



Refonder la politique du logement

Une plateforme professionnelle

Le logement est un bien de première nécessité et une cause nationale de première importance.

42 Milliards d'€uros sont affectés annuellement à ce secteur, dont la moitié en aides personnelles, l'autre moitié étant affectée au soutien du secteur par les aides fiscales.

Malgré cette dépense importante (2% de PNB), le logement reste un sujet d'insatisfaction partagée.

Les politiques suivies jusqu'alors semblent à bout de souffle et très consommatrices de moyens pour des résultats insuffisants.

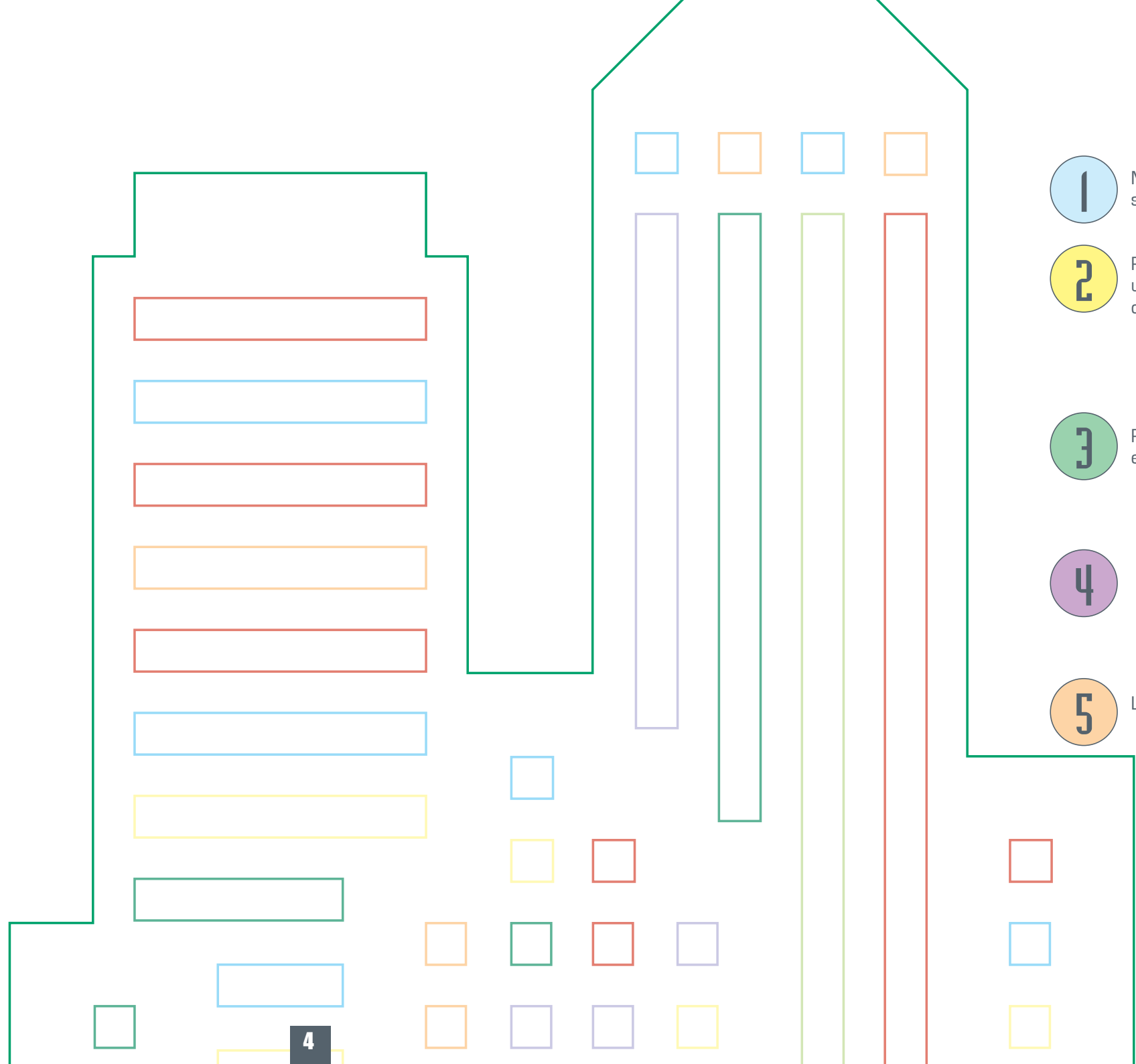
Au lieu de politiques fondées sur la réglementation, la contrainte et l'hyper-protection, il est souhaitable que les Pouvoirs Publics libèrent les blocages de chacun des segments du parcours résidentiel, du logement d'urgence au logement locatif ou en accession, et militent en priorité pour une plus grande fluidité de l'accès au logement pour tous.

Cette libération du marché du logement ne passe pas seulement par une réponse quantitative de production, mais par une refondation en profondeur de la politique de logement.

Refonder, c'est redéfinir des priorités et les hiérarchiser différemment. Une nouvelle approche, fondée sur :

- une dépense publique mieux allouée, s'appuyant sur une plus grande mobilisation de l'épargne privée,
- un assouplissement des contraintes et des normes, pour faire bénéficier le consommateur des progrès liés aux évolutions et opportunités numériques et pour retrouver une indispensable fluidité du marché, gage d'un meilleur accès au logement,
- un retour généralisé à une politique contractuelle et de conventionnement,
- une prise en compte de la priorité de la rénovation du parc collectif existant,
- une appréhension globale des marchés, privé et social,
- une relation plus apaisée entre les bailleurs et les locataires, est possible.

Les Professionnels des services immobiliers peuvent apporter dans cette démarche, leur expérience et leur vécu quotidien dans la gestion du marché résidentiel privé, marché intermédié à hauteur de 90% en Copropriété, de 40% en Gérance Locative, et de 50% en Transaction.



1

Mieux allouer une dépense publique en faveur du logement, socialement et financièrement justifiée.

P7

2

Reconnaître le rôle économique et social du bailleur privé : une mobilisation plus ambitieuse de l'épargne privée dans la production de logements à loyer maîtrisé.

P11

- Encourager l'épargne privée vers la production de logements à loyer maîtrisé.
- Comment soutenir et mieux mobiliser cette épargne privée ?
- Pour un Contrat National en faveur du bailleur privé, acteur économique

3

Reconnaître la spécificité de la copropriété dans la rénovation énergétique et y consacrer un plan d'urgence de remise à niveau du parc existant.

