

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 16 janvier 2024



## #Politique La FNAIM rappelle les priorités au ministre du Logement

*Le nom du ministre du Logement n'est toujours pas connu, ce qui en dit long sur l'importance que ce secteur représente pour l'Exécutif.*

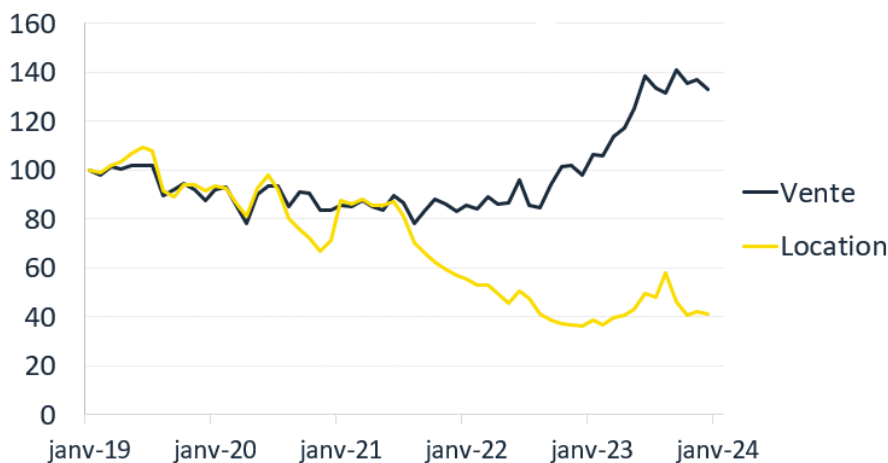
*Ce sera peut-être le 6<sup>ème</sup> ministre en six ans ; un turn-over incompatible avec la lisibilité et la visibilité nécessaires aux professionnels du secteur comme aux Français à la peine pour se loger. Le ministre devra s'atteler au projet de loi logement dont le dépôt est – théoriquement – prévu à la fin du 1<sup>er</sup> semestre. Espérons que le résultat final ne sera pas aussi décevant que l'a été celui du CNR Logement. La FNAIM réitère ses propositions pour apporter des réponses concrètes aux Français et aux professionnels.*

**Le constat : un marché immobilier qui s'ancre dans la crise et qui appelle encore des réponses**

Offre de vente et de locations : des courbes inversement proportionnelles

En 5 ans, le nombre de biens mis en vente a progressé de 33 %. Les délais de vente se sont aussi allongés. Sur le marché locatif, la tendance est inverse : le nombre d'annonces locatives a diminué de presque 60 % en 5 ans. L'hémorragie devrait encore s'accroître avec l'interdiction de mise en location progressive des « passoires thermiques » : 2025 pour les classes G et 2028 pour les classes F.

### Evolution du nombre d'annonces



Offre vente :

**+33%** en 5 ans

(moins de ventes et délais de vente plus long)

Offre location :

