

Spécial
99^e
Congrès



■ Jean Perrin, président de l'UNPI, Gilbert Meyer, maire de Colmar, et Dominique Grunenwald, président de la chambre des propriétaires de Colmar, lors de l'introduction du congrès.

16 OCTOBRE 2009 : LE 99^e CONGRÈS DE L'UNPI À COLMAR

Quel avenir pour l'offre locative ?

Doit-on investir dans l'immobilier locatif ? Quelles sont les nouvelles formes de l'offre locative ? L'offre locative a-t-elle un avenir ? Telles étaient les trois questions proposées au débat des congressistes de Colmar ce 16 octobre pour le 99^e congrès de l'UNPI. Autour d'intervenants de qualité, économistes, juristes, personnalités politiques, la discussion a montré le déphasage entre un discours public qui pousse à la construction et un constat de vacance locative et de baisse des loyers que les congressistes constatent dans de nombreux marchés. Si les propriétaires ne remettent pas en cause l'investissement immobilier dans son principe, ils sont contraints de rechercher de nouveaux modes d'investissement pour combattre les effets néfastes d'une fiscalité de plus en plus asphyxiante et les effets pervers du Grenelle de l'environnement qui va exclure du marché les logements les moins performants. L'imagination est de mise et le ministre vient de le confirmer officiellement en confiant au Président Perrin une mission sur la vente de logements aux locataires.

EN INTRODUCTION

Un encouragement du maire de Colmar

Dans son mot d'accueil, le président Dominique Grunenwald se félicite que l'année où la chambre des propriétaires de Colmar fête son centenaire ait été retenue pour accueillir le 99^e congrès de l'UNPI. Dix-sept ans plus tôt, Colmar avait eu aussi l'honneur de recevoir le congrès. Dominique Grunenwald rend hommage au président Jean Perrin qui a su faire de la fédération un outil moderne, tout en bousculant un certain nombre d'habitudes.

Le maire de Colmar, Gilbert Meyer, a eu des propos très encourageants à l'adresse

des congressistes : « Je considère que, de tout temps, la propriété privée fait partie du patrimoine français. » Il a indiqué que le parc public et le parc privé devaient être « complémentaires et non concurrentiels ». Il considère pour sa part que le bon niveau pour le parc public est de 25 %. La ville de Colmar était à 38 % en 1995 et il se félicite d'avoir abaissé ce taux à 30 %. Le maire a aussi réussi à réduire l'endettement public tout en accompagnant le financement d'opérations privées, comme la rénovation d'immeubles commerciaux de centre-ville ; il rappelle que cet accompagnement revient moins cher que de prendre en charge directement l'investissement car, ainsi, la collectivité n'a pas besoin d'acheter le foncier.

Le président Jean Perrin se réjouit que le maire de Colmar ait ainsi compris les préoccupations des bailleurs et réaffirme que les propriétaires sont les partenaires des locataires. Il déclare ouvert le 99^e congrès de l'UNPI.

PREMIÈRE TABLE RONDE Doit-on aujourd'hui investir dans l'immobilier locatif ?

Auguste Lafon, président de l'UNPI 13, souligne en préambule le paradoxe selon lequel les Français restent attachés à la pierre alors que depuis la loi Quilliot, les rapports locatifs sont déséquilibrés et que les contraintes fiscales ou techniques qui pèsent sur la

I Les intervenants de la première table ronde (de gauche à droite) : Guy Marty, Jean-Paul Florentin, Alain Tourjman et Michel Bokarius.



propriété sont de plus en plus lourdes. **Michel Bokarius, président de la chambre de Mulhouse**, distingue la crise de l'immobilier, qui est une crise de survalorisation des actifs, de la crise du logement, qui est liée à son traitement fiscal, économique et juridique. La crise du logement ne sera pas réglée tant que ce traitement ne sera pas amélioré. Les bailleurs ont actuellement l'impression d'être captifs : ils ne parviennent ni à louer ni à vendre.

Pour Guy Marty, directeur général de l'IEIF, il y a un problème d'analyse statistique car, selon que l'on écoute le ministère du Logement ou l'Insee, les besoins de logements sont estimés à 500 000 ou 400 000 logements par an. Mais cet écart vient notamment des divergences d'appréciation de l'évolution des types de famille, qui est de plus en plus rapide. L'offre doit aussi évoluer pour s'adapter aux demandes spécifiques, telles que celles des jeunes ou des seniors.

