

La table-ronde « le grand débat » s'est tenue avec trois invités sur scène en présence du Président de l'UNIS, Christophe TANAY. Y étaient ainsi invités la **Sénatrice Sonia de la PROVÔTÉ** (calvados, UDI), le **Député Mickael NOGAL** (Haute-Garonne, LREM) et **Emmanuel HEYRAUD** Délégué Général de l'association France Urbaine (*ex. Association des maires des villes de France*).



- *Christophe TANAY, Mickael NOGAL, Sonia de la PROVÔTÉ, Emmanuel HEYRAUD*

Quatre sujets ont été proposés à la discussion lors de cette table-ronde :

- **La fiscalité de la propriété ;**
- **Les copropriétés ;**
- **La rénovation et l'habitat dégradé ;**
- **Les territoires ;**

Avant de commencer la table-ronde, les interlocuteurs ont tous eu quelques minutes pour définir leur rôle et leur fonction. Le député Mickael NOGAL en a profité alors pour réaffirmer son attachement au rôle de tous les professionnels du secteur de l'immobilier. Il rappelle les grands axes de la loi ELAN sont les décrets devraient paraître prochainement et souligne notamment la méconnaissance des droits et devoirs des professionnels de l'immobilier et promeut la création d'outils, confirmant ainsi que ces derniers ont un rôle à jouer pour le futur du logement.

#### **Sur la fiscalité de la propriété :**

##### Christophe TANAY :

Le président exprime les propositions de l'UNIS suite à la projection de phrases brutes issues du grand débat. Il a en particulier souligné que le but de l'UNIS était de faciliter l'accès au logement et qu'il fallait pour cela s'appuyer sur les bailleurs. En particulier ceux dans le parc privé ancien, soulignant que 70% des locataires dans le parc ancien sont éligibles dans le parc social. En termes de propositions, l'UNIS avance :

- Habilitier le professionnel en tant que tiers de confiance ;
- Charger les propriétaires de faire respecter le cadre législatif ;
- Création d'un mécanisme assurantiel privé sur la base du volontariat ;

C'est essentiellement sur la première proposition que la suite du débat a porté pour cette première partie.

#### Pour Mickael NOGAL :

Le député est d'accord avec la notion de tiers de confiance et rappelle que la mission parlementaire qu'il mène sur les agents immobiliers veut mettre de la rationalité dans le secteur de l'immobilier. Il dénonce de plus un effet de biais de la part de certains propriétaires qui préfèrent retirer leur bien du marché immobilier pour les louer à des locataires choisis par eux. Il faut ainsi selon lui trouver un équilibre entre le respect des règles et le rôle du professionnel. De fait, un des buts de sa mission est de remettre au centre l'administrateur de bien.

Ainsi, il nuance dans la suite du débat en précisant que la loi ELAN travaille à reconnaître le cadre immobilier et que les élus ne peuvent pas tout déléguer aux professionnels.

Sur la question des bailleurs surimposés, le député note qu'il faut de la stabilité (exemple du Pinel reconduit) mais aussi de la cohérence via la solution du procédé Denormandie qui favorise les investissements dans les centres-villes. Si pour lui la notion de zonage est aujourd'hui obsolète, celle de zonage de projet fait cependant sens car il permet de lutter contre l'habitat dégradé. Réclamant ainsi de la stabilité, le député voudrait ne plus modifier l'IFI. Il résume l'ensemble à une recherche d'équilibre entre les propriétaires bailleurs et la fiscalité redistributive, estimant que les propriétaires ne sont pas des rentiers.

#### Pour Sonia de la PROVOTE :

La sénatrice appelle à la prudence sur la question du tiers de confiance, réclamant au départ de la confiance et notant que celle-ci doit être partagée. Elle précise qu'il faudrait des chartes éthiques sur le sujet car il lui semble que les professionnels et syndicats notamment devraient être pénalisés lorsqu'ils ne respectent pas les textes. Elle cite les procédures de convocations en AG.

Sur la question de la surimposition, la sénatrice reconnaît que les pouvoirs publics doivent donner davantage de moyens, l'Etat ne pouvant être propriétaire de tous les logements en France, elle tient de fait à encourager la propriété et que celle-ci soit discutée avant tout au niveau local, avec les collectivités territoriales.

#### Pour Emmanuel HEYRAUD :

En tant que représentant de France Urbaine, Emmanuel HEYRAUD souligne en préambule que l'association d'élus a publié un document à l'occasion du Grand Débat. Il reconnaît par la suite que la notion de tiers de confiance est encore lointaine. Il rappelle dès lors trois mots essentiels à ses yeux que sont : la confiance, l'équilibre et la transparence qui manque selon lui en ce moment. Il souligne cependant des points positifs existants aujourd'hui et notamment le permis de louer ou encore l'intermédiation locative. Il appelle ainsi les acteurs à s'organiser afin de créer de la cohérence à l'échelle nationale.