P23

- La rénovation énergétique est devenue une cause nationale.
- Pour un ambitieux Plan National de Rénovation des Copropriétés (PNRC)

4

Restaurer la confiance et apaiser les relations entre bailleurs et locataires.

P29

- Meilleure homogénéité entre les parcs immobiliers, privés et sociaux.
- Corriger la loi ALUR
- Pour un meilleur équilibre entre les parties.

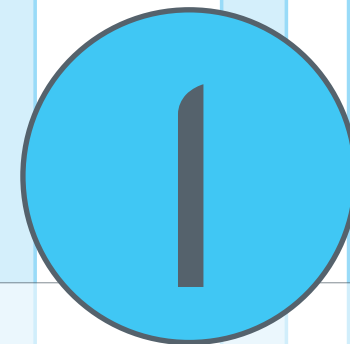
5

Le cadre de cette politique du Logement

P34

4

5



**Mieux allouer la dépense publique
en faveur du logement,
socialement et financièrement justifiée.**

Une réorientation de la dépense publique

Les ménages consacrent 19,3% de leur revenu disponible au logement, ce qui est inférieur à la moyenne européenne, mais avec de grandes disparités. Ce sont les ménages locataires qui consacrent le plus à la dépense logement. Selon les comptes du Logement de l'INSEE, 1 locataire sur 5 consacre plus de 40% de ses revenus à se loger.

Le logement est ainsi un déterminant majeur du pouvoir d'achat des ménages, mais aussi de leur situation professionnelle par la facilitation de leur mobilité.

La dépense publique qui lui est consacrée doit avoir pour buts de :

- faciliter l'accès à un logement pour tous,
- contribuer à l'amélioration du pouvoir d'achat par une maîtrise de la quittance du locataire ou de la mensualité de l'accédant,
- faciliter la mobilité professionnelle.

Ces objectifs ne sont pas exclusifs, toutefois, d'une optimisation indispensable de l'utilisation de cette ressource publique, notamment sur le volet des aides personnelles en simplifiant leur attribution et contrôlant les abus.

Ces objectifs justifient des allocations de ressources publiques pour autant qu'elles soient bien ciblées :

- dans le sens du développement de la production et de la gestion d'une offre à loyer maîtrisé ou d'une offre en accession à prix maîtrisé,
- dans le sens d'une remise à niveau qualitative du parc existant, notamment énergétique, car trop énergétivore,
- et dans le sens du maintien d'un juste niveau d'aide à la personne car solvabilisatrice pour nombre de ménages.

L'allocation de la dépense publique doit avoir pour résultat un niveau de mensualité ou de loyer maîtrisé, et non pas être une allocation différenciée, allouée selon le statut du propriétaire, selon qu'il soit privé ou social.

Ce devrait être le principal curseur d'une politique de logement, un curseur de résultat et non de moyens.

Dès lors, le marché du logement doit être pris en compte globalement et non, comme aujourd'hui, de façon segmentée, social / privé.

Par une politique contractuelle et incitative, la dépense publique doit être orientée

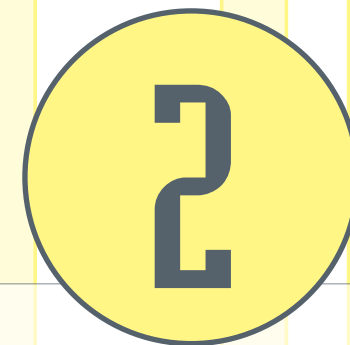
► Dans les zones de marché tendues

Vers le développement et la mise à disposition d'une offre d'accession ou locative, privée et sociale, à loyer maîtrisé, pour rendre plus fluide l'accès au logement.

► Sur tout le territoire

Vers la remise à niveau du parc existant, pour éviter une obsolescence annoncée d'une partie de l'offre locative ou d'accession.

- Cela suppose une vision globale du marché privilégiant les synergies des parcs privé et social.
- Cela suppose une reconnaissance du bailleur privé comme contributeur majeur de cette offre.
- Cela suppose une confiance retrouvée en l'investissement immobilier et le retour à un rapport bailleurs-locataires plus équilibré.



**Reconnaître le rôle économique et social
du bailleur privé :
une mobilisation plus ambitieuse de l'épargne privée
dans la production de logements à loyer maîtrisé.**

Encourager l'épargne privée vers la production de logements à loyer maîtrisé.

Il est possible de mieux mobiliser l'épargne privée en direction de la production et de la gestion d'une offre de logements à loyer maîtrisé. Cette épargne privée est celle de particuliers, investisseurs dans la pierre.

Pourquoi ?

Pourquoi mieux la mettre à contribution au profit de ce segment de marché ?

- Parce qu'elle représente une part importante de l'offre,
- Parce qu'elle est une réponse appropriée au flux de la demande annuelle de logements,
- Parce qu'elle contribue déjà largement à une offre de logements à loyer maîtrisé,
- Parce que le logement est un sous-jacent stable pour une épargne retraite de long terme,
- Parce qu'elle est moins consommatrice de ressources publiques.

Le bailleur privé dans l'offre locative : une vérité à rétablir et une image à démystifier.

Son poids :

Sans l'épargne privée, sans l'investissement des investisseurs particuliers, l'offre de logements serait dramatiquement déséquilibrée.

Le parc locatif en France est de 11,7 millions de logements (source INSEE).

- 5,2 millions sont des logements sociaux
- 6,5 millions sont des logements privés, soit 54% du parc locatif, dont 73% sont des logements collectifs en copropriété

Les propriétaires bailleurs privés sont 2,7 millions ; ce sont pour la majorité des propriétaires modestes (60% d'entre eux possèdent en moyenne 2 biens).

Ils représentent surtout 96% du marché locatif privé.

Les propriétaires institutionnels sont sortis de l'investissement immobilier résidentiel, faute de rentabilité suffisante. Ils ne représentent plus que 4% du marché locatif privé. Ils ont été remplacés par des investisseurs particuliers grâce à une politique d'incitation fiscale qui a commencé avec l'amortissement « Périssol ».

Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers, de l'ordre d'un million de logements neufs ont été mis en location par des bailleurs particuliers, en une vingtaine d'années, depuis la mise en œuvre de cette politique d'aide fiscale.

