



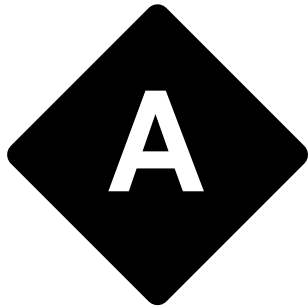
| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Politique de rénovation énergétique, Faire avec la FNAIM



Document réalisé par le laboratoire économique du logement FNAIM

Novembre 2018



Présentation de la Fnaim

LA FNAIM EN CHIFFRES

Source : Fnaim

www.fnaim.fr

1^{ère} organisation professionnelle de l'immobilier en France

70 ans d'expérience au service des professionnels
de l'immobilier et du logement

64 chambres départementales
18 chambres régionales
L'école supérieure de l'immobilier (ESI)

Plus de 9 000 points de réception de la clientèle

Plus de 39 000 salariés au 31/12/2017

5,1 milliards de chiffre d'affaires
(41% en ADB, 59% en Transaction)

POIDS DE LA FNAIM DANS LE SECTEUR

Source : FNAIM-GALIAN

www.fnaim.fr

Activités	Indicateurs	Volume	Part dans le secteur
Gérance locative	Nombre de lots (en millions)	2,0	27%
Syndic	Nombre de copropriétés	188 000	28%
	Nombre de lots (en millions)	5,1	53%
Transaction habitation	Nombre de ventes	250 000	26%

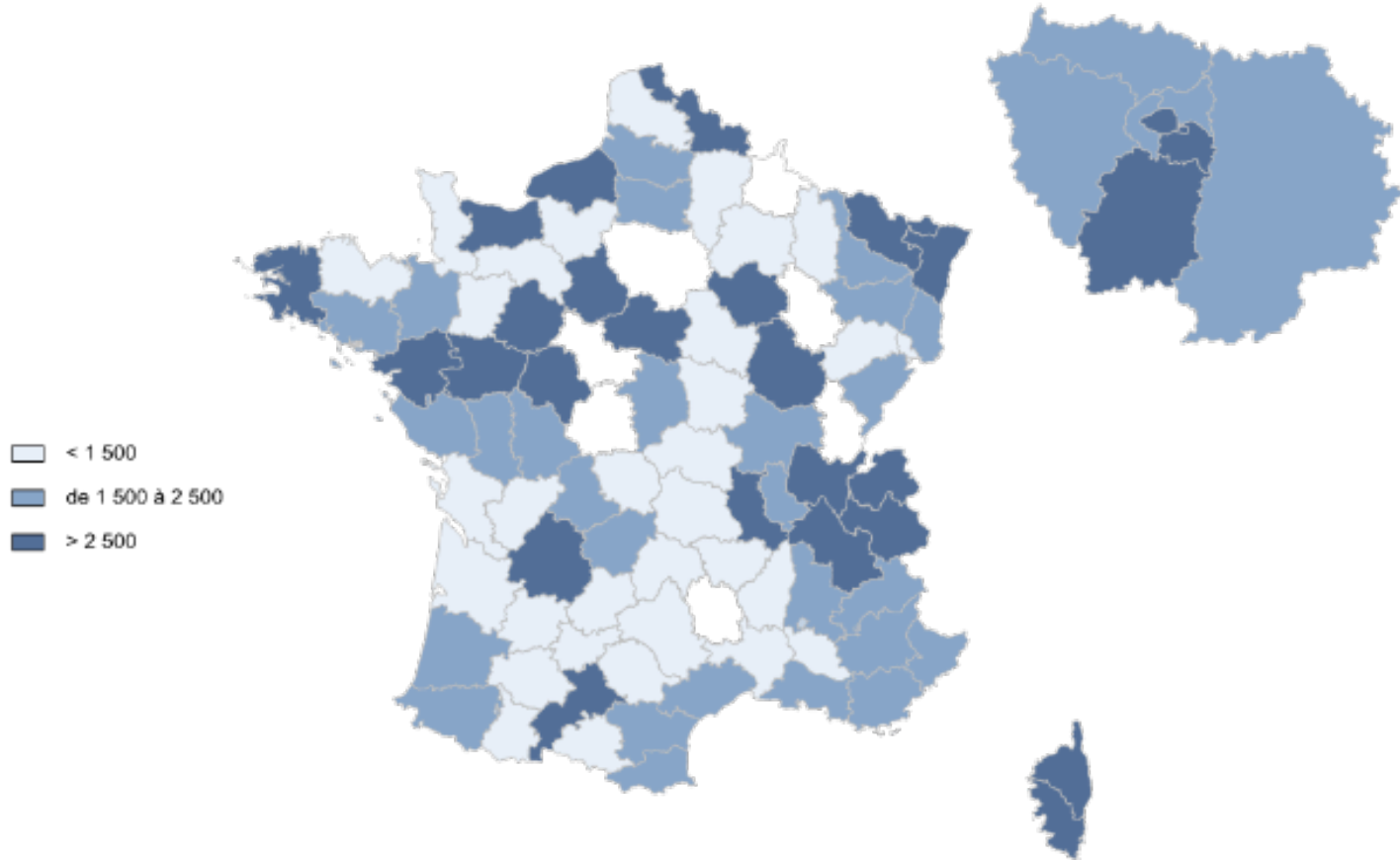
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