Alain Tourdjman, directeur des études et de la prospective à la Caisse nationale d'épargne, ajoute que ces dernières années, le nombre de nouveaux ménages a augmenté bien plus vite que lors des Trente Glorieuses. L'évolution des modes de vie a donc un effet plus important aujourd'hui sur la demande de logements que celle de la hausse de la natalité lors de l'après-guerre. Il ajoute que la carte des secteurs où il y a insuffisance de l'offre correspond à celle des lieux où subsistent surpeuplement et insalubrité.

Jean-Paul Florentin, président de Spiral, société strasbourgeoise adhérente de la Fédération des promoteurs de France, confirme la difficulté que pose l'analyse statistique du logement dans notre pays : des systèmes de mesure pris en défaut peuvent conduire à des politiques inadaptées. Mais il observe toutefois que, alors que nous avons réussi à passer de 300 000 à 430 000 logements construits par an, sans qu'il n'en résulte de surproduction, nous sommes en train de rejoindre à nouveau le chiffre de 300 000... Nous sommes dans l'incapacité de prévoir le nombre de personnes par ménage que nous connaissons dans dix ans. Le vrai

problème est que le logement est devenu trop cher et Jean-Paul Florentin estime que les politiques s'en saisiront en raison de l'importance des lieux d'habitat dans le destin social.

Auguste Lafon confirme que les loyers bien souvent ne sont plus aujourd'hui en adéquation avec les capacités financières des locataires, ce qui conduit un certain nombre de bailleurs à réduire le montant de leurs loyers.

De très nombreuses villes moyennes, estime Michel Bokarius, connaissent une surproduction d'habitations car des logements sociaux y ont été construits en abondance et se trouvent en concurrence avec les logements privés. Ces logements publics, souvent neufs et de bonne qualité, sont loués plus cher que ceux du secteur privé mais les locataires y bénéficient de l'APL et s'inscrivent en liste d'attente pour les obtenir.

Guy Marty évoque une révolution encore trop méconnue du comportement des Français : ils consacrent 30 à 35 milliards d'euros pour l'automobile, 10 milliards pour l'ameublement, 10 à 12 milliards pour l'électroménager, mais 64 milliards d'euros pour l'électronique grand public ! Faut-il acheter ? Pour Michel Bokarius, le bon sens impose une réponse positive, à condition toutefois de s'inscrire dans la durée. Même si la rentabilité de l'immobilier est inférieure à celle des actifs financiers, l'investissement immobilier est nécessaire dans une optique de di-

versification patrimoniale. Guy Marty estime que la France, de même que l'Angleterre, est au début d'un cycle de baisse des prix. Mais il relativise l'évolution en dressant une comparaison entre la variation des prix des appartements parisiens et celle des obligations d'État, coupons réinvestis : les appartements ont un peu plus augmenté que les obligations, mais pas de façon sensiblement différente. Les prix des logements n'ont donc pas raison de s'effondrer. Guy Marty considère qu'il y aura toujours des acquéreurs de logements. Les institutionnels pourraient s'y intéresser à nouveau et les pouvoirs publics vont devoir trouver des relais chez des investisseurs, notamment pour assurer le financement des retraites.

La perspective d'un crack immobilier, Alain Tourdjman n'y croit pas, contrairement à ce qui se déroule en Espagne où on est passé d'un niveau de construction d'un million de logements par an à... 100 000 logements. La question en France est de savoir, d'une part, s'il faut laisser subsister des incitations fiscales fortes à l'entrée de l'investissement immobilier puis une fiscalité pénalisante, et, d'autre part, s'il ne faut pas davantage taxer les placements mobiles. Auguste Lafon ajoute que l'immobilier est un rempart contre l'inflation, opinion partagée par Guy Marty qui observe toutefois que l'arrivée de l'inflation provoque une déstabilisation des comportements et que les loyers ne suivent pas immédiatement. La perspecti-

I « Pour satisfaire la demande, il ne faut pas écœurer les bailleurs qui fournissent l'offre » : Dominique Gruenwald.

ve de l'inflation peut donc être une bonne nouvelle, mais pas tout de suite.

