

décembre 2016 



POLITIQUE DU LOGEMENT : MESURES D'URGENCE

www.unpi.org



Urgence !

Les propriétaires, occupants et bailleurs, attendent des mesures qui facilitent leur quotidien, qui leur redonnent confiance dans l'immobilier.

La pierre a toujours été gage de stabilité sociale et de dynamisme économique : l'état ne peut plus continuer à taxer autant les propriétaires qui finiront par se détourner définitivement de l'investissement immobilier, comme l'ont déjà fait les institutionnels. Des milliers d'emplois y sont liés, principalement les artisans de la construction et de la rénovation.

Les propriétaires sont prêts à s'engager dans les grandes mutations technologiques, environnementales et d'accessibilité. Cette dernière demeure un enjeu majeur pour les 50 années à venir afin de loger le plus longtemps possible chez eux nos aînés. De plus, les propriétaires sont un chaînon essentiel de la rénovation et la construction, toute une économie est liée aux carnets de commandes qu'ils fournissent. Des dizaines de milliers d'emplois y sont attachés.

Dans tous les cas, il sera primordial que nos gouvernants intègrent plusieurs paramètres simples dans leurs « *grandes réflexions* » : réaffirmer la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires afin de rééquilibrer leurs rapports, redéfinir un impôt juste et consenti au moyen d'une baisse drastique de la pression fiscale et d'une stabilité générale de la réglementation.

Ainsi, notre fédération propose un livret de 15 mesures d'urgence à **prendre par le futur gouvernement dès l'été 2017, avec le soutien de sa majorité**, car il n'y a plus une minute à perdre pour remettre la politique du logement sur les rails.



Il est urgent d'agir pour les français qui souhaitent investir dans leur **résidence principale**, actuellement effarés par les coûts secondaires au projet d'une vie (droits de mutation, taxes foncière et d'habitation, projet de taxation des loyers fictifs, entretien et obligations réglementaires, etc.).

Il est urgent d'agir pour **rééquilibrer les rapports** entre propriétaires et locataires qui deviennent de plus en plus tendus compte tenu du déséquilibre chronique de ceux-ci.

Il est urgent d'agir pour que les **investisseurs** se réapproprient et rénovent les logements anciens, plutôt que poursuivre cette course effrénée à la construction neuve, là où il n'y a pas de demande particulière. Il faut mettre fin aux programmes de défiscalisation que chaque ministre sort de son chapeau tous les 2 ans, persuadé d'avoir trouvé la formule magique pour le logement, les yeux rivés sur le compteur des inatteignables et inutiles 500 000 logements par an.

Enfin, il est urgent de **stopper la collectivisation du logement** et supprimer l'article 55 de la loi SRU. Certaines communes ont atteint 70% de logements publics : loin de vouloir loger les plus pauvres, ce type de politique mène à une baisse directe de la part de logements privés. Par ailleurs, avec les avantages fiscaux considérables dont bénéficient les offices HLM, les propriétaires privés pourraient diviser leur loyer par deux !

Ainsi les propriétaires ne demandent rien de plus que de l'équilibre, de la stabilité et une réelle vision d'avenir pour une politique du logement à la fois ambitieuse, efficace et juste.

La propriété est une fierté : il faut la protéger, la promouvoir et la conserver !

Jean PERRIN,
Président de l'UNPI

RÉCAPITULATIF DES PROPOSITIONS	6
I) RÉFORMER LES RAPPORTS LOCATIFS	9
A) Rétablir la justice	9
• L'équilibre, c'est tout	9
• Blocage des loyers : une fausse bonne idée.....	9
• Le bail d'habitation est devenu une liasse épaisse et complexe.	10
• Respect du principe du contradictoire dès le début des procédures d'indécence ou d'insalubrité.....	10
B) Libérer les rapports locatifs pour tous les baux	12
• Rétablir la liberté contractuelle	12
C) Simplifier la réglementation	13
• L'acte de cautionnement ruiné par un excès de formalisme	13
• Stop au harcèlement textuel : trop de diagnostics, trop de normes.....	14
D) Libérer la copropriété	15
II) RÉTABLIR LA CONFIANCE	16
• Réduire la durée des procédures d'expulsion.....	16
• Favoriser l'accession à la propriété (primo-accédant)	17
• Favoriser le premier investissement immobilier (primo-investisseur)	17
III) BAUX COMMERCIAUX	18
• Rétablir la justice.....	18

IV) RÉFORMER LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE	19
A) Stopper le matraquage fiscal	19
• Endiguer le dérapage fiscal	19
• Supprimer l'ISF.....	19
B) Ramener la stabilité	20
V) RATIONALISER LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT	21
A) Logement public : beaucoup d'argent jeté par les fenêtres	21
• La mission du logement social dévoyée.....	21
• Un quasi droit au maintien dans les lieux	21
B) Paris n'est pas la France	22
C) Aides à la personne plutôt qu'aides à la pierre	23
ANNEXE I	
Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : de l'équilibre au déséquilibre	24
ANNEXE II	
Liste non exhaustive d'impôt et taxes frappant l'immobilier	26
ANNEXE III	
Rentabilité nette d'un logement locatif d'une valeur de 200 000 €.....	27
ANNEXE IV	
Les étapes : de l'impayé à l'expulsion	29
ANNEXE V	
Dix ans de diagnostics et informations supplémentaires à la charge du propriétaire bailleur.....	31

Proposition n° 1

Supprimer **le volet « rapports locatifs » de la loi ALUR** du 24 mars 2014 ;

Supprimer **l'encadrement des loyers** et le préavis de départ du locataire réduit à 1 mois pour les zones tendues ;

Porter **le dépôt de garantie à 2 mois** ;

Autoriser à nouveau le chèque de réservation du logement par un candidat locataire.

Réduire les pénalités de retard imposées en cas de restitution tardive du dépôt de garantie (imposer des pénalités correspondant à 10 % du loyer en principal par période mensuelle commencée en retard, alors que souvent propriétaires et locataires ne se mettent pas de suite d'accord sur les travaux à prévoir à la sortie du logement, est beaucoup trop fort !) ;

Permettre à nouveau au propriétaire d'imposer des pénalités de retard au locataire ;

Supprimer le bail-type d'habitation.

Proposition n° 2

Il est urgent d'**inscrire le principe du contradictoire dès le début des procédures d'insalubrité ou d'indécence**, soit dans les articles L.1331-26 du Code de la santé publique, L.542-2 du Code de la sécurité sociale et L.831-3 du CSS.

En second lieu, il est souhaitable, si l'on veut tarir les contentieux développés dans le domaine, que les intervenants choisis pour dresser des pré-rapports justifient d'un minimum de **formation** et de **compétence** en droit de l'immobilier et technique du bâtiment.

Proposition n° 3

Il faut de toute urgence **libérer le droit des baux !** Si certaines dispositions peuvent être d'ordre public, **la liberté contractuelle doit rester le principe et non l'inverse.**

Proposition n° 4

Il faut d'**urgence mettre fin à l'excès de formalisme en matière de caution de dettes locatives !**

Cela passe notamment par une **abrogation de l'article 22-1, sixième alinéa de la loi du 6 juillet 1989**, ainsi que par une **abrogation de l'article 8-1, VI, troisième phrase de la loi de 1989** (proposition subsidiaire à défaut de suppression du volet « rapports locatifs » de la loi ALUR).