NB LOTS PAR SYNDIC

Source : FNAIM-GALIAN

www.fnaim.fr

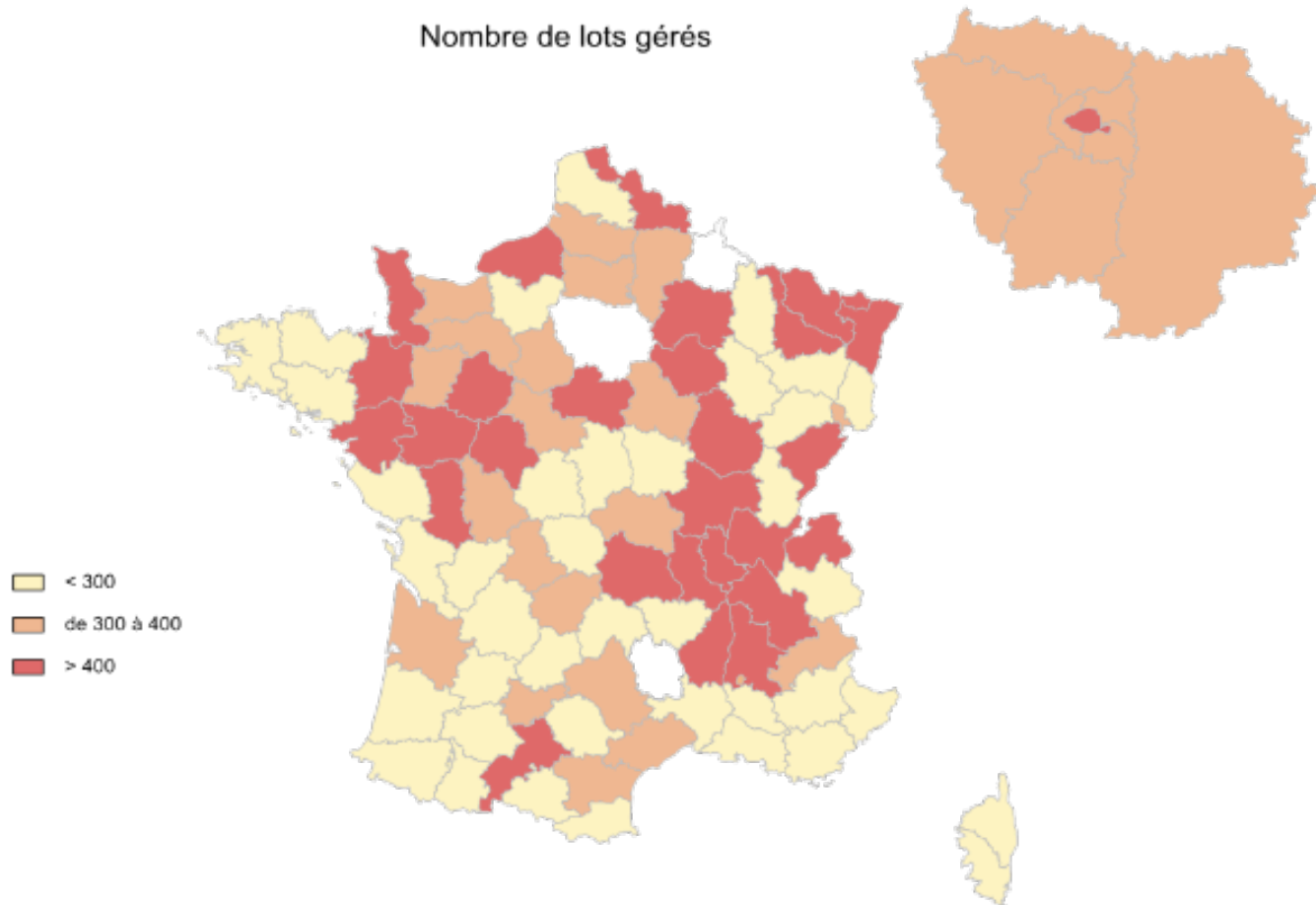
Nombre de lots gérés par Syndic



ADMINISTRATEURS DE BIENS NOMBRE DE LOTS GÉRÉS PAR CABINET

Source : FNAIM-GALIAN

www.fnaim.fr



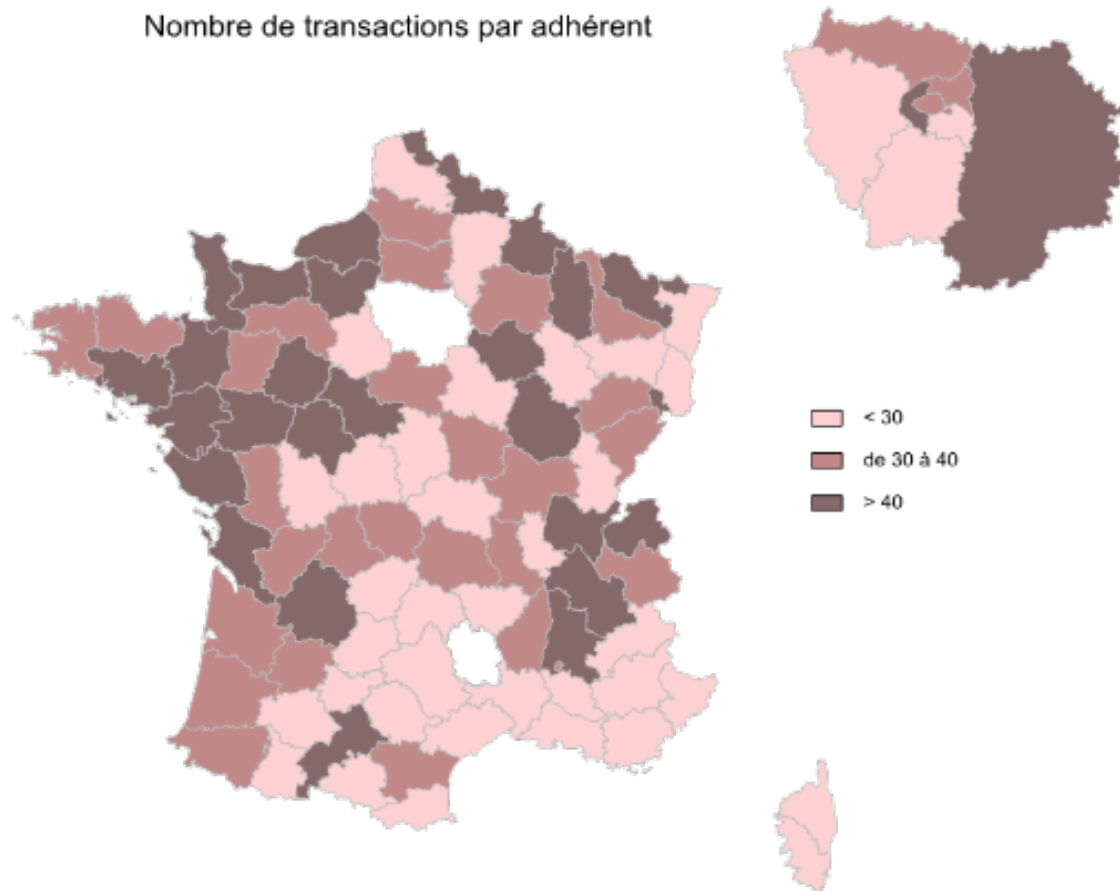
AGENTS IMMOBILIERS

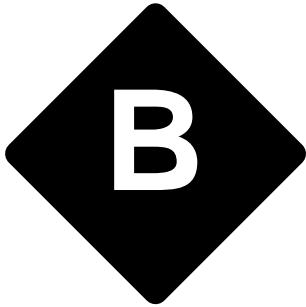
NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR CABINET

Source : FNAIM-GALIAN

www.fnaim.fr

Nombre de transactions par adhérent





Présentation de l'Ecole Supérieure de L'Immobilier (ESI)

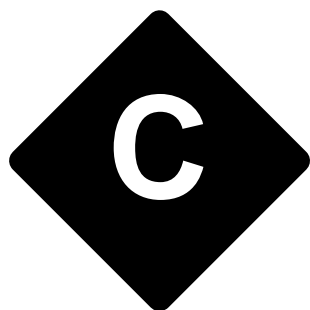
L'ESI EN CHIFFRES

- 2000 m² de locaux à COURBEVOIE
- Un réseau de 50 Centres de Formation Continue en région (plus de 36 000 collaborateurs /jour)
- 17 permanents
- 200 formateurs
- 400 thèmes de Formation Continue
- 425 étudiants en alternance

École Supérieure de l'Immobilier de la FNAIM

Parcours variés susceptibles de répondre aux besoins des professionnels soucieux de s'engager dans l'acquisition de compétences en éco-rénovation énergétique :

- Modalités de formations : présentielles & digital learning par l'intermédiaire de webinaires
- Formations proposées sur l'ensemble du territoire
- 5 jours de formation conduisant à la délivrance d'une qualification en éco rénovation énergétique FNAIM.



