

A S S E M B L É E      N A T I O N A L E

X V I <sup>e</sup>      L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

## **Mission d'information de la conférence des présidents sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable**

- Table ronde avec des acteurs de l'immobilier : M. Alexis Lagarde, Vice-président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers et M. Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété..... 2

Jeudi  
12 octobre 2023  
Séance de 9 heures 30

Compte rendu n° 05

2023-2024

**Présidence de  
M. Mickaël Cosson,  
*Rapporteur***



*La mission d'information de la conférence des présidents sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable a auditionné, dans le cadre d'une Table ronde avec des acteurs de l'immobilier : M. Alexis Lagarde, Vice-président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers et M. Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété.*

**M. Mickaël Cosson, président.** L'ambition de la mission d'information de la conférence des présidents sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable, présidée par Stéphane Peu et dont je suis le rapporteur, est d'essayer d'apporter des solutions à partir d'expériences de terrain et de mettre à la disposition de ceux qui décident des outils permettant de dénouer des situations aujourd'hui bloquées. Le parcours résidentiel est en effet aujourd'hui bloquant, à chacune de ses étapes : les étudiants éprouvent des difficultés à se loger durant leurs études, les actifs à trouver un logement à proximité de leur emploi et les seniors à habiter près des commodités. En outre, la production de logements se situe actuellement en deçà des objectifs et elle ne répond pas aux priorités suivantes : avoir un logement pour s'épanouir et profiter des territoires.

Dans ce cadre, un projet de loi pourrait être profitable aux territoires, dont les besoins peuvent varier. Nous souhaitons donc recueillir votre opinion sur la situation présente et vos propositions.

Les problèmes de logement sont patents depuis de nombreuses années, sinon depuis plusieurs décennies. Désormais, l'enjeu consiste à apporter des réponses précises et à préférer une approche qualitative à une vision quantitative. Au cours de la période récente, nous avons « étiré » le tissu urbain, mais l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) mettra fin à cette approche : nous devons désormais « faire de la dentelle » et disposer d'une palette d'outils qui permettent à la fois de revitaliser les centres-villes et de rapprocher les populations des lieux d'emploi et des services.

**M. Alexis Lagarde, vice-président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).** Nous sommes aujourd'hui confrontés à des bombes sociales à retardement, susceptibles d'exploser si nous n'agissons pas rapidement. Comme nous l'annonçons depuis plus d'un an, la crise du logement porte aussi bien sur l'immobilier neuf que sur l'immobilier ancien.

Le marché est grippé à tous les étages. Les potentiels acquéreurs de logements neufs n'ont plus confiance dans l'environnement réglementaire actuel et la première des urgences consiste à rétablir cette confiance que les propriétaires privés ont perdue.

Nous soutenons bien évidemment les objectifs fixés pour 2050 par la loi « Climat et résilience ». Il est toutefois aberrant de retirer du marché locatif des logements qui, pour des raisons indépendantes de la volonté des propriétaires, ne peuvent atteindre certains objectifs de performance énergétique : c'est contre-productif, les objectifs d'ordre écologique ne doivent pas se réaliser au détriment des plus modestes. Il s'agit de trouver un bon rythme, d'adapter le calendrier et de moduler les contraintes techniques, juridiques et fiscales. Nous avons formulé des propositions à ce sujet : pour convaincre, il faut d'abord entraîner, et non contraindre. À titre d'exemple, l'État a fait preuve de pragmatisme *in fine* sur les zones à faibles émissions (ZFE). Rappelons que la France dispose d'une des économies les plus décarbonées grâce au nucléaire, mais également à l'éolien en mer, qui se développe et dont il conviendrait d'accélérer le déploiement pour diminuer nos dépendances.

Par ailleurs, l'objectif « Zéro artificialisation nette » est imparfaitement conçu. Il empêche le développement économique et l'accueil de nouveaux habitants, en accroissant le coût du foncier. Il importe donc de procéder à une juste péréquation entre les territoires, par exemple en mettant en œuvre des compensations financières. Ce sujet nous semble constituer un enjeu majeur.

Pour ce qui concerne la construction de logements neufs, les nombreuses contraintes réglementaires ont conduit à une augmentation substantielle du prix au mètre carré – par exemple, rendre 100 % des logements accessibles ou surfaces importantes dans les logements sociaux. Lors d'une crise, la priorité consiste à pouvoir disposer d'un toit le plus rapidement possible.

Il convient également d'intégrer l'écoconception dans la modularité des logements. À ce titre, je vous suggère d'auditionner le président du Conseil national de l'économie circulaire, M. Jean-Michel Buf, qui pourra vous apporter son point de vue.

Enfin, je suppose que vous avez lu le rapport de la commission d'enquête du Sénat sur la rénovation énergétique des logements et auquel nous avons contribué.

