bâtisseurs.

4 | L'ACCÈS AU LOGEMENT, UN SÉSAME DIFFICILE À OUVRIR POUR UN GRAND NOMBRE DE MÉNAGES

L'accès au logement est directement lié à la rotation des parcs locatifs.

Ce n'est pas le volume du stock qui facilite cet accès mais bien le volume du flux. Ce flux est, annuellement, le résultat des mises en livraison de la production nouvelle et des rotations des logements en stock.

Les 2/3 des ménages qui recherchent une location entrent dans les critères d'éligibilité d'accès au logement HLM. Sur les 12,8 millions logements locatifs, ce sont donc plus de 8 millions de ménages qui peuvent prétendre à un logement social.

Le parc social (5,3 millions) ne peut être le seul pourvoyeur de logements pour les ménages modestes. Le solde de ces ménages est forcément logé dans le parc privé, soit quelque 3 millions de ménages sur un parc de 7,5 millions de logements.

Ceci explique l'engorgement des demandes de logement social; mais c'est dire aussi que le parc locatif privé joue un rôle essentiel dans la fluidité de l'accès au logement, compte tenu de sa rotation plus forte.

Le débat n'est pas de figer et sanctuariser des parcours résidentiels et d'affecter des parcs dans des « rails », mais bien plutôt d'élargir le nombre des investisseurs et l'offre accessible aux ménages modestes.

Ce ne sont pas les conditions de revenus d'accès à un mode de logement qu'il faut revoir mais bien les conditions de développement d'une offre suffisamment large pour apporter les réponses aux besoins.

Avec, selon les territoires, un taux de rotation du parc locatif privé supérieur de 3 ou 4 fois celui du parc public et compte tenu du poids relatif de chacun de ces parcs, le parc privé locatif contribue pour 1,5 million locations/relocations annuelles pour 500 000 dans le parc social.

Le rôle social du parc privé n'est plus à prouver.

Un seul slogan :

Construire et mobiliser TOUS les investisseurs potentiels, sociaux, privés, institutionnels, particuliers.

Pour construire il faut démultiplier les investisseurs.

Aujourd'hui, 96 % de l'offre locative privée (7,5 millions de logements) est la propriété de bailleurs particuliers.

Son profil : un particulier propriétaire de 2,2 logements, aux revenus modestes, ayant inscrit son investissement dans le cadre d'un complément de sa retraite. Un grand nombre (33 %) a d'ailleurs choisi le régime fiscal du micro-foncier compte tenu de la faiblesse de leur portefeuille. Nous sommes loin du profil du rentier.

COMMENT MOBILISER LE MAXIMUM D'INVESTISSEURS POUR ACCROITRE L'OFFRE LOCATIVE ?

Le contexte.

• **LA FIN PROGRAMMÉE DE LA NICHE FISCALE PINEL.**

La fin de la niche fiscale Pinel qui permet à l'investisseur particulier de financer le logement intermédiaire a été actée par l'article 168 de la loi de finances pour 2021.

A compter du 31 décembre 2022, la déduction fiscale sera dégressive et passera, pour une durée de location de 9 ans, de 18 % à 12 % en 2024 et, pour une durée de location de 12 ans, de 21 % à 14 %. Il est à craindre un désengagement de l'investissement parallèle à la dégressivité de cette déduction.

Aujourd'hui, pour un même produit de logement intermédiaire, la fiscalité est différente selon que l'investisseur est institutionnel (l'ordonnance de 2014) ou particulier (la niche fiscale Pinel).

En mettant fin à la niche fiscale Pinel, la quote-part du particulier dans la production locative privée neuve va s'effondrer, alors même que ce dernier représente le socle de cette offre et a financé 96 % de celle-ci. Ce ne sont pas les perspectives annoncées d'un Pinel+ et ses contraintes attachées, qui relanceront l'attractivité du produit.

• **LE RETOUR DES INSTITUTIONNELS.**

La volonté des pouvoirs publics est de renforcer le poids de l'investisseur institutionnel privé dans la production du logement intermédiaire.

La profession se félicite de ce retour.

Mais il est communément admis que le retour des institutionnels vers le logement résidentiel comporte un volet aléatoire et conjoncturel lié à l'évolution des taux des placements alternatifs. Chacun se souvient que ces institutionnels représentaient 25 % de l'offre il y a une trentaine d'années.

Si la contribution de l'institutionnel à la production d'une offre locative privée est une excellente chose, elle ne peut se réduire à une substitution. Il serait utopique d'imaginer que cet apport serait suffisant pour satisfaire les besoins. Une politique malthusienne à l'aune d'une stricte approche budgétaire, qui consisterait à passer de Charybde en Scylla, auto-limite le potentiel d'investisseurs.

Par ailleurs, circonscrire l'investissement du particulier à l'acquisition de la pierre-papier, au travers de véhicules d'investissement collectifs (SCPI, OPCI), comme le suggère un récent rapport de l'IGF, serait non seulement contraire à la culture de la valeur refuge de la pierre mais priverait l'investisseur particulier de l'effet levier de l'emprunt généré par l'investissement direct.

L'investissement immobilier direct est le seul investissement long terme susceptible de bénéficier d'un effet levier de l'emprunt que ne permettrait pas le placement collectif en pierre-papier.

Il faut raison garder et éviter d'assécher la réserve d'investisseurs immobiliers particuliers, pierre angulaire du marché locatif privé.

