



UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Revue de presse

2 octobre 2018



Jean Perrin, président de l'UNPI : « L'immobilier crée de l'emploi, pas les actions ! »

L'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) pose, aujourd'hui, à Dijon, les fondations de l'avenir (de la planète) en abordant, lors de son 104^e congrès national, la question de la transition énergétique. Interview de son président emblématique, Jean Perrin.



Jean Perrin ouvrira, ce matin, au parc des Expositions de Dijon, le 104^e congrès de l'Union nationale des propriétaires immobiliers. Photo archives Amandine ROBERT

Après avoir été l'un des grands acteurs de la rénovation de logements par le biais de l'Anah (1), vous abordez un nouveau combat : l'implication des propriétaires dans la transition énergétique...

« Les propriétaires veulent transmettre à leurs enfants des biens mais aussi une planète en bon état. Par nature, ainsi, les propriétaires sont plus investis dans tous ces sujets. Il n'y a pas besoin de nous contraindre ou de nous punir. Nous avons pleinement conscience des

enjeux. Nous voulons contribuer, mais pas à n'importe quel prix ! »

Que serait alors votre juste prix ?

« Ce sera l'une des questions auxquelles l'UNPI répondra durant ce congrès. Lorsque nous faisons des travaux dans le cadre de l'Anah, il y avait 25 % d'aide. Ce n'était pas des malus ou des sanctions, mais de véritables incitations. N'essayons pas de punir, essayons plutôt de motiver. Nous sommes confrontés à un nouveau défi d'investissement et de qualité. Comment allons-nous nous impliquer dans la transition énergétique et, surtout, comment l'État peut nous y inciter ? »

Une motion verra-t-elle le jour à l'issue de ce congrès ?

« Bien sûr. Nous ferons remonter au gouvernement et aux parlementaires des propositions concrètes de tous les propriétaires de France qui seront présents lors de ces débats. Celles-ci concerneront naturellement la transition énergétique. Il ne fait ainsi, par exemple, d'ores et déjà aucun doute que nous nous opposerons à tout le système de malus. Mais nous élaborerons également des propositions tournées vers l'incitation, comme des abattements ou des amortissements de travaux. Des propositions concerneront aussi l'investissement immobilier plus largement. Par exemple, notre souhait est de

contribuer à une relance dans les secteurs tendus. Mais, en contrepartie, il faut arrêter de construire là où il n'y a pas de besoin de logements. Pour bâtir là où les besoins sont les plus criants, l'on défend la sortie des nouveaux logements et de ceux bénéficiant d'une rénovation thermique de l'IFI (2), la limitation des taxes foncières... Nous ne voyons pas non plus pourquoi le prélèvement [forfaitaire] unique (PFU) n'est pas appliqué aux revenus fonciers, alors qu'il l'est à tous les autres. Voici quelques pistes de réflexion qui pourraient se faire jour durant ce congrès... »

Dans votre ouvrage La propriété en danger : sauvons-la !, la fiscalité que vous jugez « excessive » n'est-elle pas la principale menace qui pèse, telle une épée de Damoclès, sur les propriétaires ?

« Un impôt juste et consenti laisserait déjà aux propriétaires de quoi vivre ! Aujourd'hui, pour un propriétaire occupant, cela devient difficile. Nous ne voulons pas une fiscalité qui les étouffe. Pour les propriétaires bailleurs, il faut ajouter au taux de fiscalité à 30 %, la CSG (contribution sociale généralisée, ndlr) à 20 %. Ils donnent ainsi 50 % à l'État. Sans compter les taxes foncières, les charges, les assurances, les travaux. C'est



comme cela que l'on aboutit à une rentabilité immobilière à 0, 5 %, ce qui est bien moins qu'un livret de caisse d'épargne. N'oublions pas non plus qu'avant, ils espéraient beaucoup de la plus-value, mais, dans la plupart des villes de France, les prix stagnent, voire régressent. Il faut que la fiscalité redevienne raisonnable. Si quelque chose crée de l'emploi, ce n'est évidemment pas les actions, mais l'immobilier. Le Président Macron n'aime pas les propriétaires et les ministres snobent les propriétaires, qui sont cependant 60 % des Français ! On comprend mieux les résultats des récents sondages... Avec l'IFI, dont le taux représente plus que la rentabilité d'un bien – ce qui ne peut pas fonctionner ! –, et les taxes foncières, nous devons tout de même faire face à une double fiscalité ! »

Pensez-vous réellement que les propriétaires ne sont pas assez respectés par l'État ?

