

Didier Kling (Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers) : « la Loi Climat, éviter un déséquilibre du marché de l'immobilier »

POINTS DE VUE GREEN & INNOVATIONS le 29 Avr 2021



Pour Didier Kling, président du Groupe CNCEF (Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers) et de la CNCEF Immobilier, la loi Climat et Résilience est ambitieuse, mais « peu réaliste » en matière d'objectif. Son argumentaire dans ce point de vue ci-après.

Le projet de loi Climat et Résilience a placé l'immobilier au cœur de ses préoccupations, avec de nombreuses mesures tendant à le rendre plus respectueux de l'environnement, notamment en mettant un terme aux logements énergivores. Issu des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, ce texte impose la rénovation de la moitié du parc locatif privé français (biens classés E, F et G) d'ici 2034, sous peine d'être retirés du marché.

L'objectif est ambitieux, mais il est pour l'heure peu réaliste dans la mesure où plusieurs paramètres micro-économiques viennent nous alerter en tant que professionnels de la matière financière où cet actif a une place prépondérante auprès des investisseurs. En effet, l'immobilier est désormais abordé de manière démembrée dans les politiques publiques alors qu'il devrait être considéré comme un ensemble, pour assurer la cohérence des réformes et la stabilité de son modèle économique. Cela supposerait donc de clarifier l'avenir du dispositif Pinel dont le terme est connu, mais pas le dispositif qui viendra le remplacer. Il est dommageable que le neuf et l'ancien ne soient pas abordés dans le cadre d'une réflexion plus globale.

Effets de marché

Ensuite, ce vaste plan visant à décarboner l'immobilier suscite des interrogations sur sa portée. Le parc n'est pas uniforme selon les territoires ni confronté aux mêmes problématiques, comme la tension entre l'offre et la demande, par exemple. De même, la réforme ne répond pas à une double contrainte à laquelle nous sommes confrontés depuis près d'une décennie : l'ampleur de la pénurie de logements et le nombre de logements vacants. En l'absence d'une étude d'impact de niveau national, les acteurs de la chaîne de l'immobilier vont manquer singulièrement de visibilité. De même, la contrainte étant forte et encadrée temporellement, elle pourrait conduire à un déséquilibre géographique et à une demande plus limitée. En effet, les propriétaires dans l'impossibilité future de percevoir des revenus locatifs vont opter pour d'autres stratégies. Notamment anticiper le retrait de leur bien du marché, envisager la location de courte durée, moins contraignante et plus rentable, par exemple.

Contraintes humaines

Dans la mesure où il faudra rénover 450 000 logements par an pendant douze ans, nous nous demandons, par ailleurs, comment le BTP, traversé par une crise de la main d'œuvre qualifiée, va pouvoir répondre au volume à traiter. En effet, selon un baromètre de Pôle Emploi, plus de 300 000 offres, faute de compétences suffisantes, n'avaient pu être pourvues en 2018. Atteindre l'excellence environnementale suppose des hommes

et des femmes qui maîtrisent les matériaux et les processus de rénovation. Il s'agit donc d'un écueil auquel les pouvoirs publics seront rapidement confrontés.

Aides dissymétriques

S'agissant des aides d'Etat, le gouvernement a choisi de créer un service public dédié à ce plan de rénovation. C'est-à-dire un accompagnement juridique, technique et financier pour les propriétaires. Mais la copropriété, maillon indispensable de l'immobilier, est beaucoup moins avantagée. Or, les produits bancaires adaptés à la rénovation des copropriétés sont rares et peu distribués par les établissements financiers, comme le signale également la Fnaim. De même, les dispositions financières incitant à la rénovation se concentrent autour du reste à charge supporté par l'Etat, pour les revenus modestes qui entreprendraient des travaux. Or, si l'on veut que les Français investissent dans la rénovation énergétique, l'incitation fiscale doit être suffisamment porteuse pour créer une mobilisation de leur épargne vers l'économie. En effet, en un an, triple confinement oblige, 44 milliards ont été collectés sur le Livret A et le LDD selon les données publiées la semaine passée par la Caisse des Dépôts et Consignations. Un fléchage pourrait être imaginé au profit de l'immobilier qui, rappelons-le, n'a que peu bénéficié du Plan de Relance. Dans une économie bouleversée par la crise épidémique, cette réforme aura un coût. La question est donc de savoir qui va supporter le reste à charge : le propriétaire ou le locataire ? Il n'est pas évident que les aides suffiront à le couvrir !

Inciter plutôt que punir

Sans doute aurait-il été nécessaire de dé plafonner les aides d'Etat à la rénovation de sorte à avoir un réel gain écologique, qui ne peut se faire au détriment des épargnants, comme cela a pu être le cas avec la taxe carbone. Plus généralement, l'écologie punitive que ce texte porte, ne servira pas la reprise par des taxations et des malus. Il ne peut conduire qu'à la décroissance. Or, il nous faut concilier les enjeux environnementaux à la performance économique de notre pays, par une écologie positive, tournée vers l'innovation, les bonus et l'incitation.

Nous attendons sur ce texte plus de souplesse, mais aussi moins de contradictions pour que nos professionnels au contact des consommateurs puissent faire œuvre de pédagogie financière, sans que l'excès de centralisme et de réglementations ne brise la reprise économique. A défaut d'avoir des objectifs ambitieux, ce projet de Loi doit se concentrer sur des objectifs atteignables sans exacerber les problématiques que nous avons connues avant et durant la pandémie et qui sont celles du financement, de la raréfaction des biens, des zones de tensions, du retard dans l'exécution des chantiers. Et bien d'autres signes précurseurs qui nous laissent penser qu'il ne faudrait pas, par idéologie, ajouter à la crise sanitaire une crise du logement. D'autant plus que la pénurie pourrait être accentuée si l'on en croit les inquiétudes des promoteurs qui ont constaté, suite aux dernières élections municipales, une réduction des opérations urbaines, sous la pression des habitants. Au surplus, la suppression de la taxe d'habitation pèserait sur l'enthousiasme des maires à développer des projets immobiliers.

Enfin, pour redonner un élan à l'investissement immobilier, il serait intéressant que les pouvoirs publics français observent la fiscalité incitative mise en place aux Etats-Unis – particulièrement en Floride – où les charges réelles supportées dans le cadre de la gestion d'un bien sont déductibles des loyers bruts (frais de gestion, assurance, travaux, taxe foncière...). Nous pourrions développer alors un modèle similaire et spécifique à la rénovation en France pour compenser, voire remplacer les dispositifs précédents ou à venir, qui ne semblent plus donner satisfaction.

La rédaction d'immoweek