Aux côtés des investisseurs institutionnels et sociaux, préservons et renforçons le rôle de l'investisseur particulier. Une politique publique doit cibler tous les types de logement mais elle doit prendre les mesures pour orienter fortement l'épargne privée vers le logement intermédiaire. En apportant une contribution privilégiée sur le maillon du logement intermédiaire, le parc privé contribue aussi à desserrer l'étau et la pression de la demande sociale.

**C'EST UNE NÉCESSITÉ
ET C'EST POSSIBLE.**



Nos propositions

- 1| **Développer le marché locatif privé par la mobilisation de l'épargne privée et la multiplication des investisseurs**
- 2| **L'un des enjeux emblématiques des cinq prochaines années sera la mise à niveau des standards énergétiques du parc immobilier. Avec son corollaire : le coût de ces programmes d'investissement et la capacité contributive des investisseurs particuliers.**
- 3| **La politique du logement doit entrer dans une phase de territorialisation renforcée au moyen de politiques contractuelles**



DÉVELOPPER LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ PAR LA MOBILISATION DE L'ÉPARGNE PRIVÉE ET LA MULTIPLICATION DES INVESTISSEURS

1| La reconnaissance de l'agent économique, bailleur particulier.

Aujourd'hui, la fiscalité immobilière est complexe, hétéroclite et issue de strates successives de mesures législatives ciblées au fil du temps. Le résultat en est une lisibilité complexe et peut-être une efficacité contestable. En tout cas, elle est régulièrement mise en cause par le Ministère de Bercy.

Mais la première question à se poser est d'expliquer pourquoi on qualifie de « niche fiscale » l'aide aux particuliers investisseurs ?

Parce que cette aide est directement imputée sur l'IRPP. Ce qui limite le potentiel d'investisseurs puisque ne peuvent en bénéficier que ceux qui le paient et qui peuvent arbitrer favorablement entre les divers emplois de cette niche fiscale, aujourd'hui de 10 000 euros.

Cette aide est calculée sur la base d'un amortissement du bien de 2 % pour les 9 premières années et de 1 % pour les 3 années suivantes, mais plafonné à 300 K€ d'investissement. C'est donc bien un « équivalent-amortissement ».

Si l'on est institutionnel, privé ou public, ou investisseur particulier en meublés ou en résidences services, on peut amortir son bien, dans la comptabilité de l'entreprise ou sur les

revenus fonciers. Mais cet amortissement n'est pas comptabilisé comme « aide fiscale » puisque s'inscrivant dans une gestion commerciale du bien.

Ainsi, s'est instituée dans le temps, une appréciation différente et hétérogène de l'aide publique allouée :

- amortissement de droit commun pour les institutionnels, qui fait que celui-ci n'est pas retenu ou comptabilisé comme aide fiscale;
- amortissement sur les bénéficiaires commerciaux pour les particuliers selon la nature de la location (location meublée) et selon des durées variables (résidences services);
- « équivalence » d'amortissement sur les revenus salariaux selon des durées variables (Pinel, Denormandie,...);
- abattement forfaitaire sur revenus fonciers (micro-foncier, régime Cosse, ...)

Il est urgent de simplifier.

Nous proposons que l'aide publique de référence soit l'amortissement sur les revenus fonciers, qu'elle soit généralisée et inversement proportionnelle au niveau de loyer pratiqué.

Cet amortissement serait modulable selon les politiques publiques, territoriales ou thématiques, recherchées.

Faire « d'une pierre, deux coups ».

Cet amortissement s'appliquerait dès l'acquisition du bien et tant que celui-ci serait en location, sans rupture. Il serait du même niveau que celui fixé pour le Pinel, soit 2 % de l'investissement, pour ne pas déséquilibrer le modèle

économique actuel de la production. Pour un bien ancien, l'investissement serait retenu après expertise.

L'investisseur immobilier ne doit pas seulement être présent pour construire, il doit, en même temps, être présent pour mettre à niveau les standards énergétiques du parc existant. L'amortissement de son bien loué lui procurera une capacité d'autofinancement indispensable et complémentaire des aides directes telle que Primerenov.

Les préoccupations de logement ne se limitent plus à la production neuve mais bien à l'ensemble du parc résidentiel existant. La solution proposée mobilise sur les deux leviers.

Notre proposition

Un nouveau paradigme : disrupter la fiscalité actuelle sur le logement résidentiel

• en harmonisant la fiscalité de tout bien mis en location, nue ou meublée, selon le loyer de sortie et non selon le statut du propriétaire ou selon la nature de la location.

• en simplifiant les multiples spécificités actuelles par la généralisation de l'amortissement durant toute la vie d'exploitation du bien.

2| Les avantages d'un tel paradigme

A la production

• UNE HARMONISATION POUR UN MÊME PRODUIT

L'aide en faveur du produit logement intermédiaire changerait de nature. Il s'agirait d'harmoniser les régimes entre institutionnels et particuliers par un alignement sur le régime de

l'ordonnance de 2014 et la pratique de droit commun de l'amortissement sur revenus fonciers.

« L'équivalent » amortissement actuel sur le revenu salarial (l'exonération d'IRPP correspondant à 2 % d'un investissement plafonné) serait substitué par un amortissement de droit commun sur revenus fonciers et n'aurait pas à être comptabilisé en aide fiscale, à l'image de ce qui est pratiqué pour les institutionnels.

La nature de l'amortissement change, la niche fiscale n'est plus d'actualité. La terminologie sur le logement intermédiaire s'harmonise.

