



PASSOIRES THERMIQUES : LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

Depuis plusieurs mois, la FNAIM alerte les pouvoirs publics sur le manque d'anticipation et d'accompagnement pour faire face aux nouvelles contraintes imposées par la loi Climat et résilience. La 1^{ère} organisation des professionnels de l'immobilier propose donc une feuille de route pour relever le défi de la rénovation, notamment dans le parc collectif.

1/ Contractualiser l'éradication de tous les logements très énergivores du parc collectif privé.

A l'heure actuelle, de manière incohérente, trois calendriers se télescopent dans les immeubles : l'interdiction de louer, l'obligation d'élaborer des plans pluriannuels de travaux en copropriété et l'obligation de réaliser des DPE collectifs dans les immeubles.

« Une solution serait que l'adoption d'un Plan pluriannuel de travaux, qui permette des économies d'énergie, entraîne automatiquement la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant les 10 ans du PPT » indiquent Cyril MESSIKA et William SIKSIK, co-Présidents de la FNAIM Côte d'Azur. Cela permettrait d'assurer le lancement des travaux tout en assurant une solidarité entre copropriétaires bailleurs et occupants, et de permettre aux copropriétaires d'étaler le coût des travaux.

2 / Organiser la solidarité entre copropriétaires en rendant opposable le DPE collectif.

La situation de certains logements (pignon Nord, dernier étage, etc.) rend pratiquement impossible leur sortie du statut de « passoire », quels que soient les travaux engagés. Ces copropriétaires n'ont donc aucun intérêt à voter des travaux collectifs.

La FNAIM propose que le DPE collectif soit rendu opposable et de valeur supérieure à un DPE individuel, afin d'inciter les copropriétaires à s'engager dans un plan ambitieux de rénovation, tout en évitant de douloureux contentieux au sein même des copropriétés.

3/ Créer les conditions d'une éradication de tous les logements très énergivores.

« La législation actuelle ne concentre ses objectifs de rénovation énergétique que sur le parc locatif. » interpellent les co-Présidents de la FNAIM Côte d'Azur. « *Écologiquement, il faut penser l'éradication des logements les plus énergivores, et donc intégrer les ménages propriétaires occupants.* »

La FNAIM propose d'instituer, pour tous les biens, **la classe F comme standard minimum de performance énergétique au 1^{er} janvier 2030.**

En pratique, ce calendrier induit une exigence de rénovation au moment de la mutation d'un bien. « *La mutation c'est le moment où on peut enclencher, à l'échelle du logement individuel, des travaux structurants de rénovation, les plus efficaces écologiquement, mais aussi les plus coûteux. Car alors, le coût des travaux s'intègre à l'opération d'acquisition.* »



4/ Valoriser l'épargne des (co)propriétaires.

« Pour réussir la rénovation, la question financière peut être synonyme d'obstacle. Si nous considérons qu'il faut maintenir MaPrimeRénov'Copro, et qu'il faut accentuer l'aide aux bailleurs, cela ne signifie pas que nous considérons que la rénovation sera entièrement financée par l'État, soulignent Cyril MESSIKA et William SIKSIK.

Faire reposer l'effort financier uniquement sur les aides publiques serait inacceptable pour les finances de l'État et insuffisant pour accompagner l'ampleur de la rénovation. La FNAIM propose donc de diversifier les solutions de financement, ce qui impliquera une innovation bancaire :

- **Développer des produits bancaires tournés vers la copropriété**, via un principe de garantie de l'État aux prêts rénovation à la copropriété.
- **Créer un produit d'épargne rénovation**, pour favoriser la réalisation effective de travaux de rénovation au moment de l'achat.

*« Nous avons pris des engagements, pour enclencher 50 000 rénovations de copropriété en trois ans. » résumant Cyril MESSIKA et William SIKSIK. « **D'ores et déjà, près d'un tiers des syndicats ont fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique cette année.** Avec l'ensemble des outils entre nos mains, nous pourrions atteindre réellement les objectifs de réduction carbone.*