« Les propriétaires payent, c'est certain, beaucoup d'impôts. Sachez que les propriétaires bailleurs louent 6 millions de logements en France. Avec 2, 5 personnes par logement, cela signifie que 15 millions de Français sont logés par des propriétaires privés. Je rappelle que, dans le même temps, le parc public ne représente que 4, 4 millions de logements. Pour cette raison-là, les propriétaires méritent du respect ! Et je veux rappeler aussi qu'en entretenant leur patrimoine, ils investissent et apportent de l'activité

économique. L'on dit des artisans qu'ils sont les premiers employeurs de France, mais ils travaillent pour qui ? Pour les propriétaires essentiellement... »

Les propriétaires seraient ainsi les « premiers de cordée » ...

« Nous sommes au début de la chaîne. C'est important pour la France, mais c'est aussi capital localement. Un propriétaire qui fait, par exemple, des travaux à Dijon prend des entreprises de proximité, aussi génère-t-il toujours de l'emploi local. C'est vrai aussi en zone rurale. C'est l'un des facteurs du maintien de l'activité dans tous les territoires. Et ce n'est peut-être pas assez pris en compte actuellement par Monsieur Macron. Peu d'immeubles anciens appartenant au parc public, les propriétaires participent également, ne l'oublions pas, à l'entretien et à la beauté de notre patrimoine. »

(1) Anah : Agence nationale de l'habitat.

(2) IFI : impôt sur la fortune immobilière. ■



ZOOM

Repère

Les acquis de l'UNPI en 2017

L'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, puis à Paris a occupé le haut de l'affiche de l'actualité en 2017. Le 17 octobre, le tribunal administratif de Lille annulait l'arrêté du préfet, précisant également que l'UNPI était la seule entité, parmi divers requérants, à pouvoir agir au nom des propriétaires. Suivait, le 28 novembre, la décision du tribunal administratif de Paris allant dans le même sens et mettant à mal l'encadrement des loyers, "loi Alur". Dans le même temps, par le biais de son Observatoire des taxes

foncières, l'UNPI est restée particulièrement mobilisée sur ce sujet, même si « la hausse a tendance à ralentir depuis onze ans ». L'UNPI a également obtenu la réforme de la majoration annuelle des valeurs locatives (à compter de cette année) en fonction de l'inflation réelle, évaluée à partir de l'indice des prix à la consommation. Voici quelques-uns des acquis de l'UNPI en 2017. Et la liste est loin d'être exhaustive... ■



Des services pour 250 000 adhérents

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) pèse aujourd'hui pas moins de 250 000 propriétaires privés à travers tout l'Hexagone. Après plus d'un siècle d'existence (elle a vu le jour en 1893 avec la création de l'Union de la propriété bâtie de France), elle est on ne peut plus active pour les conseiller, les défendre et les représenter. Et ce, grâce à un réseau de 120 associations implantées sur l'ensemble du territoire. Les chambres proposent aux adhérents des outils performants (une

newsletter, les livres de Jean Perrin, président de l'UNPI, un Observatoire des taxes foncières, etc.), mais également une gamme élargie de services (des consultations avec des spécialistes, des notes juridiques, des réunions thématiques...). L'UNPI est également le membre fondateur de Clameur, l'observatoire des loyers.

■

CÔTE-D'ORÉVÉNEMENT

Immobilier : l'UNPI édifie l'avenir durable à Dijon

La lutte – capitale – contre le réchauffement climatique passe par la transition énergétique. L'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) le sait parfaitement, elle qui en a fait le thème central de son 104^e congrès national, qui se tient aujourd'hui, à Dijon.