**-59%** en 5 ans

Source : Bien' Ici, Clameur

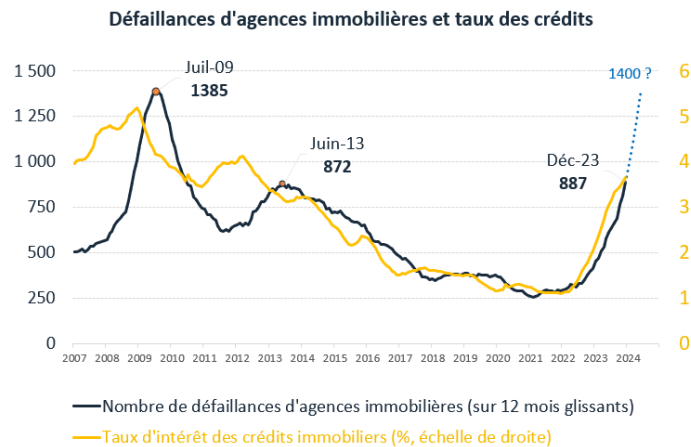


Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02

## Les défaillances d'agences immobilières se multiplient

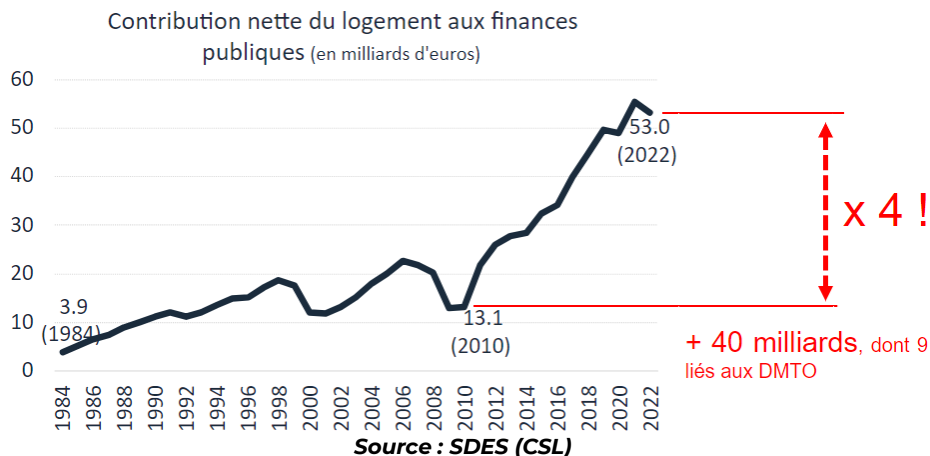
De 887 en 2023, leur nombre pourrait atteindre 1400 cette année.



Source : Banque de France, Altares

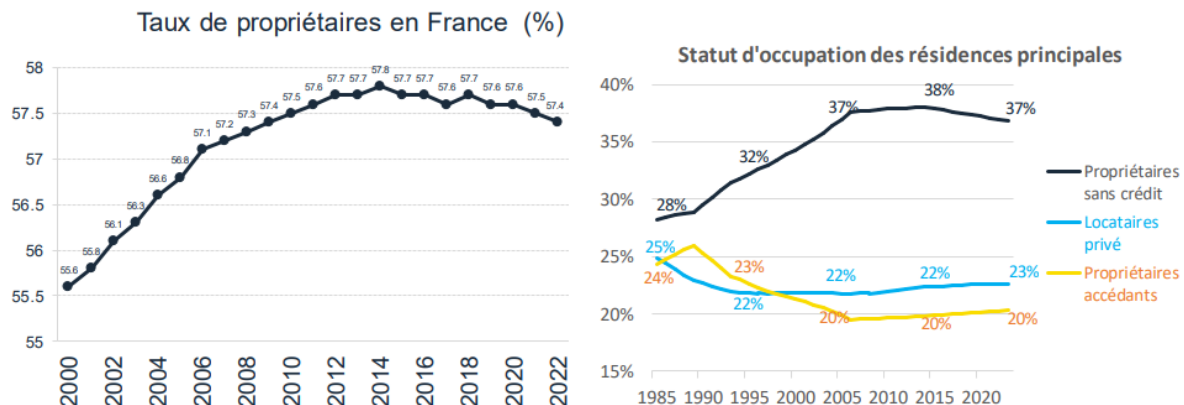
## La participation du logement aux finances publiques s'accroît

La défiance des pouvoirs publics à l'égard du secteur du logement est d'autant plus incompréhensible qu'il a participé aux financements publics à hauteur de 53 milliards d'euros en 2022. Un chiffre multiplié par 4 depuis 2010 !



## **Des actions fortes pour permettre aux Français de renouer avec la propriété**

### Le rêve d'une France de propriétaires mis à mal



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02

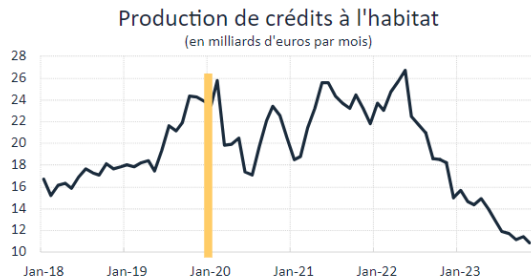
## Imposer un moratoire d'un an sur les normes du HCSF

D'incitatives, les normes du HCSF sont devenues contraignantes à partir de 2022. Elles limitent à 35 % le ratio d'endettement, à 25 ans (exceptionnellement 27 ans sous conditions de travaux) la durée de remboursement et interdisent le calcul différentiel pour intégrer les loyers dans le taux d'endettement. La possibilité de déroger à ces règles pour 20 % des dossiers est complexe et insuffisante pour relancer la production de crédits.