J'attire votre attention, en conclusion sur le fait que le logement n'est pas à proprement parler une dépense publique, dans la mesure où il s'agit d'une des activités qui rapportent le plus à l'État grâce à la fiscalité.

**M. Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC).** L'Association des responsables de copropriété représente les syndicats de copropriétaires, 800 000 copropriétaires étant adhérents à notre organisation.

En préambule, je souhaiterais vous faire part de deux anecdotes. La première concerne ma propre expérience. Lorsque j'ai débuté mon parcours professionnel, je n'ai réussi à obtenir un logement social qu'après de très nombreuses démarches auprès des municipalités. Ensuite, ayant progressé dans ma carrière professionnelle et ayant fondé un ménage, j'ai cherché un logement plus adapté. Malheureusement, j'étais devenu trop riche pour obtenir un nouveau logement social, mais trop pauvre pour devenir propriétaire. Mon parcours d'habitation s'en est trouvé complexifié.

La seconde anecdote concerne un jeune copropriétaire, qui avait repéré une annonce dont le prix était conforme à ses moyens financiers. En revanche, personne ne lui avait expliqué qu'être copropriétaire consiste, en quelque sorte, à être deux fois propriétaire : propriétaire de son logement, mais également des parties communes. À ce titre, il devait naturellement des charges, mais personne ne lui avait signalé que, pendant cinquante ans, la copropriété n'avait pas été entretenue. Aujourd'hui, il lui est demandé une quote-part de 50 000 euros pour réaliser le ravalement complet (isolation, étanchéité) et le changement de la chaufferie de son immeuble.

Aujourd'hui, une copropriété malade constitue une forme de cercle vicieux, car elle attire des copropriétaires qui ne sont pas nécessairement solvables et qui, à leur tour, vont la fragiliser. Les difficultés entraînent de nouvelles difficultés et ouvrent la porte à des phénomènes délinquants, comme les trafics ou la prostitution, qui peuvent s'étendre à l'ensemble d'un quartier, voire sur une ville entière. Dans une ville dont je tairai le nom, l'ensemble des copropriétés est en dispositif public, car toute cette ville a été « contaminée ».

Les responsables politiques commettent souvent l'erreur d'amalgamer des situations bien distinctes : le logement individuel, le logement social et la copropriété. Le logement individuel n'a qu'un seul décideur ; le propriétaire ; il en va de même dans le logement social, avec un seul bailleur. En revanche, la situation de la copropriété est beaucoup plus complexe, puisqu'elle réunit différents acteurs : le syndic, l'assemblée générale, le conseil syndical, les copropriétaires.

En matière de logement, la copropriété constitue donc un cas particulier, à envisager de manière différenciée. Tous les dispositifs publics en matière de rénovation énergétique ont plus ou moins bien fonctionné pour les logements individuels ; en revanche, ce n'est pas le cas pour les copropriétés. Par exemple, le dispositif MaPrimeRénov' est une catastrophe pour celles-ci. Les seuls dispositifs qui aient fonctionné étaient ceux réservés aux copropriétés, comme les plans de sauvegarde, les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac), les opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod), etc.

Le dossier des copropriétés doit donc être traité de manière spécifique, afin de comprendre ce qui ne fonctionne pas et de trouver des solutions adaptées.

**M. Mickaël Cosson, président.** J'ai eu l'occasion de rencontrer un syndic de copropriétés sur mon territoire, qui m'a fait part des difficultés qu'il rencontrait, notamment sur le dispositif MaPrimeRénov' : la copropriété doit avancer la trésorerie et le remboursement n'intervient que trop tardivement, c'est-à-dire après les travaux effectués par les différents copropriétaires. Comment améliorer cette situation dans le cadre du plan de rénovation énergétique ambitieux que souhaite mener l'État ? Comment entraîner plutôt que contraindre ? Comment insuffler un effet positif et redonner confiance aux propriétaires ?

**M. Émile Hagège.** L'immeuble où réside l'ARC est en copropriété et le dispositif MaPrimeRénov' y a été activé : les fonds ne seront débloqués que lorsque les travaux auront été exécutés ; cela signifie qu'entre-temps, les copropriétaires se retrouvent débiteurs, qu'ils peuvent être mis en difficulté et confrontés à des mises en demeure et des injonctions à payer. La solution est assez simple : il suffirait d'effectuer un préfinancement des aides de MaPrimeRénov' pour éviter les problèmes. Malheureusement, aucun syndic de France ne sait exactement comment le mécanisme fonctionne, la copropriété constituant un sujet vraiment singulier.

