



REVUE DE PRESSE UNIS - DU 30 AVRIL AU 6 MAI



SOMMAIRE

- www.latribune.com
- Batiactu.com
- www.mysweetimmo.com
- LE PARTICULIER IMMOBILIER x2
- www.immoweeek.fr
- www.mysweetimmo.com
- www.aucoeurdelimmo.com
- EXPRESSION
- LA PROVENCE
- ACTUALITES HABITAT
- www.immomatin.com
- www.businessimmo.com
- www.mysweetimmo.com

Et aussi :

- [Pour ou contre : faut-il repousser l'interdiction de location des passoires thermiques ? Danielle Dubrac \(Unis\) face à Marjolaine Meynier-Millefert \(députée\) \(combourse.com\)](#)
- [Les propositions des professionnels du logement - Boursorama](#)



FLASH ACTU REELECTION EMMANUEL MACRON

Pour ou contre : faut-il repousser l'interdiction de location des passoires thermiques ? Danielle Dubrac (Unis) face à Marjolaine Meynier-Millefert (députée)

LE DÉBAT DE LA TRIBUNE. Dès le 1er janvier 2023, avant 2025, 2028 et 2034, les logements classés G, F et E, qui consomment beaucoup trop d'énergie et dont les factures affectent le pouvoir d'achat de ses occupants, seront interdits à la location. Se fixant l'objectif de 700.000 habitats rénovés chaque année, le président Macron veut maintenir ce calendrier, tandis que des fédérations de professionnels le qualifient d'« accélération brutale, non anticipée et insuffisamment accompagnée ». Alors que le débat s'enflamme, l'avis de Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), et de Marjolaine Meynier-Millefert, députée (LREM) de l'Isère, co-pilote du plan de rénovation énergétique des bâtiments et présidente de l'alliance Haute qualité environnementale-Green building council (HQE-GBC).



De gauche à droite: Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS, et Marjolaine Meynier-Millefert, députée (LREM) de l'Isère, co-pilote du plan de rénovation énergétique des bâtiments et présidente de l'alliance Haute qualité environnementale-Green building council (HQE-GBC). (Crédits : DR)

Mieux isoler les logements à la performance thermique vétuste pour réduire les pertes de chaleur et le chauffage excessif qui l'accompagnent : c'est tout l'enjeu en France de la lutte contre les « passoires thermiques », ces 4,8 millions de logements énergivores aujourd'hui classés F ou G au DPE, le diagnostic de performance énergétique. *De facto*, la rénovation de ces logements, qui seraient même au nombre de 8 millions selon certaines sources, est l'un des principaux leviers pour réduire la consommation d'énergie et atteindre la neutralité carbone en 2050. Un objectif qui se double d'une autre nécessité, devenue prioritaire en Europe depuis l'invasion de l'Ukraine par la Russie : renforcer notre indépendance énergétique.

Obligation légale inscrite dans la loi "Energie-Climat" de 2018 et renforcée par la loi "Climat & Résilience" de 2021, ce plan de rénovation doit permettre de réduire de 20% les émissions de CO2 du secteur du logement. Pour y parvenir, tous les habitats consommant plus de 450 kilowattheures par mètre carré (kWh/m²) devront être rénovés en France d'ici à 2034. Une aubaine pour les locataires qui verront leur facture de chauffage fondre comme neige au soleil. Mais un coup dur pour les propriétaires, obligés de financer les travaux de rénovation sous peine de voir leurs logements interdits à la location. Le calendrier est serré. A partir du 1er janvier 2023, les pires passoires thermiques ne pourront plus être louées ! Suivront ensuite tous les logements classés G, F et E respectivement à partir de 2025, 2028 et 2034. Cette rénovation à marche forcée inquiète



d'autant plus les propriétaires qu'ils ne pourront compenser les coûts des travaux par une hausse des loyers. En effet, tout locataire concerné en droit d'exiger des travaux de rénovation à son propriétaire, sans augmentation du loyer ! De quoi détourner les bailleurs de la location classique et pénaliser l'offre de logements. Aussi, dans ce contexte, une question se pose : **faut-il repousser l'interdiction de location des passoires thermiques ?**

"La Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), l'Association des grandes entreprises de la gestion et de la transaction immobilière (Plurience) et l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) souhaitent éclairer le débat sur les priorités à imposer à l'agenda. L'urgence est indéniable mais la stratégie doit être repensée. La loi "Climat & Résilience" interdit la location des logements G, F et E, reposant sur l'indécence. Elle impose un calendrier à dix ans. Votée en intégrant les logements E, sans en étudier l'impact, elle constitue une accélération brutale, non anticipée, insuffisamment accompagnée, de la rénovation. Elle sanctionne l'acte de location, mettant en danger l'offre de logements.

Le premier chantier du Ministère doit être de revoir le calendrier de la Loi Climat. Le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) va révéler 7 à 8 millions de logements très énergivores. Sans ajustement du calendrier, de nombreux bailleurs vont se détourner de la location classique. La nouvelle stratégie doit reposer sur trois objectifs : éradiquer les logements très énergivores, rééchelonner le calendrier des rénovations des logements F et G soutenable, et lancer un vaste plan d'accompagnement.

Selon la révision de la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, les États-membres devront s'assurer que les bâtiments neufs, à partir de 2030, respectent le principe de zéro-émission. Concernant les bâtiments existants, les États devront mettre en place des standards minimums de performance : la classe F en 2030 et la classe E en 2033.

Alors que la loi Climat diffuse l'effort de rénovation, l'Union européenne propose une stratégie pour éradiquer tous les logements très énergivores, dans un calendrier plus réaliste. Le texte européen révisé propose que la rénovation énergétique s'impose aux bâtiments dotés d'un vaste plan de travaux, et induit une exigence de rénovation au moment d'une mutation. Cette méthode est adaptée à la copropriété où se situent 70% des locations.

La Loi Climat a créé le plan pluriannuel de copropriété (PPT), qui restructure le fonds de travaux de la copropriété. Il pourrait être prévu que l'adoption de ce plan entraîne la suspension de l'indécence énergétique pendant sa durée (10 ans). Ainsi serait suspendue l'interdiction de location, tout en garantissant les rénovations."



Le BTP se satisfait de la réélection d'Emmanuel Macron mais ne donne pas de blanc-seing



Président de la République depuis 2017 et candidat à sa propre succession, Emmanuel Macron (La République en Marche) a été réélu ce 24 avril 2022 en recueillant 58,7% des suffrages exprimés, face à Marine Le Pen (Rassemblement National) qui a obtenu 41,3% des voix, selon les chiffres de l'institut Opinion Way. L'ancien ministre de l'Économie de François Hollande rempile donc, à 44 ans, pour un second mandat à la tête de l'État. Mais ce nouveau quinquennat s'inscrira-t-il dans la continuité du précédent ? Comme nombre de commentateurs l'ont souligné, rien n'est moins sûr : les résultats du premier



comme du second tours de cette élection présidentielle pourraient bien amener le locataire de l'Élysée à revoir sa ligne politique.

| *"Un effort sans précédent de sobriété"*

"Votre vote m'oblige", a-t-il lui-même affirmé lors de son discours de victoire prononcé sur le Champ de Mars, au pied de la Tour Eiffel. L'une des annonces majeures de la campagne d'entre-deux-tours concerne l'éventualité de nommer un Premier ministre chargé directement de la planification écologique - concept avancé par le candidat de l'Union Populaire, Jean-Luc Mélenchon -, ce qui aurait des conséquences directes pour les filières du bâtiment, des travaux publics, du logement, de l'immobilier et de l'énergie. *"Faire de la France une grande nation écologique, c'est notre projet"*, a assuré Emmanuel Macron devant ses partisans. Il s'est engagé à aller *"deux fois plus vite"* qu'auparavant pour réduire les émissions de gaz à effet de serre du pays, espérant même *"réaliser un effort sans précédent de sobriété, pour baisser de 40% notre consommation d'ici 2050"*. Le programme du candidat LREM (voir encadré) s'appuie pour cela sur la production nucléaire, avec à la clé la construction de 6 à 14 réacteurs à eau pressurisée de nouvelle génération (EPR2) et de 50 parcs éoliens en mer. Côté énergie solaire, les capacités installées seraient multipliées par 10. Le rythme de rénovation énergétique des logements pourrait aussi s'accélérer pour atteindre les 700.000 chantiers par an. En attendant les résultats des élections législatives, prévues les 12 et 19 juin prochains, la transition écologique semble donc être au coeur des préoccupations du candidat réélu.

| Le remboursement des PGE, *"un risque majeur sur les entreprises"*

Quoi qu'il en soit, les acteurs économiques se félicitent de la reconduction d'Emmanuel Macron à la tête du pays. La Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME), par exemple, *"souhaite que ce quinquennat permette la poursuite des réformes annoncées, en particulier celle des retraites"*. Et d'espérer que *"certains sujets « structurants », comme la réforme de la fonction publique et la remise à l'équilibre des finances publiques, quasiment absents de la campagne électorale, soient remis sur la pile des dossiers prioritaires"*.

L'une des trois grandes organisations patronales françaises alerte en outre sur les *"pénuries"* de compétences, et donc de main-d'oeuvre, ainsi que sur les difficultés d'approvisionnement et l'inflation qui l'accompagne. *"Dans ce contexte, certaines questions sont prioritaires. Il en va ainsi de la durée actuelle de remboursement des Prêts garantis par l'État (PGE) qui font peser un risque majeur sur les entreprises"*, indique-t-elle dans un communiqué.

| Nommer un ministre en charge des artisans ?

Satisfecit également du réseau des Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA), qui rappelle les *"réformes d'importance venues améliorer le quotidien de nombreux chefs d'entreprises artisanales"* au cours du mandat écoulé : réforme de l'apprentissage, protection du patrimoine du chef d'entreprise, primes exceptionnelles pour l'embauche d'un apprenti... *"Les artisans ont pu bénéficier de politiques publiques adaptées, ciblées sur leurs besoins spécifiques"*, a réagi Joël Fourny, président du réseau consulaire, en renvoyant aux dispositifs d'aide mis en place pendant la crise Covid, tels que les PGE, le Fonds de solidarité ou encore les reports de charges. *"Ce dialogue continu et cette collaboration efficace avec le gouvernement doit se poursuivre et s'amplifier pour maintenir"*

la dynamique de l'apprentissage, garantir l'avenir d'un secteur en tension et permettre la croissance durable des entreprises artisanales", a-t-il cependant précisé, faisant cette fois référence aux conséquences de la guerre russo-ukrainienne. Ce qui amène CMA à considérer que la "la nomination dans le futur gouvernement d'un ministre en charge des 1,8 million d'entreprises relevant du secteur de l'artisanat semble s'imposer de façon décisive".

