

MUNICIPALES : PROPRIÉTAIRES ET COMMUNES DOIVENT RENOUER LA CONFIANCE

À l'approche des élections municipales, nous avons interrogé les candidates et candidats sur leurs orientations en matière de logement et de fiscalité immobilière.

À ce stade, peu de réponses nous sont parvenues. Ce silence confirme la nécessité d'un débat clair sur ces enjeux essentiels pour l'avenir de nos territoires.

Mesdames et Messieurs les candidats

Vos décisions en matière de logement et de fiscalité locale auront un impact direct sur des millions de propriétaires et sur l'équilibre du marché immobilier communal.

Les propriétaires privés ne sont ni des variables d'ajustement budgétaire ni des adversaires des politiques publiques.

Ils sont des acteurs essentiels du logement. 58 % des Français sont propriétaires de leur résidence principale. Le parc locatif repose à 25 % sur des bailleurs privés, contre 18 % pour le parc social.

Sans propriétaires privés, il n'y a pas de politique du logement efficace. L'UNPI appelle à plus de stabilité, de cohérence et de confiance.

Taxe foncière : mettre fin à la dérive

Entre 2014 et 2024, la taxe foncière a augmenté de 37,3 %, bien au-delà de l'inflation. Dans de nombreuses communes, elle est devenue un impôt de compensation.

La taxe foncière ne peut pas être la variable d'ajustement permanente des budgets locaux.

Nous demandons :

- La stabilité de la part communale
- Le refus de toute fiscalité punitive
- Des hausses exceptionnelles, justifiées et concertées

Une réforme plus équitable doit être engagée, notamment par la création d'une Contribution Locale des Usagers des Collectivités (CLUC) reposant sur l'ensemble des bénéficiaires des services publics.

Rénovation énergétique : privilégier l'incitation

La transition énergétique doit se construire avec les propriétaires. L'accumulation d'interdictions de louer sans accompagnement suffisant fragilise les ménages et réduit l'offre locative.

Certaines communes montrent la voie. La ville de Chambéry accorde une exonération de 50 % de la part communale de taxe foncière pendant trois ans pour



des travaux significatifs. Nous appelons les collectivités à développer ces dispositifs incitatifs et à simplifier les démarches.

Réglementation locative : revenir au pragmatisme

Le permis de louer doit être strictement ciblé sur les situations réellement

problématiques et simplifié pour les bailleurs respectueux des règles, avec une validité de trois ans.

L'encadrement des loyers, là où il existe, ne traite pas les causes structurelles du manque d'offre et fragilise l'investissement locatif. La priorité doit être d'augmenter l'offre et de restaurer la confiance.

Vacance et meublés de tourisme : accompagner plutôt que contraindre

La vacance résulte le plus souvent de situations complexes, de logements dégradés ou d'une rentabilité insuffisante face aux contraintes croissantes. La priorité doit être la remise sur le marché par l'accompagnement et l'incitation.

Concernant les meublés de tourisme, les restrictions successives ont accru la complexité sans résoudre la crise du logement. Sur 38 millions de logements, seuls 80 000 sont dédiés à une activité touristique professionnelle. Restreindre davantage ne remplacera ni la construction ni la rénovation.

Restaurer un partenariat durable

Nous appelons les futurs élus municipaux à :

- Reconnaître les propriétaires comme partenaires
- Favoriser la remise sur le marché de logements
- Garantir stabilité et visibilité à long terme

Loger les habitants et rénover le parc immobilier suppose un cadre clair et équilibré.



NOS ENGAGEMENTS

Propriétaires immobiliers, rejoignez l'UNPI 33-24 pour défendre et faire entendre la voix de la propriété immobilière dans nos territoires.

Sylvain GRATALOU
Président UNPI FRANCE

Denis JACQUES
Président UNPI 33-24



UNPI 33 24
7 cours de GOURGUE
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 52 57 07
unpi33@unpi.fr
<https://www.33.unpi.org>