Contexte économique

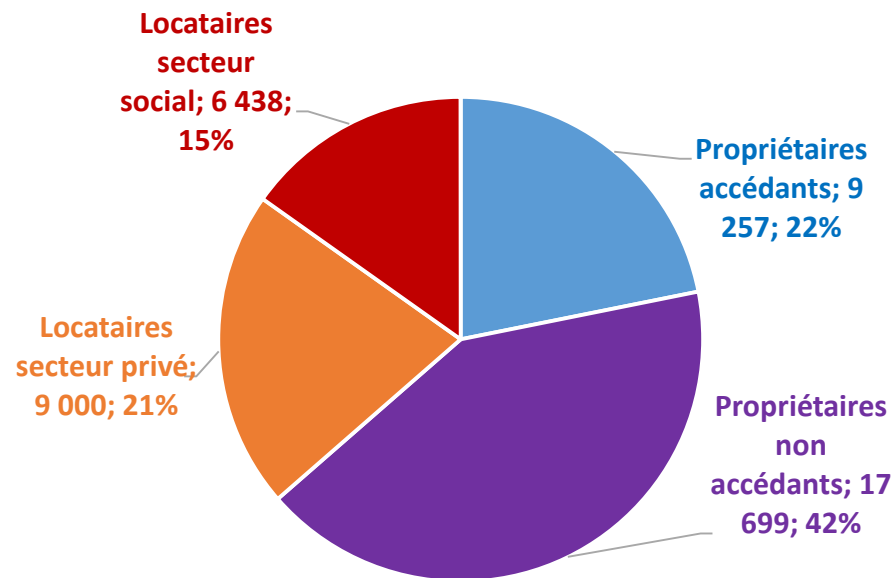
LES DÉPENSES D'ÉNERGIE DANS LE LOGEMENT

Source : Fnaim

www.fnaim.fr

En 2017, les ménages ont dépensé **44 mds €** pour leur consommation d'énergie domestique : **58,3%** en électricité, et **20,1%** en gaz.

Dépenses d'énergie pour le logement en 2015 (Mds €)
Source : compte du logement



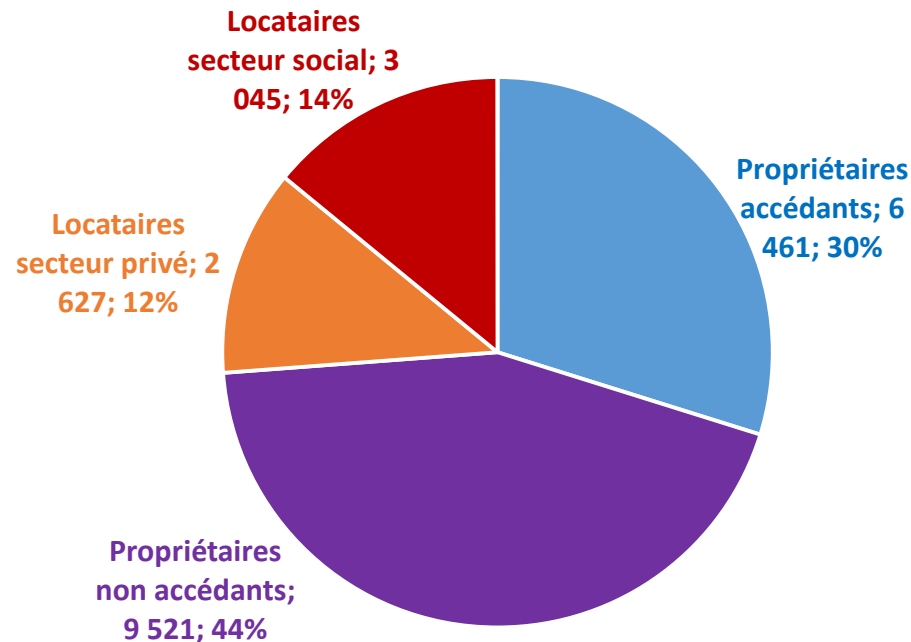
LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Source : Fnaim

www.fnaim.fr

Le montant des travaux de rénovation énergétique réalisés dans les logements s'est élevé en 2015 à **22,7 milliards d'euros**. Ce montant représente près de la moitié (47%) des travaux d'entretien-amélioration dans les bâtiments résidentiels

Les travaux de rénovation énergétique en 2015 (mds €)
(source : compte du logement)



LES AIDES DE L'ANAH

Source : Anah, Fnaim

www.fnaim.fr

Le Montant total (y compris FART) : **650 millions d'euros**, dont l'essentiel (**586 M€**) aux propriétaires (occupants ou bailleurs) pour le financement de leurs travaux.

Lutte contre la précarité énergétique : **502 M€**, qui se répartissent de la façon suivante :

Type de bénéficiaire	Montant (M€)	Nb de logements	Aide moyenne par logement (€)
Propriétaires occupants	393	44 132	8 904
Propriétaires bailleurs	74	3 606	20 405
Syndicats de copropriétés	35	4 528	7 773
Ensemble	502	52 266	9 600

DPE SELON LE TYPE DE BIEN (APPARTEMENTS)

