19 septembre 2017

TRIBUNE

RECOMMANDATIONS UTILES POUR MOBILISER LE PARC PRIVE

Ce mercredi 20 septembre sera présentée en Conseil des ministres une stratégie d'ensemble « *pour construire plus de logements, qui soient moins chers et qui répondent mieux aux besoins des Français ; Les discussions avec les bailleurs sociaux, les professionnels du logement, les représentants des locataires vont continuer pour affiner le dispositif. Le projet de loi proprement dit arrivera en Conseil des ministres avant la fin de l'année* »[1].

Le gouvernement est conscient que malgré toutes les aides débloquées en faveur du logement, le mal logement persiste et l'offre locative se réduit. Les annonces égrainées depuis l'été permettent d'en cerner les contours : simplification des normes de construction pour construire mieux, plus vite et au bon endroit. Sont dans le collimateur de l'exécutif : les aides à la pierre et à la personne, le recentrage probable aux zones tendues des dispositifs d'investissement locatif.

***

Pour les professionnels de l'UNIS, il s'agit de poursuivre le dialogue autour de propositions en faveur du parc locatif privé existant. Aujourd'hui, ce parc s'effrite : le marché de la transaction se porte bien mais au profit de l'accession à la propriété et au détriment du locatif. Les ventes se font pour occuper, et non pas pour louer, réduisant ainsi l'offre locative. Il s'agit d'inciter les propriétaires à louer, faute de quoi « *le choc d'offre* » n'aura pour conséquence que de compenser une perte, sans créer de logements supplémentaires ce qui bloque aussi, pour les plus modestes, l'accession à l'emploi.

D'ici 2050, il faudra loger 11 millions de personnes supplémentaires. Pour cela, il faut construire 450.000 logements par an, et ce pendant 25 ans. L'objectif est ambitieux mais est-il réaliste de faire encore appel aux fonds publics lorsque tout le monde doit se serrer la ceinture pour réduire les déficits et qu'il faut surtout agir vite ? Selon l'UNIS, Il faut mobiliser l'épargne privée et l'orienter vers une offre de logements à loyers abordables dans le parc privé existant, notamment dans les zones tendues.

L'immobilier rapporte 65 milliards € de taxes à l'État ou aux collectives locales. Cela dépasse les 40 milliards de dépenses. Pour mémoire, l'immobilier est taxé à la construction, à la détention, à la revente, à la rénovation, lors de la succession etc.

L'immobilier est trop taxé, alors qu'il est indispensable d'appuyer la nouvelle politique du logement sur le parc privé existant, de s'appuyer sur le bailleur privé. Il faut un dispositif pérenne pour investir dans l'immobilier locatif à loyer abordable. Il faut l'encourager. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) serait une erreur monumentale. Au contraire, l'investisseur privé dans le logement intermédiaire ou social mérite des encouragements. L'Etat n'y perdra pas : en adaptant les dispositifs fiscaux, il permettra d'accroître le parc de logements, dans un marché en attente de fluidité.

En s'appuyant sur les professionnels de l'immobilier, il est possible de mobiliser cette épargne privée, par un dispositif fiscal, incitatif, simple en termes de mise en place et universel. Chacun y gagnera : État, bailleurs, locataires, copropriétés, collectivités.

Les professionnels de l'immobilier sont indispensables : ils s'emploient au quotidien à valoriser, entretenir, pérenniser le patrimoine, de leurs clients propriétaires, copropriétaires et locataires. C'est leur vocation. Leurs métiers, ils l'exercent dans un décor trop mouvant de textes français et européens. Tout texte à venir devra concerner la simplification et l'harmonisation de l'existant.

Arrêtons de stigmatiser le secteur de l'immobilier et de considérer les propriétaires comme des rentiers. L'immobilier, c'est du logement, et de l'emploi. Le bailleur est la clé de la réussite des politiques du logement.

Un logement accessible à tous et performant favorise l'emploi et l'attractivité de la France.

Christophe TANAY
Président de l'UNIS

[1] Julien DENORMANDIE, secrétaire d'Etat, au JDD le 17/9/2017

A propos de l'UNIS :

Représentativité :
L'UNIS représente 24,79 % de la branche de l'Immobilier (Arrêté du 26/7/2017, JO du 12/8/2017) et se place en seconde position.

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 proposition 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

Chiffres clés de l'UNIS

- 1er syndicat de la gestion immobilière (syndics de copropriétés, administrateurs de biens), 2° syndicat de l'immobilier (25.79%)
- 1er syndicat de la rénovation immobilière
- Plus de 36% des entreprises adhérentes ont des effectifs supérieurs à 20 salariés.
- Effectif moyen d'un cabinet immobilier : 14,8 salariés
- Chiffre d'affaires de 2,1 à 2,2 milliards €
- Les effectifs de l'immobilier : 270.000 emplois

❖ **Syndic de copropriétés**
- **1.003** entreprises (sur 3.500)
- 3,8 millions de lots gérés (sur 7 millions).
- En IDF, un cabinet gère en moyenne 4.000 lots (110 immeubles)

❖ **Gestionnaire locatif / Administrateur de biens**
- ✓ **1.204** entreprises (sur 12.000)
- ✓ 80% des grandes entreprises sont membres de l'UNIS
- ✓ 1, 4 million de lots gérés (sur 4 millions)

❖ **Agents immobiliers / Transactionnaires**

Dans un secteur composé de 30.000 acteurs, l'**UNIS** représente :
- ✓ **1.398** agences immobilières
- ✓ 9.000 agents commerciaux (réseaux de mandataires) : *L'UNIS a ouvert en 2016 un collège des agents commerciaux, qui accueille les réseaux de mandataires.*

❖ **Marchands de biens / Promoteurs-rénovateurs**
- ✓ **357** acteurs (sur 3.000)

❖ **Experts immobiliers**
- ✓ **222** *experts* (sur 8.000)