Proposition n° 5

De manière générale, le législateur et le pouvoir réglementaire doivent de toute urgence **faire un effort de simplification.** Les diverses « loi de simplification du

droit » sont à ce jour largement insuffisantes. En ce qui concerne notamment les surfaces, il est tout-à-fait possible d'**unifier certaines surfaces**.

Proposition n° 6

Renforcer le pouvoir du conseil syndical notamment en **simplifiant les règles de majorité**, limiter la superposition des **assurances** obligatoires (les biens locatifs sont assurés 3 fois), autoriser les **copropriétaires occupants à déduire de leurs revenus** les dépenses liées aux investissements obligatoires réalisés dans leur immeuble (accessibilité, isolation thermique, etc.). Enfin, suppression de l'immatriculation des copropriétés sujette à la création d'une nouvelle taxe (ex : automobile).

Proposition n° 7

Réduire les délais des **procédures d'expulsion à 9 mois et empêcher le juge de paralyser jusqu'à trois ans une décision d'expulsion devenue définitive**.

Garantir par les pouvoirs publics l'exécution des jugements d'expulsion. A défaut, ils doivent prendre en charge l'indemnisation intégrale des propriétaires.

Prévoir le **relogement immédiat** des locataires insolvables, faisant l'objet d'une procédure d'expulsion, dans le parc HLM

Créer un **fichier des incidents de paiement** ayant donné lieu à jugement d'expulsion.

Proposition n° 8

Exonérer la taxe foncière pendant 5 ans et ouvrir la possibilité de **déduire des intérêts d'emprunt** pendant 10 ans (afin de tenir compte de l'allongement de la durée des prêts) pour les primo-accédant.

Réduire drastiquement les droits de mutation pour les primo-accédant.

Proposition n° 9

Déductibilité des annuités d'emprunt (capital + intérêts) pendant toute la durée du prêt pour un 1^{er} investissement. Cela permettra de ne pas payer d'impôts sur des revenus qui n'existent pas.

Exonération de taxe foncière pendant 5 ans.

20 % de crédit d'impôt sur le premier investissement locatif sans obligation particulière en contrepartie (baisse du loyer, travaux, etc.).

Proposition n° 10

Supprimer l'étalement dans le temps des hausses de loyer des baux commerciaux (« le plafonnement du déplafonnement »). Et donc **supprimer le dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce et la dernière phrase de l'alinéa 3 de l'article L.145-38 du même code**.

Proposition n° 11

Il faut **supprimer l'ISF**.

Afin d'endiguer la pression fiscale, il faut **bloquer l'augmentation de la taxe foncière, stopper l'inflation des prélèvements sociaux, et abaisser les droits de mutation**.

Concernant les **plus-values immobilières**, il est nécessaire d'appliquer le **même délai d'exonération pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux** et de **ramener ce délai à 8 ans**.

Et **réduire ce délai à 5 ans** pour les personnes ayant loué à **loyer social ou intermédiaire**.

Pour les sociétés, il faut ramener le taux d'imposition de 33,33 à 19 %.

De manière générale, pour ramener la confiance des investisseurs, il faut absolument **mettre fin au « yoyo » fiscal**.

Remplacer le forfait de 20 € pour frais d'administration et de gestion des revenus fonciers **par un taux proportionnel de 14 %**.

Proposition n° 12

Il faut de toute urgence **abaisser les plafonds de ressources donnant droit à l'attribution d'un logement public** si l'on veut que les organismes HLM ou assimilés reprennent leur mission normale, à savoir loger les plus démunis.

Proposition n° 13

Il faut d'urgence **rendre obligatoire l'assujettissement au surloyer** pour les locataires dépassant les plafonds de loyer, et **prévoir un barème de surloyers progressif**. Au-delà des conditions de ressources, **les organismes HLM doivent pouvoir exiger le départ des locataires qui ne remplissent pas les conditions d'un droit au maintien dans les lieux**.

Proposition n° 14

Il faut **permettre aux collectivités territoriales de se réapproprier la politique du logement au niveau local** et supprimer l'article 55 de la loi SRU.

Proposition n° 15

Oser le **remplacement total et définitif de l'aide à la pierre par l'aide personnelle au logement !**

I) RÉFORMER LES RAPPORTS LOCATIFS

A) Rétablir la justice

• L'équilibre, c'est tout

Depuis la promulgation de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, de nombreuses réformes sont venues réduire les droits des propriétaires (voir annexe I).

Parmi les mesures les plus marquantes, on peut citer :

- la réduction du dépôt de garantie à 1 mois de loyer, ce qui le rend de tout évidence impropre à remplir son objet ;
- la suppression de la possibilité d'imposer des pénalités de retard en cas de retard de paiement ;
- le nouvel encadrement des loyers et le blocage des loyers de relocation.

• Blocage des loyers : une fausse bonne idée

L'UNPI condamne fermement le choix de l'encadrement et du blocage des loyers. L'antécédent de la loi de 1948 est là pour montrer l'impasse à laquelle conduit une telle décision. On sait que la loi de 1948, contrairement à une idée souvent répandue, a autorisé la liberté de loyer pour les logements construits après sa promulgation, mais c'est pour l'ensemble du parc existant à cette date qu'elle a provoqué un blocage de la relation locative, incitant les propriétaires bailleurs à ne plus entretenir leur patrimoine, découragés par l'érosion de leur rentabilité locative.

Au-delà de la dégradation probable des biens frappés par le blocage, il est évident que cette mesure nuit grave-

ment à la rentabilité déjà émaillée des logements, en particulier là où les prix à l'achat sont élevés.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a définitivement rompu le semblant d'équilibre qui subsistait dans la loi de 1989. Par ailleurs, l'extrême longueur des procédures d'expulsion (de 2 à 3 ans) est sans doute la principale injustice dénoncée par les propriétaires bailleurs. C'est l'un des principaux freins à la mise en location de nombreux logements vides. Il faut réformer la procédure d'expulsion si l'on veut relancer la confiance des propriétaires (voir paragraphe « rétablir la confiance »).

ment à la rentabilité déjà émaillée des logements, en particulier là où les prix à l'achat sont élevés.

Par ailleurs, quel est l'intérêt de bloquer les loyers à la relocation dans 28 agglomérations alors que dans nombre d'entre elles le marché est naturellement à la baisse¹ ? A Paris notamment, 19,7 % des loyers ont baissé en 2014, soit avant même la mise en place de l'encadrement des loyers !

De toute évidence, le décret plafonnant les augmentations de loyer lors de la relocation est largement suffisant.

1 - Observatoire Clameur, la conjoncture du marché locatif privé les loyers de marché à fin mai 2016.

• Le bail d'habitation est devenu une liasse épaisse et complexe

En raison du contrat-type imposé pour les locations à usage d'habitation principale et de la notice d'information qui doit obligatoirement y être annexée, **un contrat de location fait aujourd'hui au moins 20 pages** (sans compter les diagnostics).

Pourtant, augmenter la taille du bail et imposer une notice d'information mal écrite ne rend pas le locataire davantage informé.

Le contrat-type complexifie donc la location sans apporter d'avantages.

Proposition n° 1

Supprimer le volet « rapports locatifs » de la loi ALUR du 24 mars 2014 ;

Supprimer l'encadrement des loyers et le préavis de départ du locataire réduit à 1 mois pour les zones tendues ;

Porter le dépôt de garantie à 2 mois ;

Autoriser à nouveau le chèque de réservation du logement par un candidat locataire.

