



## MOBILISATION GÉNÉRALE pour le logement et le pouvoir d'achat immobilier

**LE LOGEMENT EST ESSENTIEL :** Il répond à un besoin primaire et à un besoin de dignité. La pandémie nous a rappelé à quel point le logement est essentiel aux conditions de vie, au cadre de vie et à la qualité de vie.

**LE LOGEMENT EST INDISSOCIABLE DE L'EMPLOI ET DE LA MOBILITÉ :** son accessibilité est un prérequis à la mobilité géographique et professionnelle. Il constitue une clé d'entrée pour l'activité des entreprises, leurs collaborateurs, pour les étudiants et la formation.

**LE LOGEMENT EST ONÉREUX :** le niveau de prix, des loyers, des charges et des taxes pèse démesurément sur le budget des Français qu'ils soient locataires ou propriétaires. Premier poste de dépense, le logement doit être accessible au plus grand nombre, pour permettre de choisir, et non de subir son cadre de vie. Il doit aussi être abordable pour préserver le pouvoir d'achat. Ni les locataires, ni les propriétaires ne devraient avoir à arbitrer entre logement, éducation, culture, loisirs et transports.

**Devant de tels enjeux, la mobilisation doit être générale.**

Les professionnels de l'immobilier en appellent à la **responsabilité de la puissance publique**, dont l'action doit être orientée pour faire émerger une filière immobilière performante et accessible.

**Néanmoins, la mobilisation doit être celle des Français et des professionnels de l'immobilier.**

Les propriétaires, investisseurs et épargnants doivent être en première ligne pour soutenir l'offre de logement. Accompagnant les particuliers dans leurs démarches, connaissant l'état du marché immobilier et la réalité des effets des décisions publiques sur le parc immobilier, **les professionnels de l'immobilier s'engagent** pour que pouvoir d'achat, mobilisation du parc privé et intervention publique ciblée aillent de concert.

**L'Union des Syndicats de l'Immobilier préconise :**

- De déployer un "pacte locatif de responsabilité" reposant sur la suppression de la taxe foncière et la généralisation d'un amortissement fiscal proportionnel au niveau des loyers ;
- De créer un plein Ministère de l'Habitat, qui s'appuie sur ces professionnels - tiers de confiance - pour assurer du respect de la réglementation ;
- De rendre plus efficaces pour les propriétaires les outils de la rénovation en sanctuarisant le montant de "MaPrimeRénov".

# MOBILISONS L'ÉPARGNE PRIVÉE ET LES INVESTISSEURS

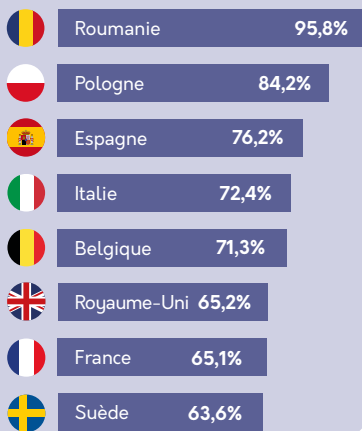
La France compte **moins de propriétaires et plus de locataires que la majorité des pays de l'Union Européenne**. Le pays souffre d'un manque de logements locatifs, quand les Français peinent à accéder à la propriété.

Trop de logements vacants, trop de locations touristiques dans les zones tendues : **L'offre de logement reste insuffisante** au regard de la démographie et trop faible au regard des potentiels du parc locatif.

**Pour y remédier, au-delà des acteurs sociaux et institutionnels, les investisseurs privés doivent être spécifiquement mobilisés.**

**Aujourd'hui, 96 % de l'offre locative privée est la propriété de bailleurs particuliers.** Un grand nombre d'entre eux a choisi d'investir dans la pierre pour s'assurer un complément de retraite, préparer l'avenir et celui de la famille.

## PART DE LA POPULATION PROPRIÉTAIRE DE SON LOGEMENT EN EUROPE EN 2019



Source : Eurostat (extraction de 2019)

Forts de leur expérience, les professionnels considèrent qu'il est incohérent de mener une politique du logement reposant uniquement sur les acteurs sociaux et institutionnels, quand **l'épargne privée individuelle constitue un gisement d'investissement locatif aussi considérable**. Le catalogue des mécanismes d'incitation fiscale démontre combien mobiliser l'épargne privée au service du logement est indispensable.

Elle doit être plus ouverte aux investisseurs et aux plus jeunes, pour qui la probabilité de se voir refuser un prêt bancaire est deux fois supérieure à celle de leurs aînés. **La fracture générationnelle dans l'accès à la propriété doit être résorbée.**

Pour répondre aux enjeux de rénovation, de démographie et de crise de l'offre, nous devons aider les Français à investir en questionnant la coexistence de dispositifs fiscaux si hétéroclites **en rationalisant ce "millefeuille fiscal"**.

