



Cyril SABATIÉ
Directeur du service juridique FNAIM



Développement durable QUELLES SOLUTIONS À

Nous savons que 80 % des bâtiments qui constitueront le parc de logements en 2030 existent déjà. Une action significative sur l'environnement ne peut donc être obtenue qu'en agissant efficacement sur notre habitat existant. Entre démarche citoyenne et application pratique, qu'en est-il sur le terrain ?

Pour l'instant, nous constatons auprès des professionnels FNAIM et de leurs clients que la démarche liée au développement durable demeure l'affaire d'une minorité, initiée ou fortunée.

En effet, à ce jour, les propriétaires (occupants ou bailleurs) ou leurs représentants affirment qu'il n'existe pas de véritable demande écologique dans le logement ancien. Certes, la majorité des propriétaires approuve le principe de sauvegarde de l'environnement, mais rares sont ceux qui, aujourd'hui, sont prêts à payer pour protéger la planète, ni même d'ailleurs pour obtenir des améliorations pour leur confort, leur santé ou leurs dépenses d'énergie sur le long terme.

Pourtant, si en juin 2002, 23 % des Français avaient entendu parler du développement durable, ils sont 64 % aujourd'hui. Sur cette population, ils étaient seulement 7 % à se

sentir bien informés en 2002 (1,6 % du total), ils sont 41 % en 2006 (26 % du total) selon le 4^e rapport d'avancement de la Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) préparé avec le Collège des Hauts fonctionnaires du développement.

On relève cependant encore aujourd'hui, à l'occasion des quelque 230 000 transactions réalisées chaque année par les professionnels FNAIM, que les propriétaires sont d'une façon générale plus sensibles à la réduction phonique qu'occasionne le remplacement des vitrages qu'au gain thermique qui en découle et, accessoirement à l'impact qu'ont ces travaux sur l'environnement.

Enfin, il est difficile pour les professionnels que nous représentons de générer l'envie et la demande de travaux à vocation écologique chez les clients, notamment dans les immeubles en copropriété², à l'heure où la

¹ Le présent document fait notamment suite à la réunion qui s'est tenue sous l'égide de l'Anah le 31 juillet 2007.

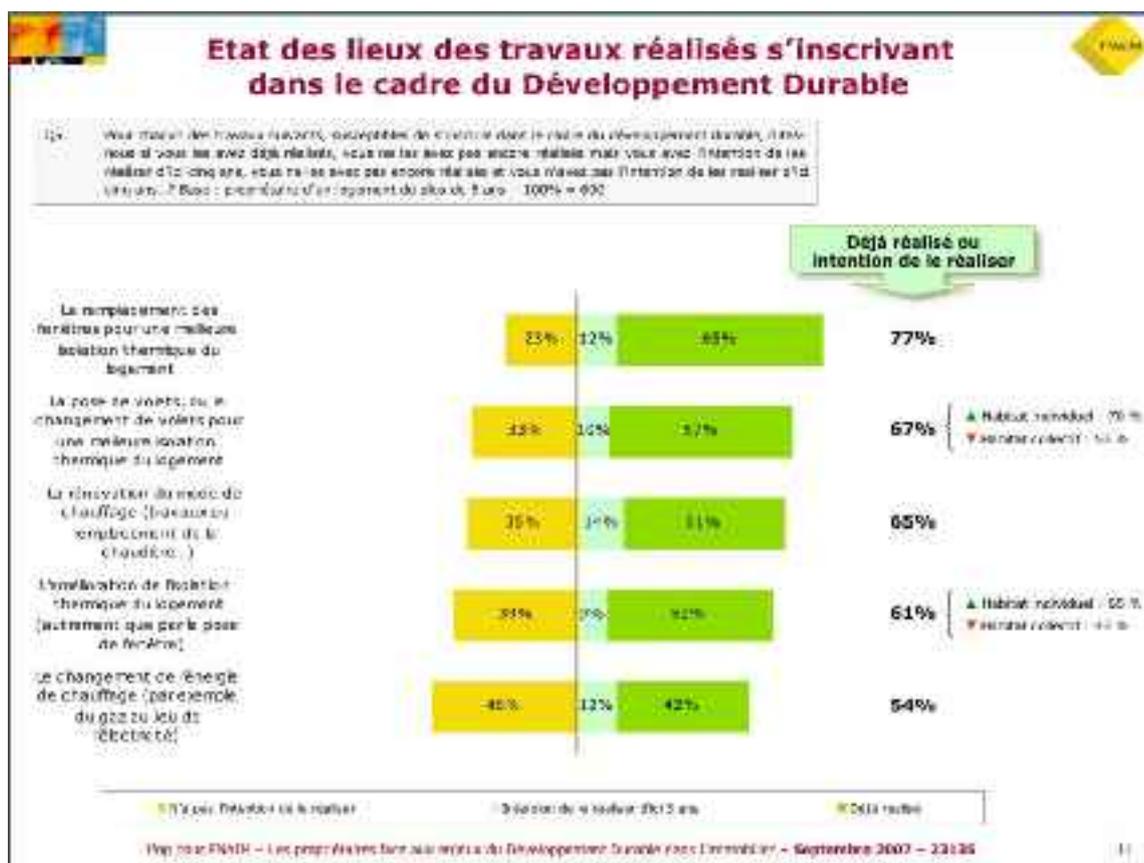
² Qui représentent tout de même environ 400 000 copropriétés regroupant près de 7 millions de logements.