DEUXIÈME TABLE RONDE Les nouvelles formes de l'offre locative

Pour retrouver une meilleure rentabilité, faut-il se tourner vers d'autres formes d'investissement locatif ? demande **Pierre Mallet, président de l'UNPI Versailles Île-de-France**, en introduisant cette deuxième table ronde.

Marie-Christine Caffet, directrice du développement au Crédit Mutuel, considère que les prix vont rester durablement élevés dans une vingtaine de départements et que les prix ne baissent pas dans les secteurs les plus tendus. Elle relève trois paradoxes : d'une part, les aides de l'État sont fortement orientées vers la primo-acquisition, mais elles s'adressent à une population dont on exige toujours de mobilité. D'autre part, les offres de vente de logements neufs mettent en avant l'avantage fiscal, mais elles visent aussi un nombre important de ménages qui ne sont pas imposés. Enfin, les seniors des classes moyennes, lorsqu'ils partent à la retraite, sont souvent confrontés à une baisse de leur niveau de vie qui ne leur permet plus de conserver un logement



■ De gauche à droite : **Patrick de Lataillade, Patrick Conrath, Marie-Christine Caffet et Jacques Mayer.**

en centre-ville. Une nouvelle offre et les aides publiques devraient s'orienter vers cette demande tant pour les seniors que les jeunes.

Patrick de Lataillade, président de l'Aspim, et représentant les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), souligne la communauté d'intérêts qui unit les propriétaires en direct et ceux qui investissent au moyen de la « pierre-papier ». Il présente les atouts de ce mode de placement : objectifs de sécurisation de l'épargnant et de rentabilité, obligation de distribution (de fait pour les SCPI, de droit pour les organismes de placement collectif immobilier, OPCVI), gestion pro-

fessionnelle contrôlée grâce à l'agrément de l'AMF... Principalement investies en immobilier d'entreprise, les SCPI ont toutefois permis l'acquisition de 7 000 à 8 000 logements, le plus souvent via des SCPI fiscales. Patrick de Lataillade observe que l'épargnant oublie vite l'avantage fiscal qu'il a obtenu au début de l'investissement, mais qu'il perçoit tout de même un rendement de 3 à 4 %. Le président de l'Aspim rappelle que l'avantage fiscal étant accordé à l'investisseur initial, il faut éviter de revendre les parts avant la dissolution de la société.

Le président de la chambre de Versailles rappelle que l'UNPI a signé une conven-

PRÉSENCE D'UNE DÉLÉGATION DE PROPRIÉTAIRES QUÉBÉCOIS

Signature d'une convention avec l'Association des propriétaires du Québec



■ **Martin Messier, président de l'APQ et Jean Perrin, président de l'UNPI.**

Annonçant le prochain lancement d'un forum qui permettra aux propriétaires de faire part de leurs problèmes de relation locative, dans le prolongement du congrès qui permet l'échange des idées, le président Perrin rappelle que le rôle d'une fédération est d'anticiper les décisions et les évolutions. Il cite comme exemple la création voici trois ans, de l'observatoire des taxes foncières, préluce hélas justifié au constat de l'explosion de l'imposition locale.

Jean Perrin relate le voyage d'études que l'UNPI a organisé l'été dernier au Canada. Un accueil chaleureux a été réservé à la délégation française par l'Association des propriétaires du Québec. Jean Perrin accueille à son tour à Colmar le président de cette association, Martin Messier.

Les deux présidents signent alors une convention de partenariat qui vise à développer entre la France et le Québec un échange d'informations et d'idées sur les marchés et les investissements.

Une bonne rentabilité, calculs à l'appui

Jacques Mayer, président de l'UNPI 45 – chambre d'Orléans, présente les avantages de l'usufruit locatif social. Le premier avantage relève de la communication. Il est de permettre au bailleur de se qualifier d'« Ipols », pour « investisseur privé offrant du logement social », ce qui met l'accent sur le rôle social du bailleur visant à loger ses contemporains démunis. Chiffres à l'appui, il présente l'intérêt financier de l'opération.

Soit un couple disposant de 2 500 euros de ressources mensuelles, occupant un logement T3 de 65 m² à Orléans (calculs sur une durée de 25 ans).

! Le loyer représente 750 € par mois, soit un taux d'effort de 30 % (coût total : 280 000 €).

