

Communiqué de Presse

17 mai 2018

Les Amendements au projet de loi ELAN et au Plan de rénovation :

Le compte à rebours commence : quelles perspectives pour les professionnels de l'immobilier ?

A la veille de la discussion du projet de loi ELAN, au lendemain de la présentation du Plan de Rénovation énergétique des bâtiments, l'UNIS est dans l'expectative. Elle est consciente que la loi ELAN portera essentiellement sur la réorganisation structurelle du parc social et l'assouplissement du code de la construction, afin de ménager le pouvoir d'achat des locataires. En ce qui concerne le parc privé, professionnels ont une vision différente : il s'agit de fluidifier le parcours locatifs des ménages dans des logements performants et confortables tout en offrant des garanties aux bailleurs privés, pour les inciter à investir, sans peser sur les comptes publics. Faut-il nécessairement banaliser ce « choc de l'offre » sans le contextualiser et l'adapter aux spécificités des territoires, au cadre de vie de chacun ? Pour réduire les inégalités, comment l'exécutif va-t-il scénariser et expliquer avec cohérence les réformes fiscales à venir qui touchent exclusivement l'immobilier (IFI, taxe foncière, bonus-malus) sans tenir compte de l'avis des acteurs professionnels confrontés aux mouvements de terrain ?

LE NIVEAU DE LA GESTION LOCATIVE SE CONTRACTE DE FAÇON SIGNIFICATIVE

Réalités économiques : La part de marché des professionnels de la gestion locative n'augmente pas. Les baux intermédiés sont minoritaires (40%) par rapport aux baux signés directement entre les particuliers (60%). Celle des institutionnels restent faible. La perte de mandats de gestion se fait au bénéfice de l'accession, et non de la relocation.

Ainsi, le paysage immobilier renforce la part des propriétaires occupants par rapport à celle des bailleurs qui se rétracte. De fait, le nombre de logements disponibles à la location diminue.

Le « choc de l'offre » de la loi ELAN se fait au profit de la construction et non du parc privé existant qui représente pourtant une offre non négligeable.

Aussi, chaque amendement devra se mesurer à l'aune de ce qu'il va apporter ou soustraire au marché locatif : davantage de biens disponibles, ou non.

Chaque amendement relatif à la gestion des rapports locatifs se doit d'être examiné dans cette perspective : est-il bénéfique ou néfaste pour l'offre locative ? Favorise-t-il la fluidité du parcours locatif des ménages et leur pouvoir d'achat ? Favorise-t-il l'emploi ?

Ce qui serait bénéfique :

- Rétablir la possibilité de cumuler un cautionnement avec une garantie d'impayés de loyer (GLI). Non pas pour doubler les garanties, mais pour accepter un candidat locataire qui ne serait pas dans les critères de la GLI.
- Harmoniser les préavis de congé à 2 mois, sécuriser l'issue du bail mobilité

Ce qui serait néfaste : L'idée de consigner les dépôts de garantie n'est efficace que sur le papier. Dans la réalité, elle ne peut que précipiter, hors du secteur locatif, les bailleurs déjà tentés par la vente de leur bien. Au nom de quoi faire intervenir un tiers public dans les relations contractuelles privées ? L'UNIS considère déjà qu'il y a déjà trop d'interventionnisme de l'Etat.

UN BAIL NUMÉRIQUE VIRTUEL. POUR QUOI FAIRE ?

Le projet d'ordonnance sur le bail numérique est à ce jour inconnu des professionnels. Quelles sont les intentions de l'exécutif ? Veut-il capter les données privées des bailleurs en gré-à-gré. Pourquoi faire? Selon l'étude d'impact du projet, ce serait dans le but d'alimenter les observatoires de loyers. Peut-on vraiment le croire ?

MODERNISER LA COPROPRIÉTÉ : UNE NÉCESSITÉ POUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT.