dans le logement ancien¹ : L'HORIZON 2012 ?



DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE LOGEMENT ANCIEN : QUELLES SOLUTIONS À L'HORIZON 2012 ?



plupart des récents dispositifs législatifs et réglementaires n'ont fait qu'obérer la situation financière des propriétaires, en ajoutant de nouvelles obligations souvent coûteuses de mise aux normes ou de diagnostics. Ainsi en est-il notamment de la mise aux normes des ascenseurs³, des travaux visant à éradiquer le plomb et l'amiante ou encore des normes et travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

1 DES OBJECTIFS SIMPLES ET RÉALISABLES

Il est nécessaire, avant d'envisager des actions et des solutions pour promouvoir le développement durable dans le logement ancien, de déterminer vers quels objectifs il est raisonnablement possible de tendre à un horizon proche⁴.

Pour nous, professionnels de l'immobilier, il serait avant tout utile de savoir et de déterminer, pour chaque logement et immeuble, quel est son niveau actuel de consommation. Avant de choisir où nous souhaitons aller, il faut savoir d'où nous partons. Or ces éléments et données statistiques semblent cruellement faire défaut actuellement.

Aujourd'hui, la FNAIM demande donc un véritable état des lieux concernant l'immobilier existant.

Consciente de l'hétérogénéité du parc⁵, rendant sans doute extrêmement difficile l'application d'une mesure simple et homogène à l'ensemble de l'habitat ancien, la FNAIM partage l'idée qu'il est nécessaire de **faire un objectif prioritaire des logements et immeubles les plus économes et à forte émission de GES**. En effet, ces fameuses "épaves thermiques" sont susceptibles de générer le meilleur bénéfice immédiat en termes d'économie.

Aussi, la FNAIM souhaite que des priorités de traitement soient fixées au niveau national et que ces priorités soient hiérarchisées.

Selon la FNAIM, ces objectifs de développement durable **doivent avant tout rester simples, accessibles et encourageants** pour les propriétaires qui souhaiteraient se lancer dans des travaux à vocation environnementale. Fixer **des objectifs trop ambitieux ou dont la mise en œuvre nécessiterait des travaux de trop grande ampleur, nous semblerait contreproductif**.

Nous constatons, en effet, auprès des clients de nos adhérents une grande déception lorsque leur logement, pourtant récent, n'atteint que péniblement la tranche D en termes de consommation.

³ Dont la première tranche de travaux rendus obligatoires est à échéance de juillet 2008.

⁴ "Celui qui n'a pas d'objectifs ne risque pas de les atteindre" *L'art de la guerre*, SUN TZU.

⁵ Localisation de l'immeuble en secteur urbain ou périurbain, date de construction, qualité de la construction, standing, équipements des parties communes, destination des lots, occupation des lieux...

mation, à l'occasion d'un diagnostic de performance énergétique. Il est d'ailleurs malaisé de leur expliquer qu'aujourd'hui, dans l'ancien, il est quasi impossible d'avoir un logement en catégorie A ou B, alors même que cette catégorie existe dans l'étiquette de référence.