Ainsi, cette politique d'accompagnement de la construction a contribué à un maintien d'une offre locative privée et diversifiée de logements. Sans celle-ci, l'offre locative globale se serait significativement dégradée et serait encore plus insuffisante qu'elle n'est.

Sa répartition :

La contribution du logement privé à l'accès au logement est essentielle dans les zones tendues et pour les catégories des jeunes actifs, les plus concernées. Il est structurellement et géographiquement complémentaire du parc social.

Le parc privé est globalement ancien, 44% a été construit avant 1945.



Selon l'OLAP, l'agglomération parisienne concentrerait 18% des logements locatifs privés.

Le reste du parc est concentré dans les grandes agglomérations et dans les zones littorales atlantique et méditerranéenne, deux zones dans lesquelles la couverture du parc social est moins importante.

Le parc privé est majoritairement composé de typologies de plus petite taille que dans le parc social, et joue un rôle majeur dans l'accès au logement des jeunes et actifs mobiles, catégories socio-professionnelles les plus préoccupées par la recherche de logement

Son taux de rotation est la meilleure réponse au flux de la demande annuelle de logements:

C'est par le flux que l'on satisfait une demande et non par le stock.

Pour un parc 1,25 fois supérieur en volume, le parc privé apporte une contribution à l'accès au logement pour tous, 3 fois supérieure à celle du logement social.

Le taux de rotation sur le parc privé est notamment plus élevé que celui du parc social, contribuant ainsi à la fluidité du marché et à un plus large accès au logement:

Quantitativement, selon l'Observatoire Clameur, le taux moyen de rotation de l'occupation du logement privé est revenu en 2016 à son rythme usuel, après la chute des années 2013-2015, de l'ordre de 27%, soit sur 6,5 millions logements, une offre annuelle de l'ordre de 1,7 million logements en relocation.

A comparer à un taux de rotation moyen inférieur à 10% en logement social, soit sur 5,2 millions de logements sociaux, quelque 520 000 relocations annuelles.

Cette contribution du parc privé à la fluidité du marché locatif est largement méconnue par les Pouvoirs Publics et n'est pas suffisamment prise en compte dans les analyses et les décisions d'allocation de la dépense publique.

Sa large contribution au logement des ménages à revenus modestes:

1/3 du parc privé loge des ménages à revenus modestes

Sauf en région parisienne ou dans certaines zones très tendues, la différenciation des loyers entre une partie du parc privé et le parc social n'est pas toujours aussi importante qu'annoncée.

En région parisienne (zone A bis), selon les sources OLAP, le nombre de logements privés en relocation, inférieurs au plafond PLI (17,77 Euros/m²), aurait été de l'ordre de 120 000 sur 400 000 relocations, soit 30%. Les informations statistiques manquent pour les autres agglomérations à marché tendu.

Selon Clameur, le loyer médian des logements privés (soit la moitié du parc), sur le territoire, est inférieur à 9,8 euros/m². Si l'on retient (hors Paris) le pourcentage de 30% comme part des logements privés à «loyer maîtrisé» offerte à la relocation chaque année, cela signifie que les logements privés mettent sur le marché de la relocation, une offre annuelle de logements à loyer maîtrisé au moins égale à celle offerte par les bailleurs sociaux. Là encore, cette contribution du parc privé au logement des ménages à revenus modestes est largement méconnue.

Un tel constat démystifie l'image du parc privé et qualifie le bailleur privé en tant que contributeur majeur dans la production d'une offre locative pertinente. La dépense publique ne peut l'ignorer.

Comment soutenir et mieux mobiliser cette épargne privée?

En élargissant la notion de propriété.

La même priorité doit être donnée tant à celui qui investit dans sa résidence principale qu'à celui qui investit dans une résidence pour autrui à destination de résidence principale. Il s'agit d'élargir la notion du «tous propriétaires» et de ne pas la cantonner à la propriété de sa seule résidence principale. Il faut certes encourager l'accession à la résidence principale, mais en ne sous-estimant pas les limites à la mobilité professionnelle qui pourraient en résulter.

L'encouragement de la propriété doit donc aussi concerner l'investisseur bailleur, l'investisseur du long terme. Il faut encourager l'investissement immobilier constitutif d'une épargne de retraite.

L'épargne immobilière doit être assimilée à l'épargne retraite:

Pourquoi ne pas faire de l'investissement immobilier une alternative aux avantages fiscaux des placements en PERP ou autres placements retraite?

Il pourrait être opportun d'offrir à l'investisseur privé, personne physique, l'option de mobiliser sur l'immobilier les réductions fiscales liées à l'épargne-retraite.

En promouvant une fiscalité et une réglementation pérennes et stables.

Le compte national Logement est très positif pour les finances publiques (63 millions d'euros) par les montants de prélèvements qui jalonnent le cycle de vie d'un logement.

Il est nécessaire de refonder cette fiscalité.

Les prélèvements:

Le logement ne doit plus être la «vache à lait» de l'impéritie fiscale.

L'insuffisance de rentabilité de l'investissement immobilier résidentiel, qui a fait fuir les institutionnels de ce marché, est le fruit de l'évolution de cette fiscalité bien supérieure à la progression des loyers, surtout en période de stabilisation de l'IRL.

La rentabilité nette, après fiscalité, d'un logement résidentiel est devenue inférieure à la rémunération d'un livret A.

● UNE PRIORITÉ À DONNER À LA TVA.

La TVA doit rester un levier prépondérant et son taux être adapté aux objectifs immobiliers poursuivis.

C'est déjà le cas pour les prélèvements sur les constructions en accession sociale dans et autour des Quartiers Prioritaires des Villes, sur les constructions en logements intermédiaires, sur certains travaux énergétiques,... sur lesquels les taux de TVA sont inférieurs au taux commun.

L'exemple de la récente taxe foncière régionale transformée en dotation TVA, pour alimenter les finances des régions, est un exemple positif à suivre pour autant qu'une telle fiscalité se soit imposée.



● **UN CONTRAT QUINQUENNAL DE STABILITÉ ENTRE L'ÉTAT ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES SUR LA FISCALITÉ LOCALE IMMOBILIÈRE.**

La **TFPB**, impôt de collectivités locales, est très hétérogène et inégalitaire selon la commune ou le propriétaire. Son assiette est assise sur des bases obsolètes et non actualisées.