Rarement le thème d'un congrès aura eu une telle acuité ! "Les propriétaires privés, acteurs centraux de la transition énergétique et de la rénovation thermique" : ce vendredi, l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) se penche, au cours de son 104^e congrès national, à Dijon, sur cette question à la fois centrale pour notre planète et on ne peut plus d'actualité. Pour preuve, le changement climatique et les accords de la COP 21 viennent d'engendrer un nouveau bras de fer à la tribune de l'assemblée générale de l'ONU entre la France et les États-Unis. Et le Giec (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) rendra public, dans les prochains jours, son rapport, qualifié de « spécial », à propos duquel des fuites évoquent d'ores et déjà un scénario catastrophe... N'oublions pas non plus que la question de l'écologie est revenue sur toutes les lèvres après la démission de Nicolas Hulot du « ministère de l'impossible », comme le qualifiait le premier ministre de l'Environnement... qui n'était autre que l'ancien maire de Dijon, Robert Poujade.



François Sauvadet, président du conseil départemental de la Côte-d'Or, et Jean Perrin, président de l'UNPI. Photo Dominique TROSSAT

C'est au palais des Congrès de Dijon, sur les terres de l'emblématique président de l'UNPI, Jean Perrin, qui n'a cessé, depuis quatorze ans, de faire avancer la cause des propriétaires privés auprès des gouvernements successifs, que se tiendra ce congrès. À la veille de céder la présidence (début 2019), celui-ci ouvrira cet événement, lors duquel tout porte à croire que les propriétaires exhorteront les pouvoirs publics à l'incitation plutôt que la sanction afin d'avancer sur la voie de la transition énergétique. Un message que le secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires, Julien Denormandie, pourra remonter au Premier ministre, ainsi qu'au président de la République.



Les propriétaires privés ont rendez-vous aujourd'hui, au palais des Congrès de Dijon, pour le 104^e congrès national de l'UNPI, portant sur la transition énergétique et la rénovation thermique. Photo d'illustration Julio PELAEZ

Avant que ne soit rédigée la motion finale, les adhérents de l'UNPI assisteront à trois tables rondes portant, respectivement, sur les matériaux, les aides actuelles ainsi que les enjeux de la rénovation énergétique pour les bailleurs. Ils pourront, notamment, débattre avec de nombreux intervenants de premier plan, à l'instar du climatologue Serge Planton ; du sociologue Gaëtan Briseperre ; du président du Plan bâtiment durable, Philippe Pelletier ; du directeur des Villes et territoires durables de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), José Caire ; de la directrice générale de l'Anah (Agence nationale de l'habitat),



Valérie Mancret-Taylor ; du directeur général de Soliha (Solidaires pour l'habitat), Michel Pelenc ; de la vice-présidente du conseil régional, Frédérique Colas ; du directeur de Bourgogne Énergies renouvelables, Sébastien Pénidon... pour ne citer qu'eux.

Souhaitant transmettre des biens mais aussi une planète durables à leurs enfants, les propriétaires privés, qui, rappelons-le, représentent 6 millions de logements dans l'Hexagone, sont particulièrement sensibles à cet enjeu climatique. Aussi, ont-ils fait leur cette citation de Winston Churchill qui est toujours d'actualité : « Mieux vaut prendre le changement par la main avant qu'il ne vous prenne par la gorge ! ».

+WEB Retrouvez davantage de photos sur notre site Internet, bienpublic.com. ■



CÔTE-D'ORLOGEMENT

Les propriétaires immobiliers ne veulent pas du malus écologique

Jean Perrin, président cote-d'orien de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) a profité, vendredi, du congrès national de la structure, organisé à Dijon, pour fustiger l'attitude d'un gouvernement dont il se « demande parfois s'il réfléchit ».



Jean Perrin est président de l'UNPI de Côte-d'Or, de la Bourgogne-Franche-Comté, ainsi qu'au niveau national. Photo F. J.

Une motion pour plus de mesures incitatives

L'UNPI est, notamment, fermement opposée au projet de bonus-malus écologique étendu à l'immobilier. « L'État doit, au contraire, aider tous les propriétaires qui veulent se lancer dans des travaux de rénovation thermique, sans conditions de revenus », martèle Jean Perrin.

