

Danielle DUBRAC expose les positions de l'UNIS à la veille du XVI^e Congrès de l'Unis

À Paris, le 24 septembre 2025

Dans un moment d'incertitudes économiques, politiques, et de crise du logement se pose une question phare, thème du rendez-annuel des adhérents de l'Unis et des entreprises partenaires :

« Repli ou reprise ? »

Décryptage d'un marché immobilier à la croisée des chemins

Plan d'intervention

1. Le **bail commercial (loi SVE)** : L'Unis demande à la CMP de corriger les articles 8 ter et 24. Pour éviter une catastrophe chez les petits commerçants.
2. Un **DPE Européen** pour quoi faire ? On ne peut pas changer les normes en permanence
3. Une priorité : la relance de l'**investissement locatif** (rapport Daubresse/cosson)
4. Revalorisation des **honoraires de location**
5. Le **contrat de syndic** est périmé
6. Le **bailleur dans la copropriété** : soutien à la proposition de **loi Gacquerre**
7. Bilan de l'**encadrement des loyers**
8. **Permis de construire**

3 Alertes

1^{ère} alerte : Bail commercial. Menace sur le petit commerce

La loi SVE (simplification de la vie économique) comprend 2 articles dangereux (8 ter, et 24).

- Car en limitant toutes les **garanties** à 3 mois, le bailleur ne pourra que se tourner vers les grosses enseignes, solvables, au détriment des commerçants moins solides : le petit commerce. A l'UNIS on trouve que cela est contradictoire par rapport à la revitalisation des centre villes. Expliquez ça à un Maire de petite ville, ou aux maires de quartiers.
- Et seconde mesure que nous contestons : La **non-récupérabilité de la taxe foncière**. Si le bailleur supporte de manière soudaine cette taxe, il est évident que les loyers des prochains baux vont être augmentés d'autant. La mesure n'a aucun sens d'un point de vue économique.
- Deux articles qui, à notre sens, doivent attirer l'attention de la **prochaine CMP** (prévue le 30/9) mais sûrement reportée, faute de gouvernement.

2nde alerte : Vigilance sur un DPE EUROPEEN

Une Commission spéciale européenne sur le Logement a été constituée.

Aux entretiens d'Inxauseta, l'idée d'un DPE Européen a été mentionnée.

Or la photographie des DPE dans l'UE est protéiforme :

- de 7 à 12 étiquettes
- **France** (A ;B ;C ;D ;E ;F et G = 7 classes)
- **l'Italie** en a dix
- la **Belgique** a un DPE différent selon les régions : **Bruxelles, Flandres, Wallonie**
- **l'Allemagne, le Luxembourg** présente leurs DPE de manière encore différente

Pour l'UNIS, attention, on ne peut pas modifier le DPE tous les matins. On a déjà eu 4 correctifs en 4 ans.

C'est un message que nous faisons passer à la députée européenne **Isabelle Le Callennec** que nous avons sollicité à Strasbourg :

Harmoniser peut-être, mais quel intérêt s'il n'est qu'informatif. A tout le moins, ne pas le rendre opposable. Personne n'y comprendra plus rien. Les gens sont las des changements incessants.

Autre sujet de la Commission spéciale européenne sur le logement : taux d'effort des locataires, logement abordable, ces notions sont-elles homogènes au sein de l'UE.

3^{ème} alerte : L'indispensable relance de l'offre, la relance de l'investissement locatif privé

Sur le fameux « Statut du bailleur privé » : la puissance publique était fermée à une proposition de dispositif avec besoin d'appui de l'Etat, même si 1 euro investi rapporte 2 voire 3 euros. C'est un investissement, ce n'est pas une charge.

L'Unis a contribué aux propositions d'amortissement de l'investissement locatif dans le résidentiel.

Le **rapport du sénateur M. Daubresse et du député M. Cosson**, initiée par la ministre, a obtenu l'accord du précédent premier ministre (F. Bayrou) tant pour être intégré au sein du Projet de loi de finances 2026 que pour être ouvert aux amendements parlementaires. Le premier ministre a changé, nous pensons que le projet de LDF conserva le plan Daubresse/Cosson.