Les travaux concernant la réforme de la copropriété ont débuté. Les acteurs, en prise directe, sont consultés. Cette réforme doit être intimement liée à celle du plan de rénovation des bâtiments. Les enjeux sont considérables et ambitieux. Mais *le modus operandi* est vague et génère des questionnements chez ceux qui devront en être les pilotes. L'UNIS, premier syndicat de la gestion et de la rénovation immobilière fait remarquer que :

- Les décisions prises collectivement ne relèvent pas de la responsabilité individuelle d'un seul copropriétaire mais de l'assemblée générale des copropriétaires.
- La mise en œuvre d'un plan de travaux suppose un engagement sur plusieurs années en raison de la complexité des problématiques, de la multiplicité des disciplines, des intervenants et de l'ingénierie financière à mettre en place. Exemple : une surélévation adossée à un projet d'isolation thermique nécessitant autorisations et permis.

Aussi, dans un souci d'efficacité, face à ces grands travaux auxquels la copropriété est confrontée, il est nécessaire d'avoir un interlocuteur stable aux manettes de cette entreprise, c'est-à-dire le syndic qui a initié les travaux et ce jusqu'à la fin de leur exécution. Pour que sa mission soit pleinement efficace et adapté au monde moderne, il est temps de passer d'un contrat type unique à un contrat adapté à chaque immeuble, afin de favoriser la délivrance de services adaptés à la demande et à l'innovation, dans des conditions de mise en concurrence adaptées.

SOLIBAIL EST-IL UN BAIL SOLIDE ?

Le ministère de la Cohésion des Territoires lance une campagne de communication sur le dispositif SOLIBAIL. Ce dispositif n'a pas connu le succès escompté dont la distribution est quasiment confidentielle. Pourquoi ? :

- Les règles de la location sont trop complexes et opaques pour les bailleurs intéressés. A cela s'ajoute l'instabilité législative au détriment des bailleurs, et la méfiance, sur la durée, quant la couverture des risques.

- la distribution de SOLIBAIL se cantonne aux AIVS (agences immobilières à vocation sociale) : plusieurs centaines d'agences AIVS contre des milliers d'agents immobiliers. ELAN aurait pu changer la donne et recueillir l'adhésion des professionnels.

LE BONUS MALUS ÉCOLOGIQUE : UNE FAUSSE BONNE IDÉE

Les professionnels de la gestion de copropriétés s'inquiètent de la théorisation d'un bonus-malus appliqué aux copropriétés ou aux propriétaires et qui serait décidée d'ici l'été, selon Nicolas Hulot, ministre de la transition écologique. Pour l'UNIS, il est dangereux d'envisager ces mesures alors que les règles sont encore mouvantes :

- Les arbitrages fiscaux sont encore à l'étude et ce qui fuit est inquiétant : compensation de la taxe d'habitation par l'augmentation de la taxe foncière, surtaxe sur les résidences secondaire ou sur les logements vacants, prélèvement à la source des revenus fonciers, IFI, etc.
- Un rapport sur la fiscalité territoriale vient d'être remis au Premier ministre, ce qui sous-tend que d'autres ajustements sont encore à prévoir.
- Les DPE seront remis en cause, ainsi que la délivrance du label RGE, d'après le Plan de rénovation présenté le 26 avril.

Comment l'agent immobilier va-t-il rassurer ses clients qui, en se tournant massivement vers l'immobilier ancien, se sont encore endettés pour des années. Doivent-ils s'attendre à une pénalité ? Laquelle ? Quand ? Combien ? Quid des investissements déjà réalisés ?

Un tel bonus-malus ne peut pas s'instaurer en cette période d'instabilité sociale et de hausse de la fiscalité pour les classes moyennes encore « silencieuses ». Pour mémoire : L'expérience de la coûteuse écotaxe et l'action des bonnets rouges méritent d'être rappelée ici. Evitons aussi un nouveau *malus* gouvernemental.

L'action des professionnels de l'immobilier est de permettre à leurs clients d'obtenir le meilleur prix, la maîtrise de leurs charges, et ainsi les conseillers en vue du meilleur *bonus* envisageable.

A propos de l'UNIS

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 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).

Contact UNIS :

➤ UNIS Service Communication : communication@unis-immo.fr – 01 55 32 01 18

Contact PRESSE

➔ Cristina de GABRIAC : 06 16 24 80 88 cdg.degabriac@gmail.com