Réduire les pénalités de retard imposées en cas de restitution tardive du dépôt de garantie (imposer des pénalités correspondant à 10 % du loyer en principal par période mensuelle commencée en retard, alors que souvent propriétaires et locataires ne se mettent pas de suite d'accord sur les travaux à prévoir à la sortie du logement, est beaucoup trop fort !);

Permettre à nouveau au propriétaire d'imposer des pénalités de retard au locataire ;

Supprimer le bail-type d'habitation.

• Respect du principe du contradictoire dès le début des procédures d'indécence ou d'insalubrité

Des organismes publics ou parapublics sont susceptibles de dresser un état des lieux d'un logement loué dans deux principales hypothèses.

– Tout d'abord, l'article L.1331-26 du Code de la santé publique prévoit que, sur plainte d'un occupant, les services d'hygiène et de sécurité municipaux ou préfectoraux peuvent dresser un constat d'insalubrité d'un logement. Il s'agit davantage d'une obligation que d'une possibilité : la jurisprudence

administrative considère que les autorités publiques sont tenus de procéder à la visite demandée par l'occupant (CE 14/11/2011 « ville de Rodez », CAA de Nantes, 26/01/201, n°10NT0226, CAA de Paris, 29/01/2008 et CAA de Bordeaux du 12/02/2008).

– En second lieu, les articles L.542-2 et L.831-3 du Code de la sécurité sociale énoncent que la Caisse d'allocation familiale ou un organisme habilité par elle peut, sur dénonciation du loca-



taire, dresser un constat d'indécence. Dès lors, la CAF informe le propriétaire qu'elle suspend le paiement des allocations. Cette notification vaut par ailleurs demande de mise en conformité par le propriétaire (voir article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Il est injuste que le propriétaire ne soit pas obligatoirement convoqué dès l'établissement du pré-rapport d'indécence ou d'insalubrité.

Malheureusement, le conseil d'Etat admet que le constat d'insalubrité initial puisse être établi sans convocation préalable du propriétaire. Ainsi, il juge que *« le rapport de l'inspecteur de salubrité sur lequel le conseil départemental d'hygiène s'est fondé pour rendre son avis n'avait pas à être établi contradictoirement, dès lors que son appréciation sur les faits pouvait être contestée devant ledit conseil »* (CE, SCI « Les Fougères », 5 juin 2002, n°209753, voir aussi CAA de Marseille, 14/01/ 2008). Autrement dit, le principe du contradictoire n'a pas à être respecté dès le début mais peut être reporté au moment de l'examen du rapport par la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.

De même, dans une réponse ministérielle de 2008, le Ministre du Logement et de la ville ne voit rien à redire à ce que le constat d'indécence réalisé à la demande de la CAF soit dressé hors la présence du propriétaire, quitte à ce que les parties règlent ensuite leur différent devant la commission départementale de conciliation (rép. minist., Q. n°28906, JOAN du 7 septembre 2010, p. 9749).

Certes, le principe du contradictoire peut être rétabli a posteriori. En effet, comme le souligne ci-dessus le Conseil

d'Etat, le bailleur a la possibilité de contester la véracité de ces constats établis hors sa présence ou de discuter de l'origine des désordres, soit devant le juge administratif (dans le cadre d'une procédure d'insalubrité), soit devant le juge judiciaire (contentieux lié à l'indécence du logement).

Dans les deux cas, il peut solliciter une expertise contradictoire.

De plus, concernant la procédure d'insalubrité, l'article L.1331-27 du CSP met en œuvre, du moins dans un second temps, le principe du contradictoire. En effet, sachant que tout préfet saisi d'un rapport d'insalubrité doit demander l'avis de commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, avant de prendre une décision, l'article L.1331-27 précise que *« le représentant de l'Etat dans le département avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations »*. Par ailleurs, le constat d'insalubrité initial *« est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie est déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble »*.

Mais le défaut de contradictoire dès le début de la procédure est une aubaine pour le locataire de mauvaise foi, met le propriétaire en position de faiblesse, et conduit le locataire à surestimer ses droits et à croire, faussement suivant les circonstances, au succès d'une procédure judiciaire. Plus large-

ment, comme l'indique en effet l'Adil du Nord, « respecter le principe de contradiction c'est minimiser le risque de contestation de toute mesure amiable (expertise, constatations)² ».

Cela est d'autant plus vrai que les propriétaires dénoncent régulièrement des constats dressés à charge et à la hâte par des prestataires non formés. Par ailleurs, il arrive que ce soit le locataire qui soit à l'origine des désordres (un cas classique est par exemple l'obstruction des dispositifs de ventilation afin d'économiser le chauffage). Il faut donc attendre que le dossier entre en phase

contentieuse et que les relations propriétaire-locataire se soient définitivement dégradées pour que la réalité des faits puisse être rétablie. Enfin, solliciter une expertise judiciaire afin de rétablir, enfin, le principe du contradictoire, représente un coût supplémentaire pour les parties.

Il faut noter que dans les procédures de péril diligentées par le Maire, le principe du contradictoire est mieux respecté, puisque le propriétaire est invité dès le début de la procédure à présenter ses observations (procédure de péril ordinaire).

Proposition n° 2

Il est urgent d'inscrire le principe du contradictoire dès le début des procédures d'insalubrité ou d'indécence, soit dans les articles L.1331-26 du Code de la santé publique, L.542-2 du Code de la sécurité sociale et L.831-3 du CSS.

*En second lieu, il est impératif, si l'on veut limiter les contentieux, que les intervenants choisis pour dresser des pré-rapports justifient d'un minimum de formation et de **compétences en droit de l'immobilier et technique du bâtiment**.*

B) Libérer les rapports locatifs pour tous les baux

• Rétablir la liberté contractuelle

La loi du 6 juillet 1989, qui est d'ordre public, ne laisse plus de place à la liberté contractuelle.

Locataire et propriétaire se voient imposés un carcan qui, souvent, ne correspond pas du tout à leurs besoins.

La durée imposée par la loi du 6 juillet 1989 pour tout bail d'habitation illustre les méfaits du dirigisme actuel.

Imaginons par exemple un locataire cherchant un logement pour 4 mois à Paris. Il aimerait éviter le parcours du combattant vécu par de nombreux candidats à la location (parcours imposé non pour le bon plaisir du propriétaire mais parce qu'il est extrêmement difficile d'expulser un locataire qui ne paye plus). En effet, il cherche un logement seulement pour une courte durée. Pourtant, on lui demandera de constituer un dossier aussi complet que tous les autres candidats. En effet, la durée de quatre mois dépass-

2 - <http://www.adilnord.fr/images/stories/pdf/support%20m.%20delafosse%20adil%20-%20confrence%20sur%20le%20logement%20-%2026%20novembre%202012.pdf>

sant celle habituellement fixée pour les logements saisonniers, on lui répondra que la loi de 1989 s'impose et qu'elle oblige le propriétaire à louer le bien au moins pour un an (logement meublé) ou trois ans (logement vide). Comme il est interdit de louer le logement pour une

durée inférieure, bailleur et locataire ne peuvent pas se mettre d'accord pour une durée de 4 mois. Du coup, le propriétaire prendra ses précautions pour vérifier la solvabilité du locataire, comme s'il s'agissait d'une location classique de longue durée.

Proposition n° 3

Il faut de toute urgence libérer le droit des baux ! Si certaines dispositions peuvent être d'ordre public, la liberté contractuelle doit rester le principe et non l'inverse.