Sur la question de la surimposition, Emmanuel HEYRAUD demande à ce que ce soient les territoires qui prennent en main ce sujet, jugeant que ces derniers sont les plus à même de juger. Il tient d'ailleurs à ne pas opposer social et privé. Enfin, sur la question des zonages, il est favorable à une simplification de ceux-ci sous réserves qu'ils soient décidés par les locaux. Il rappelle en ce sens le rôle et l'importance des CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement).

#### Sur la copropriété :

L'UNIS a fait certaines propositions à propos des copropriétés dont notamment :

- Sortir du contrat type pour le remplacer par un contrat socle de base sur lequel on rajoutera des clauses en fonction des cas particuliers ;
- Passer à la lettre recommandée électronique pour éviter des frais en papier ainsi que l'envoi de très nombreux courriers ;

L'essentiel de la discussion s'est au début centré sur l'image que renvoyaient les syndicats auprès de leur client et du grand public en général. Les invités ont en majorité une image négative des syndicats et tiennent à ce que ceux-ci provoquent des évolutions pour être acceptés des concitoyens.

#### Pour Mickael NOGAL :

Le député souligne le besoin de plus de transparence de la part des syndicats qui pâtissent aujourd'hui d'une mauvaise image.

#### Pour Sonia de la PROVOTE :

La sénatrice reconnaît qu'il est aujourd'hui difficile de changer de syndic et qu'il faut donc de la fluidité, de la sérénité et de la transparence pour améliorer la mise en concurrence. Elle plaide cependant pour que l'Etat s'implique moins dans le travail des syndicats (moins de réglementation), et s'appuie au contraire plus sur eux.

Pour Emmanuel HEYRAUD :

Le représentant de France Urbaine plaide pour un contrat qui soit plus simple mais demande à anticiper le temps long, ne voulant pas que de nombreuses copropriétés soient dégradées en même temps d'ici 15 ou 20 ans.

**Sur l'habitat dégradé :**

Sur ce sujet de l'habitat dégradé, Christophe TANAY va jusqu'à s'interroger sur l'opportunité d'aller, un jour, jusqu'à la déchéance de propriété face à des situations synonymes parfois de danger vital. Il souligne cependant la tétanie fiscale qui n'encourage pas les propriétaires à s'engager dans la rénovation.

Pour Mickael NOGAL :

Le député travaille sur le sujet dans le cadre d'une mission parlementaire. Il précise en ce sens que beaucoup de logements vides existent en France et ne sont pas occupés ni en travaux par manque de lisibilité dans la fiscalité, cette dernière devant être selon lui plus lisible et incitative.

Il rappelle aussi le problème des marchands de sommeil et le fait que les syndicats ont l'obligation de les dénoncer, n'oubliant pas dans le même temps qu'il faut aussi proposer un nouveau logement aux locataires victimes des marchands de sommeil.

Pour Sonia de la PROVOTE :

Bien que la mise à niveau du parc soit très chère, la sénatrice rappelle que la rénovation des logements crée de l'emploi (c'est un moteur économique) et qu'un accompagnement des pouvoirs publics est disponible (exemple de l'ANAH notamment). Ainsi, selon elle, une mobilisation générale est en train de naître sur le sujet de la rénovation.

Elle souligne enfin l'importance de l'anticipation pour les 5 à 10 ans qui arrivent afin que beaucoup de logements construits à la même époque ne soient classés en même temps comme « dégradés ». Il faut ainsi selon elle trouver des moyens de convaincre les propriétaires d'investir aujourd'hui.

Pour Emmanuel HEYRAUD :

Les propositions de l'UNIS sont consensuelles. Il tient à préconiser qu'il faudrait que les dispositifs de l'ANAH et de l'ANRU (Agence nationale pour la Rénovation Urbaine) soient plus visibles.

**Sur les territoires :**

Un consensus s'est rapidement dégagé pour remettre les territoires au centre des enjeux. Si France Urbaine souhaite travailler avec l'UNIS, il plaide aussi pour un dialogue entre les territoires. Ce discours est approuvé par la sénatrice qui rappelle à cette occasion l'importance de la filière du BTP.

Le député NOGAL conclut la table-ronde en rappelant la nécessité de pédagogie et d'information sur le logement et plaidant pour le carnet numérique.

\*\*\*