Les architectes attendent l'annonce "des périmètres ministériels du prochain gouvernement"

- Débat entre M. Le Pen et E. Macron : ce qui a concerné le BTP
- L'écologie refait surface dans les discours d'entre-deux tours d'E.Macron et M.Le Pen

Sollicité par *Batiactu*, le Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA) a aussi adressé ses félicitations à Emmanuel Macron pour sa réélection, et se dit maintenant dans l'attente "*des périmètres ministériels du prochain gouvernement*". Rappelant les enjeux sociétaux et environnementaux de l'habitat, l'organisation affirme qu'elle continuera à porter les propositions issues de son plaidoyer intitulé "*Habitats, Villes, Territoires. L'architecture comme solution*". "*Tant de chantiers en cours sont à poursuivre et concernent directement les architectes : mettre en place la stratégie bas-carbone dans le bâtiment, donner un logement décent à chacun, rénover les passoires thermiques... et d'autres sont à ouvrir, comme accompagner le vieillissement de la population, permettre un développement mieux équilibré des territoires. Nous y prendrons part*", assure le Cnoa. Qui considère plus largement que le secteur du bâtiment va devoir

"se réinventer" au vu du contexte actuel. Ce qui pourrait par exemple passer par un certain nombre d'anticipations : *"augmenter le marché du réemploi et de l'économie circulaire, le développement des filières locales, mieux 'utiliser et réparer' notre patrimoine, extraordinaire comme ordinaire"*... Les architectes veulent mettre en avant le volet économique de leur filière, en garantissant notamment une production locale des matériaux de construction et *"en faisant confiance à la création architecturale"*. Le Cnoa indique enfin que les candidats aux législatives seront *"interpellés"* par ses instances régionales.

| Agir sur la rénovation et sur le neuf

C'est bien la conjoncture *"difficile et troublée"* qui inquiète également la Fédération française du bâtiment (FFB, une branche de la CPME) et qui lui fait dire que la réélection d'Emmanuel Macron apportera vraisemblablement *"une stabilité et des réformes plutôt bienvenues"*. *"Malgré des crises à répétition - matériaux, énergies... -, des réformes ont déjà été faites : Ma prime rénov', la filière Rep (Responsabilité élargie du producteur de déchets)... Tout cela commence à peine à prendre, et il reste encore beaucoup de choses à faire pour le logement, comme appliquer ce qui a été préconisé dans le cadre de la commission Rebsamen"*, réagit Olivier Salleron, le président de la fédération, auprès de *Batiactu*. D'après lui, la transition écologique pourrait effectivement accélérer avec la nomination d'un Premier ministre chargé de la planification écologique. *"Il va malgré tout falloir être vigilants sur le nombre de couches de réformes à appliquer, et à financer"*, prévient-il. *"Si l'on veut atteindre les objectifs fixés pour 2030 et 2050, il ne va pas falloir trop charger la barque."* La FFB reformule au passage son souhait qu'un grand ministère regroupant le développement durable et l'aménagement du

territoire soit créé, afin que le secteur n'ait "qu'un seul interlocuteur unique en la personne du Premier ministre, voire du président de la République lui-même". Le fait de disposer d'un seul et unique ministère serait par ailleurs un gage d'efficacité pour appliquer la feuille de route de décarbonation du secteur. Mais qui pour diriger une telle administration ? "La personnalité idéale pour ce ministère doit avoir de l'expérience, être issue de la filière construction, du public ou du privé ; quelqu'un du terrain, issu des territoires, qui a déjà monté des dossiers d'opérations de construction, de rénovation ; bref qui est déjà éprouvé pour ces différentes activités", analyse Olivier Salleron. D'ici là, la FFB met en avant ses 85 propositions en vue des législatives, classées par thématique et dont certaines auraient commencé à infuser : l'augmentation des aides à la rénovation énergétique, la simplification administrative pour le neuf, une plus grande place accordée aux territoires... L'idée serait aussi d'inciter davantage à la construction "car la rénovation ne suffira pas à elle seule à loger tous nos concitoyens ; la décroissance ne doit pas engendrer un problème sociétal car le logement reste le premier poste budgétaire de nos compatriotes", conclut le président de la FFB.

| *"Simplifier la vie quotidienne des TPE"*

"Pour ce qui concerne l'artisanat du bâtiment, nous avons beaucoup de dossiers en cours, et il est important de savoir que nous pourrions assurer la continuité de ces dossiers", a de son côté souligné Jean-Christophe Repon, le président de la Capeb (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment), à *Batiactu*.

Bruno Le Maire, représentant du candidat Macron, annonce des "Assises du bâtiment" et envisage de rouvrir le dossier de la représentativité patronale dans le secteur

D'après Jean-Christophe Repon, l'actuel ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, a fait deux annonces lors de sa participation à l'assemblée générale de la Capeb qui s'est tenue ce 22 avril 2022 à Paris. Représentant du candidat Macron, le locataire de Bercy a indiqué que des "Assises du bâtiment" seraient organisées "à la rentrée" pour mener une réflexion sur la crise des matériaux, des énergies et, partant, des prix. Un évènement qui pourrait éventuellement être perçu comme une sorte de prolongation du comité de crise du BTP actuellement tenu par le Médiateur des entreprises. Bruno Le Maire se serait de plus dit favorable à la proposition de la Capeb de revoir la représentativité patronale dans le secteur, entre grands groupes et TPE, ainsi qu'entre salariés et chefs d'entreprises. Il y aurait visiblement une volonté de rouvrir le dossier dès le début du second quinquennat d'Emmanuel Macron.

Pour la Capeb, la problématique de simplification administrative pour les TPE et artisans reste en haut de la pile des dossiers à traiter : *"C'est un doux rêve, une utopie que l'on exprime régulièrement mais qui ne s'est jusqu'à présent jamais concrétisée"*, déplore son président. *"Il faut qu'on arrive à accélérer sur ce dossier pour simplifier la vie quotidienne des TPE, comme l'État a su le faire pendant la crise du Covid - on pourrait s'inspirer de cette expérience."* Ayant eu la sensation d'avoir été oubliés dans le plan de résilience présenté par le Gouvernement à la mi-mars, *"sur le plan du gazole notamment"*, les artisans et petites entreprises appellent à *"travailler rapidement sur des aides spécifiques pour changer*

les flottes vers des véhicules électriques, hybrides, à hydrogène", ou à défaut "mettre en place un suramortissement pour accélérer les changements de véhicules, baisser les charges liées à la consommation de gazole et répondre aux problématiques des ZFE (zones à faibles émissions)".

| Les artisans au cœur du défi environnemental

L'objectif principal pourrait se résumer à la simplification au sens large : *"Il faut qu'on enlève les freins à l'activité ; on a la capacité d'accélérer l'activité dans le bâtiment et de créer des emplois"*, martèle Jean-Christophe Repon. Qui estime qu'il faut par ailleurs *"redonner de l'espoir pour faire comprendre aux artisans qu'ils sont au cœur du défi environnemental, de la transition écologique et du bien-être de l'habitat"*. En lieu et place d'un grand ministère de la construction, la Capeb - en tant que membre de l'Union des entreprises de proximité, l'U2P - demande plutôt *"un ministère de l'artisanat et de l'économie de proximité"*, une alternative *"qui a plus de sens pour la société"*. La proposition d'Emmanuel Macron de nommer un Premier ministre chargé de la planification écologique est également bien accueillie, avec dans l'idée d'avoir une sorte de *"guichet unique pouvant uniformiser les demandes"*. *"Ce serait plus opérationnel, plus intelligent que le modèle actuel"*, confirme son président. Le livre blanc de la Capeb publié en vue de la campagne présidentielle est quant à lui toujours valable pour la campagne des législatives qui s'ouvre maintenant : *"On compte se faire le porte-voix des artisans du bâtiment. Nous avons aussi un poids social à assumer pour tenter de concilier les deux France"*, explique Jean-Christophe Repon, en référence aux résultats très polarisés de l'élection. *"Nous sommes un lien essentiel face aux fractures sociales et territoriales du pays. Politiquement et d'un point de vue citoyen, nous avons un rôle*

de régulation à jouer dans l'avenir afin de réconcilier nos concitoyens", ajoute-t-il.

| *"Urgence"* sur le logement

Principale organisation représentative du secteur, l'Unis (Union nationale des syndicats de l'immobilier) a elle aussi réagi en rappelant que le logement constitue *"un marqueur d'intégration sociale et un élément-clé de la transition écologique"*, et qu'il doit à ce titre *"s'imposer comme une thématique majeure du quinquennat"* dans la mesure où *"l'urgence est déjà là"*. Les professionnels de l'immobilier rappellent donc à ce sujet les *"quatre grandes priorités de l'Agenda Logement 2022"* dressées par l'Unis, la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier) et Plurience (association des grandes entreprises de la gestion et de la transaction immobilières)", à savoir la création d'un ministère de l'Habitat, la mise au niveau des standards énergétiques européens du parc français, la réforme de l'accompagnement de l'investissement locatif et la territorialisation de la politique du logement.

Le programme d'Emmanuel Macron pour le BTP en infographie

Comme pour les autres principaux candidats à l'élection présidentielle, la rédaction de *Batiactu* vous a proposé un décryptage du programme d'Emmanuel Macron pour le BTP sous forme d'infographie que vous pouvez retrouver ci-dessous.

Moi, Ministre du Logement : Ce que ferait Danièle Dubrac, présidente de l'UNIS



© DR. Danielle Dubrac, présidente du

[syndicatimmobilierUNIS](#).

Mysweet'immo a demandé à Danielle Dubrac, présidente de l'[UNIS](#), quels chantiers elle lancerait si elle était Ministre du Logement. Sa priorité : un grand ministère de l'habitat et créer une offre locative de qualité, à loyer abordable.