III

C) Simplifier la réglementation

• L'acte de cautionnement ruiné par un excès de formalisme

Etant donné le formalisme imposé en la matière (article 22-1 de la loi de 1989 ; voir aussi les exigences supplémentaires imposées par nouvel article 8-1 de la loi de 1989 en cas de colocation) mais aussi la superposition de textes applicables (certains tribunaux imposent aussi les mentions prévues par l'article L.341-3 du Code de la consommation sur les cautionnements solidaires envers un créancier professionnel), les propriétaires se voient fréquemment opposer la nullité de l'acte de cautionnement.

Est-il juste de permettre aussi fréquemment que des garants échappent à leurs obligations pour un motif de pure

forme ? Est-il cohérent que, à l'heure du numérique, l'acte de cautionnement soit invalidé par ce que la caution n'a pas correctement reproduit par exemple, comme le prévoit la loi, le cinquième alinéa de l'article 22-1 de la loi de 1989 ? En pratique, nombre de parents demandent à leurs enfants d'effectuer eux-mêmes les fastidieux travaux de recopiage imposés par la loi de 1989. Mais un propriétaire avisé aurait tort d'accepter, par sympathie, ce procédé !

Seules suffisent les dispositions générales de l'article 1326 (devenu l'article 1376 depuis le 1^{er} octobre 2016) du Code civil (obligation d'indication de la dette en chiffres et en lettres).

Proposition n° 4

Il faut d'urgence mettre fin à l'excès de formalisme en matière de caution de dettes locatives !

Cela passe notamment par une abrogation de l'article 22-1, sixième alinéa de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que par une abrogation de l'article 8-1, VI, troisième phrase de la loi de 1989 (proposition subsidiaire à défaut de suppression du volet « rapports locatifs » de la loi ALUR).

IV

• Stop au harcèlement textuel : trop de diagnostics, trop de normes.

Malheureusement pour les propriétaires, un diagnostic en appelle toujours un autre (voir annexe V). Or, la multiplication des diagnostics pour les ventes et les locations a alourdi les frais liés à une transaction immobilière, sans qu'en réalité l'acquéreur ou le locataire ne soit concrètement plus informé (voir nos commentaires sur la notice d'information annexée à un bail d'habitation).

Concernant les **normes de construction ou d'habitabilité**, leur extrême complexité et leur durcissement (voir récemment l'obligation de mise en accessibilité des établissements recevant du public) se doublent d'incohérences.

En effet, il n'est pas rare que différentes sources de normes se neutralisent. Ainsi par exemple des règles concernant la hauteur sous plafond minimum pour qu'un logement puisse être loué. Alors que le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent offre une alternative (« *le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes* », article 4,1), la plupart des règlements sanitaires départemen-

taux prévoient que « *la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 m* ».

Difficile pour l'investisseur de s'y retrouver !! Ainsi, certains ont découvert à leurs dépens qu'en réalité les deux réglementations se cumulent³ ! Ayant acheté au seul vu du décret « décence » (bien plus connu que les obscurs RSD), ils découvrent après coup qu'ils sont les heureux propriétaires d'un immeuble impossible à louer. Il leur aurait fallu beaucoup de chance pour qu'un notaire les informe de la jurisprudence du Conseil d'Etat. Ou bien être abonné au mensuel de l'UNPI !

Que penser des différentes surfaces ? Entre surface habitable, surface « loi Carrez », surface habitable fiscale, etc., le commun des mortels en perd son latin. Mais les diagnostiqueurs aussi, comme l'illustre la jurisprudence qui a longtemps défendu les diagnostiqueurs contre les actions intentées par leurs clients⁴.

3 - En ce sens, voir notamment Conseil d'Etat, 4 mars 2011, n° 336243.

4 - Une décision du 28 janvier 2015, publiée au Bulletin, opère un revirement de jurisprudence : désormais, « *le vendeur peut se prévaloir à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre* ».

Proposition n° 5

De manière générale, le législateur et le pouvoir réglementaire doivent de toute urgence faire un effort de simplification. Les diverses « loi de simplification du droit » sont à ce jour largement insuffisantes. En ce qui concerne notamment les surfaces, il est tout-à-fait possible de les unifier.

D) Libérer la copropriété

Le rôle et le pouvoir du conseil syndical n'est pas assez prégnant au sein des copropriétés. Par ailleurs le statut de la copropriété est devenu trop complexe, Beaucoup de nouvelles règles s'imposent aux copropriétaires depuis la loi ALUR, ce qui a créé de nouveaux

coûts (mis aux normes, assurances supplémentaires, travaux obligatoires, rénovation énergétique, immatriculation).

De même l'égalité entre les occupants et les bailleurs est préconisée dans la déductibilité des frais de copropriété.

Proposition n° 6

*Renforcer le pouvoir du conseil syndical notamment en **simplifiant les règles de majorité**, limiter la superposition des **assurances obligatoires** (les biens locatifs sont assurés 3 fois), autoriser les **copropriétaires occupants à déduire de leurs revenus** les dépenses liées aux investissements obligatoires réalisés dans leur immeuble (accessibilité, isolation thermique, etc.). Enfin, **suppression de l'immatriculation des copropriétés** sujette à la création d'une nouvelle taxe (ex : automobile).*

VI

II) RÉTABLIR LA CONFIANCE

• Réduire la durée des procédures d'expulsion :

En cumulant les délais prévus par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 sur les procédures de résiliation des baux d'habitation, par l'article L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution, et la trêve hivernale, **un propriétaire confronté à une situation d'impayés irrémédiable peut devoir attendre plus de 2 ans et s'exposer à de nombreux frais avant de pouvoir retrouver la disposition de son logement (voir annexe IV).**

Au fil des années l'expulsion d'un locataire s'est révélée de plus en plus difficile. Récemment, l'article 27 de la loi ALUR a rallongé d'un à trois ans la durée pendant laquelle le juge de l'exécution peut suspendre les effets d'une décision judiciaire d'expulsion (L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution) !

Sans compter que même muni d'un jugement exécutoire, un propriétaire peut se voir opposer le refus plus ou moins

exprès du concours de la force publique pour faire exécuter le jugement !

Les propriétaires qui ont fait l'expérience d'une situation d'impayés en ressortent désespérés, dépités. Ils n'ont plus confiance dans les institutions et dans l'investissement immobilier. Ils vivent comme une profonde injustice le fait d'être pris en otage à la fois par leur locataire et par les institutions, qui se défont sur eux de leur carence à trouver une solution de relogement pour les personnes insolvable. A l'avenir, ils préféreront garder un logement vide plutôt que prendre le risque de s'exposer à une telle mésaventure.

Quant à ceux qui s'apprentent à louer, le récit des tragédies kafkaïennes vécues par d'autres en décourage plus d'un. Et ils savent pertinemment que la souscription d'une assurance ne permet qu'imparfaitement de répondre au problème.

Proposition n° 7

Réduire les délais des procédures d'expulsion à 9 mois et empêcher le juge de paralyser jusqu'à trois ans une décision d'expulsion devenue définitive.

Garantir par les pouvoirs publics l'exécution des jugements d'expulsion. A défaut, ils doivent prendre en charge l'indemnisation intégrale des propriétaires.

Prévoir le relogement immédiat des locataires insolvable, faisant l'objet d'une procédure d'expulsion, dans le parc HLM

Créer un fichier des incidents de paiement ayant donné lieu à jugement d'expulsion.