**M. Alexis Lagarde.** L'exemple italien est intéressant. L'État y autorise des entreprises générales à procéder à des rénovations globales, à travers un mécanisme de « superbonus » (prise en charge de 110 % des dépenses de rénovation par le Gouvernement). L'État finançant la totalité des travaux, cela permet de les mener vite et bien. À ce titre, dix milliards d'euros ont déjà été dépensés en Italie.

En France, nous n'avons peut-être pas les moyens de dépenser de tels montants, mais nous proposons un mécanisme d'aide aux propriétaires qui rencontreraient des difficultés, aide qui serait remboursée au moment de la cession du bien à travers une forme d'hypothèque. Les propriétaires n'auraient donc pas à effectuer d'avances, puisqu'un organisme financier prendrait en charge les dépenses relatives à une rénovation globale. En effet, actuellement, un certain nombre de rénovations sont réalisées, mais il s'agit à 90 % de monogestes.

Je suis favorable aux opérations de rénovation globale, éventuellement en plusieurs étapes. D'après mes estimations personnelles, le coût global de ces opérations avoisinerait

2 000 milliards d'euros d'ici à l'échéance 2050 ; par comparaison, le programme nucléaire ou le programme d'installation d'éoliennes en mer représentent chacun 200 milliards d'euros. Il y a trois ans, nous avons évoqué le sujet avec des responsables de la Banque des territoires et proposé un « plan vert » en faveur de la transition énergétique. Je suis persuadé que les Français seraient satisfaits d'obtenir un rendement supplémentaire de 0,5 % sur leur livret d'épargne tout en contribuant au financement de la transition énergétique. Un tel fléchage permettrait d'accélérer le processus.

Il ne suffit pas de contraindre les propriétaires, particulièrement en copropriété, compte tenu des délais afférents aux décisions. Hier encore, un propriétaire d'une soixantaine d'années m'a appelé pour me faire part de son exaspération. Il n'a pas les moyens de mener à bien les travaux qui sont exigés de lui, car leurs montants sont bien supérieurs aux loyers qu'il pourrait en retirer, compte tenu de son espérance de vie en bonne santé. Il envisage donc de vendre, mais encore lui faudra-t-il trouver des acheteurs. Je le redis : nous sommes confrontés à une bombe à retardement.

À titre personnel, je possédais un petit immeuble de quatre logements dans le centre d'Angers, que je louais à moins de 6 euros le mètre carré. Si j'avais dû y faire faire des travaux, j'aurais été engagé jusqu'à 82 ans. J'ai donc préféré vendre et l'acheteur propose aujourd'hui les logements à 15 euros le mètre carré. Si nous voulons protéger les ménages modestes qui sont nombreux, nous devons vraiment nous fonder sur la réalité du marché plutôt que sur un fléchage théorique de performance énergétique.

**M. Mickaël Cosson, président.** Vous avez évoqué le modèle italien et les dépenses engagées par l'État. Comment celui-ci s'y retrouve-t-il sur le plan financier ?

**M. Alexis Lagarde.** Le dispositif ne concernait que les propriétés les plus énergivores. Il est vrai que les caisses sont désormais vides et que l'État italien ne peut plus poursuivre le même mécanisme. Malgré tout, il s'agissait de solliciter des entreprises ayant une vision globale de la rénovation et d'impulser une dynamique.

À Berlin, les autorités ont mis en avant leurs démarches et se sont vantées d'avoir mené un programme complet de rénovation. Mais les mesures ont montré que les gains en termes de consommation énergétique étaient très faibles en raison des comportements individuels. À ce titre, la dimension pédagogique est certes nécessaire, mais elle ne suffit pas entièrement.

La rénovation des bâtiments est indispensable et je suggère à l'ensemble de nos adhérents de viser immédiatement la classe C lors d'une rénovation. Le problème est qu'il n'est pas aisé de trouver des entreprises disponibles pour conduire ces travaux. L'Agence de la transition écologique (Ademe) recommande de faire établir trois devis pour faire diminuer les prix, mais, en réalité, il est déjà difficile d'en obtenir un. En outre, la constitution d'un dossier prend un certain temps et, compte tenu de l'inflation, le devis final est largement supérieur au devis initial.

Par conséquent, il me semble nécessaire de proposer un accompagnement. Nous sommes partenaires du nouveau dispositif Bail Rénov', un programme qui vise à encourager la rénovation des passoires thermiques issues du parc privé locatif. L'accompagnement consiste notamment à effectuer un audit énergétique, dans la mesure où le diagnostic de performance énergétique (DPE) est trompeur, car il ne s'agit que d'une photographie à un instant *t*. L'audit

énergétique est, quant à lui, un dialogue avec un véritable thermicien, pour établir une réelle vision du patrimoine et réfléchir à une stratégie pérenne.