Au-delà du projet de loi, nous ignorons ce qu'il va se passer.

Une incertitude qui pèse sur les acteurs (vendeurs, acheteurs, filière), sur les prix, sur les taux, sur le pouvoir d'achat. Une situation périlleuse qui ajoute de la crise à la crise. Pendant ce temps, la demande de logement ne tarit pas, elle grossit. Moins 80% d'offre locative privée... depuis l'avant-covid.

Les principes clés d'un remède à la crise (choc d'offre, simplicité, prévisibilités) sont à nouveau mis à mal.

La reprise de l'accession et des locations est percutée par un climat politique non porteur.

C'est pour cela que le thème du Congrès est alternatif : « reprise ou repli ».

Chacun fait de son mieux, mais nous avons **l'impression d'avoir invité des personnages de fiction** si toute leur énergie, leurs bonnes propositions, **et leurs rapports devaient rester lettres-mortes** : Valérie Létard, M.P. Daubresse, A. Gacquerre, I. Le Callennec, A. Le Meur, L. Causse, D. Estrosi-Sassonne. L'économiste Nicolas Tarnaud et patrons de grandes entreprises décrypteront le marché, les perspectives, et montreront probablement les dents.

Volet Réglementation de nos métiers

Nos activités de transaction, gestion, syndic – la loi Hoguet – sont réglementées, et ce statut évolue

- **4) Honoraires de location :** Au bout de 11 ans, après une inflation record, et un contentieux devant le conseil d'Etat, l'Unis a obtenu une victoire. **Il n'y a pas de petite victoire.** Les plafonds seront revalorisés au 1^{er} janvier prochain, 2026. Sur la base de l'IRL de mi-octobre (autour de 1%, probablement). Ce n'est pas grand-chose (nous avions demandé 12%). Mais un premier pas vers l'automatisation. L'automatisation annuelle, c'est l'objectif de l'Unis.
- **5) Contrat de syndic :** L'UNIS va transmettre une proposition de modificatif au CNTGI ; Car le décret d'origine, qui date de 2015 n'a évidemment pas intégré la loi Climat de 2021, notamment. On a un contrat-type qui ne convient pas.
 - ⇒ Il faut cesser ce contrat.
 - ⇒ Il faut rallonger la durée des mandats.
 - ⇒ Il faut supprimer l'obligation de mise en concurrence. Aucune autre profession n'est contrainte avec cette ineptie. En revanche, le syndic est de plus en plus sollicité par les pouvoirs publics : emprunt collectif, rénovation, pannes d'ascenseurs, IFC, Vigik, lutte contre les marchands de sommeil, médiation etc. On attend tout d'un syndic, notre sondage Ipsos d'avril dernier démontrait que les copropriétaires pensent qu'on est payé 10 fois plus que la réalité. Beaucoup de pédagogie reste à faire. https://www.unis-immo.fr/app/uploads/2025/04/sondage_IPSOS_copropriete_PLURIENCE_avril.pdf
 - ⇒ Donc a minima, on tente de mettre à jour le contrat.
 - ⇒ Mais c'est le modèle économique global qui reste la question.
 - ⇒ Un rapport a été adopté au CNH, sur l'Avenir de la filière des syndics.
 - ⇒ Il faut de l'ambition et du courage. L'attractivité du métier de syndic reste un sujet, mais elle progresse, me dit-on.
 - ⇒ 60 ans. 60 modifications de la loi. 11 textes publiés rien que durant l'été 2025. Il faut arrêter ce train de publication d'un texte ou deux par semaine. Ce n'est pas gérable.

Sur la réglementation qui pèse sur nos clients, j'ai quelques points de vue utiles.

6°) L'Utilité de la proposition de loi Gacquerre sur la rénovation dans les copropriétés

La ministre du Logement a insufflé une dynamique en vue de la rénovation, en s'attaquant aux fraudes de certains diagnostiqueurs et aux détournements des aides (suspension temporaire de MaPrimeRénov). Elle a permis également de corriger le DPE. La mission qu'elle a installée en vue du financement des travaux (Banque de la Rénovation) a pour effet d'inciter les établissements bancaires à promouvoir des offres de crédit pour les copropriétés.