• Favoriser l'accèsion à la propriété (primo-accédant)

Combien de fois les candidats ont-ils appelé à « une France de propriétaires » sans que rien ne se passe après leur élection. Aucune mesure forte n'a été prise ces 20 dernières années pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, pourtant gage de stabili-

té économique et sociale. La première barrière à l'achat de sa résidence principale étant la fiscalité et les charges qui ne concernent pas les locataires (taxe foncière et droits de mutation, taux d'intérêts).

Proposition n° 8

Exonérer la taxe foncière pendant 5 ans et ouvrir la possibilité de déduire des intérêts d'emprunt pendant 10 ans (afin de tenir compte de l'allongement de la durée des prêts) pour les primo-accédants.

Réduire drastiquement les droits de mutation pour les primo-accédants.

VIII

• Favoriser le premier investissement immobilier (primo-investisseur)

Compte tenu des prix élevés et de la faible rentabilité locative : impôts et taxes, charges et risques d'impayés de loyers, après avoir payé la mensualité de l'emprunt, l'investisseur ne dégage pas assez de trésorerie pour payer

l'impôt. Il est donc condamné à rogner sur son épargne (s'il en a) ou sur ses revenus (salaires). Cela est particulièrement lourd pour les jeunes débutant leur carrière professionnelle.

Proposition n° 9

Déductibilité des annuités d'emprunt (capital + intérêts) pendant toute la durée du prêt pour un 1^{er} investissement. Cela permettra de ne pas payer d'impôts sur des revenus qui n'existent pas.

Exonération de taxe foncière pendant 5 ans.

20 % de crédit d'impôt sur le premier investissement locatif sans obligation particulière en contrepartie (baisse du loyer, travaux, etc.).

IX

III) BAUX COMMERCIAUX

• Rétablir la justice

La loi PINEL du 18 juin 2014 a eu notamment pour objectif de limiter à 10 % par an les augmentations de loyers en cas de déplafonnement.

Lors du renouvellement du bail tout d'abord, en cas de déplafonnement du loyer pour modification notable des éléments mentionnés à l'article L.145-33 (caractéristiques du local, destination des lieux, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité), et de fixation du loyer à la valeur locative, « la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. » (article L. 145-34 dernier alinéa du code de commerce).

Il en va de même pour les hausses de loyers non soumises au plafonnement, c'est-à-dire si la durée contractuelle du bail est supérieure à 9 ans, en application de la jurisprudence.

Ce lissage de la hausse de loyer est également applicable, dans les mêmes conditions, pour les révisions triennales, en cas de déplafonnement dû à une modification des facteurs locaux de

commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative (article L. 145-38).

De même pour les révisions, dans l'hypothèse d'une augmentation de plus de 25 % du loyer par le jeu d'une clause d'indexation ou d'échelle mobile, qui permet une fixation du loyer à la valeur locative (article L.145-39).

Précisons que ce lissage de la hausse de loyer n'est pas applicable aux baux exclus du plafonnement en application de l'article L.145-36, c'est-à-dire ceux concernant les bureaux, les locaux monovalents et les terrains.

De façon générale, on peut dire que ce « plafonnement du déplafonnement » introduit une rupture d'égalité entre les commerçants, certains sont protégés et d'autres pas.

La mesure est aussi profondément injuste, car c'est le locataire qui a tiré profit d'un loyer très bas pendant des années et qui, souvent, lors de la cession du fonds en bénéficie largement : le prix de cession capitalise alors la différence entre le loyer pratiqué et la valeur locative.

Proposition n° 10

Supprimer l'étalement dans le temps des hausses de loyer des baux commerciaux (« le plafonnement du déplafonnement »).

Et donc supprimer le dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce et la dernière phrase de l'alinéa 3 de l'article L.145-38 du même code.

IV) RÉFORMER LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

A) Stopper le matraquage fiscal

• Endiguer le dérapage fiscal

Plus d'une quarantaine d'impôts et taxes de nature immobilière peuvent frapper, à un moment ou un autre, les propriétaires (voir annexe II).

Certaines de ces taxes accusent des augmentations faramineuses :

Entre 2010 et 2015, la taxe foncière a par exemple augmenté de 14,70 % en moyenne⁵ sur le territoire français, soit une hausse deux fois et demi supérieure à l'inflation !

En ce qui concerne les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et les deux contributions additionnelles à ce prélèvement), ils sont passés de 1,1 % en 1991 à 15,5 % en 2012 !

On note aussi que les droits de mutation sur les transactions immobilières sont passés de 3,8 % à 4,5 % dans quasiment tous les départements

• Supprimer l'ISF

Il est clair que les patrimoines les plus élevés sont aussi les plus faciles à délocaliser, puisque essentiellement mobiliers (titres ou actions).

D'autres patrimoines importants bénéficient de l'exonération au titre de l'outil de travail.

5 - Source : Observatoire des taxes foncières de l'UNPI - les éditions précédentes de l'Observatoire faisaient état d'une augmentation de 21,26 % entre 2009 et 2013 et de 21,17 % entre 2007 et 2012.

ces derniers mois ou années. Compte tenu de l'assiette de cette taxe, l'augmentation de 0,7 points se fait lourdement sentir.

De toute évidence, l'impôt devient confiscatoire. Il n'y a qu'à regarder dans le détail ce qu'un propriétaire retire aujourd'hui d'une location après impôt (annexe III).

Quand l'impôt devient confiscatoire, le transfert d'investissements non immobiliers plus sûrs et plus simples, et surtout moins taxés (type assurance vie).

L'impôt apparaissant injuste, imposé et non consenti, la tentation de la fraude est augmentée. Toute une économie (artisans notamment) pâtit du ralentissement des constructions et des rénovations.

L'ISF frappe ainsi essentiellement les classes moyennes supérieures détenant un patrimoine immobilier et pénalise les couples.

Impôt confiscatoire, injuste sur le plan social, inefficace sur le plan économique dans sa fonction de redistribution, d'un coût de gestion élevé par rapport à un rendement dérisoire, l'ISF cumule les inconvénients.

B) Ramener la stabilité

Les réformes de l'impôt sur les plus-values illustrent l'insécurité juridique qui règne désormais dans le domaine de la fiscalité (exonération en cas de vente d'une résidence non principale au bout de 15 ans jusqu'en 2012, puis 30 ans, puis 22 ans...).

Nul doute que de telles tergiversations empêchent les investisseurs de se déterminer et leur imposent une position attentiste.

Sur le fond, actuellement, hors vente

d'une résidence principale, les plus-values sont faussement exonérées après 23 ans. Si elles sont exonérées d'impôt sur le revenu (taux 19 %), elles restent soumises aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Du coup, les propriétaires ont intérêt à continuer d'attendre avant de vendre, ce qui contribue à la raréfaction des transactions et, par contrecoup, à la diminution des recettes issues des droits de mutation.

Proposition n° 11

Il faut supprimer l'ISF.

Afin d'endiguer la pression fiscale, il faut bloquer l'augmentation de la taxe foncière, stopper l'inflation des prélèvements sociaux, et abaisser les droits de mutation.

Concernant les plus-values immobilières, il est nécessaire d'appliquer le même délai d'exonération pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux et de ramener ce délai à 8 ans.

Et réduire ce délai à 5 ans pour les personnes ayant loué à loyer social ou intermédiaire.