**M. Émile Hagège.** Les copropriétaires n'en sont pas à envisager la rénovation énergétique, il leur faut déjà régler leurs charges de copropriété – notamment, les factures de chauffage, compte tenu de l'augmentation de 700 % du prix de la molécule de gaz. Leurs problèmes sont bien plus pragmatiques. Il existe un fossé entre la volonté des pouvoirs publics et la vie des copropriétaires.

Ces derniers ne comprennent plus rien à l'ensemble des acronymes et obligations auxquels ils sont confrontés : DPE, PPT, DTG, audit énergétique, diagnostic du bilan, etc. Ils ne savent plus comment agir et, finalement, ils préfèrent ne rien faire et attendre de voir si un nouveau ministre ne va pas proposer un nouveau dispositif.

En dix ans, les charges ont augmenté de 50 %, hors inflation. Un copropriétaire qui a acheté avec une certaine stratégie de financement voit ses calculs remis en cause. Le sujet dont il faut parler prioritairement est celui de l'entretien et de la gestion des copropriétés, dont 70 % ont été construites avant les années soixante-dix et, parmi celles-ci, un tiers l'a été avant la première guerre mondiale.

Ensuite, les copropriétaires bailleurs sont victimes d'un effet ciseau : d'un côté, ils sont confrontés au plafonnement des loyers et, de l'autre, ils doivent procéder à des travaux de rénovation ; de surcroît, ils ne peuvent pas répercuter sur les loyers le montant des investissements réalisés. Ce qui est clair pour les politiques est vécu comme nébuleux par les copropriétaires. Les syndicats sont, quant à eux, soumis à des conflits d'intérêts permanents.

Le terrain est miné et le marché n'est pas mature sur l'ensemble de la chaîne de décision : un bailleur social peut ouvrir quatre livrets A, mais un syndicat de copropriété est limité à un seul, plafonné à 70 500 euros ; le prêt à taux zéro (PTZ) n'existe qu'en théorie, puisque personne ne le propose ; quant au « Copro100 », sa mise en place n'est pas aisée.

**M. Mickaël Cosson, président.** Nous partageons votre constat : vous avez évoqué le coût du foncier, le ZAN et les difficultés liées au plafonnement des loyers au regard de travaux dont le montant peut être dissuasif. Comment faudrait-il agir pour réaliser les ambitions affichées par l'État ? Je pense notamment au remboursement du montant des travaux au moment de la mutation. Par ailleurs, une partie de la plus-value enregistrée à la revente par un propriétaire est liée à l'ensemble des aménagements que les collectivités ont réalisés à proximité ; dès lors, elle pourrait être prélevée pour être ensuite fléchée vers les territoires, afin de combattre la crise du logement.

Désormais, 250 000 hectares de terrains, notamment agricoles, seront constructibles et devraient permettre de dégager une manne financière : un propriétaire qui enregistre une plus-value de 200 % à 500 % à la revente d'un terrain devrait devoir contribuer à la solidarité nationale.

**M. Alexis Lagarde.** La réalité est bien plus complexe. Un ami arboriculteur possédait quarante hectares de terrains, qu'il a vendus pour moins d'un million d'euros. Il pensait toucher dix fois plus, mais il n'a pas trouvé d'acquéreur à ce prix-là, alors même que ces terrains sont situés aux portes d'une agglomération.

Les terrains et bâtiments disponibles, y compris en ville, sont nombreux. Il faut éviter le simplisme et mobiliser l'ensemble des bonnes idées, dans tous les domaines. À l'heure actuelle, le problème est celui de la transition énergétique, dont les échéances calendaires sont proches pour les étiquettes D à G. Il faudrait accorder un délai aux propriétaires de bonne foi, même si les modalités sont difficiles à mettre en œuvre. Les responsables politiques nationaux et locaux en sont conscients.

Je peux vous faire part de l'exemple de la Vendée. La ville des Sables-d'Olonne se développe fortement, mais elle sera bientôt confrontée au recul du trait de côte, dû au changement climatique : des logements devront donc y être démolis. Par ailleurs, durant l'été, les jeunes travailleurs et les étudiants n'arrivent pas à se loger. Dans ces conditions, il convient d'imaginer de nouvelles formes de logement, peut-être transitoires. Certaines communes envisagent, par exemple, de proposer des logements dans des conteneurs, très bien isolés, pour les plus jeunes actifs.

Il importe également de repenser le parcours résidentiel, afin de redonner aux plus jeunes le goût de l'achat d'un logement, qui s'est perdu du fait des embûches à surmonter et du poids de la fiscalité. À l'autre bout du spectre, les actifs en fin de carrière qui disposent d'une épargne peuvent être dissuadés d'acheter, car ils craignent des locataires mauvais payeurs ou qui les traduisent en justice au prétexte fallacieux d'un logement indigne. J'ai moi-même subi de telles mésaventures sur mes logements à Angers.

