

Lettre ouverte aux candidates et candidats aux élections municipales.

L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers Loire - Haute-Loire a été fondée le 24 juin 1898, affiliée à la Fédération nationale UNPI fondée en 1893 regroupe près de 76 chambres réparties sur l'ensemble du territoire, avec l'objectif de rassembler les propriétaires immobiliers occupants et bailleurs et de les défendre auprès des services publics.

Les propriétaires privés ne sont ni des variables d'ajustement budgétaire, ni des adversaires des politiques publiques. Ils sont des acteurs essentiels du logement. Pour rappel, 58% des Français sont propriétaires de leur logement, soit environ 35 millions de personnes. Le parc locatif se répartit entre 25% des locataires logés dans le secteur privé, contre 18% dans le parc social.

À l'approche des élections municipales, les choix que vous porterez en matière de logement et de fiscalité locale auront des conséquences directes sur des millions de propriétaires et, au-delà, sur l'équilibre même du marché du logement dans nos territoires. À ce titre, l'UNPI en appelle à plus de stabilité, plus de cohérence et plus de confiance car le propriétaire joue un rôle sociétal important non délocalisable. L'UNPI milite aussi pour un véritable statut du bailleur privé, une reconnaissance en tant qu'acteur économique.

Favorisons l'investissement plutôt que le matraquage fiscal !

Taxe foncière : stopper la spirale infernale.

L'UNPI publie depuis vingt ans son Observatoire des taxes foncières. Partout en France, la tendance est claire : la taxe foncière connaît une hausse continue (+37,3% entre 2014 et 2024), souvent bien supérieure à l'inflation et à l'évolution des revenus des ménages.

Dans de nombreuses communes, elle est progressivement devenue la variable d'ajustement de la suppression de la taxe d'habitation et des besoins croissants de financement local.

La taxe foncière ne peut pas devenir un impôt de compensation permanent. Les propriétaires ne peuvent pas être systématiquement les financeurs par défaut de l'ensemble des politiques locales.

L'UNPI demande :

- La stabilité de la part communale de taxe foncière.
- Le refus de toute fiscalité punitive ciblant les propriétaires.
- Que toute évolution fiscale soit exceptionnelle, justifiée et concertée.
- L'engagement d'une baisse pour certaines communes.
- L'encadrement par l'État de l'augmentation des taxes foncières (en équité des mesures d'encadrement des loyers en faveur des locataires).

En 2024, Saint-Etienne est monté sur le podium en 3ème position des 200 plus grandes villes de France à avoir lourdement taxé la propriété immobilière de plus de 18,7%, soit pas moins de 12M€ supplémentaires entrant dans la caisse communale par an. Inacceptable dans une période tendue où le propriétaire occupant fait face aux augmentations du coût des charges communes et de l'énergie. Ce nouveau matraquage fiscal pour le propriétaire bailleur est en total décalage avec l'augmentation de l'indice des loyers. Nous constatons que cet impôt sur la période 2012-2022 a déjà cru de 18,6 %, soit trois fois la progression des loyers qui sur cette période n'aura été que de 6,7 %.

Rénovation énergétique :

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 obligent la rénovation énergétique à marche forcée avec son calendrier serré de mise en œuvre, ses complexités et ses incohérences : la méthode de calcul arbitraire des algorithmes ne tient pas compte entre-autres des spécificités et des qualités du bâti ancien face aux enjeux climatiques.

Le bâti ancien est conçu pour composer avec l'humidité alors que le bâti moderne fait barrage à l'humidité. Ce particularisme des constructions anciennes favorise le confort d'été. Il est insuffisamment pris en compte par les méthodes de calcul et d'évaluation du bâti ancien, dont la conception bioclimatique tient compte de son environnement naturel.

Le 20 mars 2025, les Sénateurs convaincus ont voté à l'unanimité pour la mise en place d'un DPE « Bâti ancien ». Nous attendons de la chambre des Députés, le même vote des corrections attendues concernant le bâti d'avant 1948, pour le sortir enfin de l'impasse de la « passoire thermique ». Nous devons arrêter ce massacre annoncé et financé par nos impôts à grand frais.

La transition énergétique ne se fera pas contre les propriétaires, mais avec eux. Or, l'accumulation d'interdictions de louer et d'obligations de travaux, sans accompagnement suffisant, fragilise les ménages et conduit parfois à retirer des logements du marché.

Des solutions locales existent déjà. Certaines communes ont mis en place des exonérations partielles de taxe foncière pour les propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique importants sur des logements anciens. C'est le cas de Chambéry qui offre une exonération de 50 % de la part communale de la taxe foncière pendant trois ans aux propriétaires de logements anciens (avant 1989) ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique supérieurs à 10 000 € sur un an ou 15 000 € sur trois ans.

L'UNPI appelle les collectivités à :

- Développer de véritables mesures incitatives locales.
- Récompenser l'investissement dans la rénovation plutôt que multiplier les sanctions.

Vacance des logements : remettre de l'offre sur le marché plutôt que désigner des coupables.

La vacance de longue durée fait régulièrement l'objet de débats, mais les données disponibles restent fragiles, notamment depuis la disparition de la taxe d'habitation, qui a profondément modifié les outils de comptage.

Derrière la vacance des logements, il y a rarement une logique spéculative, mais le plus souvent des situations personnelles ou successorales complexes qui bloquent la remise en location. S'y ajoutent des logements trop dégradés ou énergivores pour être loués, dont les propriétaires n'ont pas toujours les moyens de financer la rénovation, face à des aides jugées trop complexes ou insuffisantes. Enfin, la baisse de la rentabilité locative et l'accumulation de contraintes juridiques et fiscales dissuadent également la remise de ces biens sur le marché. Dans ce contexte, certains propriétaires préfèrent ne pas louer plutôt que louer à perte, sous forte pression réglementaire.

La priorité doit être d'aider à remettre ces logements sur le marché, par l'accompagnement et l'incitation, plutôt que par la stigmatisation ou la seule sanction.

Redonner une place centrale aux propriétaires dans la politique du logement

Sans propriétaires privés, il n'y a ni logements à louer, ni politique du logement efficace.

L'UNPI appelle les futurs élus municipaux à :

- Reconnaître pleinement les propriétaires comme partenaires des politiques locales du logement.
- Orienter les décisions vers la remise sur le marché de logements, plutôt que vers l'accumulation de dispositifs dissuasifs.
- Restaurer un climat de confiance, de stabilité et de visibilité à long terme.
- S'engager à une baisse de la taxe foncière.

C'est à cette condition que nos territoires pourront à la fois loger leurs habitants, rénover leur parc immobilier et préserver un équilibre durable entre droits, devoirs et responsabilités de chacun.

Veillez croire, Mesdames et Messieurs les candidats, en l'expression de notre vigilance et de notre engagement au service d'un logement accessible, durable et équilibré.

Franck SCHELL,
Président de l'UNPI Loire – Haute-Loire

Les propriétaires sont en colère et souhaitent être entendus !

Nous devons le faire savoir haut et fort !

Mobilisons-nous dans cette période pré-électorale

Rejoignez-nous... Adhérez !

Informations : 04 77 32 78 54 ou www.4243.unpi.org

Chaque adhésion est importante et compte pour faire vivre notre chambre syndicale mais c'est aussi un acte militant permettant notre indépendance, pour nous faire non seulement entendre, mais surtout nous faire comprendre. Cotisation annuelle à 95€ - Cotisation bienfaiteur annuelle à 125€ - Compris abonnement à 11 revues immobilières par an.