L'accès au logement abordable et performant mérite **une ambition plus forte, plus universelle et plus homogène.**

# PRIORITÉ N°1

## Mettons en place “un pacte locatif de responsabilité” incitant les propriétaires, épargnants et investisseurs à réduire leurs loyers en contrepartie d’incitations fiscales :

- 1 • **Supprimons la taxe foncière !** La taxe foncière est aujourd’hui obsolète. Elle constitue un frein à l’investissement locatif, pénalise ceux qui ont œuvré toute leur vie pour s’offrir un logement, et fragilise le pouvoir d’achat des Français. Supprimer la taxe foncière, ou en supprimer l’équivalent sur les fiches d’impôt, **bénéficierait tout autant aux propriétaires qu’aux locataires**, qui trouveront un parc immobilier plus attractif et mieux investi.
- 2 • **Mettons en place d’un amortissement fiscal universel pour l’intégralité du parc locatif.** Il est nécessaire de s’extraire de la multiplicité de niches fiscales, pour revenir à un système plus large, récompensant le fait pour un propriétaire de proposer un logement au loyer modéré et/ou correctement rénové, sur la base d’un diagnostic de performance énergétique (DPE) adéquat.

- **PRIORITÉ N°2 - Appuyons-nous sur les professionnels de l’immobilier – tiers de confiance –, pour soutenir la politique publique d’investissement locatif en leur confiant la diffusion et le contrôle de l’amortissement** (plafond de loyer, décence).
- **PRIORITÉ N°3 - Restaurons la confiance entre locataires et bailleurs :**
  - En rétablissant la faculté de **cumuler des garanties** (cautionnement et assurance de loyers impayés) ;
  - En **valorisant les “bons payeurs”** prouvant leur solvabilité et démontrant le sérieux de leur historique de paiement.
- **PRIORITÉ N°4 - Encourageons l’aide à l’accession à la propriété des plus jeunes :**
  - En révisant la **fiscalité des donations**, en allégeant les droits de succession et en étendant l’aide à l’achat d’une résidence principale ;
  - En révisant la réglementation issue de l’Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) qui **rigidifie les conditions d’octroi de prêts immobiliers** aux primo-accédants ;
  - En favorisant la construction de logements intermédiaires, en appliquant la loi Elan : les programmes locaux de l’habitat (PLH) doivent **préciser l’offre de logements intermédiaires**.

# MOBILISONS LA FILIÈRE PROFESSIONNELLE

**Les professionnels des services immobiliers**, ce sont 200 000 dirigeants, collaborateurs, agents et conseillers au contact de la population qui sont présents dans tous les territoires. Ils sont experts de leurs marchés et riches **d'une compétence complète** : économique, technique, juridique. La diversité des modèles économiques permet d'ouvrir largement l'éventail de services répondants aux **besoins évolutifs** des clients locataires, bailleurs, copropriétaires, propriétaires et acquéreurs.

Pour **prendre leur part à la mobilisation générale** pour le logement, les professionnels revendiquent leur qualité de **tiers de confiance**, auprès des pouvoirs publics et des consommateurs. Ils endossent une responsabilité à l'égard de leur client et font vivre les **principes garants de la protection des consommateurs**, précisés et spécifiés par la loi.

Pour autant, **seules 70% des transactions et 40% des locations sont intermédiées** et bénéficient de l'expertise de professionnels formés à cet effet. Pour les mêmes actes de vente et de location, la réglementation destinée aux professionnels de l'immobilier est bien plus exigeante et protectrice du droit des consommateurs, que celle destinée au gré à gré. Cette **inégalité de traitement est pénalisante pour les consommateurs** qui sont privés de l'expertise des professionnels.

Par leurs mandats, les professionnels représentent leurs clients et acceptent une responsabilité tant à leur égard qu'envers la collectivité. La puissance publique doit s'appuyer sur l'expertise de professionnels, tiers de confiance, connaissant parfaitement la réglementation et soucieux de son application. Ce sont déjà **des relais au sein d'un maillage territorial complet**.