Un autre exemple peut être évoqué. L'ancien président de la chambre de commerce du Maine-et-Loire a loué un logement à une avocate, qui n'a pas réglé ses loyers pendant des années. Il a entamé une procédure d'expulsion, mais la notification du jugement est intervenue tardivement. Il a donc été obligé d'attendre la fin de la trêve hivernale, soit une année supplémentaire sans être payé. Tout le monde peut rencontrer des difficultés financières, mais de telles manœuvres n'encouragent pas les propriétaires à mettre des logements en location.

Si nous voulons disposer d'un levier efficace et rapide, il est nécessaire de se pencher sur la fiscalité et de diminuer les impôts auxquels auxqueltes sont soumis les propriétaires : tout compte fait, ces derniers subissent *in fine* une taxation à 75 %, si l'on intègre le foncier.

**M. Mickaël Cosson, président.** Je vous remercie pour votre témoignage, et notamment les éléments relatifs à la fiscalité. Pourriez-vous évoquer les outils qui, selon vous, ont fonctionné par le passé et qu'il serait opportun de remettre au goût du jour ? À l'inverse, quels sont ceux qu'il conviendrait de supprimer ? Comment redonner confiance aux investisseurs afin qu'ils se sentent mieux protégés ?

J'ai évoqué, en préambule, les différentes étapes de la vie et les préoccupations immobilières qui sont associées à chacune d'entre elles. Selon vous, quelles actions concrètes faudrait-il mener pour apporter une véritable réponse en matière de production de logements et répondre aux attentes réelles des populations dans nos différents territoires ?

**M. Émile Hagège.** L'ARC n'est pas particulièrement favorable aux subventions publiques, dans la mesure où nous savons qu'elles ne sont pas éternelles et qu'en outre, elles se répercutent sur la fiscalité. Il importe donc de trouver des solutions qui permettent aux copropriétés d'être autosuffisantes.

Les copropriétés en difficulté peuvent accéder à des dispositifs de soutien public comme les Orcod, les plans de sauvegarde ou les Popac. L'État agit, mais comme un pompier

qui utiliserait un pistolet à eau pour éteindre un feu de forêt et ces dépenses s'effectuent quasiment à fonds perdus. Il serait plus pertinent d'agir en amont, de manière préventive, en ciblant mieux les destinataires des fonds qui seront distribués.

Les difficultés ne touchent pas uniquement les copropriétés anciennes, les copropriétés neuves n'en sont pas préservées. Plusieurs d'entre elles ont aujourd'hui recours à nous, parce qu'elles se retrouvent confrontées à des difficultés de gestion courante, d'entretien et de rénovation – notamment, de rénovation énergétique. Si on n'identifie pas ce qui dysfonctionne dans les copropriétés, on aura beau construire, nous serons toujours soumis à cette spirale infernale.

Aujourd'hui, il n'existe pas véritablement de droit de la copropriété, mais plutôt un droit du copropriétaire. Mais la problématique du copropriétaire n'est pas forcément celle de la copropriété : au sein d'un immeuble, les vingt, trente ou quarante copropriétaires essayent chacun de défendre leur logement, parfois au détriment de l'intérêt collectif, qui est celui de la copropriété. Par conséquent, faut-il défendre le droit de chacun des copropriétaires ou faut-il inventer un droit de la copropriété ? Si tel était le cas, celle-ci gagnerait le droit à disposer de financements propres, à être rénovée et à accéder à des mécanismes d'amortissement des investissements réalisés. Aujourd'hui, il n'existe pas de dispositif d'amortissement des équipements communs, ce qui porte préjudice au copropriétaire qui achète son logement lorsque ces équipements sont en fin de vie ou doivent être changés.

Si, demain, les candidats à l'achat sont correctement prévenus des contraintes – charges courantes, amortissements, travaux, etc. – qui pèsent sur la copropriété dans laquelle ils envisagent d'investir, ils pourront mieux évaluer leur équation financière et décider en connaissance de cause de poursuivre leur démarche ou de s'orienter vers une autre copropriété mieux rénovée. Cette question du droit de la copropriété me paraît fondamentale.

Vous avez souligné un autre élément essentiel : la confiance du copropriétaire. Ce dernier n'a plus confiance en rien aujourd'hui, notamment pas dans les politiques mises en place par les pouvoirs publics : par exemple, le « gadget » des répartiteurs de frais de chaleur installés sur les radiateurs, qui permet de donner du grain à moudre au réseau des installateurs, est obligatoire ; mais il ne fonctionne pas.