! L'achat du logement, pour un montant de 150 000 €, avec un taux d'effort de 40 % nécessite un investissement de 792 € par mois (+ 200 € pour l'entretien et la taxe foncière). Le coût total est de 300 000 €.

! L'achat de l'usufruit du logement pour 25 ans pour 100 000 € ne suppose qu'un versement de 528 € par mois (+ 170 € pour l'entretien et la taxe foncière) soit 28 % de taux d'effort (coût total : 210 000 €).

Jacques Mayer évoque aussi la réticence des organismes



! Jacques Mayer, président de l'UNPI 45, se qualifie d'« Ipols » : investisseur privé offrant du logement social !

HLM à acheter l'usufruit de logements du parc privé. Il ajoute que pour l'État, il serait préférable d'inciter à ce système plutôt que de financer de coûteuses nuits d'hôtel pour l'hébergement d'urgence. Pour le bailleur, la rentabilité de l'opération est estimée à 14 %.

tion en novembre 2008 avec le ministère du Logement visant à développer l'usufruit locatif. Cela permet d'augmenter l'offre de logements, tout en assurant au propriétaire qui cède l'usufruit un traitement fiscal favorable (lire notre encadré ci-contre).

Patrick Conrath, directeur à Pierre & Vacances, présente les diverses facettes de son groupe, développement, commercialisation, tourisme, qui génère un chiffre d'affaires de 1,5 milliard d'euros pour 20 000 propriétaires. L'investisseur achète le logement en pleine propriété mais consent un bail de gestion au groupe Pierre & Vacances. Le groupe propose un loyer garanti pendant 9 ans sur la base d'un rendement de 4,5 %.

Représentante de l'ACSÉ (Agence de la cohésion sociale et l'égalité des chances), Nadia Bentchicou rappelle que cette agence a été créée en mars 2006 par la loi de cohésion sociale en faveur des quartiers de la politique de la ville. L'ACSÉ accompagne les acteurs du logement pour favoriser l'accès au logement et sans discrimination. Nadia Bentchicou souligne qu'une convention a été signée avec l'UNPI il y a trois ans.

Des solutions techniques

En complément de la signature d'une convention entre l'UNPI et l'Association des Propriétaires du Québec (lire notre encadré), la présence de la délégation canadienne a aussi permis la présentation de procédés techniques innovants et simples. **Gérard Roberje, représentant la société Solénove Énergie**, a ainsi présenté deux méthodes et la philosophie qui la sous-tend : recourir le plus possible à l'énergie du bâtiment, capter l'énergie de l'environnement immédiat et ne recourir à l'énergie plus lointaine qu'en dernier lieu.

Le premier procédé part du constat qu'une installation classique d'eau chaude sanitaire produit de l'eau à 40 ° à partir de l'eau à 10 ° et la rejette à 37 °. Le procédé consiste à récupérer les eaux de drainage pour chauffer l'eau qui arrive de l'extérieur à 10° et la porter ainsi à 30° au moyen d'un tuyau aplati enroulé autour de la canalisation.

Un second procédé consiste, très simplement, à réduire la déperdition thermique des bâtiments antérieurs à 1975 en plaçant, entre le radiateur de chaque pièce et le mur, une pellicule de PVC et d'aluminium qui réduit de 5,1 à 7,5 % la

consommation en évitant que la chaleur soit absorbée par le mur. Le temps de retour sur investissement est très court (de 1 à 3 ans).

TROISIÈME TABLE RONDE L'offre locative a-t-elle un avenir ?

C'est Jean Perrin qui assurait l'animation de cette dernière table ronde. Re traçant les grandes lignes de l'évolution de la détention du patrimoine immobilier, **Michel Mouillart, professeur d'économie à Paris X Nanterre**, indique qu'on est passé d'une propriété concentrée d'immeubles entiers à des patrimoines morcelés. La promulgation de la loi sur la copropriété en 1965 a été le signal de reconnaissance de cette transformation. La période comprise entre le milieu des années soixante-dix et la fin des années quatre-vingt a été difficile car elle s'est traduite par une réduction du parc, marquant un désengagement des bailleurs. Après une prise de conscience, les pouvoirs publics ont décidé de réagir. Cela a permis la création de plus de 1,3 million de logements supplémentaires. Michel Mouillart en déduit que les dispositifs in-