Les dates de 2012, et surtout 2020, évoquées lors des échanges et propositions avancées, notamment à l'occasion du groupe de travail qui s'est tenu le 31 juillet dernier, nous semblent toutefois cohérentes et raisonnables en termes de mise en œuvre, sur la base d'une consommation moyenne par logement de 150 KW/m² par an.

La FNAIM préconise des travaux simples, accessibles qui tendent à une consommation moyenne par logement de 150 KW/m²/an.

2 DES SOLUTIONS TECHNIQUES

Pour permettre aux quelque 12 000 entreprises de l'immobilier que nous représentons, acteurs incontournables du logement ancien, de concourir à cet effort en matière de développement durable, il est nécessaire de leur fournir les moyens techniques adéquats pour atteindre les objectifs qui seront retenus.

A - Des solutions et préconisations techniques

Actuellement, nos professionnels, syndicats, administrateurs de biens ou agents immobiliers n'abordent pas, ou peu, la question du développement durable avec leurs clients. Cette dernière reste à ce jour à l'état de concept abstrait, faute de moyens, de préconisations et de solutions techniques à proposer pour intervenir sur les immeubles qu'ils administrent ou vendent.

Nul doute que les perceptions changent, puisque selon le 4^{ème} rapport d'avancement de la SNDD précité, *"le développement durable qui était encore perçu comme un concept sans finalité véritablement opérationnelle, devient progressivement plus concret"*.

Aussi, nous pensons qu'il est nécessaire de fournir **des référentiels et des méthodes opérationnelles nationales** à l'ensemble des professionnels de l'immobilier, afin que ceux-ci puissent relayer l'information et traduire concrètement, et en pratique, auprès des propriétaires, en quoi consiste la mise en œuvre de travaux de développement durable. Les propriétaires sont de plus en plus incités à

réaliser des travaux dont ils ne mesurent pas concrètement l'impact sur leur consommation d'énergie ou sur leurs émissions de GES.

Les professionnels de l'immobilier doivent être en mesure de proposer aux propriétaires **des préconisations et solutions techniques types, harmoniser et simples à mettre en œuvre, applicables par le plus grand nombre d'entreprises du bâtiment, le tout pour un coût maîtrisé.**

La solution évoquée, consistant en une approche globale, sous forme de "package" ou tronc commun de travaux, pourrait d'ailleurs être une première démarche qui satisferait la FNAIM pour répondre à un premier objectif d'ici l'horizon 2012.

La FNAIM demande la fourniture de référentiels et de méthodes opérationnelles nationales aux professionnels de l'immobilier.

B - Des bilans thermiques fiables et probants

Les premiers retours concernant la mise en œuvre du DPE à l'occasion des ventes immobilières et plus récemment des locations, nous laissent quelque peu dubitatifs. Les disparités relevées sur le terrain entre les différents diagnostics réalisés font apparaître un certain nombre de failles : dans les méthodes de calcul, dans le mode opératoire entrepris par les diagnostiqueurs et dans les préconisations techniques fournies.

Selon nous, une véritable démarche en faveur du développement durable ne pourra se faire sans un bilan thermique probant et incontestable. Il paraît donc impératif d'aboutir à un référentiel fiable et crédible.

Aussi, nous pensons que le **DPE tel qu'il existe aujourd'hui, et dont on ne critique pas les vertus, doit être recadré et crédibilisé**, notamment sur la méthode et les techniques de relevés permettant d'établir les valeurs conventionnelles.

Ainsi, afin d'éviter les dépenses inutiles et d'encourager dans leur démarche les propriétaires volontaires, nous proposons qu'avant la réalisation de travaux visant à obtenir un gain d'économie d'énergie, *a fortiori* lorsque ceux-ci feront l'objet d'un accompagnement fiscal ou subventionné, **un certificat**, plus approfondi que le simple diagnostic, soit entrepris et que les préconisations techniques et de mise en œuvre fournies par le

DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE LOGEMENT ANCIEN : QUELLES SOLUTIONS À L'HORIZON 2012 ?

diagnostiqueur, l'architecte qualifié ou le thermicien spécialisé engagent ceux-ci sur la base d'une véritable obligation de résultat.

La FNAIM propose un certificat (plus approfondi que le diagnostic) avant la réalisation des travaux et que le diagnostiqueur, l'architecte qualifié ou le thermicien spécialisé soient tenus à une véritable obligation de résultat.