Le congrès s'est ainsi terminé par le

vote d'une motion souhaitant plus de mesures incitatives de la part du gouvernement : « la création d'un abattement supplémentaire pour les logements conventionnés qui font l'objet de travaux de rénovation énergétique ambitieux », ou encore « la sortie de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et la baisse de taxe foncière de tous les biens conventionnés en attendant sa suppression totale comme envisagé ».



Immobilier : MOTION DE L'UNPI

Plus de 850 propriétaires ont participé au 104e Congrès de L'UNPI à DIJON vendredi 28 septembre.

De nombreuses personnalités politiques et de la société civile ont témoigné de leurs savoirs et expériences à forte valeur ajoutée.

Jean PERRIN, Président de L'UNPI, rappelle que cette participation importante a été l'occasion de relayer les enjeux du terrain, les inquiétudes, et des propositions en phase avec le quotidien des propriétaires.

Ce Congrès a aussi été l'occasion de redéfinir la place centrale qu'ils occupent dans la rénovation thermique des bâtiments, et que les réformes ne peuvent se faire sans les propriétaires. La transition énergétique doit être une opportunité et non une contrainte !

Les propriétaires ont ainsi voté cinq vœux pour mettre en harmonie la rénovation thermique et l'investissement immobilier :

- La forte volonté d'encourager fiscalement tout le monde pour rénover le bâti, et l'opposition à la mise en place de malus écologiques de manière générale, spécialement sur les taxes foncières et lors des mutations ;
 - La possibilité d'amortir les travaux réalisés dans le cadre locatif, mais aussi pour sa résidence principale ;
 - La création d'un abattement supplémentaire pour les logements conventionnés qui font l'objet de travaux de rénovation énergétique ambitieux ;
 - La relance de l'investissement par l'ouverture sur option au prélèvement forfaitaire unique pour les revenus fonciers ;
 - La sortie de l'IFI et la baisse de taxe foncière de tous les biens conventionnés, en attendant sa suppression totale comme envisagé.
- « Electricité : quels fournisseurs en proposent de la vraiment verte ? Greenpeace France dévoile son classement Pretto rend votre prêt immobilier simple »



L'UNPI veut mettre en harmonie la rénovation thermique et l'investissement immobilier

Jean Perrin, président de l'Unpi © **UNPI**

A l'occasion du 104e congrès de **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)** à Dijon vendredi 28 septembre, cinq vœux ont été adoptés : « la forte volonté d'encourager fiscalement tout le monde pour rénover le bâti, et l'opposition à la mise en place de malus écologiques de manière générale, spécialement sur les taxes foncières et lors des mutations ; la possibilité d'amortir les travaux réalisés dans le cadre locatif, mais aussi pour sa résidence principale ; la création d'un abattement supplémentaire pour les logements conventionnés qui font l'objet de travaux de rénovation énergétique ambitieux ; la relance de l'investissement par l'ouverture sur option au prélèvement forfaitaire unique pour les revenus fonciers ; la sortie de l'IFI et la baisse de taxe foncière de tous les biens conventionnés, en attendant sa suppression totale comme envisagé. »

RÉACTIONS

« Beaucoup trop de leurres ! »

Victor-John Vial-Voiron, architecte et président de [l'UNPI](#) 69



Photo DR

« Nous ne pouvons plus continuer aujourd'hui à être propriétaires, bailleurs ou résidents, sans prendre conscience de cette grande question qui a l'air d'effleurer à peine la grande mèche blonde de Donald Trump : la planète. Il y a trois

façons d'y arriver : la façon politique, mais les multiples normes qui voient le jour (BBC, HQE, RT...) conduisent souvent à des absurdités. Nous avons aussi un leurre financier. Un exemple : lorsque vous prenez les panneaux solaires, la filière est morte. Pourquoi ? La France a voulu subventionner afin que les gens en achètent plus mais la plupart étaient fabriqués en Allemagne et les entreprises qui les vendaient ont augmenté les prix du montant des subventions, sans améliorer les technologies. Les abus ont été vertigineux. La vraie fiscalité incitative se situerait au niveau des impôts locaux. Un propriétaire qui fait des efforts devrait avoir des