La modernisation de ces bases, qu'il faudra bien moderniser, peut avoir des effets ravauteurs sur l'inflation de cette fiscalité et sur la rentabilité de certains logements. Il est impératif que cette modernisation prenne en compte la spécificité des logements en fonction des loyers réellement pratiqués.

Les taxes foncières ont augmenté en moyenne de 21 % entre 2006 et 2011, soit 3,9 % par an, 2 fois plus que l'inflation. Cette dérive est inquiétante pour la rentabilité de l'investissement immobilier. La TFPB correspond en moyenne à 1,5 mois de loyer.

Il est injuste que deux logements localisés dans le même quartier bénéficient ou non d'une exonération de cette taxe selon que son propriétaire soit privé ou social alors que le loyer serait similaire.

Les recettes fiscales issues de l'immobilier tiennent une place tellement essentielle dans la fiscalité des collectivités locales, que si l'on veut en maîtriser l'évolution au rythme de l'inflation, elles doivent être encadrées dans un Contrat quinquennal de stabilité entre l'État et les Collectivités locales.

● **UN FREIN À LA MOBILITÉ DES MÉNAGES.**

Les droits de mutation (dits frais de notaires) sont les plus lourds parmi nos pays voisins.

Le prix d'acquisition de l'immobilier est fortement impacté par de lourds impôts locaux qui viennent de faire l'objet d'une augmentation conséquente en 2014, au niveau des départements, par la possibilité de porter la taxe de publicité foncière à 4,5 % (augmentation de 18 % du taux).

Si l'on y rajoute la taxe additionnelle communale de 1,2 %, les frais de recouvrement du percepteur de 2,37 % de la taxe de publicité foncière, les frais de notaires qui sont règlementés et les différents débours, ainsi que les honoraires d'agence, de l'ordre de 4 à 5 %, quand le vendeur a recours à un professionnel, **ce sont entre 7 et 12 % de coûts supplémentaires qui s'ajoutent à la valeur réelle du bien.**

Dans une période à inflation faible, il faut donc plusieurs années avant de pouvoir récupérer la valeur investie.

Un pacte national quinquennal doit encadrer l'environnement fiscal du logement et engager l'ensemble des collectivités et l'État à en figer le cadre. Il y faut de la constance.

Les revenus:

● **REVENIR À UNE FISCALITÉ DE DROIT COMMUN SUR LES REVENUS FONCIERS :**

La taxation des revenus fonciers en cumul des revenus du travail est une erreur économique. Ils doivent être taxés, après prélèvements sociaux, sur une base d'un taux forfaitaire libérateur, comme pour l'assurance-vie, de façon à harmoniser les fiscalités des investissements long terme quelle que soit la nature de cet investissement.

Là aussi, le taux pourrait être modulé en fonction du loyer, de la tension du marché, de la durée de l'engagement, par comparaison au taux variable de l'assurance-vie selon l'ancienneté de la détention.

● **SIMPLIFIER LA FISCALITÉ SUR LES PLUS VALUES IMMOBILIÈRES, D'UNE RARE COMPLEXITÉ.**

La plus value sur vente d'un bien immobilier, en cas de cession, est une caricature de complexité fiscale. Dans un souci de diminuer quelque peu cette lourde fiscalité, le législateur a créé un régime à deux vitesses de taxation lors d'une cession, l'un pour les prélèvements obligatoires maintenu sur 30 ans, l'autre pour la plus value sur 22 ans.

Avec différents rythmes de déduction selon la durée de détention. Simplifions.

La réglementation:

Il en va de même de la réglementation boulimique qui frappe ce secteur économique. 16 lois en 16 ans, générant elles-mêmes leurs cohortes de décrets et arrêtés !

L'inflation législative et réglementaire coûte cher et rigidifie les prestations fournies aux consommateurs.

En ouvrant les options existantes sur la production dans le neuf.

Les aides sur la production neuve doivent être maintenues.

Ne pas changer ce qui marche.

• L'aide apportée au titre de la fiscalité « Pinel » s'inscrit dans les objectifs définis puisque les plafonds des loyers « Pinel » ont été retenus comme loyers de référence des logements intermédiaires.

Il s'agit donc bien d'une aide sous forme de niches fiscales, axée sur la production de logements locatifs neufs à loyer maîtrisé, privilégiant les zones les plus tendues du marché. Cette aide doit être confirmée et pérennisée, elle soutient la production du marché.

Le cumul du coût de la fiscalité Pinel – Duflot, aurait été de l'ordre de 200 millions d'euros en 2016. Même s'il faut prévoir une augmentation sensible en 2017, cette aide produit des résultats très positifs sur le marché. Elle est à rapprocher des 200 millions d'euros d'aide à la pierre consacrés au parc social par l'État dans le nouveau Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP).



Les aides sur la production neuve doivent être renforcées.

Introduire l'investisseur particulier privé dans le cycle de production du logement intermédiaire coûte peu.

En revanche, il est difficile de comprendre pourquoi le bailleur privé a été écarté de l'investissement du logement intermédiaire, créé par l'ordonnance du 20 Février 2014. Cette mise à l'écart du bailleur privé pour la production de logements neufs « intermédiaires » est regrettable et un signal de non reconnaissance.

Réservée aux institutionnels et aux bailleurs sociaux, cette aide accompagnant la production de ce type de logements est de droit commun et hors niches fiscales (TVA à 10% et exonération de la TFPB).

La réduction de la TVA à 10% neutralise le coût pour la dépense publique, puisqu'équilibrée par le taux pratiqué de 10%. Quant au coût de l'exonération de la TFPB, il peut être calculé sur la base d'un coût moyen par logement de l'ordre de 600 à 1 000 Euros compte tenu de la très grande dispersion de cet impôt.

Le bailleur privé devrait pouvoir choisir entre les deux natures d'aides et bénéficier des avantages de ce nouveau statut de logement, hors des aléatoires niches fiscales. La production de logements intermédiaires s'en trouverait accrue pour une dépense publique modérée.

En généralisant l'amortissement sur le parc ancien pour tout bien donné en location.

L'objectif est d'encourager le maintien et l'adaptation d'une offre à loyer maîtrisé, contributive d'amélioration de pouvoir d'achat pour les ménages, qui justifie une aide spécifique à l'image de celle consentie au secteur d'intérêt général (social).