Enfin, il nous apparaît nécessaire de former et d'informer les professionnels qui réalisent les DPE, sur les techniques et solutions disponibles concernant le développement durable. Les examens de certifications, tels que prévus et fixés par les textes réglementaires⁶, devraient particulièrement intégrer un pan de questions concernant le développement durable.

La FNAIM préconise que les diagnostiqueurs qui réalisent le DPE soient formés aux techniques et solutions en matière de développement durable.

C - Assurer une communication efficace et pédagogique auprès des propriétaires

L'ensemble des observateurs en convient, le développement durable ne pourra se mettre en route sans une communication efficace et pédagogique des pouvoirs publics à destination des propriétaires d'aujourd'hui et de demain.

3 DES MOYENS JURIDIQUES ET FISCAUX PERTINENTS ET INCITATIFS

Selon nous, la mise en place d'une véritable politique ambitieuse concernant le développement durable ne pourra pas se faire sans des dispositifs juridiques et fiscaux incitatifs et facilitateurs.

C'est la raison pour laquelle la FNAIM souhaite un dispositif de crédit d'impôt incitatif pour les propriétaires, plus ambitieux que celui qui existe à ce jour, pour l'ensemble des dépenses contribuant au développement durable qui pourront être réalisées par les propriétaires ou syndicats de copropriétaires d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans.

Cet avantage fiscal doit être soumis à une cotation, restant à déterminer, permettant de donner un avantage fiscal au propriétaire, proportionnel et corrélé à l'objectif de consommation atteint par l'immeuble considéré, après travaux.

La FNAIM souhaite un dispositif de crédit d'impôt plus incitatif que celui existant à ce jour pour les immeubles achevés depuis plus de deux ans.

Parallèlement à ce dispositif financier stimulant, la FNAIM considère que certains freins juridiques et pratiques doivent être levés, afin de permettre aux propriétaires de réaliser effectivement les travaux motivés par cette incitation fiscale, notamment en ce qui concerne le régime de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi que le régime locatif des baux d'habitation.

A - La copropriété

1° - Faciliter la prise de décision en assemblée générale

A ce jour, près de 7 millions de logements sont soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce régime juridique, issu de la loi du 10 juillet 1965 modifiée⁷, présente un certain nombre d'inconvénients et de lourdeurs quant aux modalités de prise de décision de travaux, notamment lorsque ceux-ci constituent des travaux d'amélioration ou affectent les parties communes, les éléments d'équipement commun et l'aspect extérieur de l'immeuble. Or, les travaux visant un objectif d'économie d'énergie (ravalement thermique, chaudière collective, huisseries, volets...) présentent souvent ces caractéristiques.

Ainsi, la plupart de ces travaux nécessitent, à eux seuls, une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, assemblée qui, le plus souvent, ne se tient qu'une fois par an, et qui requiert des majorités significatives pour la prise des décisions.

La loi du 31 décembre 1985⁸ a pourtant initié, avant l'heure, une démarche visant à faciliter certains travaux d'économie d'énergie dans les copropriétés (travaux portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude), en allégeant notamment la majorité requise pour leur adoption en assemblée générale (article 25(g) majorité absolue).

Malheureusement les travaux énumérés par ce texte nous semblent être trop réducteurs (l'énumération doit être entendue comme exhaustive) et la notion d'économie d'énergie n'est, quant à elle, pas définie. Ainsi, selon certaines jurisprudences, les travaux non recensés dans ce texte, alors même qu'ils

⁶ Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et l'arrêté du 16 octobre 2006.

⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967.

⁸ Article 7-1 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985. Voir également le décret n° 87-764 du 15 septembre 1987 et son annexe, relatif aux travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude réalisés dans les immeubles bâtis relevant du statut de la copropriété (J.O du 19 septembre 1987) abrogeant le décret n° 79 1065 du 6 décembre 1979.

DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE LOGEMENT ANCIEN : QUELLES SOLUTIONS À L'HORIZON 2012 ?



généraient des économies, ne peuvent être décidés qu'à la double majorité qualifiée de l'article 26 de la loi de 1965 précitée. La Cour de cassation⁹ a d'ailleurs pu juger que la décision de baisser la température de l'eau des appareils de chauffage devait être prise à l'unanimité de l'ensemble des copropriétaires (utopique en pratique).

Relevons que pour pouvoir être décidés à cette majorité allégée, les travaux visés doivent, en outre, être amortissables sur une période inférieure à dix ans.