L'UNIS soutient la proposition de loi de rénovation du parc privé (locations, copropriété) issue du Sénat (**Proposition de loi « Gacquerre »**) et souhaite la confirmation de son vote par l'Assemblée.

Faute d'avoir pu modifier le Calendrier Climat (rejet de notre QPC en 2023), nous cherchons ainsi des solutions d'ajustement.

Car plus le temps passe (*depuis les propositions Vuilletet puis Marchive/Echaniz*), plus les gens se lassent et cessent d'y croire. Le temps de comprendre et d'intégrer une telle réforme. Que de temps perdu... Certes, le DPE a été corrigé pour la 4^{ème} fois en 4 ans – cette fois-ci sur le **coefficient « électricité »**. C'est bien pour les futurs baux. Mais pour ceux qui ont déjà vendu, c'est bien tard.

Pour mémoire, la loi Gacquerre, c'est l'articulation des DPE IMMEUBLES et des DPE APPARTEMENTS face au calendrier des F et G. C'est l'articulation entre les obligations du bailleur et le vote des AG de copropriétaires, avec une suspension temporaire de l'indécence énergétique en cas de vote de travaux.

Tout cela n'est pas nouveau. Mais à un moment donné, il faut s'interroger : si la loi n'est pas votée, si les aides MPR se réduisent encore, alors il n'y a pas le choix : il faudra alléger les obligations. C'est un tout.

Pour l'heure, la filière est en ordre de marche. Du moins elle est en mouvement. Par exemple avec le **Rapport sur la Banque de la rénovation** auquel j'ai participé du point de vue des syndicats : Publication des décrets sur l'emprunt, remise du rapport. On sent que le monde bancaire commence à s'intéresser à la copropriété. Des offres devraient voir le jour cette année ou premier semestre 2026. POUR L'UNIS, il s'agit de systématiser le préfinancement des aides (si elles existent encore).

7°) L'Utilité du Bilan de l'expérimentation des encadrements des loyers.

Pour mémoire, début juillet, l'UNIS, avec l'UNPI et le SNPI, avons présenté notre regard sur le dispositif que nous avons qualifié d'incohérent, et produisant des effets pervers (attrition du parc locatif résidentiel privé). Un constat fondé notamment sur données de CLAMEUR – l'observatoire des acteurs du parc locatif privé.

Aujourd'hui, le rapport des députés Annaïg LE MEUR et Inaki ECHANIZ préconise la pérennisation du dispositif, et son extension.

- **Points positifs** : il remédie aux loyers médians (données), au problème du nombre de pièces, à la redéfinition du complément de loyer, à l'autorisation du dépassement par le jeu de l'IRL.
- **Points négatifs** : l'augmentation du délai de recours du locataire, le retour au plafonnement en cas de changement de locataire, la pérennisation de la mesure à toutes les zones TLV, la simplification de la mise en place par les ECPI.

Nous vivons actuellement une "permacrise". Corriger les incohérences du dispositif, oui. Mais tout rendre plus rigide, pour l'Unis, c'est non !

Des corrections utiles correspondant aux incohérences que nous avons dénoncées. Mais elles s'accompagnent de mesures négatives. Par ailleurs, réécrire tout le dispositif, c'est titanesque.

L'Unis attend avec impatience le bilan des 2 économistes missionnés par Valérie Létard.

8) L'utilité de motiver les rejets des permis de construire

- Loi de simplification de l'urbanisme, Mission Warsmann. L'Unis demande de supprimer les documents d'urbanismes non opposables (les cartes communales), de motiver les rejets des demandes, et de réduire les délais. Ce sont des propositions de nos promoteurs-rénovateurs.

Contact Presse

Charlotte ECKERL

presse@unis-immo.fr

01 55 32 01 14

06 64 10 56 56



À propos :

L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, syndicats de copropriété, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 6.000 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 22 000 salariés et 35 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières).