

Ce que l'UNPI a obtenu pour vous en 2017

Baux d'habitation

✓ Annulation de l'encadrement des loyers à Lille : une victoire de l'UNPI

L'UNPI Nord de France a déposé une requête en annulation contre l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 fixant des loyers plafonds pour la ville de Lille. Lille est la deuxième ville de France, après Paris, à être soumise à l'encadrement des loyers.

➡ Par jugement du 17 octobre 2017, le Tribunal administratif de Lille a annulé l'arrêté du préfet de Lille. Le tribunal a dans le même temps précisé que l'UNPI Nord de France était la seule entité, parmi divers requérants, à avoir intérêt à agir au nom des propriétaires. C'est une grande victoire pour les propriétaires lillois, qui a ouvert la voie à l'annulation de l'arrêté encadrant les loyers à Paris.

✓ Annulation de l'encadrement des loyers à Paris : une 2nde victoire de l'UNPI

L'UNPI Paris avait également déposé un recours contre les arrêtés 2015, 2016 et 2017 de fixation des loyers plafonds à Paris. L'UNPI dénonce une mesure contre-productive et la fixation arbitraire de plafonds ne correspondant pas à la réalité. Aucune étude n'est d'ailleurs venue certifier l'impact réel de l'encadrement des loyers.

➡ Dans la foulée de l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, l'UNPI Paris vient d'obtenir l'annulation des trois arrêtés préfectoraux par décision du tribunal administratif du 28 novembre 2017. Derrière un motif de forme, c'est l'extrême complexité de l'encadrement des loyers « loi ALUR », quasi insoluble, qui est sanctionnée.

L'appel n'étant pas suspensif en cette matière, à Paris comme à Lille, l'encadrement des loyers « loi ALUR » n'existe plus (sous réserve d'une action de l'Etat en vue d'obtenir le sursis à exécution de la décision du tribunal, non intentée à ce jour). Dans ces villes, comme dans les communes de 28 agglomérations françaises, seul demeure un principe de blocage des loyers de relocation ou renouvellement (décret du 27 juillet 2017).

✓ Projet de création d'un « bail mobilité »

L'UNPI dénonce le carcan réglementaire qui enserre les relations locatives en France. Introduire davantage de souplesse est une condition sine qua non pour faciliter l'accès au logement et inciter des propriétaires à mettre en location leur bien.

➡ La « Stratégie Logement » présentée par le Gouvernement le 20 septembre 2017 prend acte que « la complexité des démarches peut dissuader la mise en location et inciter certains propriétaires à retirer leur bien du marché ». Elle intègre en conséquence le projet de création d'un « bail mobilité spécifique de 1 à 10 mois sans dépôt de garantie ». Sur proposition de l'UNPI, le projet du gouvernement a d'ailleurs ramené de 3 mois à 1 mois la durée minimum du « bail mobilité ».

Les contours de ce bail et la définition du public éligible devront être précisés dans un projet de loi attendu fin 2017. La Fédération reste mobilisée sur la question de la possibilité d'associer le « bail mobilité » au dispositif VISALE (adéquation des publics éligibles). Le Gouvernement évoque en effet cette possibilité pour justifier la suppression pour ce bail du dépôt de garantie.

Fiscalité

✓ Ralentissement de l'augmentation de la taxe foncière

Depuis onze ans l'UNPI dénonce, au travers de son Observatoire des taxes foncières, la forte augmentation de la taxe foncière. Ses rapports annuels sont largement repris par la presse nationale et régionale et contribuent, indéniablement, à une prise de conscience.

➡ La hausse de taxe foncière a tendance à ralentir. Alors que l'impôt foncier avait augmenté en moyenne de 21,17 % entre 2007 et 2012 et de 21,26 % entre 2008 et 2013, la hausse est retombée à 16,42 % entre 2009 et 2014, 14,70 % entre 2010 et 2015, et enfin 14,01 % entre 2011 et 2016 (voir la dernière édition de l'Observatoire des taxes foncières sur le portail internet de l'UNPI). Cela demeure toutefois trop élevé et l'UNPI maintient la pression sur les pouvoirs publics.

✓ Réforme de la majoration annuelle des valeurs locatives

Chaque année, les valeurs locatives de tous les immeubles de France, qui servent d'assiette pour l'établissement de la taxe foncière, sont majorées forfaitairement par la loi de finances. L'UNPI dénonçait le choix, par les dernières législatures, de coefficients de majoration trop élevés et sans rapport avec le niveau de l'inflation, quasi nulle ces dernières années.

➡ *A compter de 2018, les valeurs locatives seront majorées en fonction de l'inflation réelle, évaluée à partir de l'indice des prix à la consommation (article 1518 bis du Code général des impôts, modifié par la loi de finances pour 2017).*

✓ Non taxation des loyers fictifs

L'UNPI monte au créneau chaque fois qu'un projet de taxation des loyers « fictifs » des propriétaires ayant remboursé leur prêt est évoqué.

➡ *Dans un courrier adressé au président de l'UNPI le 12 avril 2017, le futur président de la République, Emmanuel Macron, affirme n'avoir « jamais proposé de taxer les « loyers fictifs » des propriétaires occupants » et y être « sans ambiguïté opposé ».*

Logement social

La plainte de l'UNPI déposée en mai 2012 devant la Commission européenne concernant les aides d'Etat au secteur HLM a, de toute évidence, inspiré d'importantes réformes visant à recentrer les organismes « HLM » (et assimilés) sur leur mission originelle, loger les plus démunis. Il n'est pas normal en effet que ce secteur profite d'avantages fiscaux et de subventions pour, ici ou là, concurrencer de manière agressive les propriétaires privés (recours à la publicité, offres de location incluant une prise en charge des frais de déménagement et la dispense des premiers loyers, constructions en zone non tendue, etc...).

En autres avancées, la loi « ALUR » de 2014 a créé l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), chargée notamment de contrôler l'emploi conforme à leur objet des subventions et avantages fiscaux accordés aux bailleurs sociaux, avec pouvoir de proposer des sanctions. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 prolonge cette importante remise en question du secteur « social ».

✓ Recentrage sur les publics les plus démunis

➡ *Dans la plupart des territoires urbains où il existe l'un des 1.300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, territoires identifiés au plan national comme abritant une population particulièrement démunie), 25 % des logements sociaux situés en dehors dudit QPV doivent dorénavant être attribués au « quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles » (art. L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation). Il n'est donc plus possible de « parquer » les personnes les plus défavorisées dans les QPV tout en choisissant des publics mieux lotis pour les logements sociaux alentours. C'est bien l'ensemble des logements sociaux qui doivent, en priorité, accueillir les plus démunis.*

✓ Sursis au maintien dans les lieux des locataires n'ayant plus besoin de logement social

L'UNPI n'a de cesse de dénoncer la pratique des « surloyers », qui consiste à accepter que les personnes dépassant les plafonds de ressources (pour l'attribution d'un logement social) continuent de résider en HLM en l'échange d'un « surloyer ». Elle dénonce aussi une certaine passivité face aux éventuels comportements frauduleux.

➡ *Désormais, dans les zones tendues, le droit au maintien dans les lieux d'un occupant est supprimé lorsque ses ressources dépassent 150 % des plafonds de ressources, contre 200 % auparavant. De même, il suffit que le dépassement soit constaté sur une période de dix-huit mois, au lieu de trois ans jusque-là (article 82 de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017).*

➡ *Tout occupant qui n'occuperait pas son logement au moins huit mois par an, ou qui pratiquerait une sous-location, encourt la résiliation de son bail (article L.442-3-5 nouveau du CCH).*

✓ Chasse aux détournements d'aides d'Etat : obligation d'une comptabilité distincte

L'UNPI dénonce l'utilisation par le secteur « HLM » de nombreux privilèges fiscaux pour dégager des bénéfices au lieu de se concentrer sur l'accueil des plus défavorisés.

➡ *A compter de 2018, les organismes HLM devront tenir « une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités » (article 136 de loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017).*

Droit de propriété

✓ Mise au placard d'une note incitant l'Etat à devenir copropriétaire de tous les logements de France !

France Stratégie, « think tank » rattaché au Premier Ministre, a publié en octobre 2017 une note d'analyse consacrée aux moyens de résorber la dette publique. Parmi les pistes envisagées, il est question pour l'Etat de « décréter qu'il devient copropriétaire de tous les terrains construits résidentiels à hauteur d'une fraction limitée de leur valeur. Il deviendrait ainsi créancier d'une somme annuelle, correspondant à la rémunération du droit d'occupation du sol. Tout propriétaire pourrait différer son paiement, dont le montant cumulé interviendrait alors au moment de la vente ou de la transmission du bien ».

L'UNPI est intervenue immédiatement auprès du Premier ministre pour dénoncer une atteinte inconcevable et absurde au droit de propriété

➡ *Le Chef du gouvernement n'a pas tardé à se désolidariser de la note publiée par France Stratégie et annoncé le transfert, qui sonne comme une relégation, de cet organisme sous la tutelle du nouveau délégué interministériel à la transformation publique.*