Comment ?

En introduisant et généralisant l'amortissement comme critère de gestion de l'investissement immobilier. C'est une notion économique qui ne souffre aucune discussion dès lors que l'investisseur immobilier est reconnu comme acteur économique et producteur de richesses.

Elle vient d'être introduite en gestion de copropriété avec la mise en place des fonds de travaux. 73% des logements locatifs privés étant en copropriété, les bailleurs vont être familiarisés avec cette notion.

L'amortissement doit devenir la règle pour tout logement loué, répondant aux critères de logements à loyer maîtrisé.

Aujourd'hui, l'amortissement existe de façon hétérogène selon les logements :

- Pour le neuf, l'amortissement existe avec le « Pinel » : l'amortissement est de 2% sur les 9 premières années et de 1% sur les 3 années suivantes, avec un plafond d'investissement de 300 000 Euros
- Pour l'ancien, il existe seulement pour les meublés et les logements neufs devenus « anciens » avec des taux différenciés selon l'historique des fiscalités concernées

Cette généralisation pourrait prévoir la modulation de ce taux d'amortissement selon le niveau de loyer pratiqué et selon la tension du marché. La fourchette pouvant aller de 1% à 2,5% (comme en Allemagne).

Ainsi, la fourchette pourrait se situer entre :

- Le taux pratiqué pour un logement « Pinel » (loyer intermédiaire) au-delà de la 9^{ème} année, à savoir 1%,
- 1,5% pour un loyer égal au PLS,
- Pour aller à 2,5% (taux pratiqué en Allemagne) pour les logements privés offrant des loyers égaux ou inférieurs au PLUS.

Une bonification de ces taux pourrait être consentie aux logements situés en zones tendues.

Quand il y a défaut de référence à l'investissement pour le calcul de l'amortissement, il s'agirait, dans un souci de simplification, de retenir le mécanisme de réfaction des revenus en vigueur pour les locations en meublé.

Dans un souci de simplification, mais aussi, dans un souci d'éviter la concurrence entre nature de location, nue ou meublée.

L'arrivée sur le marché de plateformes numériques de location, la distorsion des fiscalités entre les modes de distribution et la nature des locations, sont préjudiciables à l'offre en location nue, celle la plus en phase avec les besoins du marché.

Le marché commence à sentir ces modifications de structure.

La fourchette de réfaction sur les revenus fonciers, pour les logements qui ne pourraient pratiquer l'amortissement, pourraient ainsi aller de :

- 30% pour les logements à loyer maîtrisé en zone non tendue
- A 50% pour les logements à loyer maîtrisé en zone tendue
- A 75% pour des loyers égaux ou inférieurs au loyer PLUS

Dans ce dernier cas, il en résultera un déficit foncier, compte tenu du niveau de loyer consenti, qui sera répercuté sur les revenus globaux du bailleur. Il s'agit d'un mécanisme variable et vertueux selon l'effort d'adaptation de l'offre.

Nous proposons un Contrat National pour le bailleur, personne physique, marqué du sceau de la stabilité et pérennité.

Ce contrat s'inscrirait dans un conventionnement dans la durée, par l'intermédiaire des Professionnels des services immobiliers, garants du respect des engagements.

Pour un Contrat National en faveur du bailleur privé, acteur économique

Ces propositions visent à définir un cadre stable et pérenne qui permette, à terme, d'orienter 50% du parc privé locatif en-dessous ou égal au loyer maîtrisé.

► Pour toute offre de loyer maîtrisé sur le parc neuf, un bailleur investisseur immobilier aurait droit :

- A la niche fiscale dite Pinel. Elle a fait preuve de sa pertinence
- Mais aussi, aux avantages de droit commun du logement intermédiaire s'il choisissait ce type d'investissement. Ce qui libérerait des fonds propres publics qui vont être alloués par les bailleurs sociaux à ce segment de marché.

► Pour toute offre de loyer maîtrisé sur le parc ancien, un bailleur investisseur immobilier aurait droit à :

- Une aide, dans la durée et pérenne, sur les revenus fonciers :

En sus des dépenses venant en déduction des loyers, il s'agirait de pratiquer :

- Un amortissement de droit commun sur l'investissement s'il s'agit du droit de suite sur un achat neuf, ou s'il s'agit d'un bien dont le prix d'acquisition peut servir de référence ou être estimé à la date de commencement du conventionnement
- Ou, si la base de l'investissement est inconnue ou non significative car trop ancienne, un équivalent de réfaction sur les revenus fonciers

Les taux seraient adaptés selon le niveau de loyer et la tension du marché.

Le bailleur choisirait la meilleure formule.

A condition de s'engager à louer pendant une durée de **conventionnement** de 6 ans minimum.

Si le bailleur réalise des travaux, il bénéficierait d'un **sur-amortissement de ces travaux**, en sus de l'amortissement de droit commun ou de la réfaction des revenus ci-dessus, pour éviter une répercussion du coût de ces travaux sur les loyers et le caractère inflationniste de ces derniers.

Un tel encouragement serait aussi une incitation pour les bailleurs à être des moteurs dans les décisions de prise de travaux dans les copropriétés. Il faut rappeler que le parc privé locatif se situe pour 73% dans les copropriétés.

La traduction de ce sur-amortissement se ferait par un **déplafonnement du montant des déficits fonciers déductibles** des revenus globaux. Actuellement fixé à 10 700 Euros, ce plafond n'a pas été réévalué depuis sa création en 1993. Il devrait être porté à 20 000 Euros.

• Une proportionnalité de l'aide en fonction de l'effort sur le loyer de sortie :

Si le bailleur portait le loyer à un niveau égal ou inférieur au loyer « PLUS », l'amortissement serait doublé ou la réfaction sur ces revenus fonciers serait portée à 75% de ceux-ci. Cette solution est adaptée pour les superficies les plus grandes du parc locatif privé.

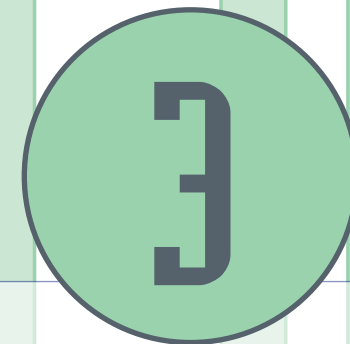
Il serait dès lors constitutionnellement logique que ce type de logements soit pris en compte par la Loi SRU dans les quotas sociaux et bénéficie dès lors d'une exonération de TFPB durant le temps de la convention. Cette alternative serait pertinente pour les communes carencées en logements sociaux qui sont passibles d'une amende qui a quintuplé et se situe de l'ordre de 600 Euros au logement/an.