« Il faut suspendre, à titre expérimental pour une période d'un an, l'intervention du HCSF, dont l'action est devenue inutile et contreproductive dans le contexte actuel. Il faut redonner aux banques la liberté d'apprécier leur notion du risque ; ce qu'elles ont toujours su faire avec prudence et discernement » assure Loïc Cantin.



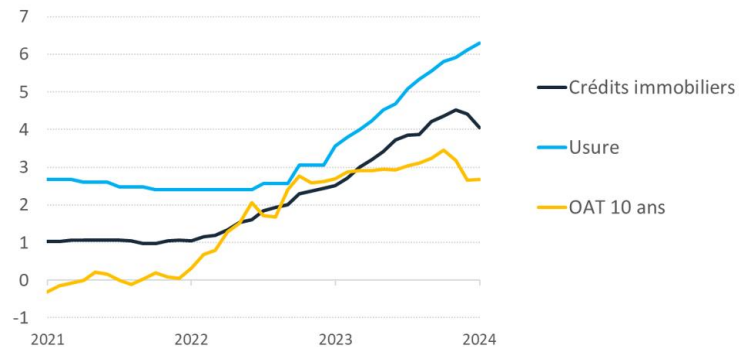
### Mettons le HCSF en pause pendant 1 an à titre expérimental



1<sup>ère</sup> recommandation du HCSF sur le logement (déc. 2019)  
Les règles sont devenues obligatoires en janvier 2022.

Sources : Gauche : Banque de France ; Droite : Banque de France, Meilleurtaux

### Taux d'intérêt (en %)

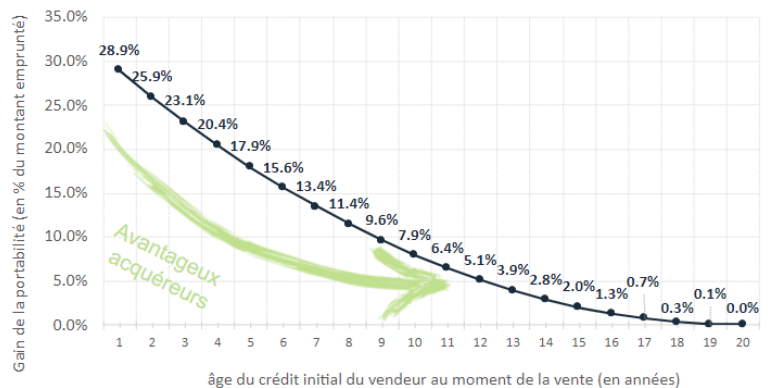


## Réactiver la portabilité et la transférabilité des prêts

Avec la portabilité, un propriétaire pourrait conserver, pour financer sa nouvelle acquisition, l'emprunt qu'il a contracté pour le bien qu'il souhaite revendre, la transférabilité quant à elle consiste à attacher le prêt, non pas à l'emprunteur, mais au bien lui-même. Cela permettra le transfert du prêt accordé initialement à l'ancien propriétaire au profit du nouvel acquéreur.

« Face à la hausse des taux d'intérêt et au resserrement de l'accès au crédit qui privent de nombreux ménages de l'accès à la propriété, nous appelons les banques à un pacte républicain et solidaire à l'égard des ménages, comme l'État français les avait accompagnées à la sortie de la crise des subprimes. La portabilité et la transférabilité des prêts en cours, mesures simples et de bon sens, permettraient d'accompagner les acquéreurs et vendeurs et de donner un peu de respiration au marché du logement. », explique Loïc Cantin.

Gain de la portabilité d'un crédit de 300 000 € sur 20 ans à 1,20% vs 4% sur le marché actuel (gain en % du crédit initial)



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02

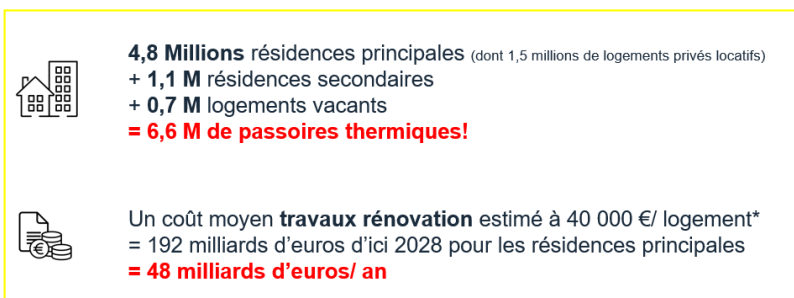
## Répondre à l'urgence climatique : les pistes pour lever les freins à la rénovation énergétique

