

TROU NOIR DU MARCHÉ DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION : L'UNIS AGIT ET PROPOSE DES SOLUTIONS



Paris, le 7 septembre 2023

Dans un contexte climatique et inflationniste et un environnement social fragilisé, les besoins en logements n'ont jamais été aussi importants. La réhabilitation du parc demeure une priorité absolue, complexe et pourtant essentielle. En amont de son XIVe Congrès annuel à Marseille les 14 et 15 septembre prochains, l'Unis dresse un point d'actualité et propose des solutions.

« Immobilier ; l'état d'urgence », thème du Congrès UNIS 2023 : Le ministre délégué au logement, Patrice Vergriete, s'exprimera pour la première fois devant 1.200 congressistes et partenaires, en ouverture de l'événement, dans un contexte critique pour la filière. Le Congrès sera marqué en outre par un échange avec Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes et vice-président du Sénat, et Claire Pitollat, députée des Bouches-du-Rhône, sur les politiques de rénovation et du logement.

Le marché de l'immobilier semble désormais être entré dans une ère nouvelle sous l'effet d'un contexte conjoncturel tendu, ce qui entraîne de nombreuses conséquences :

- **La disparition des primo-accédants**

La baisse des volumes de ventes atteint -15% et un tiers des ventes ne se réalisent pas. Cela se traduit par un marché qui se rigidifie, conjugué au mouvement haussier des taux de crédit à l'habitat qui pénalisent les emprunteurs. Résultat : les jeunes ménages ne tentent plus d'acheter.

- Un manque d'offre en location résidentielle de longue durée : Le marché est très tendu et le locatif perd des logements classés F et G.
- Une chute de la construction qui se poursuit
- Des cessations d'activités d'entreprises immobilières en 2023 : 500 agences immobilières, 142 agences de courtage en crédit immobilier, 696 promoteurs immobiliers.

Devant cet état d'urgence, l'Unis agit et propose des solutions puissantes :

1- ACCESSION : Débloquer l'accès au logement des primo-accédants

On ne peut pas accepter qu'un ménage qui paye par exemple un loyer mensuel de 1 000 euros ne puisse pas acheter un bien avec une mensualité identique. Pour l'Unis, l'allongement de la durée du travail (loi retraite) devrait mécaniquement permettre l'allongement de la durée de prêts. Autre proposition : la suppression – pendant un temps limité - des droits de mutation à titres onéreux (DMTO) pour les primo-accédants, afin de redynamiser le marché..

2- RENOVATION : L'Unis envisage une QPC sur la loi Climat et Résilience.

Entre un « moratoire » sur le calendrier des interdictions de louer ou une « obligation de travaux pour tous », quelle est la porte de sortie de crise ? L'Unis propose de distinguer Habitabilité et Performance énergétique, et interroge sur la notion de « décence énergétique »

Pour l'Unis, il est essentiel d'accélérer sur la rénovation et la décarbonation. Aujourd'hui, deux tiers des lots de copropriétés sont en location, ce qui en font le cœur de la rénovation. Tous les acteurs s'accordent sur la difficulté de rénover massivement. Pourtant, des ajustements possibles existent :

- Syndic, AMO, MAR, etc. : pourquoi cette complexité ? L'Unis recommande de s'appuyer sur les syndics professionnels plutôt que d'imposer un nouvel acteur Accompagnateurs Rénov'
- Ajuster le DPE aux petites surfaces, qui pâtiennent d'une note abusivement dégradée.
- DPE collectif : opposabilité, et primauté sur l'individuel
- Dérogation aux interdictions de louer en cas de vote d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux)
- Interdiction de louer : uniquement pour les nouvelles locations et relocation, mais pas pour les baux en cours
- Faciliter le vote de Commandes Groupées pour faciliter la Rénovation Globale
- Créer une Banque de la Rénovation (à l'image de la Banque des territoires)

L'Unis constate en outre un décalage complet du calendrier et du rythme de rénovation des Copropriétés (PPT, DPE collectif) avec celui des interdictions de louer.

Dès lors, l'Unis se prépare à générer une Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC) sur la loi « Climat et Résilience », à l'occasion d'un recours contre le décret « décence énergétique ». Selon l'Unis, il s'agit de distinguer l'habitabilité et la performance énergétique, de concilier plusieurs droits - Propriété/Accession, Logement, et Environnement - et d'articuler plusieurs calendriers : urgence à se loger, urgence climatique, décarbonation 2030 et l'objectif de 2050.

