

Charges

DÉCRET IMMINENT

Jean-Louis Borloo a annoncé le 28 octobre pour les tout prochains jours la parution du décret autorisant la répartition des économies de charges entre bailleurs et locataires.

DPE

DÈS L'ANNONCE

Le projet de loi Grenelle II en cours de discussion doit imposer la mention du diagnostic de performance énergétique dès l'annonce de vente.

Calcul de surfaces

ISOLATION

Un décret du 16 octobre a retranché de la surface hors œuvre brute, les surfaces liées à l'isolation en cas de rénovation.

Accessibilité

CONTRAINTES RENFORCÉES

Les obligations d'accessibilité dans les locaux de travail ont été renforcées par un décret du 21 octobre.

PTZ

PROLONGÉ

Le prêt à taux zéro doit être prolongé jusqu'à fin 2012 et son doublement prolongé jusqu'à juin 2010.

L'avenir de l'offre locative

Les participants du 99^e congrès de l'UNPI réunis à Colmar le 16 octobre ont activement débattu de l'avenir de l'offre locative. Attachés à la propriété immobilière, ils constatent que le marché est orienté à la baisse dans de nombreux secteurs et ils souffrent de la vacance locative.

Quant à investir davantage, cela ne peut pas se faire sans conditions : d'où la nécessité d'explorer les nouvelles formes d'investissement locatif. Le secrétaire d'Etat au logement, Benoist Apparu, présent à Colmar, a confié une nouvelle mission au Président Perrin sur la vente des logements aux locataires.

Notre dossier : Le 99^e congrès de l'UNPI à Colmar

Le secrétaire d'Etat présent à Colmar



Dominique Grunenwald
président
de l'UNPI 68



Benoist Apparu
Secrétaire d'Etat au logement
et à l'urbanisme

Jean Perrin
président de l'UNPI

L'alourdissement de la fiscalité immobilière programmée dans le PLF 2010 : écrivez à votre député !

Deux mesures en cours de discussion dans le projet de loi de finances pour 2010 ou dans le projet de loi de financement de la Sécurité sociale risquent d'alourdir la fiscalité immobilière :

- La réforme de la taxe professionnelle qui est prévue par le PLF risque de peser lourd sur les finances des propriétaires : il est prévu de la remplacer notamment par une cotisation locale d'activité qui pèsera aussi sur les propriétaires de locaux commerciaux, industriels et de bureaux, au-delà d'un certain montant de recettes locatives (100 000 €). De plus, l'UNPI redoute à terme que les collectivités locales soient incitées à augmenter les montants de taxe foncière pour compenser une dégradation de leurs rentrées fiscales.

- Il est envisagé par ailleurs de soumettre les plus-values immobilières aux cotisations sociales, même lorsque les immeubles sont détenus depuis plus de 15 ans. Cette mesure irait dans un sens inverse des mesures Robien Scellier et découragerait l'investissement immobilier, et risque d'aggraver la crise du logement.

L'UNPI invite les propriétaires à écrire à leurs députés pour faire modifier ces projets de loi.

La lettre @ de l'UNPI

- Directeur de la publication : Jean Perrin
- Rédaction : Bertrand Desjuzeur
- Réalisation : SPB
- UNPI : 11, quai Anatole France 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 42

Le futur encadrement du tarif des syndics

Hervé Novelli a annoncé un prochain encadrement du tarif des syndics. L'UNPI avait participé à l'élaboration de l'accord du Conseil national de la consommation en 2007 et considère que s'il n'est pas respecté, il faut aller plus loin. Mais l'UNPI demande aux pouvoirs publics de veiller à ce que ce texte ne provoque pas de renchérissement du coût des honoraires des syndics, qui serait insupportable pour les copropriétaires.

Quel avenir pour l'offre locative ?

Les bailleurs prêts à investir... sous conditions.

Le 99^e congrès de l'UNPI réuni à Colmar le 16 octobre 2009 avait pour thème "Quel avenir pour l'offre locative ?"

Faut-il investir ?

La première table ronde, "doit-on investir aujourd'hui dans l'immobilier locatif" était animée par Auguste Lafon (président de l'UNPI 13).

Pour les intervenants, la réponse est positive : Auguste Lafon rappelle que l'immobilier est un rempart contre l'inflation, Michel Bokarius (président de l'UNPI de Mulhouse) indique que l'immobilier permet une diversification du patrimoine, Guy Marty (IEIF) souligne que les pouvoirs publics vont avoir besoin de trouver un relais auprès des investisseurs, pour assurer le financement des retraites.

Le débat a cependant montré que de nombreux secteurs souffrent actuellement d'une surabondance de l'offre de logements et que les bailleurs peinent à trouver des locataires.