• Une aide sur la vente :

Dans un souci d'harmonisation avec les propriétaires sociaux qui sont exonérés d'impôt sur plus-value immobilière pour les ventes de leurs logements sociaux, **une exonération d'impôt sur la plus-value immobilière** en cas de vente devrait être étendue aux bailleurs privés qui ré-investissent, sous un délai à définir, dans un logement à loyer maîtrisé, neuf ou ancien. Et ce, même en cas de diminution de la durée actuelle d'exonération de la plus-value immobilière.

Ce serait une évidente incitation à la production d'une offre de logement à loyer maîtrisé, répondant aux besoins des ménages.

Ce bien devrait aussi être **exonéré de l'assiette de l'ISF**, si ce régime fiscal était maintenu.



**Reconnaître la spécificité de la copropriété
dans la rénovation énergétique
et y consacrer un plan d'urgence de remise à niveau du parc existant.**



La rénovation énergétique est devenue une cause nationale.

L'amélioration du pouvoir d'achat des ménages qui en découle justifie l'allocation d'une dépense publique conséquente qui sera largement compensée par les recettes de TVA générées des travaux en résultant.

Elle concerne une partie significative du parc ancien de logement qui représente 90% du parc existant. Dans le plan national de rénovation des 370 000 logements à rénover à court terme, le parc privé représente 320 000 logements, dont 75% dans les copropriétés, 5 milliards d'investissement et près de 100 000 emplois à court terme, selon la Fédération du Bâtiment.

Des mesures ont été prises, des textes votés.

Autant les mesures semblent adaptées pour les logements individuels et les logements gérés par un seul propriétaire, privé ou social, autant elles sont inopérantes pour le parc collectif privé compte tenu de la spécificité du régime de la copropriété qui a été insuffisamment prise en compte.

L'Observatoire Clameur qui suit depuis de longues années l'indicateur d'effort d'amélioration et d'entretien des logements, estime qu'entre 30 000 et 40 000 logements pourraient disparaître du parc chaque année pour des raisons d'obsolescence et notamment énergétique.

Cette faiblesse de la rénovation énergétique dans le parc collectif privé renforce les différentiels de qualité et d'attractivité entre parc locatif ancien et parc locatif récent.

Un Plan National de grande ampleur de Rénovation pour les Copropriétés (PNRC), sous la forme d'une « loi de programmation quinquennale » qui exonère des contingences budgétaires annuelles, s'impose pour sanctuariser les moyens et aides consacrés au soutien de la rénovation énergétique dans ce parc locatif privé.

Cette loi intégrerait les mesures de gouvernance des copropriétés indispensables et pérenniserait le cadre financier. Elle instituerait une discrimination positive entre les copropriétés selon leur taille.

Un traitement spécifique des petites copropriétés, la majorité des 700 000 copropriétés, doit être différencié en allégeant les contraintes et le formalisme pour en faciliter la gestion digitalisée.

Les moyens de financement d'un tel programme doivent être maintenant clarifiés et stabilisés. Dans l'incertitude actuelle, les assemblées de copropriétaires resteront dans l'attente.

Il faut s'inspirer de ce qui a été fait et réussi pour les bailleurs sociaux dans les opérations ANRU. Pourquoi ne pas élargir à ce parc collectif privé la méthode retenue pour le parc d'intérêt général, et consacrer une enveloppe de financement des investissements négociés auprès de la BEI en bonifiant les intérêts ?

Dans un contexte de taux d'intérêt relativement faible, la dépense publique liée à cette bonification sera largement justifiée par les économies énergétiques pour les ménages et largement compensée par une partie des recettes de TVA sur les travaux.

Pour un ambitieux Plan National de Rénovation des Copropriétés (PNRC)

► Adapter la gouvernance des copropriétés

- Rendre la copropriété aux copropriétaires qui s'investissent dans les décisions en interdisant aux copropriétaires absents aux AG de s'opposer aux décisions prises par les copropriétaires présents.
- Rendre les conseils syndicaux délégataires de décisions et notamment de décisions non financières ou pour réaliser des audits quel que soit le montant. Ceci pour gagner du temps (et sortir de la contrainte du rythme annuel de l'assemblée générale), et par souci d'efficacité dans la prise de décision.
- Prendre en compte les différenciations de typologie des copropriétés pour laisser un espace de contractualisation avec les Syndicats de Copropriétaires pour définir les modes opératoires des conseils syndicaux.

► Améliorer la crédibilité et la garantie des audits

- Redéfinir les conditions des audits et créer un processus d'habilitation et d'agrément des professionnels du diagnostic. Le refus de réaliser ces audits devrait s'accompagner de sanctions en termes d'éligibilité aux aides.
- Mettre en place le mécanisme de bonus-malus, accélérateur de prise en compte par le marché du critère de qualification énergétique des logements. Il n'est pas nécessaire d'envisager dès lors un financement public pour financer les bonus, l'autorégulation de marché suffirait.

► Lutter contre la dispersion de l'information

- La territorialisation des politiques de rénovation énergétique, que l'on ne peut qu'encourager, doit, pour éviter une trop large dispersion, s'appuyer sur une plateforme nationale d'information et de relais unique.

► Poursuivre la mise en œuvre des fonds de travaux

Cela demandera du temps. Encore faut-il clarifier le cadre juridique et comptable.

- Il faut aussi, pour lever les réticences liées à la nouveauté du mécanisme, permettre au copropriétaire épargnant de récupérer son épargne, si elle n'a pas été dépensée en travaux au moment de la vente de son bien.
- En cas de malus sur un immeuble passoire énergétique, ce malus doit être versé dans le fonds de travaux de la copropriété concernée.

► Simplifier et pérenniser les financements

- Simplifier le mécanisme de financement via les certificats d'économie d'énergie et les mettre à l'abri des fluctuations de marché par la couverture des risques de taux.
- Systématiser un versement partiel de leur valeur en début de travaux avec un contrôle a posteriori de la régularisation après travaux.
- Appliquer une TVA de 5,5% sur l'ensemble du bouquet des travaux dès lors que des travaux intègrent des investissements d'économie d'énergie.

