

# Acquis de l'UNPI au cours des dernières années

> Par son action, ses interventions auprès des ministères concernés, des parlementaires, des responsables politiques > Par la constitution de dossiers spécifiques argumentés et de demandes justifiées par des données incontestables > Par la création et le développement d'observatoires (loyers et taxes foncières) ...

## L'UNPI A OBTENU

### > EN MATIÈRE DE FISCALITÉ

- La suppression définitive de la CRL, contribution sur les revenus locatifs (loi de finances pour 2006: revenus 2006 imposables en 2007).

- La déductibilité des revenus fonciers de la cotisation à une chambre de propriétaires affiliée à l'UNPI (loi de Finances pour 2006: revenus 2006 imposables en 2007).

- L'allègement de l'imposition des revenus fonciers des propriétaires qui louent leur ancienne habitation principale à la suite d'une mutation ou mobilité professionnelle (loi de Finances pour 2006).

- La création et l'amélioration du bouclier fiscal: abaissement de 60 % à 50 % du montant maximum des prélèvements, prise en compte des prélèvements sociaux (loi TEPA du 21 août 2007).

- Le maintien du taux de TVA à 5,5 % pour les travaux.

- Le report de la date limite de dépôt de déclaration n° 2072 (déclaration des SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés) initialement fixée fin février 2008 reportée au 5 mai. C'est par ses interventions énergiques auprès de tous les parlementaires, du ministre des Finances, de l'Élysée et de Matignon que, pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, l'UNPI a obtenu ce report. La demande a été réitérée et rappelée au ministre concerné pour 2009.

- La réforme des droits de succession et de donation: suppression des droits de succession entre époux, triplement de l'abattement en ligne directe de 50 000 € à 150 000 € (loi TEPA du 21 août 2007).

- La création d'un crédit d'impôt pour les contribuables qui achètent une résidence principale. Cette mesure phare de la loi TEPA n'est pas réservée aux primo-accédants; il n'est pas prévu de conditions de ressources. Il s'agit d'un crédit d'impôt et non d'une réduction d'impôt, ce qui signifie que l'avantage fiscal profite également aux personnes non imposables. Le logement acquis peut être neuf ou ancien (loi TEPA du 21 août 2007).



- La réforme des plus-values immobilières: exonération au bout de 15 ans de détention (contre 22 ans auparavant), imposition au taux forfaitaire de 16 % + prélèvements sociaux (loi de finances pour 2004).

- Le relèvement et l'extension du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable (loi de Finances pour 2006: revenus imposables en 2007).

### **Et, dans le cadre du projet de loi de Finances pour 2009:**

- Prêt à taux 0 pour le financement des travaux dans la résidence principale jusqu'à 30 000 €, sans conditions de ressources (contrairement au prêt à taux zéro « classique »); ouvert au locataire ou au propriétaire accédant

- Extension du crédit d'impôt en faveur du développement durable (article 200 quater du CGI) au profit des bailleurs, dans la limite de 8 000 € par logement, et dans la limite de 3 logements au titre de la même année.

- Engagement d'une concertation entre bailleurs et locataires pour déterminer les modalités de partage des économies d'énergie résultant des travaux financés par les bailleurs (projet de loi Grenelle I adopté en 1<sup>re</sup> lecture par l'AN, le 21 octobre 2008, et transmis au Sénat).

> Une mission a été confiée au président de l'UNPI sur cette question par la ministre du Logement (Congrès de Bordeaux 10 octobre 2008).

## > EN MATIÈRE D'ISF

- L'augmentation de 20 % à 30 % de l'abattement sur la valeur vénale de la résidence principale pour l'ISF.

- La possibilité de réduire la facture d'ISF par des incitations à l'investissement dans les PME, ou par des dons à certains organismes d'intérêt général et aux fondations reconnues d'utilité publique (FRUP) ou aux fondations abritées par une FRUP. Le plafonnement de 5 000 € est commun à la réduction liée aux investissements dans les PME et à celle relative aux dons et cumulables aux deux possibilités dans cette seule limite (loi TEPA du 21 août 2007).

- Le bénéfice de la réduction d'ISF (au titre des investissements dans les PME) est étendu aux souscriptions de parts de FCPI et de FCPR. Comme pour les FIP (fonds d'investissement de proximité), le montant de l'ISF est réduit de 50 % des sommes versées à des FCPI ou à des FCPR.

## > EN MATIÈRE DE RAPPORTS LOCATIFS (baux d'habitation)

- La reconnaissance du caractère prioritaire de la créance de loyer dans la procédure de surendettement (loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005).

- La prescription quinquennale des charges locatives et actions en répétition des loyers et charges (au lieu de 30 ans). Délai identique pour le bailleur et le locataire pour réclamer des arriérés de charges ou impayés (loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005).

- La possibilité de réduire la durée du bail à 9 mois (au lieu d'un an) lorsque la location d'un logement meublé est consentie à un étudiant et la non reconduction automatique du bail (loi « Borloo » relative au développement des services à la personne du 26 juillet 2005).

- La création d'un crédit d'impôt (égal à 50 % du montant de la prime d'assurance) pour les personnes qui louent un logement conventionné et qui concluent un contrat d'assurance contre les impayés de loyer (loi relative au développement des services à la personne du 26 juillet 2005).

- Le dispositif « Borloo ancien » sans travaux, particulièrement intéressant pour les bailleurs: abattement forfaitaire à 30 %, pas de CRL, déduction de toutes les anciennes et nouvelles charges (gérance, assurance, frais de procédure...),

revenus nets imposables bénéficiant de nouvelles tranches plus favorables... (loi DALO du 22 février 2007).