Enfin, il convient de souligner que les copropriétaires ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux dans leurs parties privatives, que sous certaines conditions de fond et lorsque ceux-ci ont été régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale. En outre, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité pour le copropriétaire de demander une indemnité financière au syndicat des copropriétaires, suite à l'exécution de ces travaux.

La FNAIM recommande donc de **modifier la loi du 10 juillet 1965 afin de redéfinir ce que regroupent les travaux d'économie d'énergie**, pour pouvoir les englober dans une nouvelle catégorie non exhaustive, plus large et plus souple, qui pourrait s'intituler "travaux visant au développement durable".

Dans le même temps, la FNAIM demande que **la prise de décision concernant ces travaux soit facilitée lors des assemblées générales, de même que l'accès aux parties privatives pour leur réalisation.**

2° - Anticiper et provisionner ces travaux

Le financement de ces travaux de développement durable, et plus généralement de tous les travaux d'entretien, reste un problème épineux dans les copropriétés.

En effet, le parc des immeubles en copropriété se caractérise par sa grande hétérogénéité : localisation de l'immeuble en secteur urbain ou périurbain, date et qualité de la construction, équipements des parties communes, destination des lots, occupation des lieux... Cela génère inéluctablement des oppositions d'intérêts entre copropriétaires, lesquels sont issus de catégories socioprofessionnelles très disparates.

Bien que figurant au nombre des priorités de la politique du logement, les mesures prises en vue de traiter le problème des copropriétés en difficulté et celui de la lutte contre l'habitat dégradé peinent à apporter des solutions face à un parc qui vieillit. Chaque année, de trop nombreux immeubles tombent dans la spirale du défaut d'entretien, de la dévalorisation et de la paupérisation. La vétusté entraîne la perte de valeur et souvent une surconsommation d'énergie, qui elle-même, limite les moyens qui peuvent être consacrés à la rénovation et *a fortiori* au développement durable. Or, avec la dégradation, celle-ci devient de plus en plus coûteuse. Lorsque s'ajoutent la multiplication des impayés, la perte de confiance des derniers copropriétaires occupants qui délaissent leur bien, la situation devient vite ingérable ; ainsi naissent certaines "épaves thermiques".

Cela ressort en grande partie du statut de la copropriété, de sa lourdeur décisionnelle et de ses lacunes. Parmi celles-ci, il faut constater, que faute d'obligation légale de constituer, chaque année, des provisions pour faire face à de futurs travaux d'entretien (souvent lourds), la gestion des immeubles ne se conçoit qu'à (très) court terme. Au bout de quelques années, les parties communes se dégradent, l'immeuble se paupérise, et tous les copropriétaires qui le peuvent vendent et sont remplacés par d'autres qui sont souvent dans une situation financière étreinte ou qui ne visent qu'un rendement locatif maximal et à court terme. Cette situation constitue un défi redoutable, bien au-delà du développement durable d'ailleurs, car une fois que le processus de dégradation est enclenché, il s'auto-alimente.

A l'image du parc HLM couvert depuis fin 2005 par un plan stratégique de patrimoine qui fixe des options à cinq ou dix ans sur les différentes évolutions possibles en termes de maintien en état ou de réhabilitation des immeubles, les syndicats de copropriétés privés devraient être tenus d'anticiper la dégradation du bâti et des éléments d'équipement commun.

En vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être rendus nécessaires dans les trois ou cinq années à échoir,

La FNAIM propose de rendre obligatoire la constitution de provisions spéciales dans les immeubles soumis au statut de la copropriété.

⁹ Cass. 3^{ème} civ. 7 octobre 1998, Bull. civ. III, n° 192. La solution n'est pas contestable cependant, au regard de l'actuel statut de la copropriété, dans la mesure où une telle diminution entraînerait une atteinte aux modalités de jouissance des copropriétaires.

DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE LOGEMENT ANCIEN : QUELLES SOLUTIONS À L'HORIZON 2012 ?

Cette constitution de provisions spéciales serait initiée par un plan prévisionnel et pluriannuel de travaux visant à l'entretien et au développement durable et présenté par le syndic de copropriété, après un réel audit thermique, tel que proposé précédemment.