avantages sur cinq ou dix ans. Nous devons aussi faire une autocritique : un simple coup de peinture tous les cinq ans ne suffit pas. Il ne faut pas confondre esthétique et qualité intrinsèque du bien immobilier. Différents leviers existent, comme augmenter l'information, reformer tous les intervenants pour que les investisseurs aient affaire à des vrais professionnels... et il faut remettre au centre de la France l'immobilier, car c'est le premier employeur ! [L'UNPI](#) est respectable, elle doit être respectée. » ■

RÉACTIONS

« Le réchauffement climatique n'est plus contesté »

Serge Planton, climatologue



Photo DR

« Pour les scientifiques, plus aucun doute ne subsiste quant au

réchauffement climatique. L'évolution de la moyenne mondiale de température l'illustre ainsi parfaitement. En 2015, tous les records, enregistrés depuis 1880, ont été battus. Ceci a des conséquences sur les événements de fortes chaleurs. On l'a encore vu récemment avec les épisodes de canicule. Je pourrais également évoquer la sécheresse qui s'est accentuée. Et celle-ci, avec la question du gonflement ou du rétrécissement de l'argile, a des conséquences dans le bâtiment. Le constat du réchauffement climatique n'est plus contesté et nous sommes dans une phase cruciale. Deux scénarii sont possibles : le laisser-faire ou le respect des

accords de Paris. En laissant faire, l'homme produirait, en 250 ans, ce que la nature a réalisé en 10 000 ans, soit une augmentation de 4 à 5°C. Le GIEC (Groupe d'expert intergouvernemental sur l'évolution du climat) doit publier son rapport pratiquement concomitamment avec le congrès de l'UNPI. La hausse de la température visée devrait être limitée à +1,5°C. Aussi faut-il encore plus intensément et plus rapidement entrer dans la transition énergétique ! » ■



DIJON LES ENJEUX

Jean Perrin : « L'incitation, plutôt que la sanction ! »

Le 28 septembre, le 104^e congrès de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) se tiendra à Dijon, sur un thème particulièrement d'actualité : la transition énergétique. Son emblématique président, Jean Perrin, nous dévoile les enjeux.

P lus d'un siècle d'existence, 250 000 adhérents, l'UNPI pèse véritablement dans l'immobilier, voire plus largement...



Jean Perrin, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers :
« Les propriétaires sont capables de s'investir parce que l'avenir de leur patrimoine et de la planète les concerne ». Photo Marion MOUGET

« L'UNPI est une vieille maison qui a toujours su résister et qui continue d'avoir des effectifs. Nous n'avons plus d'accroissement de nos adhérents, mais nous ne connaissons pas d'effondrement à la différence d'autres structures. Au-delà des services qu'elle rend aux propriétaires bailleurs, le plus important pour l'UNPI réside dans leur représentation auprès des pouvoirs publics. L'UNPI est, en effet, la seule structure interlocutrice des pouvoirs publics en matière de propriété immobilière. Et nous

avons été confortés, en ce sens, par deux récents jugements à Paris et à Lille (Nord) sur l'encadrement des loyers que l'UNPI a fait annuler. Nous étions plusieurs partenaires dans cette démarche et le tribunal a écarté les autres intervenants, comme la FNAIM par exemple, en précisant : seule l'UNPI a la légitimité de représenter les propriétaires ! C'est un grand honneur mais aussi une lourde responsabilité. »

Votre responsabilité ne réside-t-elle pas essentiellement, comme vous l'avez écrit dans votre dernier ouvrage (*), dans la défense du Droit de propriété ?