• UNE FINALITÉ ÉLARGIE

Le particulier n'aurait plus d'arbitrage à faire sur sa niche fiscale (10 000€ à ce jour, pour rappel elle était de 25 000€ en 2009) entre immobilier et autres emplois alternatifs (emplois de proximité ou aide intergénérationnelle).

Cet investissement immobilier résidentiel devrait aussi être positionné en produit retraite par capitalisation.

Pour amplifier l'encouragement à la production neuve, il devrait être possible pour un investisseur locatif de prélever son apport en fonds propres sur son PER, sans pénalité de sortie, à l'image de ce qui a été autorisé pour le retrait de l'épargne retraite en faveur de la résidence principale avec la loi PACTE de mai 2019. Le choix du mode de propriété, au travers d'une résidence principale ou d'un investissement locatif, pour préparer sa retraite, doit être laissé au libre arbitre des ménages.

L'amortissement n'impacte pas directement l'IRPP mais les revenus fonciers, ce qui n'a pas la même incidence sur les finances publiques.

On peut en espérer un potentiel d'investisseurs plus large puisque non limité aux assujettis à l'IRPP.

- **UNE MEILLEURE RÉPONSE AUX BESOINS**

Le montant des investissements aidés ne serait plus plafonné à 300K€ ce qui permettrait au parc privé de modifier son profil actuel de parc de petites surfaces et de mieux répondre aux besoins des familles ou aux nouveaux modes d'usage, telle la colocation qui exige des surfaces plus grandes.

La modularité de l'amortissement selon le loyer de sortie ou selon la tension du marché permettrait de cibler sur des produits logement adaptés aux besoins (priorité donnée au logement intermédiaire ou à un type de résidences services,...).

Sur la durée de l'exploitation du bien

- **PÉRENNITÉ ET MODULARITÉ :**

L'amortissement sur la durée incite à maintenir durablement le bien en location puisqu'il n'y a plus de rupture d'aide au-delà d'une péremption de durée.

On peut compléter la palette des moyens de promotion de la rénovation du parc immobilier par la mise en place d'un amortissement spécifique lié aux travaux de rénovation du logement, qui pourrait être modulé selon les objectifs publics recherchés (à l'image de ce que pourrait devenir le régime « Denormandie ancien » renouvelé)

Il pourrait être un curseur de modularité territoriale ou thématique : modulé selon la tension des marchés ou selon l'étiquette énergétique du logement il inciterait les bailleurs à offrir un

logement aux standards énergétiques recherchés. A ce titre, il pourrait se substituer aux mesures administratives, tel l'encadrement des loyers qui ne permet pas cette différenciation.

- **OUTIL DE MAÎTRISE DES LOYERS**

L'amortissement serait un facteur de modération des loyers puisqu'il devrait être progressif et inversement proportionnel au loyer pratiqué.

L'effort de maîtrise du loyer serait ainsi pris en charge par la solidarité nationale et non par le seul bailleur qui serait incité à participer à la mise sur le marché de logements à loyer abordable. La montée en puissance de ce régime en fonction des relocations, aboutit à une asymptote du coût de la mesure à échéance moyen terme puisque le taux de rotation du parc privé est court.

Ce serait une grande différence avec les mécanismes de niche fiscale qui capitalisent les montants annuels et focalisent l'attention au bout de quelques années de mise en œuvre, pour constater qu'il faut les modifier et les restreindre.

Enfin, la validation du respect des règles de mise en œuvre de cet amortissement devrait être assurée par un professionnel tiers de confiance, redonnant à l'intermédiation son rôle de régulation et de respect des réglementations. Sur le modèle de l'expert-comptable pour les entreprises.

- **IMPACT SUR L'IMPÔT SUR PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE**

Un mécanisme de report de cet impôt sur plus-value immobilière devrait accompagner cette taxation si la plus-value était réallouée dans un nouveau logement locatif à loyer maîtrisé, créant ainsi un cercle vertueux d'investissement. C'est la pratique du parc social.

En résumé, voici les principales caractéristiques de ce nouveau paradigme

- **Maintien d'une aide à la construction, mais fondée sur un amortissement normalisé et comptabilisé sur les revenus fonciers et non sur l'lrpp.**
- **Elargissement du potentiel des investisseurs puisque l'aide serait non limitée aux seuls ménages imposables sur lrpp ayant une élasticité suffisante sur l'emploi de leur enveloppe fiscale de 10 000 euros.**
- **Création d'un produit - retraite par extension de la loi PACTE.**
- **Modularité plus souple de la taille du logement par suppression du plafonnement de l'investissement, pour mieux répondre aux évolutions sociologiques.**
- **Harmonisation des fiscalités pour une meilleure neutralité de celles-ci sur l'offre.**
- **Partage de l'effort entre les bailleurs et l'Etat en faveur d'une politique de maîtrise des loyers.**
- **Équité des prix : sur quel fondement juridique ou politique justifie-t-on, pour un même produit, une TVA à 10 % pour certains investisseurs et une TVA à 20 % pour d'autres ?**
- **Équité territoriale : la loi ELAN impose aux collectivités locales de prévoir une offre de logements intermédiaires dans leur PLU, mais il est prévisible que les institutionnels investissent prioritairement les zones à potentialité de plus-values les plus élevées, au détriment des agglomérations moins attractives. Le financement de ces logements sur les territoires moins recherchés sera sans doute plus accessible aux investisseurs particuliers. Une priorité exclusive donnée aux institutionnels dans le financement du logement intermédiaire se retournerait à l'encontre des agglomérations moins attractives.**

Pour crédibiliser notre proposition, nous avons simulé le coût de la dépense publique attachée à ce nouveau paradigme

Nous avons pris les hypothèses macro-économiques suivantes :

Sur les 7,5 millions de logements du parc locatif privé, nous avons

- considéré que 1,5 million de logements relevaient du régime du micro foncier et que les bailleurs concernés n'adhéreraient pas dans un premier temps au régime réel proposé.
- considéré le nombre de bailleurs en meublés à 1 million logements, déjà bénéficiaires de l'amortissement.
- comptabilisé 500 000 logements en cours de bénéfice de niches fiscales et donc déjà sous amortissement.
- exclu les logements en résidences services, considérés comme hébergements et non comme logements et les avons estimés à 500 000.