- La possibilité d'opter pour le dispositif « Borloo dans l'ancien » lors du renouvellement du bail (loi DALO du 22 février 2007).

- L'extension de la déduction forfaitaire des loyers intermédiaires (30 %) étendue au dispositif de location/sous-location (loi DALO du 22 février 2007).

- L'évacuation forcée du logement sans jugement en cas de squat (loi DALO du 22 février 2007- art. 38)

- Le maintien de la caution personnelle pour les bailleurs personnes physiques dans le projet de loi Boutin (2008), contrairement à ce qui était prévu dans le texte initial (adopté par le Sénat en 1<sup>re</sup> lecture le 21 octobre 2008 et présenté à l'Assemblée nationale début décembre).

- Le paiement de l'ALS et de l'ALF (allocation logement à caractère social et familial) versé directement au bailleur même sans l'accord du locataire (loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008).

- La remise en cause du statut des HLM en présentant dans la 1<sup>re</sup> édition du *Livre Blanc* de l'UNPI la réalité de la situation. La ministre du Logement a obtenu, lors de la discussion au Sénat de sa loi, une 2<sup>e</sup> délibération pour faire baisser les plafonds. Cette mesure devrait accélérer la mobilité au sein des HLM et diriger vers le parc locatif privé des locataires solvables.

C'est une véritable révolution initiée par l'UNPI qui secoue en profondeur le monde HLM avec la remise en cause des avantages acquis. Les organismes sociaux bénéficiaient, jusqu'à ce pavé lancé par la Fédération, d'une « omerta » totale, tant de la part des élus nationaux et locaux que d'un grand nombre de journalistes. La vérité des situations privilégiées commence à se dévoiler peu à peu et devrait profiter au parc privé avec l'arrivée de nouveaux locataires solvables.

- Le recentrage du « Robien neuf » sur les zones tendues devrait limiter la concurrence actuelle sur certains territoires avec le parc ancien (projet de loi Boutin sur le logement).

- Les délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion accordés par le juge ne pourront excéder un an, au lieu de trois actuellement (projet de loi Boutin).

- La Cession temporaire d'usufruit: dispositif très intéressant pour les propriétaires (loi ENL du 13 juillet 2006).



## > EN MATIÈRE DE BAUX COMMERCIAUX

Le colloque organisé à Paris par l'UNPI avait pour objectif de demander au ministre de la Justice, Dominique Perben, de revoir la législation des baux commerciaux.

Aujourd'hui, un bon nombre des réformes demandées dans le cadre de ce colloque ont été adoptées dans la loi LME (loi de Modernisation de l'économie du 4 août 2008):

- assouplissement du régime des baux dérogatoires (possibilité de plusieurs baux successifs sur une période de 2 ans);
- baux professionnels: possibilité d'opter pour le régime des baux commerciaux.

C'est un point important qu'a obtenu l'UNPI, le bailleur a désormais le choix de la liberté contractuelle.

Cet acquis est l'exemple du travail à long terme mené par l'UNPI, et qui finit par porter ses fruits.

- que le dépôt de garantie ne soit pas réduit à 1 mois pour les baux commerciaux, comme cela a été fait pour les baux d'habitation;
- que la référence au nouvel indice ILC soit laissée au choix des parties.

## L'UNPI A AUSSI OBTENU

- la possibilité de revenir aux tarifs réglementés de gaz et d'électricité jusqu'au 30 juin 2010 (loi du 21 janvier 2008);
- le report au 31 décembre 2010 de la première échéance des travaux de mise en sécurité des ascenseurs, initialement prévue au 3 juillet 2008 (décret du 28 mars 2008);
- la pérennisation de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 sur la mise à jour des règlements de copropriété (projet de loi Boutin sur le logement).

## > EN MATIÈRE DE TESTING

L'UNPI a été la seule structure à réagir très vigoureusement et à dénoncer les méthodes de testing en agissant auprès des Pouvoirs publics et des élus, et en publiant des communiqués.

Les opérations de testing sont relativement faibles dans le logement. L'action de la Fédération et les partenariats noués avec France Terre d'Asile et le FASILD (devenu



ACSE), au plan national ainsi que les accords locaux avec des organismes tels que le Secours catholique ou Habitat&Humanisme ont certainement contribué à améliorer l'image des bailleurs privés.

## > L'INTERMÉDIATION ET LES BAUX GLISSANTS

L'UNPI a contribué à faire connaître et à développer ces dispositifs intéressants pour les bailleurs qui leur apportent des garanties (paiement du loyer, récupération du logement au terme du contrat...) et pour certains dispositifs, l'assurance d'un suivi social des locataires.

## > REPRÉSENTATION UNPI AU SEIN DES CES ET CESR

- Conseil économique et social: l'UNPI a obtenu une représentation de la propriété privée au titre des « Personnes Qualifiées » – Section « Cadre de Vie ».
- Conseils économiques régionaux: l'UNPI est présente dans 14 régions.

## > REPRÉSENTATION UNPI AUX CONSEILS RÉGIONAUX DE L'HABITAT

• L'accord cadre (2005-2009) signé avec le ministre de la Cohésion sociale et du Logement, Jean-Louis Borloo, insiste sur le rôle de représentation des chambres affiliées à l'UNPI en qualité de représentants des propriétaires privés occupants et bailleurs et à ce titre prévoit que ces chambres siègent au sein des CRH (Conseils régionaux de l'habitat) et dans toutes les instances locales traitant du logement privé. L'accord cadre confirme que la demande de remboursement de la TADB acquittée deux fois en 1998 est enfin prise en compte.

### CONNAÎTRE LES LOYERS ET ANALYSER LES MARCHÉS SUR LES ESPACES URBAINS ET RURAUX