DISCOURS DU PRÉSIDENT PERRIN AU SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT

« Vous serez le ministre de l'explosion en vol de la GRL ! »

« **J**e vous avais dit que vous seriez le ministre de la baisse des loyers », rappelle Jean Perrin en ouvrant son propos au secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme en insistant sur le fait que l'UNPI est une fédération de proposition et non d'opposition. Il évoque à ce sujet la mission que lui avait confiée Christine Boutin à propos de la répartition entre bailleurs et locataires des économies de charges engendrées par les travaux d'économie d'énergie dans les logements. Jean Perrin souligne l'importance du parc privé sur le marché locatif. En effet, et prenant des chiffres schématiques, il relève que si le parc public compte 4 millions de logements, la durée d'occupation des logements étant de dix ans, ce parc met sur le marché 400 000 logements par an. En revanche, le parc privé offre 6 millions de logements, mais les locataires y restent en moyenne trois ans. Les bailleurs privés mettent donc sur le marché 2 millions de logements par an ! Le président Perrin invite par ailleurs le ministre à regarder ce qui se passe au Canada. Il se réjouit que la proposition adressée il y a quelque temps à Jean-Louis Borloo, visant à instituer un régime locatif pour l'ancien sans travaux avec déduction de 30 % sur les revenus fonciers, ait conduit à la création du « Borloo populaire ». Autre suggestion de l'UNPI : la mise au point de l'usufruit locatif. Cette proposition se met en place. La demande que l'aide au logement soit versée au bailleur, sur simple demande de sa part, a également été couronnée de succès. Même satisfaction

à propos de la demande de raccourcissement des délais d'expulsion. En revanche, Jean Perrin alerte Benoist Apparu sur la nécessité de conserver le principe de la caution personnelle : « Laissez-la », a-t-il clamé, expliquant que c'est « la meilleure garantie possible » et qui « ne coûte rien à personne ».

Le président de l'UNPI présente alors ses demandes au ministre. Jean Perrin reconnaît que la garantie des risques locatifs présente des aspects positifs, qui conduisent certains bailleurs à y recourir, mais il estime qu'elle suscite « une angoisse ». Rappelant que les cotisations de la GRL ne couvrent pas la moitié des sinistres, il précise sa pensée en annonçant : « Je vous prédis que vous serez le ministre de l'explosion en vol de la GRL. » La seule solution, c'est la mise en place d'une assurance généralisée avec contribution du locataire. Si les bailleurs ne sont pas sûrs d'être payés, prévient Jean Perrin, « ils se détournent du marché locatif ».

Le président ajoute que l'UNPI est beaucoup plus favorable à l'aide à la personne qu'à l'aide à la pierre. Il est en effet plus utile d'aider les personnes qui en ont besoin que d'aider à la construction de logements dans des secteurs où il n'existe pas forcément de demande.

Jean Perrin a aussi évoqué l'inquiétude des propriétaires sur l'évolution des taxes foncières. Le pouvoir d'achat des propriétaires a diminué de 10 % en 2009 et pourrait baisser de 25 % dans les trois ans à venir. Mais en parallèle, les taxes foncières explosent et les délais de vacance augmentent.



Martin Messier, président de l'APQ : « À trop protéger le locataire, on finit par lui nuire. »

citatifs ont rempli leur mission. Il souligne aussi l'importance de l'investissement dans l'ancien car une fraction importante de ménages ne recherche pas nécessairement la défiscalisation. Il cite un chiffre

également peu connu, selon lequel près de la moitié de ceux qui investissent dans l'immobilier ont moins de 45 ans. On recense chaque année 125 000 nouveaux investissements de bailleurs. Un tiers des investisseurs disposent de ressources inférieures à 3 Smic. Michel Mouillart conclut que le parc locatif privé a subi une profonde mutation mais que l'investissement locatif privé conserve toute sa

place car il y a un déficit de logements à combler. Du côté des locataires, Michel Mouillart souligne la formidable diversité de la demande et indique en conséquence que l'offre doit être également diverse. Si on rencontre de la demande dans tous les territoires, dans certains secteurs, elle n'est pas solvable. Dans les zones rurales (qui concentrent 30 % des ménages français), la demande n'a le choix qu'entre le parc privé et l'accession à la propriété. L'intérêt du parc locatif privé est en effet d'être présent sur tout le territoire. Mais la difficulté est que pour certains locataires, comme les travailleurs forestiers des Vosges, le niveau de loyer pouvant être payé n'est pas suffisant pour assurer l'entretien du patrimoine.