A l'orée du remaniement ministériel du Président de la République Emmanuel Macron fraîchement réélu, nous avons interrogé les représentants des principales organisations [professionnelles](#) de l'[immobilier](#) sur le bilan logement du premier quinquennat d'Emmanuel Macron et sur les chantiers que devra mettre le cas échéant le Ministre du Logement du pourrait succéder à Emmanuelle Wargon. Jean-Marc Torrollion, président de la [FNAIM](#) et Danielle Dubrac, présidente de l'[UNIS](#) nous ont répondu.

Mysweet'immo : Quel bilan tirez-vous du 1^{er} quinquennat d'Emmanuel Macron en matière de logement ?

Danielle Dubrac : En matière de logement et de politique de rénovation, je ne trouve pas que ce quinquennat a été ambitieux. Il aurait pu l'être davantage. Notamment sur les outils proposés aux propriétaires pour la rénovation ([MaPrimeRénov'](#)) qui ne sont pas assez efficaces par rapport à l'enjeu.

Certes, beaucoup de choses ont été faites mais, à cause de l'éclatement des compétences logement, ce dernier a été le parent pauvre de certains arbitrages. La **Loi Climat et Résilience**, qui oblige à une planification des travaux de rénovation énergétique, **MaPrime Rénov'** ou encore **Franc e Rénov'**, qui accompagne les Français dans leur projet de rénovation ..., sont des mesures intéressantes, pour autant, cela ne règle pas la question des politiques publiques des logements privés. Le budget de l'Etat est jalousement gardé par Bercy et les décisions d'arbitrage ne se font pas malheureusement en faveur du Logement.



Il faut quand même reconnaître que nous avons, nous, les professionnels de l'immobilier, été écoutés, pas toujours entendus, mais le dialogue a existé et, durant le confinement, nous avons été beaucoup aidés. **Le Ministre aurait pu, en revanche, s'appuyer davantage sur la profession** tiers de confiance qui est prête à contrôler l'application des prescriptions : permis de louer, décence des logements, lutte contre les discriminations les marchands de sommeil ...

Il y a eu une volonté de réformer (restructuration des organismes de logements sociaux, ISF transformée en IFI, suppression taxe foncière, modernisation de la copropriété avec le VPC) mais en même temps une gestion des crises sous pression (gilets jaunes, Covid, bouclier tarifaire gaz, plan de résilience, guerre en Ukraine). Bilan : le quinquennat a souffert de ce contexte, le marché est en tension (ralentissement des demandes de permis de construire, forte hausse des prix de vente, inflation...) et nous entrons dans une période de 5 ans qui va devoir **s'adapter en urgence aux changements climatiques économiques géopolitique et sociaux** !

Un grand Ministère de l'Habitat

Je souhaite que nous accordions à l'habitat la place qui devrait être la sienne. Je serai donc ministre d'un grand ministère de l'Habitat, de l'immobilier et du logement, chargé du parc privé, de la copropriété et de la rénovation immobilière, et qui aurait les moyens attendus. Seul un ministère de plein exercice peut fixer des objectifs ambitieux, assurer une certaine cohérence des réglementations et le suivi d'une politique du logement contractualisée. Il s'appuierait sur la profession.

Un pacte locatif de responsabilité

Je supprimerais les niches (Pinel, Denormandie ...) au profit « d'un grand pacte locatif de responsabilité » pour inciter les propriétaires et investisseurs à réduire leurs loyers en contrepartie d'incitations fiscales. Il reposerait sur la généralisation d'un amortissement fiscal universel, proportionnel au niveau des loyers, et il concernerait l'intégralité du parc locatif. Cela permettrait à un propriétaire de faire de l'amortissement tout au long de l'exploitation du bien et ce, quel que soit son statut. Cet amortissement permettrait de lui donner une capacité de trésorerie pour investir dans des travaux ou dans des travaux de rénovation énergétique et donc de créer une offre locative de qualité, à loyer abordable, dans un parc rénové. Plutôt qu'un système où cohabite une multitude de niches fiscales diverses qui varient en fonction du statut du bailleur, je privilégierais donc un système plus large récompensant un propriétaire qui propose un logement au loyer modéré et/ou correctement rénové, sur la base d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) adéquat.

Aligner la Loi Climat et Résilience sur les standards énergétiques européens

La Loi Climat et Résilience, qui institue une interdiction de location des logements G, F et E, reposant sur l'indécence, a été faite de façon brutale, non anticipée, et insuffisamment accompagnée au niveau de l'investissement. Je suis consciente de l'importance de faire passer le message sur l'urgence écologique de la rénovation du parc de logements car le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre mais je pense que cette stratégie de rénovation française doit être repensée. Il faut revoir le calendrier de la loi, en prenant en considération les résultats du nouveau DPE, et concentrer, dans un premier temps, comme le propose l'Union européenne, l'effort sur les logements très énergivores.

Territorialiser la politique du logement

J'adapterais la politique du logement aux territoires. J'abonnerais la politique de zonage au profit d'une logique contractuelle entre l'Etat, les régions et les EPCI, de façon à ce que les compétences en matière d'urbanisme soient gérées en local. L'État se chargerait de fixer les grands objectifs (ZAN, rénovation, part de logements sociaux, densification) et les collectivités locales d'en écrire la trajectoire et de les mettre en oeuvre en fonction des besoins des territoires, des salariés et des habitants. Il faut le reconnaître, la politique de zonage n'a pas bien fonctionné, elle n'a pas résorbé les problèmes de logement là où il y en avait. Peut-être que les EPCI qui disposent de la compétence urbanisme et de la connaissance du territoire peuvent déterminer une cartographie prospective du logement (indécence énergétique du parc, potentiels de surélévation, potentiels d'augmentation des droits à construire).

MaPrimeRénov' pour tous

Je rendrais MaPrimeRénov' accessible à tous. Mon objectif ? Que les outils de la rénovation pour les propriétaires soient plus efficaces. Je les simplifierais et je les sanctuariserais, notamment le montant de l'aide, à l'échelle de la copropriété, dans le cadre d'une loi de programmation pluriannuelle : celui-ci doit en effet rester inchangé lorsque la décision de rénover est prise en assemblée générale et lors de la réalisation effective des travaux, même s'ils sont entamés après plusieurs années.

Faciliter la prise de décision en AG

Je faciliterais la rénovation en fluidifiant et en accélérant la prise de décision dans les assemblées générales de copropriété. Je réduirais notamment le nombre de décisions en autorisant le vote global sur la décision des travaux et leur financement : en supprimant la mise en concurrence de chaque corps d'état, et en autorisant les votes sur " les commandes groupées.

COPROPRIETE



DOSSIER

COPROPRIÉTÉ Réduisez vos factures d'énergie

Avec la flambée des prix de l'énergie, il devient urgent d'agir. Voici nos conseils pour amortir les hausses, à court, moyen et long terme, en jouant sur tous les leviers disponibles.

PAR **MARIANNE BERTRAND, LAURE LE SCORNET ET EMMANUEL SALBAYRE**



ILLUSTRATION : MONSIEUR ZUTULAPK POUR LEPI



RÉFLÉCHIR À D'AUTRES SOURCES D'ÉNERGIE

Face à l'augmentation du coût de l'énergie, amplifiée par la guerre en Ukraine, les copropriétés sont confrontées à des choix stratégiques pour maîtriser leurs charges de chauffage. Idéalement, elles devraient diversifier leurs sources, en mixant énergies fossiles et énergies vertes, pour réduire leur dépendance. Mais la souveraineté énergétique dans les immeubles est difficile à atteindre. Les choix d'hier (l'investissement dans une chaudière au fioul, par exemple) s'inscrivent sur le long terme et il n'est pas possible de se tourner vers d'autres solutions structurantes, plus économiques et plus vertueuses, en un claquement de doigts.

UN POSTE EN HAUSSE CONSTANTE

Pour autant, l'envolée du prix des énergies fossiles (pétrole, gaz naturel...), qui n'est pas simplement liée à des causes conjoncturelles, doit impérativement amener les copropriétaires à réfléchir, autant que faire se peut, à des alternatives décarbonées. Tant pour s'inscrire dans une logique de transition énergétique – ces solutions n'émettent pas, ou peu, de dioxyde de carbone (CO₂) – que pour préserver leur pouvoir d'achat. Les cours du pétrole Brent (dont le fioul domestique est un dérivé raffiné) ont en effet atteint des sommets, le baril frôlant les 130 \$

92%

C'est la part de la production d'électricité assurée en France, en 2021, par des sources d'énergie décarbonées, dont 69% par le seul atome.

Source : RTE

(environ 120 €) en mars dernier. Le gaz naturel grimpe aussi, entraînant dans son sillage haussier le prix de l'électricité, ces deux marchés étant liés. Début avril, lors d'une conférence de presse, le président de l'IFP Énergies nouvelles, Pierre-Franck Chevet, prédisait que, « à la fin 2022, [le gaz sera] toujours à des niveaux très, très hauts, de l'ordre pour l'Europe de 90 € le MWh, [...] à comparer à la situation de 2019 où on était à 20 € ». Quant à l'électricité, son prix sur le marché français pourrait « encore doubler en moyenne à 220 € le MWh, après un niveau déjà très élevé de 110 € le MWh l'an dernier », affirmait-il alors.

Conséquence, les charges de chauffage, qui avaient diminué en 2020 grâce à un hiver clément et à la baisse globale des tarifs des ressources énergétiques – gaz, électricité en particulier (- 4,5 % en moyenne, en 2020) –, sont remontées en flèche et risquent de grimper encore à l'automne et l'hiver prochains. Or, ce poste, qui représente à lui seul près ...

L'AVIS DE L'EXPERT

Figiez le prix du gaz pour 3 ans

« L'une des solutions pour les copropriétés chauffées au gaz est de réaliser un achat sur la durée, pour 3 ans, à un prix du kilowattheure constant, en choisissant un fournisseur ou un courtier offrant le meilleur tarif, au moment où le cours est au plus bas (en principe, de mai à juillet). Dans la période actuelle, il faut toutefois être prudent, car la courbe des prix est exponentielle. »



JEAN-FRANÇOIS EON, directeur de Syneval

LAITFA/LAAS91

... d'un quart du budget d'un immeuble chauffé collectivement, était déjà inflationniste : les dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire ont augmenté de 53,7 % entre 2007 et 2020, soit un rythme de 5 % par an, selon Oscar, l'Observatoire des charges de l'Association des responsables de copropriété (ARC). La hausse des prix est d'autant plus préjudiciable que nombre de copropriétés s'étaient tournées vers le gaz en espérant faire des économies, troquant leur vieille chaudière collective au fioul, de toute façon condamnée. Les chaudières au fioul irréparables ne peuvent plus, en effet, être remplacées, à partir de juillet 2022, que par un système employant une autre source d'énergie. Mais le gaz naturel, après avoir bénéficié de beaucoup d'aides, ne semble plus la solution. Mal noté par le diagnostic de performance énergétique (DPE) parce qu'il émet trop de CO₂, il est encore plus montré du doigt depuis le début de la guerre en Ukraine et la hausse des tarifs consécutive.