Pour les sociétés, il faut ramener le taux d'imposition de 33,33 à 19 %.

De manière générale, pour ramener la confiance des investisseurs, il faut absolument mettre fin au « yoyo » fiscal.

Remplacer le forfait de 20 € pour frais d'administration et de gestion des revenus fonciers par un taux proportionnel de 14 %.

V) RATIONALISER LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT

A) Logement public : beaucoup d'argent jeté par les fenêtres

• La mission du logement public dévoyée

Ce qui a défini sociologiquement le logement social à l'origine – et ce qui continue à être entendu comme tel encore aujourd'hui – c'est le fait qu'il s'adresse à des ménages à faibles revenus ne pouvant se loger dans le parc privé. Si l'on adopte les critères habituels de l'INSEE, il s'agira des ménages figurant dans les deux premiers déciles de la distribution des revenus. Le logement social aurait donc vocation à être destiné aux 20 % de Français les plus pauvres. Visible-ment, il y a un écart entre cette définition théorique et la réalité mesurée. En fait, compte tenu des plafonds des revenus fixés et des allocations et aides sociales, **75 % de la population française peut aujourd'hui prétendre à un**

logement du parc public (dit « social »).

Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que les listes d'attente s'allongent, en particulier en zone « tendue ». Un autre effet pervers consiste dans une sorte de mise en concurrence entre les candidats au logement social, certains offices préférant choisir au final retenir les dossiers les plus solides. Et c'est bel et bien des propriétaires privés qui loueront un logement aux laissés pour compte.

Par ailleurs, en s'adressant à des locataires qui pourraient se loger dans le parc privé, le parc public s'est lancé dans une sorte de concurrence déloyale (car il bénéficie de nombreux avantages fiscaux) à l'égard du parc privé.

Proposition n° 12

Il faut de toute urgence abaisser les plafonds de ressources donnant droit à l'attribution d'un logement public si l'on veut que les organismes HLM ou assimilés reprennent leur mission normale, à savoir loger les plus démunis.

XII

• Un quasi droit au maintien dans les lieux

La législation prévoit une application de surloyers lorsque, sous certaines conditions, les locataires du parc public dépassent les plafonds de ressources. Ces règles doivent être appliquées. Or ce n'est pas toujours le cas. **Le code**

de la construction et de l'habitation (art. L 441-3-1) permet en effet au programme local de l'habitat de déterminer des zones géographiques où le surloyer ne s'applique pas. Parfois, il est décidé de ne pas les appliquer afin de

lutter contre la vacance. Cette situation n'est pas normale, elle doit être pros- crite. Elle illustre un détournement de la mission des HLM et comment le parc public se lance en fait dans une concurrence (déloyale) avec le parc privé.

Par ailleurs, **il convient également de rendre les barèmes de surloyer plus progressifs** afin d'inciter davantage les ménages qui disposent des ressources les plus conséquentes à se loger dans

le parc privé et à libérer ainsi des logements pour des ménages plus modestes.

Au-delà des surloyers, **les offices HLM doivent pouvoir exiger le départ des locataires qui n'ont plus besoin d'y habiter**, par exemple parce qu'ils sont devenus par ailleurs propriétaires. En tout cas, dans une décision de 2011, la Cour de cassation valide sur un plan juridique ce motif d'expulsion⁶.

Proposition n° 13

Il faut d'urgence rendre obligatoire l'assujettissement au surloyer pour les locataires dépassant les plafonds de loyer, et prévoir un barème de surloyers progressif. Au-delà des conditions de ressources, les organismes HLM doivent pouvoir exiger le départ des locataires qui ne remplissent pas les conditions d'un droit au maintien dans les lieux.

B) Paris n'est pas la France

Comme le souligne le dernier compte-rendu de l'Observatoire Clameur, s'agissant du montant des loyers, « *entre l'Île-de-France, région la plus chère à 19.2 €/m² en moyenne, et l'Auvergne, la Franche-Comté et le Limousin, régions les moins chères (de 8.5 €/m² à 9 €/m²), la différence est de 1 à 2* »⁷.

Les besoins en logements et les problématiques liées au logement ne sont évidemment pas les mêmes d'un point à l'autre du territoire.

Aucune politique du logement rationnelle ne peut donc s'affranchir d'une optique locale.

Cela vaut évidemment pour les me-

sures de blocage des loyers mais également, par exemple, pour la construction de logements sociaux.

Dans son rapport annuel de 2012, la Cour des comptes plaide ainsi pour une décentralisation ou, tout au moins, pour une déconcentration de la politique menée en matière de logement social. D'après la Cour, il faut « *donner aux préfets de région, en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux, une latitude d'adaptation* » (p. 515).

⁶ - Cour de cassation, 3^e ch. civ., n° 10-18814, 16 juin 2011

⁷ - Observatoire Clameur, *la conjoncture du marché locatif privé les loyers de marché à fin mai 2016*, p. 9

Proposition n° 14

Il faut permettre aux collectivités territoriales de se réapproprier la politique du logement au niveau local et supprimer l'article 55 de la loi SRU.



C) Aides à la personne plutôt qu'aides à la pierre

Il est une question sur laquelle les observateurs ne se sont pas assez penchés : il s'agit du volume global des aides au logement. Si on rassemble l'ensemble des aides au logement : les aides personnelles, les aides à la pierre, les aides fiscales... On obtient un total de 40 milliards d'euros (cf. rapport IREF, juin 2011).

Si on rapporte ce total, qui est considérable, au nombre de bénéficiaires, 6 millions de ménages, on obtient un montant de 6 667 euros par ménage. Cette somme représente donc par mois 556 euros. Si on la compare au montant d'un loyer, pour un logement d'une surface moyenne de 60 m², cela représente 9,3 euros le m². Nous sommes donc à un montant qui correspond au montant moyen du loyer de très nombreuses régions de France.

L'importance des sommes en jeu conduit à se poser la question de l'efficacité des deniers publics ainsi dépensés. En effet, l'aide au logement conduit à assumer publiquement la dépense de logement de 6 millions de ménages, on pourrait remplacer ce régime extrêmement complexe d'aides et de soutiens de toute sorte par un régime bien plus simple : une aide personnelle renforcée et la suppression de tous les autres régimes d'aide.

Nous proposons donc la suppression des aides à la pierre et leur remplace-

ment par une aide personnelle au logement renforcée. Cette aide pourrait être bien plus solvabilisatrice et adaptée à la diversité des marchés du logement. Elle pourrait être modulée de façon plus fine aux caractéristiques des marchés et permettre ainsi aux candidats locataires de se répartir de façon plus harmonieuse dans les différents quartiers, sans la stigmatisation de certains quartiers dédiés au logement public, comme c'est le cas actuellement.

Il résulte de ce volume d'aide publique qu'il serait possible de loger gratuitement 6 millions de personnes si la totalité des aides publiques au logement était réaffectée aux aides personnelles. Les caisses des allocations familiales pourraient ainsi assurer le paiement intégral de ces loyers.

Nous sommes conscients qu'il serait difficile de passer brutalement du système que nous connaissons actuellement à un système unique et simplifié d'aides personnelles, mais cela donne une orientation.

D'autres pays ont engagé des réformes d'envergure de leur système de financement du logement. Par exemple, il y a quelques années, l'Angleterre a mis en œuvre un vaste programme de privatisation de ses logements sociaux publics. Des réformes audacieuses sont donc possibles.