En outre, les copropriétaires n'ont pas confiance en leurs syndicats, pour diverses raisons. Or le syndic est le mandataire de la copropriété, il doit en être l'aiguillon et donner des trajectoires stratégiques pour le futur de la copropriété. Ce syndic est un commerçant qui est pris dans un conflit d'intérêts : la défense des intérêts de son propre cabinet ou celle des intérêts du syndicat des copropriétaires. Si la mission du syndic n'est pas « verrouillée » dans la question de la rénovation énergétique ou dans l'entretien des copropriétés, on n'arrivera pas à déclencher le vote des travaux, car il est difficile de donner de l'argent à quelqu'un en qui on n'a pas confiance.

Il existe effectivement un problème lorsque le propriétaire réalise une très forte plus-value à la revente sans avoir contribué au financement des travaux d'entretien et de rénovation. Des solutions existent, mais les copropriétaires doivent bien comprendre les responsabilités qui leur échoient : ils sont « copropriétaires », c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas uniquement financer la peinture de leur cuisine, mais qu'ils doivent également financer la réfection de la cage d'escalier.

**M. Alexis Lagarde.** L'ingénieur du BTP que j'ai été a participé à la construction de milliers de logements privés ou publics, ainsi que de bâtiments publics. À la fin de ma carrière, j'étais directeur interrégional chargé de la qualité, de la pathologie des bâtiments et des questions juridiques liées aux sinistres, dans une société internationale, *leader* de l'audit dans ce domaine.

Le défaut d'entretien d'un bâtiment peut parfois provoquer des drames. Chacun a entendu parler d'effondrements de balcon ayant entraîné de graves accidents parfois mortels. Au milieu de ma carrière en région parisienne, j'ai assisté à l'inauguration d'un bâtiment en présence du promoteur, de l'architecte et des élus : un balcon s'est affaissé, provoquant le décès de sept personnes.

Cet exemple atteste du caractère sensible des ouvrages et des bâtiments, qui ne sont pas éternels. Dans la rénovation, j'ai vu des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre peu expérimentés enfermer l'humidité dans un bâti ancien, de sorte qu'*in fine* l'ossature en bois pourrit, la mérule prospère et des effondrements peuvent survenir.

Le DPE est un outil intéressant, mais l'audit apparaît encore plus pertinent, car il apporte une vision plus globale du bâti. Je rappelle que 30 % des logements en France datent d'avant 1948 et qu'ils apportent un excellent confort d'été, ce que le DPE ne prend pas compte. Je déplore que le système du DPE se fonde sur une logique de sanction, au lieu d'adopter une vision d'ensemble. Lors d'un congrès à Angers, il y a trois ans, j'avais interpellé les ministres Julien Denormandie et Emmanuelle Wargon sur le problème du confort d'été. Malheureusement, il n'est toujours pas pris en compte : je sais bien que la tâche est immense, mais nous ne devons pas oublier les « fondamentaux », qui sont parfois obscurcis par des points de détail.

Votre première question portait sur le pilotage du logement au niveau territorial. Ce pilotage est déjà très présent au niveau des mairies, notamment à travers les permis de construire.

Une question portait sur la politique en matière de logement social. Cette politique est devenue un enjeu national, quand il n'était auparavant que local et parfois affecté par l'électoratisme. Certaines communes construisent de nombreux logements sociaux, quand d'autres n'en bâtissent pas suffisamment. Pour ma part, je pense qu'il faut plafonner le logement social, car, si tel n'est pas le cas, la mixité sociale disparaîtra. Les immeubles qui sont construits aujourd'hui mêlent souvent des logements en acquisition et des logements sociaux, les premiers étant censés financer les seconds.

En matière de fiscalité, une part minimale de logements sociaux (25 %) est imposée aux communes et peut-être conviendrait-il d'envisager un maximum de 35 %. La construction privée présente en effet l'avantage d'une grande souplesse et je rappelle que, selon toutes les enquêtes menées, la population française rêve de trouver un logement qui corresponde à ses besoins.

Une coordination des politiques au niveau régional doit éventuellement être envisagée. En effet, la région dispose d'une meilleure vision des implantations économiques que le département.

Vous vous demandez pourquoi la production des logements sociaux se situe aujourd'hui à un niveau historiquement faible et inférieur aux besoins. Les logements sociaux

sont souvent financés par la vente de logements privés neufs. Or si ces derniers ne trouvent pas preneurs, l'opération d'ensemble n'est pas équilibrée et elle ne peut aboutir. Au conseil économique, social et environnemental régional des pays de la Loire, je siége au côté du président régional de l'Union sociale pour l'habitat (USH), nous nous entendons bien et nous parvenons à défendre une vision commune. En février dernier, lors d'une réunion plénière en présence du préfet de région, j'ai signalé que des USH allaient s'effondrer ; une semaine plus tard, des fonds étaient débloqués par la Caisse des dépôts et consignations.