Alors, vers quelle source d'énergie se tourner ? L'une des réponses est le tout électrique, en utilisant notamment les énergies renouvelables, dites « vertes ».

Avec, en arrière-plan, la crainte de coupures d'alimentation, particulièrement lors des vagues de froid. Certaines de ces énergies, comme l'éolien et le solaire, produisent de façon intermittente et aléatoire selon les conditions météorologiques, sans compter que l'on ne sait pas encore correctement stocker l'électricité générée. Quant au nucléaire, il alimente l'essentiel de notre réseau électrique, mais la fermeture de nombreux réacteurs pour cause de maintenance (27 sur 56 sont indisponibles) renforce cette inquiétude des coupures. Et la perspective de relancer ce type d'énergie en construisant d'ici à 2050 six nouveaux EPR (réacteurs de 3^e génération, à eau pressurisée) a fait débat durant la campagne présidentielle.

QUELQUES PISTES À CREUSER

Les copropriétés ne sont pas pour autant condamnées à l'impuissance. Certains arbitrages peuvent en effet alléger leur facture énergétique.

UN « BOUCLIER TARIFAIRE » COPROPRIÉTÉ ?

Face à la flambée des prix du gaz, des syndicats ont procédé à des appels de fonds complémentaires. Pour limiter cette hausse des charges de copropriété, le gouvernement a mis en place un bouclier tarifaire (décret n° 2022-514 du 9.4.22).



Il s'agit d'une aide visant à ramener le prix du gaz acquitté pour la saison de chauffe 2021-2022 au tarif réglementé du mois d'octobre 2021. Elle sera versée par l'État aux fournisseurs d'énergie, qui devront en faire la demande et la répercuter à leurs clients. Une première demande d'aide, pour les mois de

novembre 2021 à février 2022, pourra être faite avant le 1^{er} mai (et au plus tard avant le 1^{er} juin). Une seconde demande, intégrale ou complémentaire, pourra être faite avant le 1^{er} octobre 2022, pour les mois de novembre 2021 à juin 2022. L'aide sera versée par l'État dans les 30 jours suivant la demande faite par les fournisseurs, qui devront la reverser intégralement à leurs clients au plus tard 30 jours après l'avoir reçue.

ISTOCK COLLPERS

Le gaz, avec condensation

« Les copropriétés qui possèdent encore une vieille chaudière à gaz ou au fioul peuvent la remplacer par une chaudière à gaz à condensation. Ce système économise des mégawatts grâce à une amélioration de l'équilibrage géré électroniquement. Cela permet d'optimiser et d'affiner le chauffage, quels que soient l'éloignement des bâtiments par rapport à la chaudière et l'orientation nord/sud des façades », préconise Olivier Safar, président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

Le bois, encore économique

Autre solution, installer une chaudière à combustibles bois, une énergie bas carbone, économique... Mais jusqu'à quand ? « Le bois devrait inexorablement s'encherir en raison du jeu de l'offre et de la demande, car de plus en plus de monde va s'y intéresser », alerte Aurélien Journeault, chef de projet, ingénieur énergie GEO Énergie & Services pour HELLIO. Notamment sous l'impulsion de la nouvelle RE2020, qui le rend très attractif en construction. De plus, les contraintes sont nombreuses. Il faut s'assurer de l'alimentation automatique par un silo de stockage bien dimensionné et placé à proximité de la chaudière (une ancienne cave à charbon, par exemple), sans oublier les difficultés d'acheminement du bois en ville.

La pompe à chaleur divise

L'option de la pompe à chaleur (PAC), en copropriété, ne fait pas l'unanimité. Si Olivier Safar, le vice-président de l'Unis, affirme qu'une vraie PAC géothermique (avec deux échanges à 20/25 mètres de distance) peut faire gagner de 5 à 6 degrés, les experts de l'ARC et d'HELLIO sont plus circonspects, soulevant, entre autres, des problèmes d'installation, de puissance et de nuisances phoniques.

L'AVIS DE L'EXPERT



Faut-il passer à la chaleur urbaine ?

« Le raccordement à un réseau de chaleur urbain offre en effet une alternative aux énergies fossiles pour ceux qui sont alimentés à partir de la géothermie ou de la combustion de biogaz (incinération de déchets, par exemple). Seul impératif : ne pas être trop éloigné de la centrale de production de chaleur car les frais de raccordement sont élevés. Par exemple, à Paris, il faut compter 2 000 € le mètre linéaire de canalisation souterraine. Un outil cartographique accessible sur le site carto.via-seva.org permet de savoir s'il existe un réseau de chaleur dans votre commune. »

ÉMILE HAGÈGE, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC)

Le solaire, peu rentable

La pose de panneaux thermiques est encore marginale, car elle exige une surface de toiture assez importante et les rendements restent assez faibles. Mais c'est une énergie de complément.

L'achat groupé pour le fioul

L'achat groupé de fioul, pour ceux qui en sont encore équipés, réduit aussi le poste chauffage. L'ARC le propose à ses copropriétés adhérentes. « L'achat groupé de gaz, en revanche, est impossible car chaque copropriété doit signer un contrat d'exploitation avec un fournisseur d'énergie », affirme Éric Pallu, thermicien au sein du pôle rénovation et énergie de l'ARC.

Quoi qu'il en soit, les professionnels sont unanimes sur un point : le changement d'énergie est la solution ultime. Il faut d'abord identifier puis réaliser les travaux d'isolation et de ventilation nécessaires. Et quelle que soit l'énergie, adopter une attitude plus sobre, en jouant sur les périodes de chauffe et la température. **L. L. S.**



DOSSIER / RÉDUISEZ VOS FACTURES D'ÉNERGIE

7 LEVIERS D'ACTION EFFICACES POUR FAIRE VITE BAISSER VOTRE FACTURE

Ca chauffe dans les copropriétés, étranglées par le boom des dépenses énergétiques. C'est le moment, en prévision de l'assemblée générale – si ce n'est pas déjà fait –, de traquer les sources d'économies d'énergie, immédiates (ou presque).

1 PASSEZ À UN ÉCLAIRAGE À LED

C'est un poste d'économies faciles, mais trop peu mis en œuvre, les syndicats n'étant pas moteurs sur le sujet. L'option basique consiste à changer de technologie

d'ampoules en équipant les parties communes en led⁽¹⁾. Un système 10 fois moins consommateur d'énergie que les lampes à incandescence. Le gain sur la consommation électrique est d'autant plus spectaculaire que la copropriété est importante. « Une opération de "relampage", menée il y a 2 mois au niveau d'un vaste hall et des 25 étages de l'immeuble, a généré une économie d'électricité de 30 % dès la première facture », détaille Olivier Safar, président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immobilier ([Unis](#)). « Le retour sur investissement peut être inférieur à 3 ans », complète Tanguy Dupont, directeur du pôle habitat collectif pour Heliio, spécialiste en économie d'énergie. L'autre option, plus pérenne, avec un retour sur investissement de 7 à 8 ans, impose de revoir le système d'éclairage dans sa globalité, en changeant les luminaires. Les copropriétés n'ont d'ailleurs parfois pas d'autre choix sur le plan technique (pour les tubes fluo dans un parking, par exemple). C'est aussi la seule voie pour bénéficier des aides, réservées à un remplacement couplé à des automatismes (détecteur de présence et de lumière du jour).

Le coût Prévoir de 70 à 100 € TTC par luminaire, pose comprise, avec une prime certificat d'économie d'énergie (CEE) moyenne de 10 %, selon Heliio.

ET LE CONTRAT DE GAZ ?

Le prix du gaz atteint des sommets ? Pas de panique. « Vous êtes protégés par votre contrat en cours, qui constitue un cadre bloquant les tarifs », insiste Francis Bourriaud, président de Syndicalur et ADB Conseils. « Ce n'est pas le moment de céder aux sirènes de courtiers en gaz qui profitent de la conjoncture pour inciter les copropriétés à casser des contrats existants pour proposer des tarifs certes plus chers mais vantés comme encore acceptables », poursuit-il. Et pour les syndicats dont le contrat arrive malencontreusement

à échéance ? « Mieux vaut rester avec son fournisseur actuel en s'engageant sur une durée courte d'un an, en attendant que le marché se calme », estime Jean-François Eon, directeur du courtier en syndicats Syneval. Un point de vue nuancé par Edouard-Jean Clouet, qui incite à une mise en concurrence (au moins 3 fournisseurs), même en s'inscrivant sur du court terme. « La prime de risque intégrée par le gazier, qui peut aboutir à multiplier par deux le prix de l'énergie, est d'autant plus forte que le contrat est à brève échéance », explique le fondateur de MeilleureCopro.

2 POSEZ UN ADOUCISSEUR

En se déposant dans le corps de chauffe de la chaudière, le tartre ralentit le temps de montée en température, ce qui



se traduit par une hausse de sa consommation d'énergie. La solution ? Poser un adoucisseur en amont de l'installation, contenant un bac de sel (et d'eau) à recharger régulièrement (4 fois par an au minimum, selon le contrat d'entretien du chauffagiste, dit P2). Avant de vous décider, et pour éviter de vous faire forcer la main par le professionnel, il faut vérifier le niveau réel de dureté de l'eau, défini par un indicateur (titre hydrotimétrique ou TH) exprimé en degrés français (°f). Adressez-vous à la mairie ou à votre agence régionale de santé (ARS), à votre distributeur d'eau ou bien au syndic pour connaître cette donnée, variable selon les régions. « En Île-de-France, le TH dépassant largement 30 °f, l'eau est considérée comme dure, justifiant ainsi la mise en place d'un appareil antitartre », illustre Stanko Trifunovic, directeur de Copropriété services.

Le coût Il est variable. Pour référence, la coopérative technique de l'Association des responsables de copropriété (ARC) propose à ses adhérents du sel à prix coûtant, livré directement en chaufferie (600 € TTC, environ, les 60 sacs de 15 kg).

3 EFFECTUEZ UN DÉSEMBOUAGE

Cette action consiste à enlever les « boues » (dépôts engendrés par la corrosion) accumulées dans le circuit de chauffage collectif (chaudières au gaz, fioul, ou mixtes bois et gaz) au niveau des canalisations et du circulateur (pompe), lorsque l'installation vieillit. Ces boues diminuent l'action de la chaudière, qui doit fonctionner à plus forte puissance pour compenser une perte d'efficacité au niveau du chauffage, entraînant une surconsommation d'énergie. Un dés-



UNE COPROPRIÉTÉ PRÊTE À ÉCONOMISER

Le président du conseil syndical d'une copropriété francilienne de 25 lots construite en 1970 entend entreprendre des économies d'énergie dans son immeuble (charges annuelles en chauffage, eau chaude sanitaire et électricité : 20 000 € par an). 5 postes prioritaires ont été ciblés. Voici les gains énergétiques escomptés.

POSTE	GAIN *
Éclairage par ampoules à led avec dispositif de détection de présence	2 %
Rééquilibrage du circuit de chauffage collectif au gaz	3 %
Calorifugeage des canalisations et des points singuliers (coudes, angles, vannes)	4 %
Pose de robinets thermostatiques dans tous les appartements	3 %
Remplacement de l'ensemble des fenêtres	13 %

* Gains estimés et non cumulatifs, à affiner par un bureau d'études.

Source : Helligo

ISTOCK

bouage réalisé sur un circuit très emboué (propulsion d'eau sous pression ou introduction d'un produit ad hoc) peut la réduire jusqu'à 10 %. « Il arrive que cette opération n'ait jamais été faite, obligeant au remplacement de la chaudière du fait d'une usure prématurée des équipements », déplore David Rodrigues,

juriste pour l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV). À ne réaliser, toutefois, que si nécessaire, sans céder aux professionnels qui veulent l'imposer dans leurs contrats. Notez qu'une intervention en partie basse des radiateurs (émetteurs de chauffage), donc au niveau des appartements, sera aussi requise.

Le coût Il faut compter au moins 6 000 € TTC pour un désembouage, mais la facture grimpe vite en fonction de la taille et la complexité du réseau.

4 PROCÉDEZ À UN CALORIFUGEAGE

Le calorifugeage consiste à habiller les canalisations de chauffage et d'eau chaude d'un matériau isolant (laine de roche ou mousse) protégé par un tube en PVC, sans oublier les points singuliers (coudes, angles et vannes). On évite ainsi les déperditions de chaleur (- 5 % environ sur la facture d'énergie), plus élevées dans le local de la chaufferie ou la cave. Ces travaux d'isolation sont parmi les plus simples en immeuble et sans nui-



19°C

C'est la température que le syndic doit faire respecter⁽¹⁾, réglée par le chauffagiste (avec « ralenti de nuit »). Un degré en moins, c'est une baisse de 7 % de la consommation d'énergie⁽²⁾.

(1) Art. R. 241-26 du code de l'énergie. (2) Ademe.

sances. Si bien que nombre de copropriétés, qui peuvent bénéficier des certificats d'économie d'énergie (CEE) pour le financer, ont déjà sauté le pas. Attention, cela doit être fait dans les règles de l'art. L'ARC rapporte ainsi le cas d'une copropriété où l'épaisseur de l'isolant installé était insuffisante pour qu'elle puisse obtenir l'aide financière. De son côté, Jean-François Eon, directeur du courtier en syndics Syneval, témoigne « de cas de calorifugeage où la société intervenante avait supprimé les médailles avec les numéros de repérage des colonnes montantes ou avait carrément enfermé les petits robinets de purge ». La vigilance est donc de mise. D'autant que les critères de performance d'isolation⁽²⁾ pour profiter des CEE viennent de se durcir. Dans certaines configurations (conduits peu espacés du plafond ou du mur), les syndicats n'auront pas d'autre choix que de s'en passer.

Le coût Il reste modéré, autour de 100 € le m², pose comprise.

5 ÉQUILIBREZ LE CIRCUIT DE CHAUFFAGE

Un différentiel de température d'au moins 3 °C est constaté entre les appartements, selon leur exposition ou leur situation ? C'est le signe manifeste que le circuit de chauffage est mal équilibré.

« Une grosse déperdition d'énergie peut se produire si un travail de rééquilibrage n'a pas été entrepris depuis 4 ou 5 ans », pointe Édouard-Jean Clouet, cofondateur de MeilleureCopro. Ce qui est souvent le cas. Résultat, un circuit surdimensionné, avec une pression importante au niveau du débit et davan-

L'AVIS DE L'EXPERT

« Ne repoussez pas les petits travaux dans l'attente d'une rénovation globale »

C'est un mauvais calcul dans le contexte actuel. Tous les leviers doivent être actionnés, y compris sur les petits postes. Pour autant, c'est le moment de réfléchir à un plan pour l'immeuble en faisant réaliser un audit, sans attendre les échéances pour la mise en place du DPE collectif, obligatoire pour tous les immeubles d'ici 4 ans.



HELLO TANGUY DUPONT, directeur du pôle habitat collectif chez Hello

tage d'eau chaude véhiculée sur le réseau pour maintenir la température. « *Un réglage fin de la pompe [mise en circulation de l'eau dans le réseau : Ndlr] s'impose pour éviter la surconsommation et l'usure prématurée des matériaux qui en découle* », analyse Stanko Trifunovic. L'équilibrage hydraulique s'avère une opération délicate, nécessitant un diagnostic par le chauffagiste de l'installation dans son ensemble. Il doit être précédé d'un débouage. L'économie générée se chiffre entre 5 et 20 % de la facture d'énergie, selon l'ampleur du déséquilibre et la précision des réglages.

Le coût Prévoir, a minima, de 3 000 à 5 000 € TTC, ce tarif variant selon le nombre de canalisations et de lots.

6 INSTALLEZ DES ROBINETS THERMOSTATIQUES

Doter chaque radiateur d'un robinet thermostatique permet d'adapter le chauffage aux besoins en température de chaque pièce, donc de générer des économies d'énergie. A fortiori si l'on opte pour un système programmable (plages horaires) et piloté. « *Ce n'est intéressant que si tous les robinets de l'ensemble des appartements sont équipés, faute de quoi l'installation collective de chauffage se dérègle* », tempère David Rodrigues. C'est d'ailleurs un passage obligé en cas d'individualisation des frais de chauffage⁽³⁾. Un bémol, la fragilité des robinets, qui peuvent se bloquer lorsque l'eau de chauffage est calcaire ou chargée en métaux. Des modèles adaptés existent sur le marché, à un prix à peine plus élevé que les autres.

Le coût Comptez entre 100 et 140 € TTC par robinet, pose comprise.

Isoler les canalisations de chauffage et d'eau chaude permet d'économiser jusqu'à 5 % sur la facture d'énergie

7 CHANGEZ TOUTES LES FENÊTRES

C'est une initiative qui n'est pas toujours appréciée des copropriétaires, en l'absence d'aide. Pour faire adopter cette décision en AG, mieux vaut qu'un conseil syndical motivé effectue d'abord un gros travail d'information. « *Le remplacement des fenêtres par des modèles plus isolants génère une économie immédiate de 5 % sur le poste de combustible, tous types confondus* », souligne Jean-François Eon. Et il est désormais possible, si des économies d'énergie sont en jeu, de voter ces travaux en AG à la majorité de l'article 25, même quand ils sont considérés comme d'intérêt collectif et portent sur des fenêtres classées parties privatives⁽⁴⁾. « *Privilégiez des profilés en aluminium à rupture de pont thermique⁽⁵⁾ et un double vitrage rempli de gaz de type argon et/ou traité faiblement émissif* », conseille Stanko Trifunovic. L'épaisseur des vitres importe peu, en revanche, sur le plan de la performance.

Le coût Il faut compter environ 200 € TTC/m² de surface vitrée, selon les simulations de Syneval. Ces prix sont variables selon les caractéristiques techniques des fenêtres (tarifs dégressifs à négociation). **M. B.**

RÉFÉRENCES

- (1) Light-emitting diode ou diode électroluminescente.
- (2) Exigence renforcée depuis le 1.5.22 (arrêté du 10.12.21) : prime CEE conditionnée à la pose d'un isolant de classe 4.
- (3) Art. R.174-5 du code de la construction et de l'habitation.
- (4) Art. R.173-11 du code précité.
- (5) Conforme à la norme XP-9.24.400.



CLASSEMENT MATERA SYNDIC

L'Unis vent debout contre Matera



Décidément [Matera](#) continue de faire parler de lui, au regard de la réaction de l'[Unis](#) à propos de la publication d'un « soi-disant classement des professionnels réalisé à partir de ses propres critères » selon l'[Unis](#). Explications...

« Le prestataire de services en copropriété Matera, qui n'est pas un syndic professionnel répondant aux critères de la Loi Hoguet » rappelle l'[Unis](#), « vient de rendre public son propre classement des syndics de copropriété » avertit le premier syndicat professionnel des syndics de copropriété. Il « met en garde les copropriétés contre cette présentation très largement sujette à caution par un prestataire en ligne qui méconnaît les obligations du métier de syndic ». L'[unis](#) « attire l'attention des copropriétaires et de l'écosystème de la gestion et de la transaction immobilières sur le caractère pernicieux de cette communication » :

- L'[Unis](#) critique la méthodologie employée , qui sous couvert d'une apparente objectivité, mélange des éléments factuels (l'application des réglementations), avec des appréciations subjectives et la prospection commerciale de l'entreprise ;
- L'[Unis](#) constate que la plupart des items retenus par la méthode de classement ne se sont pas des actions relevant de la responsabilité du syndic ; les décisions sont en effet prises en assemblées générales à la majorité ; il y a donc une confusion entre le classement des syndics et le classement des immeubles ;
- L'[Unis](#) dénonce le procédé consistant à forcer l'internaute à effectuer une recherche en ligne sur le site internet de la société en saisissant le nom de sa commune. Il conviendra de vérifier que l'internaute ne soit pas victime d'une technique de «



piège à clics » qui le conduirait nécessairement à subir une prospection commerciale non sollicitée sur ses appareils connectés ;

- **L'Unis souligne une fois encore une démarche confusante** de publicité comparative d'offres pourtant distinctes : d'un côté, le syndic professionnel est titulaire d'un mandat et engage sa responsabilité devant les copropriétaires, garantie par une assurance, de l'autre Matera, qui entretient une confusion portant sur la nature de ses prestations, lesquelles sont réalisées sous couvert d'un syndicat coopératif composé de copropriétaires qui engagent, seuls, leur responsabilité.

« L'Unis sera toujours présente pour contester les fausses informations de ceux qui préfèrent « l'à-peu-près » à l'objectivité » et termine son communiqué par un #SyndicUnVraiMétier...

Copropriété : L'UNIS conteste le classement des syndic publié par Matera



© adobestock

La publication par Matera d'un classement des syndic suscite une levée de boucliers chez les professionnels de l'immobilier relevant de loi Hoguet. Voici réaction de l'UNIS, syndicat des professionnels de l'immobilier.

Poursuivant son action de dénigrement de la profession, Matera, qui fait actuellement l'objet de deux actions en justice, notamment pour exercice illégal de la profession de syndic, vient de publier un soi-disant classement des professionnels réalisé à partir de ses propres critères. L'UNIS met en garde les copropriétés contre cette présentation très largement sujette à caution par un prestataire en ligne qui méconnaît les obligations du métier de syndic. L'UNIS qui considère que « *Matera poursuit son action de dénigrement de la profession, suite à la publication de son classement des syndic réalisé à partir de ses propres critères* », met en garde les copropriétés contre l'action de dénigrement de la profession.

Un piège à clics, le classement des syndic publié par Matera ?

Le prestataire de services en copropriété Matera, qui n'est pas un syndic professionnel répondant aux critères de la Loi Hoguet, vient de rendre public son propre classement des syndic de copropriété.

L'Unis, premier syndicat professionnel des syndic de copropriété, attire l'attention des copropriétaires et de l'écosystème de la gestion et de la transaction immobilières sur le caractère pernicieux de cette communication :

- L'Unis critique la méthodologie employée, qui sous couvert d'une apparente objectivité, mélange des éléments factuels (l'application des réglementations), avec des appréciations subjectives et la prospection commerciale de l'entreprise ;
- L'Unis constate que la plupart des items retenus par la méthode de classement ne se sont pas des actions relevant de la responsabilité du syndic ; les décisions sont en effet prises en assemblées générales à la majorité ; il y a donc une confusion entre le classement des syndic et le classement des immeubles ;



- L'Unis dénonce le procédé consistant à forcer l'internaute à effectuer une recherche en ligne sur le site internet de la société en saisissant le nom de sa commune. Il conviendra de vérifier que l'internaute ne soit pas victime d'une technique de « piège à clics » qui le conduirait nécessairement à subir une prospection commerciale non sollicitée sur ses appareils connectés ;
- L'Unis souligne une fois encore une démarche confusante de publicité comparative d'offres pourtant distinctes : d'un côté, le syndic professionnel est titulaire d'un mandat et engage sa responsabilité devant les copropriétaires, garantie par une assurance, de l'autre Matera, qui entretient une confusion portant sur la nature de ses prestations, lesquelles sont réalisées sous couvert d'un syndicat coopératif composé de copropriétaires qui engagent, seuls, leur responsabilité.

L'Unis, un syndicat engagé auprès des pouvoirs publics

Au lendemain des élections présidentielles, l'enjeu des professionnels est de réussir avec les copropriétaires les objectifs de transition et de rénovation énergétique dans le cadre d'une législation qui les protège.

L' Unis est en constante préoccupation, avec les pouvoirs publics, de recherche d'outils, de solutions, de financements pour réaliser des audits, diagnostics techniques, DPE collectifs et plan pluriannuel de travaux dans de bonnes conditions et dans un bon tempo. Et de les aider dans l'immédiat à bénéficier du bouclier tarifaire contre l'augmentation du coût du chauffage.

L'Unis, syndicat représentatif, sera toujours présente pour contester les fausses informations de ceux qui préfèrent « l'à-peu-près » à l'objectivité.

L'Unis répond à nouveau à Matera qui persiste et signe dans les pratiques déloyales



Dans le **secteur de l'immobilier**, domaine ultra-concurrentiel, les pratiques déloyales semblent devenir de plus en plus monnaie courante et habituelles pour certains. Énième récidive du tristement célèbre Matera, pourtant condamné il y a quelques mois pour acte de concurrence déloyale sous forme de dénigrement à l'encontre des professionnels, mais aussi pratiques commerciales déloyales et trompeuses (pour en savoir plus, consultez [notre article dédié](#)).

À l'ordre du jour cette fois-ci : un classement des **syndics** par commune, sur la base de critères questionnables.

Levée de boucliers immédiate de la part de l'Unis publiant [un communiqué de presse](#) et mettant en garde la profession, mais aussi le consommateur, contre ce « piège à clics ». Le **syndicat immobilier** dénonce notamment la méthodologie employée mêlant éléments factuels, prospection commerciale de l'entreprise et appréciations subjectives.

L'Unis relève une confusion de la part de Matera entre un classement des syndics et un classement des immeubles. En effet, la majeure partie des thématiques retenues pour l'évaluation des syndics n'appartient pas à leur responsabilité, les décisions étant prises en assemblées générales, par vote à la majorité.

L'Unis craint par ailleurs une manipulation du consommateur par Matera en forçant l'utilisateur à rechercher en ligne le classement des syndics de sa commune et le conduisant à une prospection commerciale indésirable et non-consentie.

Par ailleurs, nous ne pouvons que nous interroger également sur les résultats de ce classement qui ordonne une note pour chaque **Syndic** de grande ville, accompagnée des points forts et des améliorations à effectuer. Par exemple, à Toulouse, [Citya Immobilier](#) obtiendrait une note C, avec pour points forts « fonds travaux ALUR correctement abondé » et comme points à améliorer « Nous n'avons pas identifié de point à améliorer »... Soprim, obtient la note B pour être à jour dans les



assemblées générales. Mais aucun point d'amélioration n'a, là aussi, été identifié.

Nous déplorons également qu'un syndic coopératif de Paris soit gratifié de la note C avec pour seuls commentaires « non-accompagné par Matera » et « certaines assemblées générales sont tenues en retard », alors qu'un autre, accompagné par Matera, obtient une note de A avec plusieurs points forts cités. Une pratique incitative et déloyale et une objectivité à revoir...

Nous rappelons que si classement des syndics il devait y avoir, Matera ne figurerait pas dedans, n'étant en aucun cas un syndic de copropriété, et étant, d'ailleurs, poursuivi pour exercice illégal de la profession.

Matera ne manque, encore une fois, pas l'occasion de se faire de la (mauvaise) publicité sur le dos de véritables syndics, répondant, eux, aux critères de la loi Hoguet.



AGENDA LOGEMENT 2022



FNAIM : « NOUS NOUS ATTÈLERONS À PLACER LE LOGEMENT SUR LE DEVANT DE LA SCÈNE »

À l'heure des élections présidentielles, la FNAIM entend bien – quelle que soit leur issue – faire du logement un sujet central. Ses revendications : créer un ministère du logement digne de ce nom, aligner le calendrier de la rénovation énergétique au pragmatisme des échéances européennes, revoir le statut du bailleur privé et reterritorialiser la politique du logement. Explication de Jean-Marc Torrolion, le président de la fédération.



FÉDÉRATION

ÉLECTIONS PRÉSIDENTIELLES,
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
POLITIQUE DU LOGEMENT

Rédaction | Marie Héroult Photo | FNAIM



L'UNIS, PLURIENCE et la FNAIM ont rédigé un Agenda Logement 2022. De quoi s'agit-il ?

C'est une feuille de route qui dresse la liste des enjeux et des priorités essentiels à appliquer dès le lendemain de l'élection présidentielle pour éclairer le débat et apporter des réponses concrètes. Nous demandons d'abord à ce que soit créé un ministère de l'Habitat avec un ministre de premier rang qui sera capable de gagner ses arbitrages budgétaires, et d'imposer une vision globale du logement allant du neuf à l'ancien, sans oublier la rénovation énergétique et l'aménagement du territoire. Car, dispersée entre plusieurs ministères et plusieurs administrations, la politique du logement n'a pas aujourd'hui le poids et la cohérence qui lui permettrait d'être efficace.

Nous souhaitons aussi la révision du statut du bailleur privé, celui-ci doit être organisé pour préserver les intérêts du bailleur, mais également ceux du parc privé locatif, un segment très important pour le logement des Français. Un



changement doit être opéré dans le sens d'une neutralité fiscale entre le neuf et l'ancien par rapport à tout type d'investissement immobilier. Trop hétérogène, la fiscalité actuellement appliquée doit être simplifiée et harmonisée, en prévoyant une aide unique de droit commun : la généralisation de l'amortissement durant toute la durée d'exploitation du bien. Celui-ci sera un gage de pérennisation de l'investissement au service du locataire, en renforçant les capacités d'autofinancement des propriétaires bailleurs, facilitant ainsi le mouvement de rénovation. Il sera aussi un facteur de modération des loyers.

Qu'en est-il des autres points prioritaires ?

Notre troisième priorité est la révision du calendrier énergétique, en s'inspirant du calendrier européen qui est tout aussi ambitieux, mais plus efficace puisqu'il permet une réelle éradication des logements très énergivores à horizon 2033, y compris les biens qui font l'objet d'une mutation. Nous proposons un alignement sur cette stratégie, en prenant en compte les résultats du nouveau DPE, en mobilisant utilement l'instrument du Plan pluriannuel de travaux en copropriété.

Enfin, nous voulons mieux associer les collectivités territoriales : L'État doit intégrer les collectivités dans les objectifs de rénovation énergétique et de logement, afin que ces politiques soient mises en œuvre en fonction des réalités locales.

Nous sommes en période d'élections présidentielles. Trouvez-vous que le logement peine à s'imposer dans les débats ?

Oui, et cela s'explique par le fait que les gouvernants n'ont aucun doute sur le dynamisme de l'activité immobilière : le marché de la transaction a fonctionné à plein sous ce quinquennat, le parc privé locatif — quoi qu'on en dise — a également joué son rôle et la réforme du logement social est assez peu critiquée...

Une fois ce constat de surface fait, on peut quand même s'interroger sur ce qui sera engendré par la loi Climat et Résilience, notamment concernant le « zéro artificialisation nette » et les objectifs de la rénovation énergétique. Selon moi, personne aujourd'hui n'est qualifié pour donner l'impact réel de ces mesures sur le logement des Français. Le sujet est technique et nous n'avons aucune vision sur son avenir, on entend finalement peu de personnes sur le sujet, si ce n'est pour exprimer les poncifs habituels, à savoir « encadrement des loyers, logement social et toujours plus de constructions ».

Quelle que soit l'issue des élections, nous nous attèlerons à placer la question du logement sur le devant de la scène. Notre rôle est d'être présents : la mise en œuvre d'un bouclier tarifaire ou de la rénovation énergétique dans les copropriétés ne peut se faire sans les syndicats, de même que de nombreuses dispositions dans le parc privé locatif nécessiteront un accroissement de la présence des professionnels.

Le marché commence à se contracter. Une correction est-elle en vue ?

Difficile de se prononcer. Une correction des prix peut se poursuivre à Paris, sans effondrement, mais ce n'est pas du tout le cas concernant la province. Mais quoi qu'on en dise, les taux d'intérêt restent plutôt bas et l'inflation incite aussi les Français à acheter de l'immobilier.

La hausse des coûts du bâtiment va se poursuivre. Êtes-vous inquiet ?

Tout à fait. On commence à en voir les effets notamment en copropriétés, où nous ne sommes plus en mesure d'avoir des devis garantis à plus d'un mois ! Cela ne correspond évidemment pas à la temporalité de nos prises de décision en copropriété quant à la possibilité de se projeter sur des travaux importants. Quant à la rénovation énergétique, cela pourrait avoir pour effet d'exclure un certain nombre de propriétaires dans leur capacité de passer à l'action, à leur impossibilité à financer acquisition et rénovation.



CITATIONS

Famille du média : PQR/PQD
(Quotidiens régionaux)

Périodicité : Quotidienne

Audience : 513000

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : 30 avril 2022 P.14

Journalistes : -

Nombre de mots : 113

IMMOBILIER

"Pros de l'immo" au Vélodrome en mai

La Journée de l'immo de l'Unis MPC s'offre un *lifting*. Rebaptisée "Pros de l'immo", la manifestation se tiendra jeudi 19 mai de 9 h à 18 h à l'Orange Vélodrome, à Marseille. Une refonte qui vise à "ouvrir l'événement à des thématiques plus larges et être davantage en adéquation avec la palette de métiers proposée par les adhérents de l'Unis : syndic de copropriété mais aussi transaction, gestion locative, promotion, rénovation, mandataires...". Karine Baillet, athlète française spécialiste du raid multisports, en sera le "grand témoin". Créée en 2003 par l'Unis MPC et repris depuis dans toute la France, Pros de l'immo devrait rassembler quelque 500 professionnels.





Énergie

Le bouclier tarifaire enfin étendu aux Hlm

Le décret destiné à étendre le bouclier tarifaire sur le gaz aux copropriétés et au logement social a été publié au *Journal Officiel* le 10 avril. Il élargit aux logements collectifs chauffés au gaz l'aide financière déjà mise en place pour les abonnements individuels, sous la forme d'une prise en charge financière, par les pouvoirs publics, d'une partie de l'augmentation du coût du kilowattheure.

Cette aide, calculée mensuellement pour la période s'étendant du 1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022, bénéficiera aux locataires des organismes Hlm, à ceux des logements-foyers, résidences sociales et structures d'hébergement d'urgence et d'insertion appartenant à un bailleur social mais gérés par un intermédiaire. Elle concernera également les organismes Hlm dans leur activité de syndicat de copropriétés. Le décret précise cependant que l'aide ne s'applique aux bâtiments que s'ils sont approvisionnés en chaleur à partir d'une chaufferie collective au gaz naturel, ou par un gestionnaire de chaufferie au gaz naturel ou par un gestionnaire de réseau de chaleur urbain, avec, dans ces trois cas, des seuils limites.

L'aide sera versée aux organismes par l'intermédiaire des

fournisseurs de gaz, des exploitants d'installations de chauffage collectif ou des gestionnaires de réseaux de chaleur urbains. Charge aux organismes de se rapprocher de leur fournisseur en leur communiquant une attestation sur l'honneur témoignant de leur éligibilité au dispositif. Les bailleurs devront ensuite imputer l'aide sur les charges récupérables des personnes physiques éligibles ; les gestionnaires des logements-foyers, résidences sociales et structures d'hébergement d'urgence pouvant, sous certaines conditions, se soustraire à cette obligation.

Aller plus loin que le bouclier

Ce décret fait suite à l'annonce, le 16 février, du Premier ministre Jean Castex répondant à l'interpellation en novembre de l'USH et d'organisations professionnelles partenaires⁽¹⁾.

Par la suite, l'USH et les Fédérations qui la composent avaient signé, le 7 avril, une déclaration commune avec les associations de locataires (AFOC, CGL, CNL et CSF), saluant la promesse d'extension du bouclier tarifaire, mais rappelant aussi que « la hausse du prix de l'énergie reste une réalité qui va impacter durablement le pouvoir d'achat des ménages » et alertant sur l'augmentation

actuelle des autres modes de chauffage. Ils appellent ainsi le futur gouvernement à amplifier le bouclier par des mesures complémentaires incluant notamment la prolongation de son application jusqu'à la fin de l'année, la modération ou la suppression de la taxe intérieure de consommation du gaz naturel (TICGN) et la revalorisation du forfait charges des APL et du chèque énergie, en ouvrant son éligibilité aux locataires Hlm. Ils demandent également « un renforcement du financement du plan de rénovation énergétique ».

Pour préparer l'avenir, l'USH a lancé une étude auprès des organismes sur les prix de l'énergie et

les stratégies d'achat, dont les résultats seront connus au mois de juillet. En attendant, un dossier est disponible sur son centre de ressources. ● D.V.

(1) ARC, FNAIM, UNAF0, UNIS Réseau Amorce, France Urbaine, Villes de France.

Le décret précise que l'aide ne s'applique qu'aux bâtiments alimentés en chaleur à partir d'une chaufferie collective au gaz naturel, ou par un gestionnaire de chaufferie au gaz naturel ou de réseau de chaleur urbain. 📌



© S. Dupic / CDC Habitat Social



Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière : Hugues Périnet-Marquet, président

Hugues Périnet-Marquet est renouvelé à la présidence du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, par arrêté d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, en date du 22 avril 2022, publié au Journal Officiel du 26 avril 2022.



Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière : Hugues Périnet-Marquet, président

Professeur de droit à l'université Paris II Panthéon Assas depuis 1998, Hugues Périnet-Marquet occupe la fonction de président du CNTGI depuis le 24 avril 2019. Il y a remplacé Bernard Worms, président de juillet 2014 à fin avril 2019, ancien directeur général de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement).

15 membres titulaires (7 représentants des professionnels de l'immobilier, 5 représentants des consommateurs et 3 personnalités qualifiées) et 12 suppléants sont nommés.

Conformément au décret n° 2019-298 du 10 avril 2019 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, les membres et le président sont nommés pour une durée de trois ans (mandat renouvelable).

15 membres du CNTGI nommés le 26 avril 2022

En plus du président Hugues Périnet-Marquet, 15 membres sont nommés au CNTGI, le 26 avril 2022.

7 professionnels de l'immobilier

Sur proposition de l'Union des syndicats de l'immobilier :

Titulaire : Danielle Dubrac ;



Suppléant : Olivier Safar ;

Titulaire : Karine Olivier ;

Suppléant : Jean-Michel Camizon.

Sur proposition du Syndicat national des professionnels de l'immobilier :

Titulaire : Cyril Capliez ;

Suppléant : Alain Duffoux ;

Titulaire : Sandrine Tondetta ;

Suppléant : Céline Gabriel.

Sur proposition de la Fédération nationale de l'immobilier :

Titulaire : Corinne Berc ;

Suppléant : Loïc Cantin ;

Titulaire : Anne-Sophie Noa ;

Suppléante : Véronique Madelrieux ;

Titulaire : Jean-Marc Torrollion ;

Suppléant : Thierry Smadja.

5 représentants de consommateurs

Sur proposition de la Confédération nationale du logement :

Titulaire : Frédéric Cappe ;

Suppléante : Jocelyne Herbinski.

Sur proposition de la Confédération générale du logement :

Titulaire : Stéphane Pavlovic ;

Suppléant : Clément Silliau.

Sur proposition de la Confédération syndicale des familles :

Titulaire : Camille Giraudet ;

Suppléant : Romain Biessy.

Sur proposition de l'association Consommation logement et cadre de vie :

Titulaire : David Rodrigues ;

Suppléante : Ann-Gaël Béard.

Sur proposition de l'Association force ouvrière consommateurs :

Titulaire : Jessica Keshlaf ;

Suppléant : François Schmitt.

3 personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier et du droit des copropriétés

Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété ;

Jean-Jacques Olivieri, président de l'Association nationale des conseils financiers Immo (Anacofi Immo) ;

Patrice Lebatteux, avocat.

Y aura-t-il un super ministre du Logement dans le prochain gouvernement ?



Emmanuel Macron sur le perron de l'Élysée © Stocklib

« Finissons-en avec le ministère du Logement. » Quelques jours avant le premier tour de l'élection présidentielle, Véronique Bédague exprimait dans [une tribune](#) son souhait d'en finir avec un portefeuille ministériel réduit à la seule question de l'habitat. « Trop longtemps, nous avons fait du logement un sujet budgétaire, de techniciens, d'indicateurs, sans nous interroger sur ce qui relie ces notions entre elles », regrette-t-elle dans les pages du *Journal du dimanche*. À la place, la directrice générale de Nexity appelle à la création d'un grand ministère régalien de la Ville de demain. « [Nous devons] faire du logement la boussole stratégique de nos politiques publiques, pour avoir plus d'impact sur la vie des Français », argumente Véronique Bédague.