Les professionnels de l'immobilier **revendiquent la qualité de "tiers de confiance", mobilisons-les !**

## LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, UNE RÉGLEMENTATION EXIGEANTE ET PROTECTRICE : LA LOI HOGUET DE 1970

Les conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier :

- 1 • Détenir un "mandat" de représentation et d'intermédiation conféré par leur client
- 2 • Détenir une carte professionnelle délivrée à de strictes conditions (aptitude professionnelle, formation continue, garantie financière, assurance de responsabilité civile professionnelle, ne pas être frappé d'incapacités ou d'interdictions, respect d'un code de déontologie sanctionné par une procédure disciplinaire)

## PRIORITÉ N°5

### Soutenons la création d'un grand ministère de l'Habitat s'appuyant sur la filière et les professionnels de l'immobilier :

- 1 • Accordons à l'habitat la place qui devrait être la sienne **en exigeant un grand ministère de l'Habitat, notamment chargé du parc privé, de la copropriété et de la rénovation immobilière.**
- 2 • Le ministère s'appuiera sur la **profession qui se tient prête à contrôler l'application des prescriptions** : permis de louer, décence des logements, lutte contre les discriminations et les marchands de sommeil etc. Elle s'engage à agir en **relai des politiques publiques**, comme elle a déjà pu le faire contre les violences conjugales pendant la pandémie.

#### • **PRIORITÉ N°6 - Appuyons-nous sur l'héritage de la loi Hoguet qui confère aux intermédiaires une position de "tiers de confiance" :**

- En s'assurant que la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) la rende opposable à tous les acteurs, y compris les plateformes digitales, exerçant sur le territoire français ;
- En limitant la possibilité de signer des actes (mandats, compromis de vente sous-seing privé) aux seuls professionnels habilités par la loi ;
- En créant une carte professionnelle pour le métier de Promoteur-Rénovateur.

#### • **PRIORITÉ N°7- Mettons en place une "E-card" locataires et accédants"** permettant d'automatiser la remontée d'information relative au versement des aides, à l'image du dispositif Visale, pour réduire les temps de traitement des candidatures.

#### • **PRIORITÉ N°8 - Reconnaissons et encourageons l'emploi dans la filière immobilière en faisant confiance aux professionnels de terrain :**

- En laissant libres les chefs d'entreprise dans le choix de qualification des personnes qu'ils habilitent, et en permettant aux collaborateurs d'utiliser leur Compte Personnel de Formation (CPF) dans le cadre de leur métier.
- En renforçant l'offre de logements par le rétablissement du lien Entreprises-Logement (1% logement) pour le logement des salariés et des travailleurs-clés.

#### • **PRIORITÉ N°9 - Tirons la leçon de la pandémie en faisant de l'immobilier un secteur essentiel à la Nation :**

- En maintenant la fluidité de la chaîne des acteurs de l'immobilier, activités essentielles aux Français par exemple en adaptant la réglementation Tracfin à la massification des nouvelles pratiques de visites, notamment virtuelles ;
- En permettant aux professionnels d'effectuer des demandes groupées d'état hypothécaire afin d'accélérer les processus administratifs de vente, et réduire le délai des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA).

# MOBILISONS LE COLLECTIF POUR LA RÉNOVATION

## (copropriété, occupants, prestataires)

La vie de copropriété est régie par des règles strictes, conçues pour la bonne gestion des lieux communs, la **valorisation du logement du co-proprétaire et le bien vivre ensemble**.

Pour s'assurer que les copropriétaires puissent être mobilisés pour la rénovation des logements et la qualité de vie, il est fondamental de leur donner confiance et de faciliter leurs initiatives.

Les objectifs et le calendrier de la loi "Climat" sont ambitieux. Ils prévoient notamment que les logements les plus énergivores soient dans de proches échéances interdits à la location.

Pour éviter de contribuer à la crise du logement et laisser des logements vacants, nous devons **faciliter la mobilisation du collectif** pour la rénovation du logement :

**En permettant au collectif de financer la rénovation.** L'imprévisibilité et l'incertitude sont les ennemies de tout projet de long terme. Une politique de soutien de long terme fondée sur la garantie du montant et de la pérennité des aides doit prévaloir sur le courttermisme et l'instabilité. Il est temps d'être réaliste et de dépasser les blocages.

**En fluidifiant la prise de décision collective.** Pour donner au collectif l'opportunité de progresser, d'évoluer et d'adapter le logement aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle, les projets de rénovation du logement ne doivent pas être pris en otage par une complexité des règles de décision de groupe.

**En préservant la dimension humaine de la copropriété.** Les relations sociales ne doivent pas se réduire à des flux de messages sur des plateformes et applications. Elles doivent être complétées par un contact humain régulier.



### NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS

**500 000** IMMEUBLES

dont **10,6 millions**  
de logements

Parmi lesquels :

- > **2 millions** de logements sont classés en F et G
- > **1,9 millions** de logements sont classés en E



### CALENDRIER LOI "CLIMAT-RÉSILIENCE", DPE ET LOCATIONS

- **25 août 2022** : gel des loyers pour les classes F et G (indexation, relocation, renouvellement)
- **2023** : interdiction de louer des "pires passoires"
- **2025** : interdiction de louer les classes G
- **2028** : interdiction de louer des classes F
- **2034** : interdiction de louer des classes E



### COÛT DE LA RÉNOVATION

**70** MILLIARDS DE TRAVAUX  
DE RÉNOVATION ESTIMÉS

**24 milliards** pour le parc locatif :

- **Environ 20 000 €** de travaux de rénovation pour un logement classé F et G
- **Environ 10 000 €** de travaux par logement classé E

## PRIORITÉ N°10

**Donnons leur chance aux co-propriétaires de répondre à l'enjeu social et environnemental de la rénovation des logements en se saisissant de “MaPrimeRénov”.**

- 1 • Sanctuarisons et stabilisons “MaPrimeRénov” à l'échelle de la copropriété :**  
Le montant de cette aide doit rester inchangé lorsque la décision de rénover est prise en assemblée générale et lors de la réalisation effective des travaux, même s'ils sont entamés après plusieurs années ;
- 2 • Sanctuarisons les moyens budgétaires étatiques de “MaPrimeRénov” dans le cadre d'une loi de programmation pluriannuelle ;**
- 3 • Étendons “MaPrimeRénov” aux professionnels de la rénovation ainsi qu'aux copropriétaires-bailleurs (ou preneurs) de locaux commerciaux.**

• **PRIORITÉ N°11 - Facilitons la rénovation au profit de la qualité de vie en fluidifiant et accélérant la prise de décision dans les assemblées générales de copropriété.**

- Codifions par ordonnance la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis et permettons aux conseillers syndicaux d'utiliser leur compte professionnel de formation (CPF) pour se former dans le cadre de leurs missions ;
- Fluidifions les procédures de votes des décisions en matière de rénovation en les intégrant aux décisions de l'assemblée générale, prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires, et en donnant la possibilité à l'assemblée générale de déléguer au conseil syndical la prise de décision en la matière ;
- Réduisons le nombre de décisions en autorisant le vote global sur la décision des travaux et leur financement : en supprimant la mise en concurrence de chaque corps d'état, et en autorisant les votes sur “les commandes groupées”.

• **PRIORITÉ N°12 - Assurons la qualité de vie dans les immeubles en valorisant le métier de concierge et de gardien d'immeuble** en incitant au recrutement de personnels d'immeubles (allègements des charges, crédit d'impôt) et en prévoyant des loges et espaces communs de réunion dans les immeubles neufs ainsi que dans les immeubles rénovés en intégralité.

• **PRIORITÉ N°13 - Modifions la réglementation bancaire pour permettre aux copropriétaires d'effectuer un emprunt commun** pour leurs travaux de rénovation énergétique, afin de limiter les frais de dossiers.

• **PRIORITÉ N°14 - Simplifions les règles d'affectation d'usage des locaux et des terrains**

- En clarifiant les règles d'application de la TVA sur les terrains à bâtir, et celles de la plus-value sur les lots divisés ;
- En libéralisant la transformation de l'usage des immeubles selon les besoins ; passer de l'habitat aux locaux d'activité, et inversement de bureaux à l'habitat.

# L'UNIS EN QUELQUES MOTS

## Notre démarche

Ce manifeste est le fruit d'un dialogue entre les représentants des différents métiers, des réseaux territoriaux que nous représentons, et d'auditions externes.

A l'occasion des Assemblées des Territoires, ce "think tank" a pu débattre des priorités qui leur sont chères en vue de promouvoir "une mobilisation générale pour le logement !".

Ce manifeste vise à éclairer les décideurs publics sur les convictions des professionnels pour répondre aux enjeux de l'accessibilité et de la qualité du logement.

## Qui sommes-nous ?

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.

Ils 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, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité, en mettant à leur disposition un conseil juridique et une veille sur les évolutions réglementaires et numériques.

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), et a signé la Charte "FAIRE" de l'ADEME.



## L'UNIS EN CHIFFRES



**6 000 ENTREPRISES**  
(Indépendants, réseaux et groupes)



**22 000 SALARIÉS**



**26 600 MANDATAIRES**  
sur un volume de 40 000 mandataires  
ayant réalisé 140 000 transactions en 2020,  
pour un montant de 1MDE  
de chiffre d'affaires cumulé

## CONTACT

**Danielle DUBRAC**, Présidente  
**Nicolas SOKOLOWSKI**, Directeur Général  
**Géraud DELVOLVE**, Délégué Général

Mail : [gd@unis-immo.fr](mailto:gd@unis-immo.fr)



**Unis**  
Les professionnels  
de l'immobilier