Proposition n° 15

Oser le remplacement de l'aide à la pierre par l'aide personnelle au logement !

ANNEXE I

Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : de l'équilibre au déséquilibre

Depuis sa promulgation, la loi du 6 juillet 1989 a régulièrement été modifiée. Principalement édictées au bénéfice des locataires, les réformes ont rompu l'équilibre instauré par la loi de 1989.

Le tableau suivant récapitule, de manière non exhaustive, les principales modifications apportées au texte initial depuis la loi ENL du 13 juillet 2006 (hors nouveaux diagnostics et assimilés), qu'elles soient à l'avantage des propriétaires (en vert) ou à l'avantage des locataires (en orange).

RÉFORME	Article modifié (ou créé)	Thème	MODIFICATIONS APPORTÉES
Loi E.N.L. n° 2006-872 du 13 juillet 2006	Art. 4	Contenu du contrat de bail	Allongement de la liste des clauses qui sont réputées non écrites dans un contrat de bail
	Art. 22-1	Cautionnement	Un cautionnement ne peut plus être refusé au motif que la caution réside à l'étranger
Loi « DALO » n° 2007-290 du 5 mars 2007	Art. 22-2	Recherche de locataires	Allongement de la liste des pièces qu'il est interdit de demander au candidat locataire
Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007	Art. 4	Motifs de résiliation de plein droit du bail	La condamnation en justice du locataire pour troubles de voisinage et constitue un motif supplémentaire pouvant être visé dans une clause de résiliation de plein droit
Loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat	Art. 22	Dépôt de garantie	Le dépôt de garantie exigible du locataire est ramené de 2 à 1 mois
Loi « Boutin » n° 2009-323 du 25 mars 2009	Art. 22-1	Cautionnement	Le cautionnement ne peut plus être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire (sauf location à un étudiant ou un apprenti : loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009)
	Création art. 23-1	Travaux d'économie d'énergie	Le bailleur peut désormais demander au locataire de participer au financement de travaux d'économie d'énergie



Loi n° 2010-1249 du 22 octobre 2010	Art. 22-2	Recherche de locataires	Allongement de la liste des documents qu'il est interdit de demander au candidat locataire (impossibilité de demander un document attestant de sa non-inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers)
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010	Art. 3	Etat des lieux	En cas d'intervention d'un tiers (sauf huissier de justice), les honoraires d'établissement de l'état des lieux sont à la charge du propriétaire
	Création Art. 14-1	Abandon de domicile	Le bailleur peut désormais faire constater par huissier l'abandon du domicile par le locataire en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail
Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011	Art. 15	Congé donné par le locataire	La réduction du délai de préavis à un mois est étendue aux bénéficiaires du R.S.A.
Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	(Art. 7-1)	Prescriptions	La prescription des actions relatives au contrat de bail passe de cinq à trois, voire à un an concernant la révision du loyer
	Art. 4	Clauses pénales	Les pénalités pour retard de paiement sont désormais interdites
	Art. 8-1	Solidarité entre colocataires	La solidarité d'un colocataire sortant en cours de bail (et de sa caution) est désormais limitée à six mois
	Art. 15	Congés pour reprise	Instauration d'un contrôle a priori (sur demande du locataire) concernant les congés pour reprise, qui doivent être davantage modifié, sous peine d'amende
	Art. 15	Congés délivrés par un acheteur	Instauration d'un délai minimum de deux ou trois ans avant qu'un acquéreur puisse délivrer congé pour vente ou pour reprise
	Art. 15	Préavis réduit du locataire	Nouveaux cas de préavis réduit à un mois : situation du logement en zone « tendue », obtention d'un logement social. Suppression de la condition d'âge pour le préavis réduit pour cause médicale

	Art. 15	Justification du préavis réduit	Le locataire doit dorénavant justifier du bénéfice d'un préavis réduit dès la délivrance du congé
	Art. 17	Encadrement des loyers	La loi ALUR instaure un encadrement des loyers en zone « tendue » (fixation de plafonds de loyer par le préfet)
	Art. 17-2	Actions en diminution ou réévaluation du loyer	Si le locataire dispose, lors du renouvellement, d'une action en diminution du loyer qui dépasserait les plafonds préfectoraux, le bailleur peut aussi demander la réévaluation du loyer inférieur au plafond (sauf contestation par le locataire muni de références locales)
	Art. 18	Blocage des loyers de relocation et de renouvellement	Le blocage des loyers de relocation et renouvellement en zone « tendue » par décret n'est plus une faculté mais devient obligatoire
	Art. 22	Sanction du retard à restituer le dépôt de garantie	Le retard de restitution du dépôt de garantie est désormais sanctionné par des pénalités correspondant à 10 % du loyer mensuel en principal par période mensuelle commencée en retard
	Art. 25-3	Logements meublés	Extension définitive du régime des locations vides aux meublés, sauf exceptions (durée, charges forfaitaires, droit de préemption du locataire en cas de vente, etc.)

ANNEXE II

Liste non exhaustive d'impôt et taxes frappant l'immobilier

Impôt sur le revenu, Taxe foncière sur les propriétés bâties, Taxe foncière sur les propriétés non bâties, Taxe d'habitation, Impôt de Solidarité sur la Fortune, Plus-values immobilières, Contribution Sociale Généralisée, Contribution au Remboursement de la Dette Sociale, Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, Taxe sur la Valeur Ajoutée, Prélèvement sur la valeur locative, Taxe professionnelle, Contribution sur les revenus locatifs, Droits sur les ventes d'immeubles, Droits sur les cessions de droits sociaux, Droit de partage, Droits fixes, Droits de timbre, Droits de succession et de donation, Prélèvements sur les profits immobiliers réalisés par des contribuables non domiciliés en France, Taxe locale d'équipement (et taxe complémentaire en Ile-de-France), Versement pour dépassement du plafond légal de densité, Redevance pour création de bureaux en Ile-de-France, Taxe départementale des espaces naturels sensibles, Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, Taxe départementale pour le financement des CAUE, Taxe spéciale d'équipement de la Savoie, Taxe sur les logements vacants, Taxe sur le chiffre d'affaire des exploitants agricoles, Taxe de balayage, Taxes spéciales d'équipement, Taxe pour frais de chambres d'agriculture, Taxes pour frais de chambres de commerce et d'industrie, Frais de gestion de la fiscalité locale, Droits sur les baux et locations verbales, Droits sur les cessions de fonds de commerce et opérations assimilées, Droits sur les ventes d'immeubles...

ANNEXE III

Rentabilité nette d'un logement locatif d'une valeur de 200 000 €

Postulat

- Un investisseur dispose de 200 000 euros et souhaite acheter un bien immobilier locatif.
- Il est considéré que cet investissement vient en plus et donc comme faisant partie de la fraction imposable déterminée dans chaque exemple (ISF 0,70 %, 1 %, etc.)

Objectif

Plus l'investisseur a un patrimoine important, plus sa rentabilité diminue. Il n'a alors aucun intérêt à investir dans la pierre.