Source : Fnaim

www.fnaim.fr

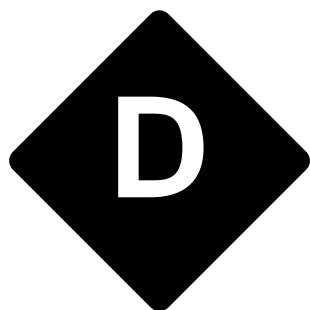
Type transaction (appartements)	DPE	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces &+	Ensemble
location	A	2%	4%	2%	6%	1%	4%
	B	2%	4%	4%	5%	5%	4%
	C	7%	10%	20%	15%	23%	12%
	D	26%	34%	43%	39%	39%	35%
	E	36%	32%	24%	25%	26%	30%
	F	19%	12%	6%	7%	6%	11%
	G+	8%	4%	1%	2%	1%	4%
Ensemble		100%	100%	100%	100%	100%	100%
vente	A	1%	3%	3%	4%	2%	3%
	B	2%	3%	6%	5%	6%	5%
	C	9%	13%	23%	20%	25%	18%
	D	31%	40%	42%	43%	44%	41%
	E	33%	29%	20%	21%	18%	24%
	F	16%	10%	4%	5%	4%	7%
	G+	7%	3%	1%	1%	1%	3%
Ensemble		100%	100%	100%	100%	100%	100%

DPE SELON LE TYPE DE BIEN (MAISONS)

Source : Fnaim

www.fnaim.fr

Type transaction (maisons)	DPE	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces &+	Ensemble
location	A	0%	2%	3%	2%	1%	2%
	B	0%	2%	5%	5%	7%	4%
	C	5%	11%	16%	22%	22%	17%
	D	24%	33%	39%	40%	43%	38%
	E	36%	35%	27%	24%	21%	28%
	F	21%	12%	8%	6%	5%	9%
	G+	14%	4%	1%	1%	0%	2%
Ensemble		100%	100%	100%	100%	100%	100%
vente	A	1%	1%	2%	2%	1%	1%
	B	1%	2%	4%	5%	6%	5%
	C	6%	11%	17%	20%	26%	22%
	D	25%	31%	35%	38%	40%	38%
	E	33%	31%	27%	25%	20%	24%
	F	22%	17%	11%	8%	5%	8%
	G+	12%	8%	4%	2%	1%	3%
Ensemble		100%	100%	100%	100%	100%	100%



Contexte juridique

LE FONDS DE TRAVAUX

- Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014
- Obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 pour toutes les copropriétés (5 ans après la réception de l'immeuble) à usage partiel ou total d'habitation comprenant au moins dix lots
- Non obligatoire pour les copropriétés de moins de 10 lots votant à l'unanimité ou dans l'hypothèse où le diagnostic technique global de l'immeuble ne ferait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années.
- Alimenté par une cotisation annuelle dont le montant est déterminé par l'assemblée générale ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.
- Versé sur un compte séparé
- Destiné à financer les travaux décidés par l'assemblée générale hors budget prévisionnel, ceux prescrits par les lois et règlements et les travaux urgents
- Attaché au lot de copropriété et définitivement acquis au syndicat des copropriétaires sans remboursement au vendeur lors de la vente du lot

LES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE

- Introduit à l'origine par la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, l'article d'origine (25 g) visait les 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. En outre, seuls étaient concernés les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.
- Les lois GRENELLE des 3 août 2009 et 12 juillet 2010 ont réécrit cet article de la façon suivante : « g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes ».
- La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 a modifié la loi du 10 juillet 1965 en complétant l'article 24 d'un h) ainsi rédigé : « *les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes* » mais sans supprimer l'article 25 g (devenu f avec la loi ALUR)
- Pour mettre fin à cette apparente contradiction, le projet de loi ELAN supprime définitivement les travaux d'économie d'énergie de l'article 24. Ils resteront donc soumis à la majorité absolue