« Le Droit de propriété est toujours plus attaqué. C'est à l'UNPI de le défendre car nous pensons qu'il représente une valeur indispensable équilibrant la société. Lorsqu'on est propriétaire, on est un peu plus responsable. Les propriétaires ont quelque chose à perdre ; celui qui ne possède rien ne risque rien. La propriété est une source de responsabilité. Mais c'est aussi une source de liberté. Quand quelqu'un sait qu'il a son logement ou qu'il peut avoir un complément de retraite en louant, il va moins pleurnicher en demandant un salaire minimum ou

un revenu universel. L'État veut toujours plus encadrer, contrôler... mais ce n'est pas l'esprit du Droit de propriété qui n'est autre que l'usus, fructus et abus. C'est à l'UNPI de défendre ce droit qui donne aux hommes responsabilité et liberté. Je pense que c'est un beau combat. »

Autre combat, votre implication dans la transition énergétique sur laquelle portera votre 104^e congrès national à Dijon...

« Les propriétaires veulent transmettre à leurs enfants des biens mais aussi une planète en bon état. La qualité de vie de nos descendants et des générations futures est évidemment essentielle. Par nature ainsi, les propriétaires sont plus investis dans tous ces sujets. Il n'y a pas besoin de nous contraindre ou de nous punir. Nous avons pleinement conscience des enjeux. Nous voulons contribuer, mais pas à n'importe quel prix ! »

Pensez-vous, comme le sociologue Gaëtan Brisepierre (lire page 4) que les propriétaires privés ont été les « grands oubliés » des premières lois Grenelle ?

« Les politiques cherchent tout de suite à mettre de la pommade sur un bouton plutôt que de savoir pourquoi



ce bouton est apparu. Maintenant ils disent de former les entreprises, les syndicats, mais ce n'est pas leur activité et ce n'est pas dit que les propriétaires leur font confiance de manière aveugle. Ce gouvernement, sous l'impulsion du président de la République dont je pense beaucoup de bien sûr d'autres sujets, s'est fourvoyé en parlant de la rente immobilière. Pour lui, il n'y a que les actionnaires qui priment. Il n'a pas saisi que les propriétaires sont plus importants. Ce sont de véritables acteurs qui génèrent des travaux et de l'emploi. Il faut mettre les propriétaires au cœur du débat, les écouter, et le président de la République verra qu'ils ne sont pas des sauvages. Ils sont capables de s'investir parce que l'avenir de leur patrimoine et de la planète les concerne. »

La question du développement durable a retrouvé une acuité avec le changement intervenu à la tête du ministère de l'Écologie. Ce congrès tombe ainsi à point nommé...

« J'avais invité M. Hulot à ce congrès, mais il ne m'avait pas répondu. J'étais un peu déçu, mais cela pouvait se comprendre car je m'en étais pris ouvertement à lui après une de ses volte-face. Lorsqu'il était venu à Angers (Maine-et-Loire) présenter son Plan de rénovation énergétique des bâtiments, il avait dit qu'il était hors de question qu'il y ait un malus. Le lendemain à la radio, il précisait le rétablissement du système de malus. J'ai du mal avec les gens qui ne tiennent pas parole. Son départ ne m'a pas ému. Sans doute avait-il de bonnes intentions, mais avec les propriétaires, il n'a pas eu la bonne parole. J'attends de voir ce que fera son successeur... »

L'UNPI a été créée afin de faire face, à la fin du XIX^e siècle, au problème de l'évacuation des eaux usées. Avec cette transition énergétique, n'est-ce pas quelque part un retour aux sources ?

« Nous sommes aujourd'hui sur la transition énergétique, nous étions avant, en fonction des époques, sur les eaux usées, le chauffage... Nous avons été un grand acteur de l'amélioration du parc de logements par le biais de l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Nous sommes confrontés à un nouveau défi d'investissement et de qualité. Comment allons-nous nous impliquer dans la transition énergétique et, surtout, comme l'État peut nous y inciter ? Telles sont les questions auxquelles ce congrès répondra. Lorsque nous faisons des travaux dans le cadre de l'Anah, il y avait 25 % d'aide. Ce n'était pas des malus ou des sanctions mais de véritables incitations. N'essayons pas de punir, essayons plutôt de motiver et donnons exemple aux autres pays du monde. Le réchauffement climatique n'est pas un vain mot et si tout le monde agit, nous pouvons peut-être limiter les choses ! »

(*)La Propriété en danger : Sauvons-là !, paru en janvier 2015. ■



DIJON L'ÉVÉNEMENT

Le congrès des propriétaires, ces premiers de cordée

« Les propriétaires privés, acteurs centraux de la transition énergétique et de la rénovation thermique », tel sera le thème du 104^e congrès de l'Union nationale des propriétaires immobiliers le 28 septembre prochain à Dijon. Gros plan.