Trois hypothèses

- ① Imposition sur le revenu au taux de 30 % (taux moyen) :

Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %)	8 000 €
Frais de gestion, d'assurance (10 %)	- 800 €
Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire	- 300 €
Travaux d'entretien, diagnostics, etc.	- 1 070 €
Taxe foncière	- 1 200 €
Revenu foncier imposable	= 4 630 €
Imposition sur le revenu	- 1 389 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (15,5 %)	- 718 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF,	= 2 523 €
soit <u>1,26 %</u>	
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 %	= 1 123 €
(2 523 € - 1 400 €), soit <u>0,56 %</u>	
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 %	= 523 €
(2 523 € - 2 000 €), soit <u>0,26 %</u>	

② Imposition sur le revenu au taux de 41 % :

Revenu foncier imposable	4 630 €
Imposition sur le revenu	- 1 898 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (15,5 %)	- 718 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF, soit 1 %	= 2 014 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 % (2 014 € - 1 400 €), soit 0,31 %	= 614 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (2 014 € - 2 000 €), soit 0 %	= 14 €

③ Imposition sur le revenu au taux de 45 % (taux le plus élevé) :

Revenu foncier imposable	4 630 €
Imposition sur le revenu	- 2 083 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (15,5 %)	- 718 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF, soit 0,91 %	= 1 829 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 % (1 829 € - 1 400 €), soit 0,21 %	= 429 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (1 829 € - 2 000 €), NÉGATIVE	= -171 €

Il est donc bien constaté ici qu'un investisseur n'a aucun intérêt à choisir l'immobilier lorsqu'il se pose la question de l'orientation de ses investissements ; cela est d'autant plus vrai lorsque son patrimoine augmente.

Comment espérer que les contribuables les plus aisés investissent dans l'immobilier avec une rentabilité nette NEGATIVE ? Ce sont pourtant eux qui ont les moyens de développer l'offre de logements et de la revitaliser.

Nota bene : Ces simulations ne tiennent pas compte de la vacance locative

ANNEXE IV

Les étapes : de l'impayé à l'expulsion

- lettre de rappel dans les quinze jours de l'impayé⁸ ;
- lettre recommandée avec AR ;
- commandement de payer par huissier ;
- deux mois après le commandement de payer, le bailleur demande à un huissier de faire assigner le locataire pour que le juge constate la résiliation du bail (cette assignation est transmise au préfet) ;
- audience deux mois après l'assignation.

Depuis la loi d'orientation relative à la lutte contre les expulsions du 29 juillet 1998, le délai entre le commandement de payer et la résiliation en justice est donc porté à quatre mois (auparavant, il était de deux mois).

Ensuite :

- jugement d'expulsion (tribunal d'instance) ;
- signification du jugement au locataire ;

Le locataire peut demander des délais de grâce. Le juge peut octroyer ces délais, même d'office, ceux-ci étant compris entre trois mois et trois ans (article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution).

- commandement de quitter les lieux (cet acte est également transmis au préfet) ;
- délai de deux mois (ce délai peut être réduit ou supprimé (cas des squatters), voire allongé à trois mois dans des cas exceptionnels) ;
- après ce délai, possibilité de procéder à l'expulsion par voie d'huissier ;
- si le locataire refuse de partir, l'huissier peut requérir le concours de la force publique (l'expulsion ne peut être demandée entre le 1^{er} novembre et le 31 mars) ;

8 - La lettre de rappel et la LRAR sont des étapes non obligatoires.

- l'administration a deux mois pour répondre (une non réponse pendant ce délai est considérée comme un refus) ;
- si refus ou non réponse, demande d'indemnisation par le bailleur en engageant une action devant le tribunal administratif.

Seulement, avant de saisir la juridiction administrative, le créancier doit dans un premier temps exercer un recours gracieux, préalable indispensable avant une éventuelle saisine du juge.

① **Le recours gracieux :**

Cette demande peut être initiée dès le refus exprès de l'administration ou à l'expiration du délai de deux mois après le dépôt de la réquisition. La requête en indemnisation sera le plus souvent adressée au préfet par lettre recommandée avec AR. Elle devra comporter copie des pièces de la procédure, solliciter l'annulation de la décision implicite ou explicite de refus et réparation du préjudice subi avec évaluation et justificatifs.

L'administration dispose alors d'un délai de quatre mois pour prendre une décision qui sera favorable ou défavorable. Le silence de l'administration vaut décision implicite de rejet. Le créancier dispose alors d'un délai de deux mois pour se pourvoir devant le tribunal administratif contre cette décision.

② **Le recours contentieux :**

La demande doit être présentée sous forme de mémoire rappelant la procédure mise en œuvre, les diligences de l'huissier aux fins d'obtention du concours de la force publique et le recours gracieux présenté contre la décision de refus. Le mémoire mentionnera le préjudice subi qui sera chiffré et prendra en compte les indemnités d'occupation, les intérêts, les réparations locatives et les frais de procédure consécutifs au refus du concours. Le jugement rendu par le tribunal administratif est susceptible d'appel. Des cours administratives d'appel ont à cet égard confirmé le droit à indemnisation des propriétaires lésés et ont été amenées à reconsidérer à la hausse lesdites indemnisations.

Tous ces recours et procédures :
2 à 3 ans en moyenne pour récupérer son bien.

ANNEXE V

Dix ans de diagnostics et informations supplémentaires à la charge du propriétaire bailleur

2006

Obligation de fournir un **état des risques naturels, miniers et technologiques**

2007

Obligation d'annexer au bail un **diagnostic de performance énergétique (DPE)** / Obligation de fournir une information sur les **modalités de réception des services de télévision** (remplacée en 2014 par la mention dans le bail des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication)

2008

Obligation d'annexer au bail un **constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** dans les immeubles construits avant 1949

2009

Obligation d'indiquer la **surface habitable** du logement (mesurage vivement conseillé par un professionnel, calcul différent par rapport à la surface « loi Carrez »)

2011

Obligation de mentionner l'**étiquette énergie** dans les annonces immobilières

2012

Obligation de constituer un **dossier amiante-Parties privatives** (immeubles collectifs construits avant 1997)

.../...

2014

Obligation de **préciser** dans le bail la **nature et le montant des travaux effectués dans le logement** depuis la fin du dernier contrat de location, le **montant et la date de versement du dernier loyer** acquitté par le précédent locataire, et le cas échéant le **loyer de référence** fixé par le préfet (loi ALUR)

2015

Depuis le 1^{er} août 2015, obligation de respecter un **bail-type** (9 pages) + obligation d'y annexer une **notice d'information** relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours (11 pages !).
Au total, **un bail comporte désormais au moins 20 pages (hors diagnostics) contre 6 pages auparavant**

A venir...

Obligation de fournir un **état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante + état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz** + une **notice d'information** relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire **en cas de congé pour reprise ou pour vente** (loi ALUR)



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires engagés

BULLETIN DE SOUTIEN

**Oui, je soutiens l'UNPI
pour la défense des propriétaires privés.**

MES COORDONNÉES :

M.

M^{me}

M^{lle}

Nom

Prénom

Adresse

Code postal

Localité

E-mail

BULLETIN DE SOUTIEN À RENVOYER À :

UNPI

11, Quai Anatole France

75007 PARIS

 01.44.11.32.42

 info@unpi.org

 www.unpi.org

Je soutiens l'action de la Fédération UNPI et je verse un don de :

10€ 15€ 20€ 30€ 40€ 50€

Autre montant :€

Fait le :

Signature :

VOUS DÉFEND



VOUS INFORME

VOUS REPRÉSENTE



VOUS CONSEILLE

25 millions
de propriétaires

c'est

25 millions
d'électeurs

11, quai Anatole France – 75007 Paris

Tél. 01 44 11 32 42

info@unpi.org – www.unpi.org

 UNPI_FR –  www.facebook.com/citronspresses