Mieux vivre l'immobilier

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

Communiqué de Presse

10 mars 2017

AVOIR UN TOIT, CA NE DOIT PAS ETRE UN LUXE

L'observatoire des loyers CLAMEUR a fait le point sur la conjoncture des loyers du parc locatif privé, bilan 2016 et perspectives 2017 (étude du 7/3/2017). Forte des chiffres publiés, l'UNIS s'alarme des perspectives inquiétantes, à l'heure ou des décisions politiques majeures sont susceptibles d'être prises.

Un contraste entre l'apparente bonne santé de l'immobilier, et la dégradation du parc locatif privé

Selon CLAMEUR, l'activité en 2017 a fortement démarré : forte mobilité résidentielle (sauf à Paris notamment), hausse du moral des ménages, bonne tenue du marché de l'accession et de la primo-accession, réduction de la durée de vacance. Toutefois, cette activité n'est pas bien orientée en volume : tous les segments de marché sont inférieurs à leurs niveaux d'avant 2015, les loyers ayant moins augmenté que l'inflation. Surtout, CLAMEUR constate que l'effort d'amélioration et d'entretien par les bailleurs s'est dégradé, tout comme les crédits à la consommation, conséquences de la transposition des directives européennes par les lois Lagarde et Hamon.

Dans ce contexte, les propriétaires bailleurs poursuivent la vente de leurs biens, qui sortent ainsi du parc locatif, en raison :

- de la faible évolution des recettes locatives
- de la complexité et déséquilibre des rapports locatifs
- de l'augmentation de la fiscalité
- de la tentation des plateformes de locations touristiques

Ce ne sont pas les loyers qu'il faut encadrer : ce sont les taxes

La tension demeurant dans les marchés convoités, l'UNIS constate également que les encadrements des loyers, qui n'ont guère amélioré la situation, ne constituent pas une réponse adaptée.

Alors même qu'est constatée une évolution négative des loyers depuis 10 ans, il est essentiel que les décisions publiques à venir tiennent compte du fait que le niveau des taxes actuelles, la crainte de taxes futures, et l'encadrement des loyers, sont des motifs sérieux de vente par les bailleurs, aggravant ainsi **la réduction de l'offre du parc locatif.**

L'UNIS est également préoccupée par l'**effondrement de l'effort d'entretien et d'amélioration**. Cela ne permettra pas de faire face aux enjeux de rénovation énergétique (loi de Transition énergétique). Et cela conduit à une détérioration de la qualité du parc privé, sans même évoquer les conséquences néfastes pour les entreprises du bâtiment. Avoir un toit n'est pas un luxe. Le logement favorise aussi l'emploi et la croissance.

Le parc privé, premier parc locatif du pays, est un parc social *de facto*

Le parc locatif privé, qui est certes le premier parc locatif en France, comprend aussi des loyers inférieurs aux plafonds des logements sociaux. Malgré une activité forte, des difficultés restent à venir.

Selon l'INSEE, le parc locatif privé (5,6 millions de logements) comprend plus de 2,5 millions de locataires à très bas revenus, voire en situation de pauvreté. En outre, 43% des ménages du parc locatif privé ne peuvent entrer dans le parc social ; et ce y compris dans les territoires ruraux, dépourvus de logements locatifs sociaux, dont l'offre provient exclusivement du parc privé.

L'immobilier constitue une rente pour l'Etat

L'immobilier génère plus de 60 milliards de recettes pour l'Etat et les collectivités locales, bien plus que les 40 milliards de charges. Il s'agira donc de mieux les affecter :

L'UNIS, 1er syndicat de la gestion et de la rénovation immobilières, propose de fluidifier les parcours entre le parc locatif social et le parc privé résidentiel, puisque l'offre y est plus importante, sur la base de la **reconnaissance d'un statut fiscal du bailleur privé** sans distinction entre le bâti neuf ou existant.

En ce qui concerne le parc ancien, ce n'est pas le rythme d'évolution des loyers qui est préoccupant en soi, c'est le taux d'effort du locataire qui est préoccupant.

Dans le parc privé, de nombreux ménages aux revenus modestes sont déjà logés. Pour eux, des dispositifs fiscaux particuliers et dérogatoires peuvent être imaginés. Il sera nécessaire que ce parc social *de fait* soit traité en tenant compte de cette situation.

Pour autant, quels ajustements pour accueillir davantage de ménages aux revenus modestes ?

Si l'on veut améliorer la situation, il est nécessaire d'imaginer une aide à l'investissement et à l'entretien :

- Augmenter le déplafonnement du **déficit foncier** en cas de travaux (le porter de 10.700 à 20.000 €),
- Ajuster la **déduction forfaitaire** (revenus fonciers) en fonction du **taux d'effort du locataire,**
- Pour l'achat dans l'ancien, permettre un **amortissement de l'investissement**,
- Exonérer le vendeur de la plus-value immobilière en cas de réinvestissement dans la location, et une diminution de la **durée d'exonération des plus-values immobilières.**
- Exonérer ces biens de l'**ISF**

Il s'agira également de **rétablir l'équilibre dans les rapports locatifs,** car trop de protection entraîne plus de sélection.

L'UNIS propose enfin d'instaurer le **recours systématique au professionnel**, dont les interventions et les conseils permettront d'appuyer la mise en place du statut du bailleur privé, et d'améliorer la qualité des biens en guidant l'effort d'amélioration et d'entretien par les bailleurs, notamment dans les immeubles en copropriété.

***

A propos de l'UNIS :

Représentative des 5 métiers que sont la gestion (syndics de copropriété, gérants), la transaction et l'investissement (agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs), ainsi que l'expertise, l'UNIS regroupe l'ensemble des acteurs : indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France.

Pour garantir un service de proximité aux clients de ses adhérents, l'UNIS les accompagne, dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité. L'UNIS met également à leur service un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de propositions et de réflexion, l'UNIS interpelle les pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, en particulier le CNTGI (CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES).

www.unis-immo.fr

Contacts UNIS Service Communication : communication@unis-immo.fr
Céline CHEVÉ-ROUXEL : 01 55 32 01 10 - Christophe MAURISSET LATOUR : 01 55 32 01 06
Cristina de GABRIAC : 06 16 24 80 88 cdg.degabriac@gmail.com