Il reste ainsi un volume de l'ordre de 4 millions de logements susceptibles d'être intéressés par le nouveau régime proposé [à rapprocher des 3 millions de ménages éligibles aux logements HLM].

Ce parc a un taux de rotation de l'ordre de 25 %.

La quote-part des locations/relocations annuelles de cette partie du parc qui est retenue dans cette étude serait ainsi de l'ordre de 1 million logements.

Nous avons considéré qu'un tiers de ce parc serait annuellement intéressé par la mesure proposée, soit une assiette annuelle de simulation portant sur 300 000 logements.

Les résultats détaillés de la simulation réalisée par FIDAL sont disponibles sur le site : www.plurience.fr,

Les simulations ont été faites sur la base d'un différentiel de taux d'amortissement entre les zones ABIS et les autres pour tenir compte d'un plus grand différentiel de perte de loyer selon les marchés. Il s'agit en outre, d'un bon exemple de modulation du taux d'amortissement prôné dans notre paradigme.

Dans cette étude, qui a été étendue sur 7 ans, -durée moyenne de détention actuelle d'un bien-, sont mises en valeur les conséquences financières annuelles de cette mesure sur le gain de pouvoir d'achat des ménages locataires, sur la trésorerie supplémentaire dégagée par les bailleurs, sur les finances publiques.

- **Sur le pouvoir d'achat des ménages locataires**, qui correspondent à la classe moyenne-, et qui bénéficieront d'un loyer maîtrisé,

Gain de pouvoir d'achat de 370 millions annuels

- **Sur la trésorerie** que dégagent les bailleurs pour réaliser des travaux sur leur patrimoine,

Surplus de trésorerie de 530 millions annuels

- **Sur le coût pour les Finances publiques**, qui compensent la perte directe d'IRPP par un surplus de TVA sur le pouvoir d'achat supplémentaire des ménages,

Coût de quelque 500 millions annuels

Ce coût pour les finances publiques est le prix d'une politique publique active de maîtrise des loyers en faveur des classes moyennes, partagée entre les bailleurs qui acceptent une baisse de loyers, et l'État qui accepte un moindre prélèvement.

Il doit être compensé par la suppression et l'extinction progressive de tous les régimes cumulés au fil des strates historiques (Pinel, Borloo ancien, Cosse, Denormandie, Louer abordable,...).

Nous pensons opportun de ne pas modifier les modalités actuelles de durée d'imposition des plus-values. Mais de prévoir un mécanisme d'incitation à réinvestissement par un report d'imposition si le vendeur réinvestit dans un produit logement identique.

Nous ne pensons pas qu'il faille pour autant exclure l'alternative du régime du micro-foncier.

Il a été choisi par un tiers des bailleurs particuliers dans un souci de simplification de gestion.

Ce régime est un frein aux décisions de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés ; néanmoins, on peut penser qu'avec le temps les bailleurs concernés comprendront l'intérêt du régime fiscal réel. Notre simulation financière tient compte du maintien de ce régime.

CAS CONCRET

Exemple d'un logement type de 50 m² situé en zone A, valorisé à 3500€/m², soit 175 000€.

Amortissement : 2 %

Loyer de marché : 15,49€/m² (10 % supérieur au loyer intermédiaire) / Loyer intermédiaire : 14,08€/m²

Compte du bailleur avant et après l'application de l'amortissement et la baisse des loyers

| | Revenus fonciers avant (prix de marché) | Revenus fonciers après loyer intermédiaire | |
|--|--|---|---|
| LOYERS | 9292 | 8448 | Passage au loyer intermédiaire : - 844 |
| DEPENSES | | | |
| Frais de gestion | 900 | 760 | Mandat de gestion de 9 % TTC (dont GLI) |
| Assurances | 150 | 150 | |
| Travaux | 200 | 200 | |
| Charges de copropriété | 1600 | 1600 | |
| TFPB | 800 | 800 | |
| Amortissement | 0 | 3500 | Amortissement de 2 % |
| Total dépenses | -3650 | -7010 | |
| Revenus avant impôt | 5642 | 1438 | |
| IRPP + CS (30 % + 17,2 % = 47,2 %) | 2663 | 678 | -1985 |
| Revenus après impôt | 2979 | 760 | -2219 |
| Capacité d'autofinancement (Rev. après impôt + amortissement) | 2979 | 4260 | + 1281 (13 % du loyer initial) |

Le bailleur dégage une capacité de financement supplémentaire qui peut servir d'autofinancement aux travaux de rénovation que le bien pourrait exiger.



**L'UN DES ENJEUX EMBLÉMATIQUES
DES CINQ PROCHAINES ANNÉES
SERA LA MISE À NIVEAU DES
STANDARDS ÉNERGÉTIQUES DU
PARC IMMOBILIER.
AVEC SON COROLLAIRE :
LE COÛT DE CES PROGRAMMES
D'INVESTISSEMENT ET LA
CAPACITÉ CONTRIBUTIVE DES
INVESTISSEURS PARTICULIERS.**

**Le parc privé est le plus concerné
par cet enjeu.**

La rénovation des logements qui relève de la décision unilatérale d'un propriétaire, qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif, a fait l'objet d'un plan efficace de la part des Pouvoirs Publics. Le succès de la Primerenov en témoigne. Le mouvement est lancé, il est accompagné.

Il s'agit toutefois d'être attentif aux conséquences des nouvelles réglementations requalifiant les DPE sur la valorisation des biens et des patrimoines et sur les redéploiements d'offre locative qu'elles pourraient engendrer. La montée en puissance de la « valeur verte » du patrimoine sera progressive et lèsera de nombreux propriétaires incapables de soutenir les investissements nécessaires pour continuer à exploiter leur bien ou à le céder.

Encore une fois, ce seront les plus modestes qui subiront le plus difficilement ces impératifs.

Pour les logements collectifs relevant du régime de copropriété, les professionnels des services immobiliers ont apprécié à leur juste valeur les décisions prises récemment. C'est la première fois que, dans les copropriétés qui représentent 1/3 des logements résidentiels, la possibilité de percevoir en direct une prime de nature forfaitaire est offerte aux syndicats de copropriétaires.

Les principes directeurs des mesures prises vont dans le bon sens:

- La reconnaissance de la spécificité du régime de la copropriété (500 000 copropriétés pour 10 millions de logements, 1/3 du parc immobilier résidentiel);
- La reconnaissance de la primauté de la rénovation globale d'une copropriété, seul moyen d'embarquer sa rénovation énergétique et la création d'une « primerenov copro »;
- La reconnaissance du poids des bailleurs dans ce parc collectif (plus de 60 % des 7 millions logements locatifs privés sont localisés en copropriété), et donc de l'incidence des rénovations des copropriétés sur les standards du parc locatif privé. Avec la possibilité d'avoir accès en parallèle à la Primerenov.

Chacun sait toutefois que la réussite d'objectifs aussi ambitieux tiendra aux modalités de leur application. Pour les copropriétés, il faut y ajouter le temps.

**La temporalité du fonctionnement
d'une copropriété : principale difficulté
de la tenue de l'agenda de la politique de
rénovation**

La copropriété est une collectivité qui fonctionne sur un rythme généralement annuel et

dont les décisions d'assemblées générales, souveraines, sont prises collectivement selon des majorités complexes, à géométrie variable.

Les travaux vont concerner plus spécifiquement les copropriétés ayant un chauffage collectif ou mixte. C'est-à-dire, 18% des 500 000 copropriétés recensées dans le registre des copropriétés qui ont un chauffage collectif ou mixte, essentiellement dans les grosses copropriétés de plus de 100 lots, cœur de cible.

Ces copropriétés sont gérées par des syndicats professionnels qui ont pleinement conscience de leurs responsabilités dans l'atteinte de cet objectif. Ils se sont engagés et initient un important effort de formation dans ce sens.

Mais la conjoncture n'est guère favorable.

Le rythme annuel, statutaire, du fonctionnement des copropriétés a été très perturbé par la pandémie. Les décisions des AG relatives à la réalisation de travaux d'ampleur ont souvent été reportées. Les modalités d'expression du vote par correspondance ne sont pas parfaitement maîtrisées et ne favorisent pas ce type de décision.

Comment concilier cette latence de fait dans les copropriétés avec la volonté compréhensible des Pouvoirs Publics et du législateur de respecter un agenda contraint et ambitieux ? Il est déjà clair qu'un tel programme ne peut que s'étaler dans le temps.

La stabilité du cadre financier et sa pérennité sont les deux facteurs de réussite, mais leur opérationnalité se heurte souvent au principe de l'annualité budgétaire.

Cette indispensable stabilité se heurte aussi à la fiabilité des diagnostics DPE qu'il est indispensable de consolider et à la cohérence entre

le DPE collectif et le DPE au logement. Sinon, nous constaterons une redistribution significative des logements sur l'échelle des performances énergétiques, ce qui aurait un effet dissuasif majeur.

La loi Climat et Résilience n'a pas pris en compte certaines remarques que la profession avait présentées en simplifiant la boîte à outils et en leur donnant une graduation chronologique plus lisible pour les copropriétaires.

La confusion entre le Diagnostic Technique Global (DTG) institué par la loi ALUR et le Plan décennal de travaux créé par la loi Climat et Résilience ne simplifie pas la lisibilité pour le copropriétaire.

En revanche, une réelle avancée a été actée par l'instauration de la portabilité du fonds de travaux. Ainsi, le copropriétaire qui aura souscrit une épargne en prévision de travaux sera certain de récupérer celle-ci auprès de l'acquéreur s'il est amené à céder son bien avant la réalisation de ces travaux. Cette libéralité n'était pas mentionnée dans la loi ALUR et n'était donc pas explicitement admise dans les transactions.

Un obstacle à la prise de décision par les AG va être ainsi levé, ainsi qu'à la mise en œuvre de la possibilité d'augmenter cette épargne quand des travaux sont prévisibles.

Notre recommandation est donc d'inscrire, dès le début de la mandature, les moyens alloués à la copropriété dans une « loi de programmation pluriannuelle » qui serait le véhicule législatif approprié à cette spécificité.

AVEC LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS, ON EMBARQUE CELLE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Sur le seul parc privé locatif, ce sont 1,7 million logements privés collectifs et individuels qui sont concernés par les contraintes législatives instaurées pour 2028, sur les locations ou ventes pour les logements étiquetés G et F. Soit 25% de l'offre actuelle!

Les enjeux de travaux du parc locatif privé localisé en copropriété concernant les copropriétaires bailleurs :

En copropriété, selon la base DPE - Fideli 2018 de l'Ademe, les logements locatifs privés collectifs classés en catégories F et G représentent 1,2 million logements privés (pour 500 000 logements individuels).

Sur une base moyenne de 20 k€/logement réhabilité, l'enjeu de la remise aux standards de qualité du parc locatif privé sur les copropriétés est de 24 milliards d'euros de travaux.

Les copropriétaires bailleurs sont donc concernés par 35% des montants de travaux potentiels des copropriétés (24 milliards sur les 70 milliards chiffrés plus haut).

L'extension des aides aux copropriétaires bailleurs va faciliter la prise des décisions dans les AG des copropriétés. Mais le reste à charge du bailleur risque d'être un frein.

Il est impératif de compléter le dispositif d'encouragement de ces derniers pour éviter des blocages de décisions et de consolider le cadre de cet accompagnement.

Nous proposons plusieurs mesures à cet effet

La mise en œuvre de l'amortissement généralisé des biens gérés sur toute la durée de leur mise en location est LA réponse appropriée.

Si le bailleur pouvait amortir son bien - comme proposé dans notre rapport - et donc être capable de constituer une épargne de renouvellement et d'investissement, il dégagerait la possibilité de financer plus facilement les travaux de rénovation.

C'est sans doute la mesure la plus opérationnelle qui, se cumulant avec l'aide primereenov copro, offrira les moyens aux bailleurs d'entreprendre l'ambitieux programme d'investissement à prévoir.

Les travaux de rénovation pourraient en outre faire l'objet d'un amortissement spécifique sur les revenus fonciers du bailleur, de façon progressive et accélérée.

À défaut de cette solution de droit commun, 3 alternatives méritent attention

Consentir une dérogation temporaire sur le régime du micro-foncier

Nombre de petits copropriétaires-bailleurs sont sous ce régime fiscal par simplicité.

Le bailleur déduit 30% de ses revenus fonciers pour solde de revenus. Il ne peut dès lors déduire le montant des travaux réalisés, sauf à choisir le régime réel de façon irrévocable pendant 3 ans.

La gestion du régime fiscal approprié complique ainsi la gestion immobilière de ces petits bailleurs. L'obligation inhérente à ce régime de ne pas pouvoir déduire expressément les travaux réalisés sur le bien loué est un facteur certain d'immobilisme dans les prises de décision de la copropriété.

Proposition : instituer, dans la loi de programmation pluriannuelle évoquée ci-dessus, un moratoire de 5 ans pendant lequel ces copropriétaires-bailleurs 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 de simplification dans la prise de décision et de levée de blocage potentiel dans les copropriétés.

Actualiser le plafond du déficit foncier reportable sur les revenus globaux et faire bénéficier les copropriétaires bailleurs de locaux commerciaux de la déductibilité des travaux

Pour les autres copropriétaires-bailleurs, qui sont au régime réel, une mesure pourrait contribuer à lever les obstacles et les freins, en doublant le montant du déficit foncier susceptible d'être déduit des revenus globaux. Actuellement le plafond du déficit reportable est de 10 700€, montant qui n'a pas été réactualisé depuis 1993. Et prendre en compte notamment la situation des bailleurs de locaux commerciaux de pied d'immeubles qui sont aujourd'hui exclus des dispositifs.

Proposition : doubler ce montant serait une juste réactualisation et inciterait sans doute à investir. Cette mesure serait préférable aux solutions parfois envisagées d'instaurer des mesures coercitives stigmatisantes telles que des bonus-malus sur les loyers des logements ayant des DPE de catégories F et G. De telles solutions ont l'inconvénient de faire supporter au locataire l'impact de ces travaux en cas de bonus ou d'appliquer une double peine au bailleur par un sous loyer si la décision de l'AG de la copropriété refusait le vote des travaux.

Geler, pendant 5 ans, toute augmentation de la valeur cadastrale de la TFPB suite aux travaux de rénovation réalisés sur la copropriété

Cette mesure, qui apporterait modération dans l'évolution de cet impôt, serait perçue favorablement face aux prévisions d'augmentation significative de ces bases.

Cette proposition vient en contrepoint d'une mesure avancée par la Convention Citoyenne qui propose d'augmenter la TFPB sur les logements qui ne respecteraient pas les objectifs d'économie d'énergie. Un malus qui serait une double peine pour le copropriétaire-bailleur dont la décision de réalisation des travaux lui échappe puisque décidés ou non par la collectivité des copropriétaires.

S'il doit y avoir malus, il doit aussi pouvoir y avoir bonus.

Ces mesures visent à préserver le niveau de l'offre locative privée et de ses standards de qualité.

LA SOUTENABILITÉ DE CES INVESTISSEMENTS EXIGE DES RÉPONSES INNOVATRICES DE FINANCEMENT

Les prochaines années vont devoir rendre soutenable un véritable choc, « un mur », d'investissement qui va mobiliser fortement la capacité contributive des investisseurs immobiliers. Comment ?