La FNAIM prône la création parallèle d'un produit bancaire simple et défiscalisé de type Livret de développement durable¹⁰, non plafonné, afin de favoriser la mise en œuvre de ces politiques dynamiques de gestion immobilière, produit qui serait dispensé de l'imposition sur les revenus de capitaux mobiliers.

Enfin, la FNAIM propose que ces provisions ainsi constituées restent attachées au lot en cas de mutation, par dérogation à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, pour éviter que cette réserve ne s'amenuise au fil des mutations et qu'elle soit réduite à peu, lorsque les travaux devront être entrepris.

B - Le statut locatif des logements

A ce jour, le propriétaire bailleur qui souhaite effectuer des travaux d'économie d'énergie dans le logement qu'il loue doit adopter une position différente selon que le bail est en cours ou qu'il arrive à échéance. Toutefois, dans les deux cas, il se heurte à des obstacles qui compliquent la réalisation de ces travaux considérés d'amélioration.

1° - Durant le cours du bail

Nonobstant la volonté du bailleur de réaliser des travaux visant à une économie d'énergie, il risque de se heurter au refus du locataire, refus contre lequel il ne pourra manifestement rien faire. En effet, ce dernier bénéficie d'une protection du domicile qui l'emporte en l'espèce sur le droit de propriété du bailleur.

Dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la Cour de cassation a jugé que le preneur ne peut être contraint d'accepter des travaux d'amélioration des lieux loués¹¹. D'ailleurs, il convient de souligner que cet arrêt a déclaré nulle une clause du bail qui prévoyait la possibilité pour le bailleur de faire dans les lieux loués tous les travaux de transformation ou d'aménagement, quelles que soient leur durée et leur cause, sans indemnité pour le preneur ni diminution de loyer.

En l'état actuel des textes, le bailleur ne peut contraindre le locataire à laisser exécuter les travaux, et ne peut, *a fortiori*, exiger une majoration de loyer consécutive à la réalisation de ces travaux, alors pourtant qu'ils apportent un élément de confort ou d'économie au locataire¹².

2° - A l'échéance du bail

Le bailleur peut également tenter d'effectuer des travaux permettant de réaliser des économies d'énergie à la fin du bail, après ou en provoquant le départ de son locataire. Il devra alors lui notifier, en respectant un délai de préavis de six mois, un congé pour motif légitime et sérieux, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. A ce jour, il n'existe pas de congé avec un motif spécifique pour la réalisation de travaux dans le logement loué et encore moins concernant le développement durable.

En l'absence de précisions de la loi, l'appréciation du caractère sérieux et légitime du motif de non-renouvellement du bail relève du pouvoir souverain des juges du fond et, sur ce point, la jurisprudence est assez partagée, d'où une insécurité réelle pour le bailleur.

Ainsi, un arrêt de la cour d'appel de Versailles a considéré que justifie le non-renouvellement du bail la volonté du bailleur d'améliorer la chose louée, même si elle est en bon état, sans qu'il soit fait mention du caractère nécessaire des travaux projetés¹³.

De même, la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 7 février 1996, a considéré que des travaux d'amélioration de la distribution des lieux ainsi que des éléments d'équipement et de confort constituaient un motif légitime et sérieux¹⁴.

Toutefois, on observe une tendance de plusieurs juridictions à considérer que les seuls travaux légitimes sont les travaux indispensables, dus par exemple à la vétusté des appartements¹⁵ et ce, même si leur projet d'exécution présentait un caractère sérieux¹⁶.

Dès lors, même s'il respecte les conditions de forme suggérées par la loi, le bailleur qui souhaite récupérer son logement à la fin du bail, afin d'y faire des travaux d'amélioration permettant de réaliser des économies d'énergie, n'est pas assuré d'y parvenir. Il convient de préciser également que, même si le tribunal valide le congé du bailleur, il se peut que le locataire refuse de quitter les lieux de son

¹⁰ Avec le même objectif que celui fixé par loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 transformant le Codevi en Livret de développement durable en son article 30.

¹¹ Cass. 3^{ème} civ. 5 mai 2004, Revue des Loyers 2004, 279, obs. HUMBLOT-GINOUX.

¹² A cet égard, l'article 17(e) exige que le propriétaire ait obtenu l'accord écrit du preneur par le jeu d'une clause insérée dans le bail ou d'un avenant.

¹³ CA Versailles 1^{ère} ch. 2ème sect. 18 mai 2004, Administrer octobre 2004, p. 63.