« L'immobilier, 3ème consommateur d'énergie après l'Agriculture et les Transports, a pourtant été traité en 1er au motif que ce serait plus facile et plus

*rapide. Aujourd'hui, on le voit bien, ce n'est pas le cas. Restons mobilisés pour la rénovation, et soyons aussi réalistes ; sauf à mettre en place des moyens considérables du type « quoi qu'il en coûte », indique **Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis.***

3- Logements et Territoires : L'Unis propose de décentraliser la politique du logement et de nouer un partenariat avec les pouvoirs publics

L'Unis s'étonne de la multiplication des encadrements des loyers, sans bilan des expérimentations anciennes ; de l'absence de prise en compte du DPE dans les grilles de loyers ; de la hausse des taxes foncières et la multiplication des taxes immobilières au moment où les injonctions de rénovation n'ont jamais été aussi fortes.

Ainsi, en vue de la prochaine loi de Finances, elle propose d'inciter les bailleurs de locations résidentielles de longue durée, et l'ensemble des acteurs s'accordant sur la nécessité de la création d'un « statut du bailleur particulier ».

Les deux millions de demandeurs remplissant les critères d'éligibilité à un logement social se heurtent à un parc social saturé, les deux-tiers des ménages locataires remplissant de tels critères. Cette forte demande est le reflet d'un vrai besoin de logement à loyer intermédiaire qu'il faut prendre en compte. La fin annoncée du dispositif Pinel donne l'opportunité d'une harmonisation du concept de logement intermédiaire, lequel est actuellement apprécié différemment selon que le bailleur est un investisseur particulier (niche Pinel) ou un investisseur institutionnel (ordonnance de 2014) : l'Unis défend une grande cause en soutenant la production nouvelle et le redéploiement du parc actuel vers ce produit demandé par les classes moyennes. Pourquoi ne pas engager une vraie politique de développement de logements intermédiaires soutenue par la généralisation de l'amortissement, en invitant et encourageant les particuliers à confier leurs biens ainsi loués aux professionnels qui répondraient au cahier des charges défini par les Pouvoirs Publics pour la mise en œuvre du logement intermédiaire. Ils en seraient les garants et répondraient du respect de leur application.

Il s'agira pour les pouvoirs publics de jouer le jeu avec les professionnels qui ont proposé de longue date – et en vain – d'être délégataires des conventionnements de logements intermédiaires de l'Anah ; d'être gestionnaires du Loc-Avantage en substitution de l'ANAH. Nombre de logements intermédiaires gérés par des fonds

ou des organismes collectifs (Scpi, Opci) sont confiés aujourd'hui par les institutionnels aux professionnels de la gestion privée, dans le respect des règles et normes de revenus et loyers.

Rééquilibrer la fiscalité et les avantages : Il faut harmoniser la fiscalité selon le loyer de sortie et non selon le statut de l'investisseur. Aucune justification économique ne peut expliquer les différences fiscales, fortes, entre la location nue ou la location meublée, à fortiori celle qui s'est orientée vers le touristique (Airbnb). Aujourd'hui, un meublé s'amortit sans règle de résultat de loyer. Un tel rééquilibrage pourrait se faire à niveau équivalent pour les finances publiques si l'on intègre la fin des niches fiscales. C'est dorénavant la fiscalité qui redéploie l'offre. L'exemple caricatural en est la pression qui s'exerce sur l'offre des zones touristiques et qui va conduire à des décisions anti-économiques ou anachroniques. Plutôt que de punir en supprimant les aides aux locations meublées, **promouvons une fiscalité harmonisée, identique pour tout logement loué, selon le loyer proposé**. Via l'amortissement généralisé inversement proportionnel à l'effort sur le loyer.

Territorialiser : Cette politique doit être décentralisée. Pour cela il faut une connaissance objective du marché locatif privé. La profession peut mettre à disposition des Pouvoirs Publics sa data de Clameur qui est l'unique observatoire du stock du parc privé (donc de la réalité), territorialisé, sans perturbation d'analyse liée à une insuffisante maîtrise sur les charges et à l'effet inflationniste des annonces.

*« Face au constat alarmant et devant une crise du « pouvoir d'habiter », les défis à relever sont nombreux. L'Unis continue de faire entendre sa voix et de défendre les professionnels et leurs clients dans la période qui s'ouvre. Notre rôle de syndicat professionnel est aussi de rechercher à tous les niveaux le chemin pour sortir de la crise, de nouer un partenariat avec les pouvoirs publics pour le déploiement d'une politique du logement rééquilibrer, décentralisée, efficace », souligne **Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis**.*

À propos de l'UNIS :

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, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 6.300 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 22 000 salariés et 40 000 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).