Élargissement du portefeuille

Plusieurs semaines et une élection remportée plus tard, Emmanuel Macron aurait proposé à la numéro deux du géant de l'immobilier d'exercer la fonction de Premier ministre, selon [une information du Parisien](#) que l'intéressée n'a jamais démentie. Signe que les propositions de Véronique Bédague intéressent l'exécutif. D'ailleurs, lors de son meeting d'entre-deux-tours à Marseille, dix jours après la publication de la tribune, Emmanuel Macron esquissait la structure de son futur gouvernement. « Le Premier ministre sera pour agir appuyé par deux ministres forts : le ministre de la planification énergétique qui aura pour ambition de faire de la France la première grande nation à sortir du gaz, du pétrole et du charbon. [...] L'autre ministre sera chargé de la planification écologique territoriale et aura pour mission d'organiser avec les élus locaux la transition environnementale dans chaque territoire : dans nos régions, nos départements, nos métropoles et jusqu'à l'échelle du canton », a-t-il détaillé devant le Vieux-Port le 16 avril.

Le second des « deux ministres forts » imaginés par le président alors candidat semble correspondre dans ses attributions au « ministère régalien de la Ville de demain » que Véronique Bédague appelle de ses vœux. De surcroît, le partage des responsabilités entre un ministre porté sur le national et un autre sur le local fait directement écho à une proposition de Véronique Bédague dans sa tribune. Certains y verront les prémices d'un élargissement du portefeuille ministériel bien



au-delà du logement. Une refonte portée par la DG de Nexity, mais souhaitée par l'ensemble de l'industrie immobilière. L'Union nationale des syndicats de l'immobilier, la Fédération des promoteurs immobiliers, la Fédération française du bâtiment, la Fédération des entreprises immobilières... Toutes ont plaidé pour un ministère agrandi avec une personnalité forte à sa tête. « Le nom du futur (ou de la future) ministre du Logement sera scruté, sous l'angle du tempérament, de la sensibilité idéologique, mais également de l'importance », confie Norbert Fanchon. Le président du directoire du groupe Gambetta reste attaché au principe d'un ministère éponyme, même s'il partage avec la directrice générale de Nexity le souhait d'un ministre d'État ou régalien.

Un chef de parti ou une figure de l'industrie immobilière

Fins connaisseurs du fonctionnement de l'action publique, les décideurs de l'immobilier espèrent que le prochain ministre en charge des questions qui les concernent sera un chef de parti. « Si le ministre choisi est influent, son influence sera majorée s'il dirige un parti essentiel à la majorité présidentielle », juge Norbert Fanchon. Un propos sur lequel s'accorde Henry Buzy-Cazaux, expert réputé du secteur. « Il faut revenir à l'époque où l'on mettait à ce poste quelqu'un qui pèse politiquement, voire un chef de parti, d'un courant de pensée », enjoint cet autoproclamé « lobbyiste ». Ni l'un ni l'autre ne se risque à un pronostic, mais des noms comme François Bayrou ou Christophe Béchu maire d'Angers très proche d'Édouard Philippe sont murmurés dans des cercles dirigeants. Le député de la majorité Mickaël Nogal, choisi pour réfléchir au programme logement d'Emmanuel Macron et potentiel ministre, n'aurait pas été approché par les conseillers du président, selon une source proche.

En toute discrétion, certains se risquent à des pronostics. Les noms de personnalités bien connues du secteur reviennent, à commencer par Xavier Lépine ou Alain Dinin, sans qu'aucun élément tangible ne vienne créditer ces rumeurs. Ce qui est certain, c'est qu'il faudra attendre encore plusieurs jours avant de connaître le fin mot de l'histoire. Le remaniement ministériel n'aura pas lieu avant le 13 mai prochain.

Moi, Ministre du Logement : Ce que ferait Jean-Marc Torrollion (FNAIM) s'il était nommé au gouvernement



© DR.Jean-Marc Torrollion

Mysweet'immo a demandé à Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM, quels chantiers il lancerait s'il était Ministre du Logement. Sa priorité : construire et rénover.

A l'orée du remaniement ministériel du Président de la République Emmanuel Macron fraîchement réélu, nous avons interrogé les représentants des principales organisations professionnelles de l'immobilier sur le bilan logement du premier quinquennat d'Emmanuel Macron et sur les chantiers que devra mettre le cas échéant le Ministre du Logement du pourrait succéder à Emmanuelle Wargon. [Danielle Dubrac](#) , présidente de l'UNIS et Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM nous ont répondu.

Mysweet'immo : Quel bilan tirez-vous du 1^{er} quinquennat d'Emmanuel Macron en matière de logement ?

Jean-Marc Torrollion : D'une manière générale, le quinquennat a commencé sous l'ère de la métropolisation et a fini sous l'ère de la **démétropolisation** . Ce qui a été fait durant 5 ans est assez technique, il y a eu beaucoup de pragmatisme, et il faut aussi souligner la qualité du dialogue avec les ministres chargés du Logement. Nous avons notamment été entendus lorsque nous avons proposé un bouclier tarifaire pour le chauffage collectif sur le gaz.

Le quinquennat peut néanmoins être découpé en deux parties, la 1^{ère} étant plus maîtrisée que la seconde. La 1^{ère} était annoncée et a vu la multiplication de réformes fortes, avec la loi ELAN et le très bon signal de la reconnaissance des dénominations d'agents immobiliers, le Denormandie dans l'ancien (1^{ère} loi fiscale qui associe rénovation énergétique et avantage fiscal dans l'ancien mais qui malheureusement n'a pas rencontré le succès attendu), la réforme de la copropriété, les programmes Action Coeur de Villes et [MaPrimeRénov](#) '...

Il y a eu ensuite la crise du Covid, période de pause législative mais d'intense activité d'ajustement pour l'aide à nos entreprises et de soutien au marché, qui a globalement très bien fonctionné. La preuve : le marché a été très dynamique



pendant deux ans.

La seconde partie du quinquennat s'est faite davantage dans la précipitation avec la réforme du DPE et la [loi Climat et Résilience](#), qui n'était pas prévue et qui est issue de la Convention citoyenne et d'un tournant donné sur l'écologie. Cette loi qui institue une interdiction de location des logements G, F et E (soit près de 3,5 millions) à horizon court n'a sans doute pas été bien anticipée. Elle est totalement irréaliste, car les objectifs sont inatteignables, et n'a pas de sens.

Mysweet'immo : Vous, Ministre, quels chantiers lanceriez-vous ?

Un ministère de l'Habitat

Je ne serai pas ministre du Logement mais **ministre de l'Habitat et de la cohésion des territoires**, un grand ministère de l'Habitat de plein exercice qui rassemblerait une compétence Logement forte. Dispersée entre plusieurs ministères et plusieurs administrations, la politique du Logement n'a pas aujourd'hui en effet le poids et la cohérence nécessaire permettant de développer une politique globale et efficace.

Un statut pour le bailleur privé

J'inscrirais « **Le statut du bailleur privé** » à l'étude du premier projet de loi de finances du prochain quinquennat pour instaurer une neutralité fiscale dans l'investissement neuf et ancien afin de préserver un parc locatif puissant. L'idée ? Permettre aux propriétaires de bénéficier d'une réduction fiscale importante sur leurs revenus s'ils proposent leur logement en location à un montant inférieur aux loyers du marché local. En bref, plus le loyer est faible, plus l'avantage fiscal est fort. Et ceci vaudrait pour tous les investisseurs, quel que soit le logement. Nous avons besoin des investisseurs en France car sans eux et sans un parc locatif privé puissant, il sera impossible d'offrir un logement à tous les Français.

Un moratoire immédiat sur la loi Climat et Résilience

Je créerais un moratoire immédiat sur la [loi Climat et Résilience](#) pour calquer notre ambition de rénovation énergétique sur le calendrier européen. En effet, l'Union européenne est en train d'écrire une stratégie tout aussi ambitieuse mais plus efficace que la notre puisqu'elle permet une réelle éradication des vraies passoires thermiques (G) d'ici 2030. Je proposerais un alignement sur cette stratégie, en prenant en compte les résultats du nouveau DPE, en mobilisant utilement l'instrument du Plan pluriannuel de travaux en copropriété. La loi Climat et Résilience est ambitieuse mais son ambition a été non mesurée. Nous avons aujourd'hui une épée de Damoclès au-dessus de la tête. Ce qui nous attend ? La sortie de centaines de milliers de logements du parc locatif et privé et social qui ne seront pas remplacés rapidement, ce qui aura pour effet de créer une extrême tension sur le marché.

Une décentralisation de la rénovation énergétique

Je demanderais à toutes les collectivités territoriales de s'associer au plan de rénovation énergétique tel que je viens de le décrire plus haut. Je suis partisan d'une décentralisation de la rénovation énergétique avec des obligations adaptées à chaque territoire. C'est ce que j'appelle dresser « **une cartographie de l'indécence énergétique de la France** » pour adapter notre politique d'aides.

La création de zones de densification minimum

J'imposerais aux municipalités la création de zones de densification minimum. Elles n'auraient pas le droit de déroger à la densité autorisée dans leur plan d'urbanisme dans un certain nombre de zones définies dans les PLU. Il faut construire. **Il faut densifier dans les zones constructibles.** On a trop gaspillé de droit à construire. La France ne manque pas de terrains à bâtir mais de droit à construire. Au nom de l'écologie, certains maires font de la rétention de permis de construire alors qu'en réalité, en optimisant les droits à construire sur les zones urbaines, on limite l'étalement urbain. C'est une position dangereuse : si les maires refusent de construire, l'Etat recentralisera les droits à construire. Il y sera obligé. Les Français qui veulent se loger, on leur dit quoi ? D'aller camper ?

Un plan pour décarboner l'immobilier touristique

Je lancerais un grand plan pour que l'immobilier touristique français soit totalement décarboné. J'associerais dans le cadre de MaPrimeRénov' un plan de rénovation énergétique des immeubles des stations de ski et des stations balnéaires, logements très énergivores et dont la rénovation n'a pas été pensée.

Pas d'extension de l'encadrement des loyers

Je suis contre l'extension de l'encadrement des loyers. Je pense que cela ne sert à rien. Ce n'est pas parce que le loyer est encadré que le propriétaire ne choisit pas le locataire le plus solvable. Je n'étendrais pas le dispositif. En revanche, pour l'instant je n'y toucherais pas et je lancerais des études approfondies pour l'analyser dans les zones où il s'est déployé. Je crois davantage au statut du bailleur privé qui permettra une régulation des loyers, lié à l'avantage fiscal, qui produira une offre locative intermédiaire et qui rendra inutile l'encadrement des loyers.