¹⁴ Cass. 3^{ème} civ. 7 février 1996, n° 94-14.339, Revue des Loyers 1996, p. 511.

¹⁵ Voir notamment CA Rennes, 4^{ème} ch. 18 septembre 1997, Loyers et cop. 1998, n° 61.

¹⁶ CA Paris 8 octobre 2002, Revue des Loyers 2003, p. 100.

plein gré. Le bailleur devra alors mettre en œuvre une procédure d'expulsion, avec la lourdeur et les effets qu'on lui connaît.

Aussi, la FNAIM demande une modification de la loi du 6 juillet 1989, afin de faciliter la réalisation des travaux par le propriétaire bailleur visant une économie d'énergie et, plus généralement, le développement durable.

C – Un label valorisant les transactions dans l'ancien

A ce jour, la démarche en faveur du développement durable n'est pas valorisée dans l'immobilier ancien. Or, cette valorisation nous semble pouvoir être un facteur psychologique intéressant pour les propriétaires.

La FNAIM propose qu'à l'instar du label "NF Maison individuelle démarche HQE", les propriétés bâties, selon un cahier des charges

restant à définir, se voient attribuer un **label HQE, HPE ou une certification développement durable**.

Ce label, éventuellement gradué, pourrait être institué sur la base d'un objectif de consommation standard à atteindre selon le type d'immeuble concerné. La cotation, évoquée précédemment concernant l'avantage fiscal, pourra ici être reprise.

Ce label serait pris en compte et considéré lors des avis de valeur, estimations et expertises immobilières en valeur vénale, réalisées par les professionnels de l'immobilier.

Ainsi, ce label inciterait les propriétaires et syndicats de copropriétaires à entreprendre des travaux, afin de valoriser leur patrimoine, notamment au moment de la revente.

La FNAIM propose donc la mise en place d'un label valorisant le développement durable dans le parc immobilier ancien. ■

SYNTHESE DES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

1. La FNAIM demande l'établissement d'un véritable état des lieux du niveau de consommation pour l'immobilier existant.
2. La FNAIM souhaite que des priorités de traitement des logements et immeubles les plus énergivores et à forte émission de GES soient fixées au niveau national et que ces priorités soient hiérarchisées.
3. La FNAIM préconise des travaux simples, accessibles qui tendent à une consommation moyenne par logement de 150 KW/m²/an.
4. La FNAIM demande que des référentiels et des méthodes opérationnelles nationales soient fournis aux professionnels de l'immobilier pour relayer auprès des propriétaires l'information relative à la mise en œuvre de travaux liés au développement durable.
5. La FNAIM propose un certificat (plus approfondi que le diagnostic) avant la réalisation des travaux et que les intervenants (diagnostiqueur, architecte qualifié ou thermicien spécialisé) soient tenus à une véritable obligation de résultat.
6. La FNAIM préconise que les diagnostiqueurs qui réalisent le DPE soient formés aux techniques et solutions en matière de développement durable.
7. La FNAIM demande que soit entreprise une communication efficace et pédagogique des pouvoirs publics à destination des propriétaires d'aujourd'hui et de demain.
8. La FNAIM souhaite un dispositif de crédit d'impôt plus incitatif que celui existant à ce jour pour les immeubles achevés depuis plus de deux ans.
9. La FNAIM recommande de modifier la loi du 10 juillet 1965 afin de redéfinir ce que regroupent les travaux d'économie d'énergie, pour pouvoir les englober dans une nouvelle catégorie non exhaustive, plus large et plus souple, qui pourrait s'intituler "travaux visant au développement durable".
10. Dans le même temps, la FNAIM demande que la prise de décision concernant ces travaux soit facilitée lors des assemblées générales de même que l'accès aux parties privatives pour leur réalisation.
11. La FNAIM propose de rendre obligatoire la constitution de provisions spéciales dans les immeubles soumis au statut la copropriété.
12. La FNAIM propose que les provisions ainsi constituées restent attachées au lot en cas de mutation.
13. La FNAIM prône la création parallèle d'un produit bancaire simple et défiscalisé, non plafonné.
14. La FNAIM demande une modification de la loi du 6 juillet 1989 afin de faciliter la réalisation des travaux par le propriétaire bailleur visant une économie d'énergie.
15. La FNAIM propose la mise en place d'un label valorisant le développement durable dans le parc immobilier ancien.