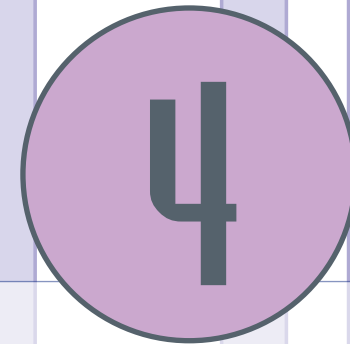
- Sanctuariser et promouvoir le crédit d'impôt pour la transition énergétique et conditionner le dispositif aux résultats en termes de performance énergétique.

- Mettre en place une obligation de résultat garantie en matière de performance énergétique-rénovation pour rassurer les Syndicats de Copropriété lors de la prise de décision des travaux.

- Enfin et surtout, négocier une enveloppe bonifiée auprès de la BEI qui soit au niveau de l'ampleur des besoins d'investissements et qui soit individuellement mobilisable par les copropriétaires qui le souhaiteraient.

► Faire des Syndics des relais de ces politiques

- Rétablir la relation contractuelle pour ce métier et permettre d'inscrire le contrat du Syndic dans la durée en modifiant les règles de mise en concurrence. La conduite d'une politique de rénovation énergétique est incompatible avec une durée déterminée courte du contrat.
- La revalorisation de la fonction et de son rôle sociétal est un des facteurs de succès du plan de rénovation énergétique.
- Le Syndic peut être également un partenaire recherché lorsque les collectivités locales doivent accompagner des copropriétés fragiles. Il faut conforter cette orientation.



**Restaurer la confiance et
apaiser les relations
entre bailleurs et locataires.**

Cela commence par une meilleure homogénéité entre les parcs, privé et social, et par une reconnaissance de leur complémentarité.

Dès lors que les trois-quarts des ménages ont accès aux critères d'entrée dans le parc social, il s'agit :

- ou de revoir les critères d'entrée dans le parc social,
- ou de rechercher les synergies et l'équilibre entre ces deux parcs et non de les opposer.

3 mesures peuvent contribuer à une meilleure synergie :

- **PLUS DE FLUIDITÉ DANS LES PARCS LOCATIFS, ET DONC UNE MEILLEURE RÉPONSE À LA DEMANDE DE LOGEMENT PAR L'HOMOGÉNÉISATION DE LA DURÉE DES BAUX**

Si l'on veut fluidifier le marché locatif, il y a lieu de mettre fin au bail à vie qui rigidifie le stock de logements sociaux. Conjugué à l'accélération des ventes aux locataires ou à des acquéreurs disposant de revenus appropriés, le bail à durée déterminée dans le parc social rapprocherait les taux de rotation entre les deux parcs et créerait les conditions d'un marché global privilégiant le flux au stock.

En outre, la fin du bail à vie est un moyen de rendre apparente la réalité de l'occupation, tant la part de la sous occupation que la réalité de l'occupation induite du parc social. En substituant la demande de renouvellement obligatoire tous les 6 ans (s'agissant des bailleurs sociaux, personnes morales), au système déclaratif d'actualisation des revenus lors des enquêtes SLS, il serait mis fin à la suspicion qui régulièrement entoure l'occupation du parc social.

Une meilleure fluidité du parc social permettra, par capillarité, de fluidifier aussi le segment du logement d'urgence très onéreux pour la dépense publique (1,8 milliard d'Euros dans le projet de budget 2017).

- **PLUS DE MOBILITÉ ET DE SIMPLIFICATION PAR L'HARMONISATION DE LA DURÉE DES CONGÉS DES LOCATAIRES ENTRE PARC PRIVÉ ET SOCIAL**

pour faciliter les échanges inter-parcs et la mobilité : la règle du délai des 2 mois pour tous serait un juste compromis. Cette mesure serait une mesure de simplification puisque les délais ont été réduits à 1 mois sur une grande partie des logements privés, mais peuvent être de 2 mois sur le parc social et aller parfois à 3 mois sur le parc privé.

- **PLUS DE MIXITÉ SOCIALE EN CLASSIFIANT DE FAÇON IDENTIQUE LES LOGEMENTS À LOYER IDENTIQUE**

par la comptabilisation dans le quota de la Loi SRU, de tous les logements ayant un loyer identique, égal ou inférieur au loyer PLS, qu'il s'agisse de logements de propriétaires privés ou sociaux.

La Loi ALUR a renforcé le déséquilibre entre bailleurs et locataires. Sa correction serait un signal pour le retour de la confiance du bailleur.

Les mesures stigmatisantes et inefficaces qu'elle a imposées sont à supprimer :

- **La GUL**, désresponsabilisant les locataires. Elle a été remplacée par une Garantie Visale d'Action Logement au profit des jeunes actifs. **Il faut confirmer légalement la suppression de cette GUL.**

- **L'encadrement des loyers**, normant de façon technocratique un marché par essence multi-forme. **Il faut le substituer par une politique contractuelle à proposer aux bailleurs.**

- **Le blocage des honoraires**, qui fait revenir au temps révolu du contrôle des prix. **Il faut revenir à la liberté contractuelle.**

- **Le refus de reconnaître la capacité d'établir des relations contractuelles** aux Syndics et aux Syndicats de Copropriétaires, en leur imposant un contrat type de syndic, uniforme et freinant les adaptations aux besoins des consommateurs.

- **Il faut revenir à la responsabilisation des parties et prendre en compte leur grande diversité.**

- **L'allongement des délais** de recouvrement des impayés. **Il faut revenir à des mesures plus équilibrées et sélectives.**

Il est essentiel de restaurer la confiance en privilégiant le conventionnement et la contractualisation sur les mesures normatives et technocratiques.

L'une des craintes majeures du bailleur est de ne pas recouvrer ses loyers dans des conditions et délais normaux.

C'est l'un des points sur lesquels un assouplissement de la réglementation serait, à l'évidence, le plus pertinent. Pour un coût nul pour la dépense publique.

Ce n'est pas en instaurant des surprotections des locataires que l'on améliore l'accès au logement. Au contraire, qui trop protège, renforce la recherche de mesures compensatrices au détriment des locataires de bonne foi.