C'est à la fin du XIX^e siècle que l'UNPI a vu le jour. Lors du développement industriel, des Français investissant dans l'immobilier ont décidé de se regrouper afin de trouver ensemble des solutions aux problèmes qu'ils rencontraient. À l'époque, il s'agissait de l'évacuation des eaux usées des immeubles situés en zone urbaine. Les spécialistes des travaux du célèbre hydraulicien dijonnais, Henry Darcy, qui avait permis à la cité des ducs de Bourgogne d'occuper le second rang des villes européennes, après Rome, pour la ressource en eau, le savent parfaitement.



Plus d'un siècle plus tard, l'enjeu majeur auquel sont confrontés les propriétaires immobiliers est naturellement différent mais il est tout aussi écologique : il s'agit, cette fois-ci, de la rénovation thermique. Et l'UNPI a décidé de

prendre ce problème à bras-le-corps en en faisant le thème de son 104^e congrès national, dont l'intitulé est on ne peut clair : « Les propriétaires privés, acteurs centraux de la transition énergétique et de la rénovation thermique ».

C'est à Dijon, sur les terres de son président emblématique, Jean Perrin, que plus de 700 propriétaires originaires de toute la France se retrouveront le 28 septembre, afin de débattre de cette question fondamentale. À la fois pour l'immobilier, pour l'Hexagone, mais aussi pour l'avenir de la planète. À la veille de céder la présidence (début 2019), après quatorze années durant lesquelles il a mis toute son énergie au service de l'UNPI et de ses 250 000 adhérents, Jean Perrin ouvrira, au palais des Congrès, cet événement qui débouchera sur une motion destinée à être adressée au gouvernement ainsi qu'aux parlementaires.

Un plateau de qualité

Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des Territoires, sera aux premières loges afin d'entendre les desiderata des propriétaires en la matière. Et, notamment, « l'abandon des malus et une politique fiscale

véritablement incitative », que l'UNPI n'a de cesse de défendre. « N'essayons pas de punir, essayons plutôt de motiver et soyons, par là même, un exemple pour les autres pays du monde », tel est l'appel lancé, en amont, par Jean Perrin, qui, lui, considère les propriétaires comme les véritables premiers de cordée (selon une formule chère à Roger Frison-Roche et au président de la République) : « Les artisans sont présentés comme les premiers employeurs de France mais ils travaillent pour qui, pour les propriétaires essentiellement... » Aussi leur implication dans la transition énergétique, synonyme également d'activité et d'emplois locaux, est-elle capitale, comme ce 104^e congrès de l'UNPI devrait le montrer. Un rendez-vous auquel participeront le climatologue Serge Planton, le sociologue Gaëtan Brisepierre, le président du Plan bâtiment durable Philippe Pelletier, le directeur des Villes et territoires durables de l'Ademe, José Caire, la directrice générale de l'Anah Valérie Mancret-Taylor, le directeur général de Soliha Michel Pelenc, la vice-présidente du conseil régional Frédérique Colas, le directeur de Bourgogne Énergies renouvelables Sébastien Pénidon... et la liste des



intervenants est loin d'être exhaustive.

Trois tables rondes placeront respectivement les projecteurs sur les matériaux, les aides actuelles et les enjeux de la rénovation énergétique pour les bailleurs. Celles-ci seront entrecoupées de débats afin que chacun puisse apporter sa pierre à cet édifice durable. La démission de Nicolas Hulot ayant remis la transition écologique sur toutes les lèvres, ce congrès devrait être à déguster sans modération. Et l'UNPI ne manquera pas de remettre au goût du jour la citation visionnaire d'Antoine de Saint-Exupéry : « Nous n'héritons pas la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants ! ». Comme quoi, dans le domaine de l'environnement comme du patrimoine, la transmission est essentielle. ■



IMMOBILIER

QUESTIONS
D'IMMOBILIER AVEC

Le Particulier
immobilier

Taxe foncière : comment ne pas la payer ?