### Modifier la loi climat et résilience pour sécuriser les bailleurs

Faute de report des échéances, il faudrait prévoir que la non-décence énergétique ne s'applique qu'aux logements loués « à compter » du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et non « à effet » au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les baux reconduits tacitement ou renouvelés ne seraient alors plus visés par cette interdiction, ce qui est le cas aujourd'hui. On supprimerait ainsi une grande insécurité juridique pour les propriétaires-bailleurs. La FNAIM réitère sa demande d'une modification de la loi en ce sens dans les meilleurs délais.

### 6,6 millions de résidences principales classées F et G

On compte en France environ 6,6 millions de passoires thermiques. Le budget moyen pour réaliser des travaux d'économies d'énergie est estimé à 40 000 € par logement. Soit d'ici 2028, un coût global de 192 milliards d'euros.



« Le nombre d'entreprises qualifiées et aptes à répondre au volume des travaux à engager pour mener à bien la rénovation énergétique est insuffisant. Il faut gagner la bataille de l'emploi et de la formation de ce secteur. Les effectifs actuels ne permettront pas cette réalisation dans les délais souhaités, quand le chiffre d'affaires annuel de la filière entretien rénovation du secteur résidentiel n'excède pas 53 milliards d'euros, et que le coût de la rénovation des seuls F et G toutes occupations confondues représente une dépense de 48 milliards d'euros par an. Il faudrait dans ces conditions multiplier les effectifs par 2 pour y parvenir ! » précise Loïc Cantin.

### Créer un dispositif incitatif : la vente en l'état futur de rénovation énergétique

Ce dispositif comprendrait les trois étapes suivantes :

- ✓ Engagement du vendeur à réaliser des travaux dans un délai déterminé
- ✓ Paiement des travaux au vendeur à l'avancée des travaux
- ✓ Prix de vente = prix de l'existant + montant des travaux

« Ce contrat subordonnerait la transaction à la réalisation de travaux énergétiques par le vendeur, dont le prix serait intégré au prix de vente ; ce qui permettrait de flécher la valeur verte », précise Loïc Cantin, président de la FNAIM.

## Les pistes pour restaurer la confiance du bailleur et redynamiser l'investissement locatif

### Des bailleurs déconsidérés et découragés

Les bailleurs subissent de plein fouet la forte augmentation des charges financières (hausse de la taxe foncière et des dépenses de rénovation suite aux tensions inflationnistes, fiscalité quasi confiscatoire sur revenus fonciers imposés au taux marginal d'imposition du bailleur majoré des prélèvements sociaux à 17,2 %...) qui ne sont pas compensées par les loyers, dont la hausse est plafonnée à 3,5 % jusqu'au premier trimestre. Avec la hausse des taux, les rendements sont devenus inférieurs au coût du crédit.



Par comparaison, les détenteurs de valeurs mobilières bénéficient d'une fiscalité allégée. Leurs dividendes sont imposés à la flat-tax à 30 % ou, sur option, à leur TMI majoré de la CSG/CRDS si cela leur est plus favorable.

Créer un dispositif fiscal innovant : « INVESTISSEZ AUJOURD'HUI, DÉFISCALISEZ, DEMAIN »

Au moment où les recettes de l'État sont exsangues et où l'on sait avec certitude que la réduction d'impôt Pinel ne sera pas prorogée, la FNAIM plaide pour un nouveau dispositif original d'incitation fiscale avec prise en charge différée. Il va permettre à tout Français investissant dans la pierre de défiscaliser à terme, après 10 ans de détention du bien à usage locatif, pendant une période de 10 ans portée à 15 années en contrepartie de la réalisation de travaux de rénovation énergétique. « *Ce dispositif présente trois avantages : il encourage l'investissement, il stabilise le parc locatif et, là encore, il n'obère pas les finances publiques* », souligne Loïc Cantin.

### Les prochains chantiers de la FNAIM

- Projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement
- Projet de loi « décentralisation » et politique du logement
- Mission sur la fiscalité du logement

La FNAIM continuera de porter les enjeux du secteur auprès des cabinets ministériels, des parlementaires et des administrations, afin de construire les solutions pragmatiques et innovantes pour faire face aux préoccupations des Français

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@presidentfnaim

@FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02

## À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02