Les bailleurs sentent que leur capacité d'investissement diminue. Il faut donc limiter la fiscalité locale.

Le président de l'UNPI évoque d'autres préoccupations: le forfait de 20 euros de déduction sur les revenus fonciers. Ce montant, dérisoire, n'a pas évolué depuis trois ans, il est inadapté et confine à l'insulte à l'adresse de propriétaires bailleurs. Il faut donc le réévaluer.

En outre, les propriétaires bailleurs se souviennent d'avoir payé en 1998 deux fois la taxe additionnelle au droit de bail. Il faut donc solder une fois pour toutes ce dossier.

Le président Perrin indique que la loi Boutin de mars 2009 compte une incitation à vendre des logements HLM, et ajoute « *je souhaite une mission pour l'UNPI pour la vente à l'occupant* ». Il s'agit de mettre en place un système de vente où le locataire, accédant à la propriété paierait une mensualité à peu près identique à celle de son loyer. Du point de vue institutionnel, l'UNPI souhaite disposer d'un siège au Conseil économique, social et environnemental. Il ne serait pas compréhensible que certains syndicats disposent de sept sièges au CESE et que l'UNPI n'en ait aucun, surtout dans une période où on souligne l'importance du logement dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les propriétaires réclament une mesure de bon sens: qu'elle soit directement payée par l'occupant.

Enfin, il faut mettre un terme à une situation difficilement



! « *Nous croyons encore dans l'immobilier !* », a indiqué Jean Perrin en conclusion de son discours au secrétaire d'État au Logement.

compréhensible: en cas d'impayé de loyer, le versement de l'APL est suspendu, ce qui précipite le débiteur dans une situation encore plus difficile. Il faut donc revoir cette règle. « *Nous croyons encore dans l'immobilier* », indique en conclusion le président Perrin. En effet, il s'agit d'un bon investissement; il représente une bonne façon de transmettre un patrimoine à ses héritiers et la propriété est un pilier de la cohésion sociale. Mais « *il faut donc nous reconnaître et nous aider* » plaide-t-il, tout en rappelant la nécessaire prudence des propriétaires: « *l'UNPI sait qu'il ne faut pas investir partout* ».

Au global, on recense 1,9 million de locataires pauvres dans le parc social et également 1,9 million dans le parc privé, si on y inclut les logements relevant encore de la loi de 1948.

Délégué général de la Fédération des sociétés immobilières et foncières, Dorian Kelberg souligne que la fédération qu'il représente mène des combats communs avec l'UNPI, évoquant par exemple le recours devant le Conseil constitutionnel lors de la loi sur les exclusions de 1998. Il considère que « *la propriété privée a encore un sens* » mais il dit très nettement que les sociétés immobilières ne sont pas en train de revenir vers le logement, évoquant à titre d'exemple la récente cession par Icade de 18 000 logements. Cette

orientation s'explique par différents facteurs: trop fortes contraintes juridiques, pression médiatique défavorable, comme lors de la vente à la découpe et surtout insuffisance de rentabilité. Dorian Kelberg évoque aussi le problème de crédibilité des pouvoirs publics. Les accords sur la vente à la découpe en 2005 visaient à éviter une législation contraignante, mais ils ont pourtant été suivis d'une proposition de loi, devenue la loi Aurillac, contrairement à ce qui était convenu.

Dorian Kelberg explique que les institutionnels ne pourront revenir sur le logement qu'à des conditions très précises, pour offrir l'un des chaînons manquants du logement, celui des logements intermédiaires. Un projet est en gestation qui

permettrait à des sociétés immobilières de type SIIC (sociétés immobilières d'investissement cotées), de proposer des logements locatifs à un loyer inférieur de 25 % à celui du marché. Cela supposerait un statut fiscal favorable et un régime locatif hors loi de 1989 pour permettre à la fin de la période de détention du patrimoine une alternative: soit le départ du locataire, soit l'acquisition du logement par son occupant. Dorian Kelberg ajoute que le projet de créer des SIIC de logements intermédiaires vise les villes moyennes et un objectif de 10 000 logements par an pendant 6 à 7 ans. Le loyer pourrait être de l'ordre de 15 euros par m².