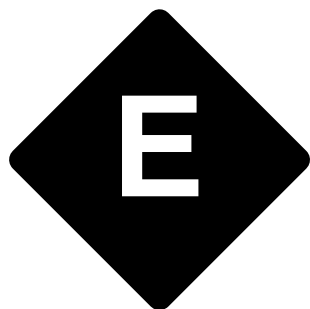
LES DPE COLLECTIF/AUDIT ENERGETIQUE

Avant le 1^{er} janvier 2017 a du être réalisé :

- un diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement
- un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

- Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 (création d'un chapitre unique dans le CCH articles L.731- à L.731-5)
- Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est obligatoirement précédée du diagnostic technique global (il remplace l'ancien diagnostic technique préalable à la mise en copropriété).
- Pour les autres immeubles à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété, et depuis le 1^{er} janvier 2017, l'assemblée générale doit obligatoirement se prononcer sur sa réalisation à la majorité simple (il n'est donc pas obligatoire)
- Destiné à assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.
- Il comporte :
 - 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
 - 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation
 - 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
 - 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique.
- Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.
- Le contenu du DTG doit être présenté à la première assemblée générale qui suit sa réalisation. Le syndic doit également inscrire à l'ordre du jour de cette même assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.
- Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.



Proposition FNAIM Formation

CRÉATION D'UNE FILIÈRE DE QUALIFICATION ÉCO RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

*« Les professionnels en transaction, en gestion et en syndic doivent monter en compétences. Ils ont besoin d'une formation technique, économique (...). Il faut qu'on soit apte à **être pivot** de cette rénovation en copropriété et pour cela nous devons être au centre et être capable de connaître l'ensemble de la filière »*

Jean-Marc TORROLLION, 6^{ème} Forum de l'éco rénovation énergétique en copropriété, Paris, 14 février 2018

PARCOURS DE FORMATION PROPOSÉ

www.fnaim.fr

Programme de formation évolutif

- Jour 1 : Méthodologie des données techniques existantes sur l'immeuble
- Jour 2 : Prévention des désordres à venir et mise en place des éventuelles mesures conservatoires
- Jour 3 : Les différents instruments de la décision
- Jour 4 : Management du projet éco rénovation, financement et pilotage, rôle du syndic et certification NF Habitat
- Jour 5 : Mise en œuvre d'un process de projet de plan pluriannuel

FILIÈRE DE QUALIFICATION ÉCO RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Programme de formation : Jour 1

I - EXPOSÉ THÉORIQUE

II - ENVIRONNEMENT ET ASPECT EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

III - DÉCENCE ET CONFORMITÉ, SÉCURITÉ, INSALUBRITÉ

FILIÈRE DE QUALIFICATION ÉCO RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Programme de formation : Jour 2

I - PRÉVENTION ET TRAITEMENT DES DÉSORDRES SUR ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

II - PRÉVENTION ET TRAITEMENT DES DÉSORDRES SUR LES ÉQUIPEMENTS

III – PRÉVENTION ET TRAITEMENT DES DÉSORDRES SUR LES RESEAUX FLUIDES

IV - LA SÉCURITÉ INCENDIE ET L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

FILIÈRE DE QUALIFICATION ÉCO RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Programme de formation : Jour 3

I - DES CONVENTIONS INTERNATIONALES AUX « GRENELLE »

II - LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (L 134-1 CCH)

II - L'AUDIT RÉGLEMENTAIRE

IV - L'AUDIT GLOBAL DTG : ÉNERGÉTIQUE, ARCHITECTURAL

**V - LE COMPARATIF AVANTAGES / INCONVÉNIENTS DES DIFFÉRENTS
TYPES D'AUDITS**

FILIÈRE DE QUALIFICATION ÉCO RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Programme de formation : Jour 4

I - LA MISE EN ADÉQUATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

II - LE FINANCEMENT DE CETTE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE. AIDES FISCALES

III - LES DIFFÉRENTS TYPES DE PRÊTS

En secteur libre

En secteur réglementé

IV –Délibérations AG et agenda de réalisation

V - TECHNIQUE DE FINANCEMENT D'ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO COPROPRIÉTÉS

VI – CERTIFICATION NF HABITAT

FILIÈRE DE QUALIFICATION ÉCO RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Programme de formation : Jour 5