Par une offre bancaire plus fluide et diversifiée

• LE RECOURS À UN EMPRUNT DIRECT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES EST UNE FAUSSE BONNE IDÉE.

Ce serait imposer aux copropriétaires qui ne le souhaitent pas le recours à un emprunt qui serait remboursé sur les charges de fonctionnement, au risque d'augmenter fortement celles-ci et de générer des impayés. La mutualisation des impayés n'est pas une garantie de bonne gestion.

Les syndicats de copropriétaires seraient réticents à garantir les défaillances d'un des copropriétaires par une assurance payée par tous.

La créance bancaire dans les charges de copropriété pourrait aussi avoir un impact négatif en cas de vente et d'effet repoussoir pour un acquéreur qui aura déjà payé le coût des investissements dans la valeur verte de son acquisition.

• L'OFFRE BANCAIRE EST DIFFICILE À MOBILISER SUR LES EMPRUNTS COLLECTIFS.

Ils sont une réponse pour permettre à de nombreux copropriétaires âgés de pouvoir souscrire, si besoin, un emprunt.

Mais ils sont d'une gestion lourde pour la banque et doivent faire l'objet d'une garantie spécifique individuelle pour éviter que le syndicat, et donc tous les copropriétaires, ne soit engagé, ce qui serait le plus sûr moyen de refus des travaux. Les Caisses de garantie professionnelle peuvent être de puissants relais pour assurer ces garanties.

• L'OFFRE BANCAIRE LA PLUS PERTINENTE RESTE L'OFFRE INDIVIDUELLE, MAIS QUI DEVRAIT ÊTRE ADAPTÉE À LA SPÉCIFICITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ.

Elle doit répondre au besoin d'avance de trésorerie qu'entraînent les appels de fonds du syndic pour engager les travaux, dans l'attente des aides ou des financements.

Nous avons également acté positivement l'initiative de certaines banques de financer les travaux en se remboursant sur les successions ou cessions.

Il serait aussi judicieux de réfléchir à la mise en œuvre d'un livret d'épargne « vert » couplé avec l'autofinancement dégagé par les bailleurs par la généralisation de l'amortissement que nous avons proposé. A l'image de l'ex-livret logement.

La distribution individuelle évite de constituer des dossiers bancaires doubles, d'une part pour les emprunts affectés (ptz, collectifs, ..) qui ne couvrent jamais l'intégralité des besoins et d'autre part pour les soldes d'emprunt.

Ce livret « vert » doit être soutenu par une bonification des taux et une prise en charge des assurances souscrites pour couvrir les risques, notamment des personnes âgées qui ne pourraient pas être exclues du bénéfice de ces enveloppes.

Ces bonifications devraient être progressives selon le quota de rénovation énergétique dans le projet. Le coût de la bonification serait largement équilibré par les recettes fiscales dégagées par les travaux générés.

Le parc privé collectif devrait bénéficier de la même sollicitude que le parc public et pouvoir souscrire à une enveloppe d'emprunt de grande ampleur, bonifiée, avec une option de différé d'amortissement, mobilisé auprès de la BEI et distribué largement par le réseau bancaire.

A défaut, la partie de la collecte du livret A réalisée par les banques devrait être allouée à cet objectif. C'est un moyen de recycler l'abondante réserve d'épargne collective.

Ce principe de financement serait inscrit dans la loi de programmation pluriannuelle évoquée ci-dessus.

• PAR UNE ASSURANCE DE GARANTIE DE PERFORMANCE :

Les travaux de rénovation coûtent cher, la part restante est déterminante dans la prise de décision. Aussi, la perspective du résultat de l'économie énergétique doit être certaine. Le seul calcul du retour sur investissement est un critère insuffisant et parfois contreproductif. Il ne prend pas suffisamment en compte la « valeur verte » future du logement.

Pour réduire les risques de déception et rassurer sur l'investissement, les travaux de rénovation doivent être accompagnés d'une garantie de résultat de performance, sur le principe de la garantie décennale en matière de travaux.

Sans confiance, pas d'investissement.

Ce serait un facteur de décision rassurant pour les copropriétaires lors des prises de décision de travaux. Certes, les critères d'une garantie de performance énergétique devraient tenir compte de critères subjectifs puisque le résultat de l'économie d'énergie peut aussi dépendre de l'utilisateur final de l'équipement.

Les nouveaux DPE, opposables et plus fiables, devraient pouvoir servir de base à ces garanties.

Aussi, faut-il encourager les modèles de Tiers Financement et de contrats de performance énergétique.

En ciblant les 18 % des copropriétés prioritaires.

Les professionnels sont demandeurs de ces assurances et moyens d'action.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT DOIT ENTRER DANS UNE PHASE DE TERRITORIALISATION RENFORCÉE AU MOYEN DE POLITIQUES CONTRACTUELLES.

Une territorialisation à renforcer

Les intercommunalités qui ont la compétence urbanistique sont l'échelon approprié pour poser les diagnostics, les objectifs et moyens de décarbonation du logement et du bâti global et apprécier le respect de la performance.

La définition des besoins, la mobilisation des acteurs, la prise en compte des vraies réalités, sont des invariants locaux.

La décentralisation des compétences de logement ne signifie pas pour autant l'assurance d'une politique de construction et de rénovation des parcs résidentiels satisfaisante.

L'Etat doit être le garant de la réalisation des objectifs.