Étienne Ginot, vice-président d'Unis, explique que ce syndicat est né du rap-



prochement entre trois organisations professionnelles : le CSAB, la CNAB et l'UNIT. Il cite un exemple symptomatique de l'évolution des modes de détention de la propriété : l'un de ses clients l'a récemment consulté à propos d'un problème rencontré dans la gestion de son unique logement. C'est l'arrière-petit-fils d'un client du cabinet qui possédait... vingt immeubles dans Paris ! Étienne Ginot souligne aussi la difficulté qui vient de l'absence totale d'éducation civique concernant le logement : occupants et copropriétaires sont totalement ignorants de ce qui les attend. Évoquant la difficulté des bailleurs à obtenir un jugement qui risque de ne pas être exécuté, Étienne Ginot en conclut que la clientèle traditionnelle est totalement déboussolée.

Président de la chambre des propriétaires de Colmar, Dominique Grunenwald observe que pour satisfaire la demande, il ne faut pas écœurer les bailleurs qui fournissent l'offre. Or la législation ne parvient pas à évoluer. En tant qu'ancien

L'après-midi, la table ronde de synthèse des travaux, animée par le président Perrin, a réuni (de gauche à droite) : Dominique Grunenwald, Dorian Kelberg, Martin Messier, Éric Strautmann, Michel Mouillart et Étienne Ginot.

président de l'UNPI, il rappelle qu'il avait obtenu la parole d'un ministre d'abroger la loi de 1948, promesse qui n'a jamais été concrétisée. Il pose la question « aura-t-on le courage de revenir sur la loi de 1989, qui n'est pas acceptée par les propriétaires ? »

Il évoque aussi la question de la fiscalité et de la nécessaire rentabilité. Remarquant les difficultés financières des pouvoirs publics, il en conclut que l'État aura besoin des propriétaires.

Président de l'Association des Propriétaires du Québec, Martin Messier affirme d'emblée « votre système de protection, nous voulons l'éviter ! » et il cite un dicton canadien « à trop protéger le locataire, on finit par lui nuire ». Il décrit le système en vigueur outre-Atlantique où une juridiction spécialisée, la Régie du logement, traite des litiges entre locataires et « locateurs ». La procédure d'expulsion y est rapide : le locateur peut, dès le 21^e jour d'impayé, demander l'expulsion de son locataire. Il s'écoule entre deux et trois mois entre l'impayé et l'éviction. Cette éviction peut avoir lieu y compris pen-

dant la période d'hiver (sauf à Noël). Le locataire est alors « mis sur le carreau » par l'huissier et est pris en charge par la municipalité. Les propriétaires canadiens souhaiteraient que cette procédure, déjà très rapide, soit accélérée et ils font circuler une pétition en ce sens.

Éric Straumann, député du Haut-Rhin, évoque les enjeux de la politique de l'habitat dans son département. Il cite par exemple la nécessaire adaptation du logement au handicap et au vieillissement de la population ainsi que la prise en compte des impératifs du développement durable et du Grenelle de l'environnement. Il souligne par ailleurs le développement de l'offre neuve grâce au dispositif Scellier même s'il déplore le caractère trop restrictif du zonage.

Jean Perrin résume le propos de nombreux propriétaires en indiquant qu'il entend dire au niveau national qu'il faut construire partout alors que les représentants de multiples chambres de propriétaires constatent que leur propre marché est saturé et se caractérise surtout par une difficulté à remettre les logements en location. Jean Perrin cite l'exemple du marché de Dijon où les grands logements trouvent difficilement preneurs auprès des familles, qui se tournent vers le secteur HLM. De leur côté, les étudiants se groupent pour pratiquer la colocation dans des plus grands logements, délaissant



Jean Perrin : « Où sont les 800 000 logements qui manquent ? »

Une mission confiée à Jean Perrin sur la vente des logements

Évoquant d'emblée le contexte particulier de crise, dans lequel il a pris ses fonctions, le nouveau secrétaire d'État au logement et à l'urbanisme, reconnaît « on est passé au stade où les prix baissent », et il ajoute « si nous sommes inquiets, c'est que cela marque un déséquilibre du marché ».