I - LES ACTEURS A GERER

II - LES PIEGES A EVITER

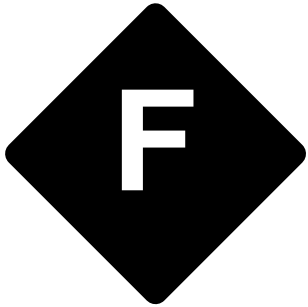
III - CAS PRATIQUES

Copropriétés avant 1948

Copropriétés des années 60/70

IV - Bilan financier d'une opération de rénovation énergétique

V - Bilan énergétique d'une opération



Proposition FNAIM Mesures financières Fonds de travaux

CHIFFRAGE

Nombre de logements concernés (copropriétés de 10 lots ou plus): 4,258 millions (source : Anah/FILOCOM)

- Montant médian des charges de copropriété : 1 800 €/an
(source : INSEE – Enquête logement 2013)
- Masse annuelle des charges de ces copropriétés :
7,664 milliards d'euros
- Montant minimum des fonds de travaux (minimum 5%) :
383 millions d'euros / an

EXEMPLE SUR 3 ANS

Exemple : Travaux engagés dans 3 ans

Montant minimum des fonds de travaux :
1,149 milliard d'euros

ABONDEMENT PAR L'ANAH DES FONDS DE TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉS

- Montant "subventionnable" : montant versé annuellement dans le fonds de travaux, pour les copropriétés concernées par l'obligation
- Ce montant est multiplié par un taux d'abondement que nous avons fixé, par exemple, à 20% minimum.

CHIFFRAGE

Coût **annuel** de l'abondement par l'ANAH au taux de 20% minimum :

- 76,6 millions d'euros / an
- 229,8 millions d'euros au bout de 3 ans

CHIFFRAGE

Abondement modulable selon le montant du Fonds de Travaux

Montant annuel du Fonds de Travaux	Abondement par l'ANAH selon le montant annuel du Fonds de Travaux		
	20%	25%	30%
18 000 €	3 600 €		
30 000 €		7 500 €	
50 000 €			15 000 €



Proposition FNAIM Mesures financières Amortissement des travaux sur 10 ans

AMORTISSEMENT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (TRE)

Montant annuel des TRE dans le logement :
22,7 Mds€ (source : FFB)

- Montant annuel de TRE des propriétaires occupants:
11,7 milliards d'euros

AMORTISSEMENT SUR 10 ANS DES TRE

- Amortissement à 100 %

Sous l'hypothèse de constance du montant des TRE pendant 10 ans :

Amortissement : 1,17 milliard d'euros la première année, puis 2,34 milliards la 2^{ème} année (effet cumul), ainsi de suite jusqu'à 11,7 milliards la 10^{ème} année.

AMORTISSEMENT SUR 10 ANS DES TRE

- Amortissement à 50 %

Sous l'hypothèse de constance du montant des TRE pendant 10 ans :

Amortissement : 0,59 milliard d'euros la première année, puis 1,17 milliard la 2^{ème} année (effet cumul), ainsi de suite jusqu'à 5,85 milliards la 10^{ème} année.

COMPARAISON DE L'AMORTISSEMENT AVEC LE CRÉDIT D'IMPÔT

Coût budgétaire annuel du CITE

➤ 900 millions d'euros

COMPARAISON DE L'AMORTISSEMENT AVEC LE CRÉDIT D'IMPÔT

Taux d'amortissement		CITE
100%	50%	
Montant (en Mds €)		
1,17	0,59	0,9
2,34	1,17	1,8
3,51	1,76	2,7
4,68	2,34	3,6
5,85	2,93	4,5
7,02	3,51	5,4
8,19	4,10	6,3
9,36	4,68	7,2
10,53	5,27	8,1
11,70	5,85	9,0



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