- Garant des objectifs de construction dans un environnement de refus de l'artificialisation des sols.
- Garant de la tenue des agendas en matière d'adaptation des standards énergétiques des logements.
- Garant d'un équilibre entre les contributeurs à la fiscalité locale de façon à ne pas donner naissance à une fiscalité confiscatoire sur l'immobilier.

On connaît la propension et la facilité à taxer la pierre et son propriétaire.

Un plafonnement des augmentations des taux, à l'image de ce qui existait du temps de la taxe professionnelle au moment de la première décentralisation, est indispensable.

On voit poindre un mouvement sociologique local peu favorable à la construction et à la rénovation. Les maires bâtisseurs et développeurs doivent être encouragés par une fiscalité motivante. C'est tout le fragile équilibre qui doit être trouvé. Le logement est un secteur très concerné par ces évolutions.

La déclinaison des besoins au niveau du territoire entre en contradiction avec le zonage

Les évolutions géo-sociologiques en œuvre dans la période de l'après pandémie accélèrent l'inadaptation des zonages administratifs. Elles les rendent obsolètes.

Le zonage est un instrument de politique urbaine par défaut, celle d'un Etat centralisé soucieux d'égalitarisme, qui a conduit à accompagner et à conforter le mouvement naturel de développement des métropoles au détriment des villes moyennes. Il aura accompagné et accentué le déséquilibre territorial urbain. Mais la suppression du zonage ne peut se faire sans se donner les outils de cadrage et d'optimisation.

L'observation des marchés locaux est, dans ce contexte, un impératif essentiel de la politique de logement, et notamment d'une observation des loyers référente et objective du marché. Les professionnels des services immobiliers sauront mettre à disposition des Pouvoirs Publics leur outil, Clameur, rénové.

Une politique contractuelle à promouvoir

Une politique décentralisée devra s'accompagner d'une contractualisation des relations avec les professionnels qui sont prêts à s'associer dans une telle démarche, dès lors qu'ils sont reconnus comme des tiers de confiance.

Des exemples de politiques contractuelles

• LE PERMIS DE LOUER

A l'expérience, ce permis contribue surtout à retarder les mises en location assurées par les professionnels, notamment en période de saisonnalité (les 30 jours sont souvent prolongés) et institue un contrôle administratif subjectif et coûteux (les procédures sont hétérogènes et mal automatisées). Certaines collectivités ont reconnu l'intérêt d'une simplification, à la fois en termes de responsabilité mais aussi pour garantir la fluidité du parc locatif et sa rénovation.

Les professionnels qui se doivent de respecter les règlements et sont passibles de sanctions s'ils s'en exonèrent, sont les mieux placés pour assurer ces missions.

Cela passe donc par une dérogation de demande d'un permis de louer pour ces professionnels, disposant de la carte professionnelle G, ce qui libérerait du temps pour les contrôles de l'administration.

• LA DÉLÉGATION DU CONTRÔLE DU LOGEMENT INDÉCENT

En contre-partie de l'exemption pour le permis de louer et en cohérence avec cette démarche, les professionnels disposant des cartes professionnelles S et G pourraient être habilités,

s'ils sont volontaires, à participer à la politique de résorption du logement indécemment.

• LA PRATIQUE DE LA DÉLÉGATION ET DU CONVENTIONNEMENT

Une politique publique de développement du logement à loyer maîtrisé devrait s'appuyer sur les professionnels, disposant des cartes appropriées, pour déléguer le conventionnement de l'ANAH sur les logements demandant des travaux conduisant aux loyers abordables.

Cela passerait par un cahier des charges de l'ANAH qui permettrait aux professionnels volontaires de s'inscrire dans cette démarche, et ainsi permettrait de développer l'outil mis à disposition qui ne répond pas aujourd'hui aux attentes espérées.

La même démarche pourrait être dupliquée dans le cadre de la reconquête des logements vacants en cours d'expérimentation et de la mise en place du Loc'Avantages.

• LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PROPOSÉE POUR LA SUBSTITUTION DE LA NICHE FISCALE PAR L'AMORTISSEMENT

La validation des bonnes pratiques d'amortissement pourrait être organisée par les professionnels habilités à cet effet. A l'image des experts comptables dans les entreprises.

Dans la chaîne des acteurs immobiliers, les professionnels des services immobiliers privés ne demandent qu'à s'engager, dès lors que l'on veuille bien leur faire confiance.

Le chemin est loin d'être abouti.

Conclusion

La politique Logement de la nouvelle mandature présidentielle devra prendre en compte à la fois les besoins de la production neuve mais aussi, - et c'est nouveau -, les besoins du stock du parc résidentiel.

Les politiques publiques devront répondre en même temps aux préoccupations de ces deux volets du parc résidentiel.

Les défis à relever vont exiger de l'innovation dans les outils mis à disposition des investisseurs et des moyens à dégager pour financer ce « mur d'investissement ».

L'agenda législatif des mises sous standards énergétiques des logements peut conduire, si l'on y prend garde, à une réduction de l'offre locative et à un risque accru de difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus modestes.

Le déni ne serait pas acceptable.

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

Président: Jean-Michel Camizon (Dauchez)
Vice-Président: Etienne Dequirez (Sergic)
Vice-Président: Philippe Salle (Foncia)
Trésorière: Karine Olivier (Nexity-Oralia)
Secrétaire Général: David Chouraqui (Square Habitat)
Délégué Général - Henri Deligné

contact@plurience.fr

Plurience
association

www.plurience.fr