Le ministre évoque deux sujets : le risque locatif et la qualité des logements. Benoist Apparu aborde la question de la GRL par son objectif : la nécessaire sécurisation du risque locatif et admet « sur la GRL, vous ne partagez pas notre analyse ». Pourtant, le ministre relève que l'accord conclu entre le 1 % et les assureurs vise à créer un dispositif pour l'ensemble des bailleurs et des locataires. Ce dispositif, qui est généralisé, va mutualiser les risques et doit voir le jour avant la fin 2009. Il est prévu de fusionner la GLI, dispositif géré par les assureurs et la GRL, dispositif pris en charge par le 1 % logement. Ce nouveau produit est universel et s'adressera à tout candidat locataire ayant un taux d'effort compris entre 0 et 50 %. Il sera souscrit par un assureur partenaire et le 1 % sera réassureur avec l'État.

Le ministre explique que le système sera simple et sera mis en œuvre dès le deuxième mois d'impayé ; il sera complété par un accompagnement social pour les locataires de bonne foi. Il en conclut que cela répond aux demandes des bailleurs et évite le risque que certains d'entre eux se détournent de la location.

Benoist Apparu soutient aussi le système de l'intermédiation locative, évoquant la signature, le 15 octobre à Lille, d'une première convention d'intermédiation. Ce système assure au bailleur une garantie de paiement des loyers, par une association agréée par l'État. Il vise à remettre au cœur des villes des familles qui ne peuvent plus s'y loger. L'association s'engage à sous-louer à un prix inférieur à celui du marché et l'État paie la différence. Des financements sont programmés pour 5 000 baux en 2009. Benoist Apparu a aussi apporté son soutien au développement de l'usufruit locatif social dont il souhaite la diffusion.

Deuxième sujet abordé par le ministre : l'amélioration de la qualité des logements. Benoist Apparu évoque le travail engagé avec l'Anah et la création de l'ECO-PTZ. Cet outil va permettre de favoriser l'amélioration de la qualité environnementale du parc de logements. Lorsque les travaux sont réalisés, il en résulte une économie sur les dépenses de



« Je compte sur vous pour une France de propriétaires » : Benoist Apparu.

charges : un logement qui consomme 300 kWh/m²/an coûte 1 600 euros par an alors qu'un logement aux normes BBC ne coûte que 250 euros par an. Les travaux solvabilisent donc le locataire.

Précisant que le projet de décret est au Conseil d'État, le ministre formule l'espoir que le texte soit publié en novembre ou, au plus tard, en décembre. Et il conclut sur ce point en indiquant que le système sera « gagnant pour tous » et équilibré. Évoquant le crédit d'impôt développement durable, il considère que le bailleur qui remplace un équipement par un nouvel équipement plus respectueux du développement durable (comme le photovoltaïque), doit être récompensé.

À propos des ventes de logement, le ministre rappelle que l'État a demandé aux organismes HLM de vendre 1 % du parc chaque année. Cela représente une somme de 2 milliards d'euros de fonds propres pour les organismes. Pour le parc privé, Benoist Apparu annonce officiellement qu'il saisit le président de l'UNPI d'une mission sur la vente de logements. Il attend, dans les trois mois, un engagement des bailleurs de vendre les logements aux locataires.

En conclusion, prenant bonne note de la demande de l'UNPI relative à la facturation directe au locataire de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et en écho aux engagements du président de la République, il déclare aux congressistes : « je compte sur vous pour une France de propriétaires ».

les petites surfaces, qui trouvent difficilement preneurs. Il conclut en posant la question « où sont les 800 000 logements qui manquent ? ».

Michel Mouillart apporte un autre éclairage sur cette situation. Il juge que « la vacance est une nécessité pour que le marché fonctionne » et rappelle que,

même en 1945, il y avait des logements vacants. Actuellement on constate un effondrement de la demande et une évolution rapide de la nature des produits ; il est nécessaire de remettre aux normes de nombreux logements mais le niveau des loyers dans de nombreuses régions ne le permet pas. À propos des normes

qui vont résulter du Grenelle de l'environnement, Michel Mouillart indique « le Grenelle a introduit un risque de hiatus formidable » car une partie du parc va être disqualifiée de facto. Une partie du parc doit être renouvelée, il est donc nécessaire de construire.

Bertrand Desjuzeur