Pour ce faire, 4 mesures contribueront à libérer les relations et améliorer l'accès au logement.

- **RÉTABLIR LA CAUTION DE LA PERSONNE PHYSIQUE** à laquelle est attaché le bailleur personne physique, comme cela a été fait pour les étudiants ou apprentis (Article 22-1 Loi de 89). L'interdiction du cumul d'une caution personne physique avec une garantie d'impayés ne peut qu'accroître ce sentiment de contrainte contre productive.

Une exception peut être faite pour les jeunes actifs bénéficiant de la garantie Visale proposée par Action Logement.

Il pourrait aussi être proposée une solution alternative pour le locataire qui ne peut produire une caution personne physique, en lui permettant de souscrire une « GLI Locataire » qui le couvrirait des accidents de la vie et conforterait sa capacité de solvabilité. Ce serait en outre une preuve de bonne foi.

4

● **RÉTABLIR LA CLAUSE PÉNALE:** elle permet d'éviter les impayés, et prévient de longues procédures. L'interdiction par la loi ALUR de faire mention de clauses pénales dans les baux pousse à la déresponsabilisation du locataire. Il convient de rappeler enfin que le montant des clauses pénales peut être réduit par le juge s'il le considère manifestement disproportionné (Article 1152 du Code Civil). De telles clauses ne lèsent donc pas les locataires de bonne foi.

● **RENDRE OPTIONNEL LE DÉPÔT DE GARANTIE DU LOCATAIRE:** le dépôt de garantie permet de couvrir les dégradations immobilières éventuelles à la sortie des lieux. Sa réduction à 1 mois le rend inefficace. Un locataire pourrait avoir le choix entre :

- verser un dépôt de garantie de deux mois,
- ou fournir une caution bancaire,
- ou prendre un contrat d'assurances protégeant des dégradations immobilières.

Les assureurs pourraient mettre en place un mécanisme de bonus/malus qui récompense les locataires de bonne foi.

Une telle option contribue à soulager les besoins de trésorerie à l'entrée dans les lieux et à faciliter ainsi l'accès au logement.

● **LEVER LE TABOU DE LA SURPROTECTION DES LOCATAIRES DÉBITEURS DE MAUVAISE FOI:** contrairement au stéréotype communément admis, la libération des process des expulsions, dès lors qu'elle ne concernerait que les débiteurs de mauvaise foi, faciliterait grandement l'accès au logement.

Pour cela, il est indispensable de réviser :

• les délais des procédures civiles d'expulsion (qui ont été allongées par la loi ALUR), notamment à l'encontre des locataires indécents et de mauvaise foi qui pourraient être repérés par le juge sur la base du respect ou non des plans d'apurement.

• ainsi que les délais de paiement des indemnités de l'Etat quand il y a refus d'exécution d'une décision judiciaire d'expulsion.

Ce sont autant de mesures susceptibles de rendre la confiance aux bailleurs sans remettre en cause la juste protection du locataire de bonne foi.

Pour un meilleur équilibre entre les parties.

► Equilibre entre les parcs immobiliers

- en rapprochant les durées des baux,
- en harmonisant la durée des préavis de congé,
- en harmonisant la prise en compte des logements selon le loyer de sortie dans la loi SRU.

► Equilibre entre bailleurs et locataires

Après avoir corrigé les déséquilibres générés par la loi Alur,

Il faut corriger les surprotections accordées aux locataires qui se retournent toujours contre les locataires de bonne foi.

- rétablir la caution personne physique,
- rétablir la clause pénale,
- donner le choix laissé au locataire sur les modalités de garantie des dégradations immobilières,
- réviser les mesures de recouvrement des impayés dans un sens plus favorable aux locataires de bonne foi.



Le cadre de cette politique du Logement

Quelle gouvernance ?

Un Ministère plein.

Encore faut-il que le Ministre en charge du Logement soit un Ministre en responsabilité de l'ensemble du marché. Ce qui n'est pas le cas.

Le logement privé, essentiellement géré sous le régime de la copropriété, relève de la tutelle du Ministère de la Justice pour nombre de ces décisions.

La Profession des Services Immobiliers qui gère ce marché est de ce fait appréhendée dans sa fonction réglementaire et insuffisamment dans sa valeur ajoutée économique et sociale.

Le logement est ainsi, trop souvent analysé, observé, aidé, selon le statut de son propriétaire.

Mais surtout, la vision trop juridique portée sur la Profession empêche celle-ci de s'adapter aux nouvelles contraintes du numérique et des nouveaux besoins des consommateurs.

Il est tant qu'un autre regard, plus économique, soit porté sur un secteur et une profession dont la capacité d'intermédiation est un atout essentiel dans la conduite d'une politique du logement telle que décrite. Le plan de libération des normes réglementaires doit être passé au filtre des potentialités d'adaptation numérique de la profession. Les professionnels sont demandeurs.

Un CNTGI professionnel et responsable.

A l'image du secteur social, le secteur privé doit avoir ses instances représentatives.

Une première réponse a été apportée par la loi ALUR qui a créé le Comité National de la Transaction et de la Gestion Immobilières.

Les premières années d'expérimentation de cette instance en soulignent les limites, mais aussi les potentialités.

Il faut le conforter en une véritable Autorité Publique, regroupant l'ensemble des fonctions de propositions et concertations avec celles de la Médiation et du Contrôle. La représentativité de la Profession doit y être affirmée et la présidence de l'Autorité Publique assumée par l'un d'entre eux.

Cette instance doit disposer de sa capacité d'autonomie qui lui permette de s'auto-saisir des préoccupations de la Profession et d'être en anticipation sur les nécessaires évolutions de la Profession en les partageant avec les consommateurs représentatifs.

Ce renforcement doit aussi passer par la mise en place de moyens financiers, de nature parafiscale, financés partiellement par la Profession.

C'est d'une instance de la Profession, responsable, forte et constructive dont les Pouvoirs Publics ont besoin et non d'une énième commission consultative, alibi.

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

Président: Olivier Nivault (Crédit Agricole Immobilier)
Vice-Président: François Davy (Foncia)
Vice-Président: Jean-Michel Camizon (Dauchez)
Trésorière: Karine Olivier (Oralia)
Secrétaire Général: Eric Derely (Sergic)
Délégué Général - Henri Deligné

contact@plurience.fr

Plurience
association