Les grands opérateurs institutionnels se retrouvent souvent confrontés à des difficultés analogues. Ces problèmes doivent être résolus très rapidement : à défaut, le secteur des logements neufs ne pourra pas se redresser. En tant que membre du Conseil régional de la construction, nous suivons des indicateurs en temps réel ; ceux-ci sont inquiétants : ils montrent que de nombreuses entreprises sont en train de déposer leur bilan, alors même que nous avons besoin de 350 000 personnes formées dans le secteur du bâtiment pour intervenir dans le neuf et l'ancien. En outre, mon expérience me conduit à penser qu'il est faux de croire que les personnes au chômage qui travaillaient dans le secteur du bâtiment neuf pourront immédiatement retrouver un emploi dans l'ancien, dans la mesure où chacun de ces deux segments a ses propres singularités.

Vous vous interrogez sur la situation économique et financière des opérateurs. Le secteur des HLM est marqué par une certaine concentration, qui peut fonctionner à court terme. Mais, à plus long terme, nous avons besoin de disposer de créativité et d'autonomie : il ne faut donc pas essayer de mettre en place une seule fédération HLM en France, qui soit seule décisionnaire.

Une question portait sur les dispositifs du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et du prêt locatif à usage social (PLUS). La multiplication de ces dispositifs nuit, en réalité, à leur bonne compréhension par les publics cibles : je plaide donc pour une simplification. Aujourd'hui, même les propriétaires et les spécialistes se perdent dans le maquis de ces dispositifs.

La fiscalité immobilière doit être plus lisible et non confiscatoire. Comme je vous l'ai indiqué précédemment, la fiscalité cumulée de la mise en location dans le privé, c'est-à-dire la CSG et l'impôt sur le revenu, atteint 50 %. En y ajoutant les taxes foncières, le prélèvement augmente jusqu'à 75 %. Cette fiscalité est clairement dissuasive, même si les acheteurs l'ignorent fréquemment.

Votre question sur la politique des villes concerne essentiellement le « Zéro artificialisation nette », dont je vous ai déjà parlé. Une réflexion régionale doit être menée, région par région, et un mécanisme solidaire peut être envisagé : les municipalités dont les centres-villes se dénaturent pourraient vendre leur « droit de tirage » ZAN à d'autres, dans une sorte de « donnant-donnant » qui leur permettrait de financer la rénovation de leurs propres centres-villes.

Les programmes de densification et de surélévation doivent également être mobilisés. Certains bâtiments collectifs peuvent être surélevés, sans que cela ne gêne les voisins. De plus, la surélévation permet à la fois de vendre des logements supplémentaires et de régler le problème de l'isolation thermique du dernier niveau, qui est toujours « condamné » car il n'obtiendra jamais la « bonne » étiquette. J'ai travaillé, en son temps, sur la réglementation thermique de 1982, dont les enseignements n'ont pas été tirés : à l'époque, lorsqu'un immeuble était construit, il était admis que certains logements seraient défavorisés, comme ceux situés

dans les angles ou sous les toitures, mais qu'à partir du moment où ces logements ne dépassaient pas de plus de 20 % la consommation moyenne de l'immeuble, ils étaient considérés comme conformes.

Vous vous interrogez sur la mobilisation du parc existant. Arrêtons de vouloir régir par contrainte, par essence punitive ! Celle-ci n'a finalement qu'un effet dissuasif. Il faut, à l'inverse, procéder de manière positive, en favorisant notamment le logement non meublé, ce qui permettra de réorienter automatiquement l'offre : puisqu'un logement non meublé ne rapporte rien, son propriétaire sera plus enclin à le louer. L'être humain est fait de telle manière qu'il a toujours tendance à chercher à contourner une contrainte, lorsque celle-ci apparaît. Dans le même ordre d'idées, il me semble opportun de revoir la législation concernant les meublés de tourisme.

Dans les zones tendues, les locataires peuvent mettre un terme à leur bail d'habitation avec un préavis d'un mois, comme ils le feraient pour leur forfait téléphonique. Dans ce cas, comment envisager de procéder à une rénovation ? Nous sommes persuadés que ce délai est trop court et qu'il devrait être porté à trois mois, pour éviter la vacance locative, sauf cas de force majeure.

J'ai évoqué l'extension du prêt « Avance rénovation », prêt hypothécaire garanti et remboursable *in fine* lors de la transmission ou de la vente. Ce mécanisme soulage les ménages, puisque le montant du prêt sera déduit de l'actif revenant aux héritiers. Ce mécanisme est actuellement réservé aux ménages modestes, mais pourquoi le limiter à cette catégorie ? Il importe de débloquer l'ensemble des situations, quelles qu'elles soient.

Les mesures prises concernant les logements vacants n'ont pas entraîné, pour le moment, d'effets sur l'offre. Il convient néanmoins de cesser de multiplier les impôts.