Le nombre de logements nécessaires a été sous-évalué, indique Alain Tourdjmann (Caisse nationale d'épargne) car on n'a pas anticipé l'augmentation du nombre de ménages. Jean-Paul Florentin

(Spiral) estime qu'il est nécessaire de poursuivre la politique d'incitation à la construction de logements car la hausse de la production de ces dernières années n'a pas conduit à une surproduction.

Les nouvelles formes de l'offre locative

Animateur de cette 2^e table ronde, Pierre Mallet (président de l'UNPI de Versailles) présente les diverses formes que peut prendre l'investissement immobilier en dehors du placement classique.

Marie-Christine Caffet (Crédit Mutuel) souligne les paradoxes du marché (par exemple on demande aux jeunes actifs d'être toujours plus mobiles et on les incite à devenir propriétaires) et juge nécessaire de répondre à une nouvelle demande de logements émanant des seniors et les jeunes.

Patrick de Lataillade (Aspim) présente l'intérêt du placement collectif par le biais des SCPI, instrument traditionnel ou de l'OPCI, plus récent. Ces outils de placement permettent notamment de mieux répartir les risques.

Patrick Conrath (Pierre et Vacances) présente les atouts du placement dans des résidences de loisirs où l'investisseur achète un logement en pleine propriété tout en consentant un bail de gestion au groupe Pierre et

Une mission pour le président Perrin.

Dans son discours de clôture, Benoist Apparu, a indiqué qu'il confiait à Jean Perrin une mission sur la vente des logements privés à leurs locataires.

Vacances.

Enfin, Jacques Mayer (président de l'UNPI du Loiret) développe tout l'intérêt que présente le système de l'usufruit locatif. Pour le bailleur, il permet d'accéder à un régime fiscal attractif et à une rentabilité élevée (il cite un taux de 14 %). Pour l'acquéreur de l'usufruit, il permet d'obtenir un statut d'occupation stable à un coût moindre que l'achat et aussi que la location (voir encadré).

L'offre locative a-t-elle un avenir ?

Pour dresser le cadre de cette question, Jean Perrin, animant le débat a donné la parole à Michel Mouillart. Le professeur à Paris X a rappelé l'importance des modifications de la propriété immobilière, qui est de plus en plus morcelée, mais aussi l'importance de l'investissement dans l'ancien et l'intérêt du parc privé qui est très bien dispersé géographiquement. Il a cependant souligné que le niveau des loyers pouvait ne pas être suffisant pour assurer l'entretien du patrimoine. Pour la FSIF, Dorian Kelberg a expliqué les raisons de la cession par les sociétés foncières de l'essentiel de leur patrimoine de logements et indiqué qu'elles ne pourraient s'y intéresser à nouveau qu'à la condition d'un statut fiscal plus attractif et d'une remise en cause de la loi de 1989. Etienne Ginot (UNIS) a confirmé que bien des propriétaires traditionnels étaient totalement déboussolés en raison des difficultés de la gestion locative. Dominique Grunenwald, président de l'UNPI 68, confirme



Jean Perrin
président de l'UNPI

que la loi de 1989 n'a jamais été acceptée par les propriétaires. Le président Perrin a indiqué au secrétaire d'Etat que les bailleurs tenaient à ce que la GRL soit généralisée et que les locataires participent à son financement aux côtés des bailleurs et de l'Etat. Il a évoqué leurs craintes sur la réforme de la taxe professionnelle et demandé une réévaluation du forfait de 20 euros sur les revenus fonciers.

Une convention signée avec le Québec !

Le président Perrin a signé le 16 octobre à Colmar une convention de partenariat avec Martin Messier, président de l'Association des Propriétaires du Québec. Il s'agit de développer les échanges d'idées et d'informations sur les marchés et les investissements. Cet accord est le fruit d'un voyage d'études réalisé au Canada en août dernier par une délégation de l'UNPI.

Les propriétaires français ont pu aussi découvrir avec grand intérêt la souplesse de gestion de la location au Québec et la facilité de mettre fin à une relation locative en cas d'impayé de loyer.

L'attrait de l'usufruit locatif

	Coût total	Coût mensuel	Taux d'effort
Location	280 000 €	750 €	30 %
Achat du logement 150 000 €	300 000 €	792 € (+200 € d'entretien et de taxe foncière)	40 %
Achat de l'usufruit du logement 100 000 €	210 000 €	528 € (+170 € d'entretien et de taxe foncière)	28 %

Soit un logement T3 de 65 m² situé à Orléans et un foyer disposant de 2 500 € de ressources par mois.