

Pierre Hautus, directeur de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers)

# « Trop de taxes pèsent sur la propriété immobilière »

Fiscalité sur le logement, future loi ELAN... à l'occasion de la 12<sup>ème</sup> édition de l'Observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties, le directeur de l'UNPI nous livre ses analyses.

Par Olivier Marin [@OlivierMarin1](#)

## LE CLUB IMMO. Quels sont les éléments clés de votre Observatoire annuel sur les taxes foncières ?

**PIERRE HAUTUS** : Lors des précédentes éditions de l'Observatoire, des hausses avaient été constatées de 14,04 % entre 2011 et 2016, de 16,42 % entre 2009 et 2014, et de 21,17 % entre 2007 et 2012. En 2018, neuf départements ont rehaussé leur taux, contre seize en 2017 et trente-cinq en 2016. Néanmoins, la hausse de l'impôt foncier demeure cinq fois plus élevée que l'inflation, huit fois plus élevée que l'augmentation des loyers sur la même période, et représente en moyenne plus de deux mois de loyer. Par ailleurs, le regroupement de communes en métropole n'a pas entraîné de baisses de la fiscalité : par exemple la suppression du département au profit de la métropole de Lyon s'accompagne d'une hausse de 19 % du taux propre sur la période 2012-2017. La ville Nice a vu augmenter sa taxe foncière de 19,32 % en 2018 en créant un nouveau taux métropolitain, sans que les autres taux baissent.

**Y a-t-il un effet « vase communicant » entre la suppression de la taxe d'habitation et le reste de la fiscalité locale ?**  
Nous sommes très attentifs à la loi de finances qui va arriver en février spécifiquement aux collecti-

tivités locales, territoriales. Les collectivités vont demander un certain nombre de garanties pour leurs financements propres car les dotations diminuent de plus en plus. L'Etat leur demande de faire des économies. Cela risque de se compenser sur de nombreuses taxes : taxes foncières, taxes spéciales d'équipement, taxes inondation, taxes sur les locaux vacants, surtaxes sur les résidences secondaires... qui pèsent sur la propriété immobilière. C'est un danger pour les propriétaires occupants mais aussi pour les investisseurs, au risque de les faire fuir définitivement.

## Quelle sont, selon-vous, les bonnes et les moins bonnes mesures de la future loi Elan ?

La réforme du parc HLM avec plus de transparence, le volet relatif à la construction mais aussi le futur bail mobilité, nouveau contrat de location en meublé vont dans le bon sens. En revanche, nous allons continuer de combattre le dispositif d'encadrement des loyers qui doit entrer en vigueur pendant une phase expérimentale de 5 ans (pour les collectivités volontaires après l'agrément d'un Observatoire des loyers NDLR). Ce dispositif ne répond nullement à une question d'offre et de

qualité du parc de logements. Si les loyers sont bloqués alors que les impôts augmentent aussi, cela risque même de créer une petite bulle immobilière. Nous proposons un contrat locatif gagnant/gagnant entre propriétaire et locataire avec la signature d'une convention par exemple avec l'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). D'un côté, un loyer moins cher de 30 % dans l'intermédiaire et de l'autre, un bonus pour la rénovation énergétique du logement.

## L'activité de l'immobilier se porte bien avec un marché très dynamique...

Les bons chiffres du volume de ventes n'ont rien à voir avec la qualité du parc locatif et l'offre locative. Les propriétaires privés ont de plus en plus de mal à faire des travaux pour des questions financières. A Paris, l'activité se porte très bien. Ce ne sont pas forcément des biens qui se retrouvent dans l'offre locative. Il y a des « disparitions » d'appartement chaque année. Que ce soit pour des locations touristiques de courtes durées mais aussi pour des pied-à-terre acquis par des investisseurs étrangers et qui ne les mettent jamais sur le marché.



© F. Bouchon / Le Figaro

**Pierre Hautus,**  
directeur de l'UNPI  
(Union nationale  
des propriétaires immobiliers)

**LeClubimmo** **F**  
immo

En vidéo sur Figaro Immo sur [Lefigaro.fr](#)

Rubrique réalisée par FIGARO IMMO - 01 56 52 80 00