S'agissant de l'harmonisation de la fiscalité entre les logements neufs et anciens, il me semble surtout nécessaire de simplifier la fiscalité immobilière et de la rendre attractive pour les logements non meublés, avec la mise en place, par exemple, d'un prélèvement forfaitaire libératoire (PFL). Par ailleurs, un statut de bailleur privé avec un prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30 % au titre des revenus mobiliers aurait du sens.

Le problème de la sous-occupation est en partie dû à des délais de préavis très courts.

Vous demandez comment intégrer les besoins spécifiques des personnes âgées dans une politique de logement durable. Aujourd'hui, les logements neufs intègrent déjà les enjeux d'accessibilité : lorsque vous construisez un logement accessible aux personnes en situation de handicap, vous réglez le problème. À ce titre, j'ai travaillé sur des dossiers où nous avons démoli des logements pour pouvoir élargir les espaces et permettre l'accès de personnes « en fragilité », mais qui n'ont finalement jamais habité ces logements.

**M. Mickaël Cosson, président.** Notre question était plutôt la suivante : quelle offre nouvelle en adéquation avec les besoins pouvons-nous mettre en œuvre ? Nous connaissons les règles d'accessibilité concernant les largeurs de circulation, les rampes et les toilettes. Elles datent de quelques années et leur application a pu effectivement tarder à se mettre en œuvre. Nous nous interrogeons sur l'offre de logements nouveaux plus que sur la réglementation.

**M. Alexis Lagarde.** La priorité consiste à « construire la ville sur la ville », chaque fois que cela est possible, car plus la ville s'étend, plus il est difficile de rentabiliser le système.

Dès lors, la possibilité de surélévation des bâtiments doit être simplifiée, y compris dans les zones où il est impossible de le faire actuellement. Évidemment, cette action sera longue à mettre en place.

Il importe de « débloquer » le système, ce qui nous donnera du temps pour rattraper les objectifs : je rappelle que nous accusons un retard de 150 000 logements par an depuis 2017.

**M. Émile Hagège.** Vous avez évoqué à juste titre la question de la fiscalité : le syndicat des copropriétaires est une personne morale à part entière, mais, à l'heure actuelle, il n'existe pas de fiscalité qui lui soit propre – je pense par exemple, aux produits financiers générés par le placement des fonds « Travaux » ou à la fiscalité de l'énergie verte.

Il importe de donner aux copropriétés, confrontées à des dépenses souvent importantes, la possibilité de générer de l'argent, par exemple par la mise à disposition de leurs toits pour des installations énergétiques ou de leurs façades pour l'accrochage de panneaux publicitaires. La gestion des produits qu'il est éventuellement possible de générer ainsi n'est pas traitée par les dispositifs publics. Par conséquent, il importe de travailler à la question de « l'autosuffisance » des copropriétés, grâce à une fiscalité adaptée.

**M. Mickaël Cosson, président.** Pourriez-vous nous fournir plus de détails sur cette fiscalité « adaptée » ?

**M. Émile Hagège.** Je pense notamment au livret A pour le fonds « Travaux » : à l'heure actuelle, celui-ci est plafonné à 70 500 euros, voire 100 000 euros pour les copropriétés de plus de cent lots. Mais personne ne sait comment répartir les produits financiers ainsi générés ! Les 45,22 euros à répartir sur chacun des copropriétaires doivent figurer sur la déclaration d'impôts, ce qui est complètement aberrant. Encore une fois, il n'existe pas de fiscalité propre au syndicat des copropriétaires en tant que personne morale.

Imaginons que, demain, la copropriété produise et vende de l'électricité. Quelle sera la fiscalité attachée à cette vente ? Comment gérer les recettes ainsi dégagées ?

Les copropriétés ont eu le droit à une aide de l'État au titre du prix du gaz, mais celle-ci n'a jamais été effectivement versée. Nous la cherchons, mais ne la trouvons pas. Les syndicats disent que l'agence de paiement n'a pas réglé le montant ; quand nous interrogeons cette dernière, elle indique avoir versé l'aide, qui est passée par le syndicat : chacun se renvoie la balle, il s'agit là d'un véritable scandale.

Il faudrait donc renforcer la personnalité morale du syndicat des copropriétaires, ne serait-ce que pour lui permettre d'avoir un compte bancaire spécifique. Un régime spécial doit être créé pour accompagner les emprunts collectifs, les aides de l'État et l'autofinancement des copropriétés, qui se met peu à peu en place : nous avons besoin de dispositifs pérennes.

**M. Mickaël Cosson, président.** Je vous remercie.

**Membres présents ou excusés**

Réunion du jeudi 12 octobre 2023 à 9 h 30

*Présents.* – M. Mickaël Cosson.