IMPÔTS Le paiement de la taxe foncière est une des figures obligées de la rentrée. Si vous étiez propriétaire au 1^{er} janvier, vous avez jusqu'au 15 octobre pour vous en acquitter ou jusqu'au 20 si vous payez en ligne. Cette ponction, qui représente en moyenne près de deux mois de loyers, continue d'augmenter d'année en année. Sur cinq ans, de 2012 à 2017, la hausse dépasserait encore les 10 %, selon l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi) qui s'appête à publier son observatoire le 15 octobre.

Cette tendance n'est pas près de s'inverser avec la disparition annoncée de la taxe d'habitation. Heureusement, il existe certaines dispositions qui permettent d'en être exempté. Nous les avons listées. Et en cas d'erreur du fisc ou d'omission sur votre situation personnelle, sachez que des rectifications peuvent être faites jusqu'au 31 décembre de l'année prochaine.

1 **Votre logement est vide**
Votre studio reste vide malgré vos efforts pour le relouer ? Le fisc peut vous accorder, sur demande, un dégrèvement de taxe foncière. À trois conditions : vous devrez prouver que cette vacance locative est involontaire et que vous avez effectué toutes les démarches

pour y mettre fin (copie d'annonces, mandat de gestion, preuve de baisse de loyer...). Ensuite, l'absence de locataire doit être supérieure à trois mois. Enfin, celle-ci doit affecter la totalité du logement (en cas de colocation par exemple). Sachez également que les locations saisonnières ou meublées à l'année ne sont pas concernées par cette détaxe. Le calcul de la réduction d'impôt est pris en compte au premier jour du mois suivant la vacance jusqu'au dernier jour du mois où elle prend fin.

2 **Vous avez acheté un logement neuf ou fait construire**
Vous avez investi en Pinel, acheté sur plan pour habiter ou fait construire une extension à votre maison ? Vous pouvez profiter d'une exonération de taxe foncière dans les deux années suivant l'achèvement des travaux. Sont concernées par ce cadeau fiscal les nouvelles constructions mais aussi les restructurations et additions à l'existant (garage, piscine...). Attention pour bénéficier de cet avantage, il faut déposer une déclaration au centre des finances publiques concerné au plus tard 90 jours après la déclaration d'achèvement (ou date d'achat s'il s'agit d'une queue de programme). Cette détaxe

s'applique de plein droit à la part départementale de la taxe foncière, mais pas forcément à la part communale. La commune ou le groupement de communes où se situe le logement peut avoir décidé de supprimer cette exonération pour la part de d'impôt lui revenant.

3 **Vous êtes âgés de plus de 75 ans ou êtes en situation de handicap**

Vous êtes âgé de 75 ans ou plus au 1^{er} janvier de cette année. Vous pouvez, sous condition de revenus, être entièrement exonéré de taxe foncière. Pour cela, votre revenu fiscal ne doit pas dépasser 10815 euros annuels (+2888 euros par demi-part).

Bonne nouvelle, cette détaxe s'applique désormais également à votre résidence secondaire. Vous êtes âgé de 65 ans à 75 ans et respectez ces mêmes conditions de revenu ? Le fisc vous octroie dès lors un abattement de 100 euros sur le montant global de cet impôt. Enfin, les bénéficiaires de l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) bénéficient aussi d'une exemption totale sous conditions. ■

JORGE CARASSO



Immobilier : il y a urgence à redorer le blason des propriétaires-bailleurs



On n'en parle jamais, ou on en parle mal : propriétaire investisseur n'est plus un concept si l'on veut emprunter au registre des philosophes. Un concept, c'est une logique, une intelligence, un sens, bien loin d'un mot qui rend compte d'une réalité d'opportunité ou d'un pis aller. C'est un souffle et une flamme.

En quelques années, tout s'est passé comme si ce qui a été un concept s'était vidé. Les preuves ? La plus récente est cette assimilation de la propriété, fût-elle locative, à une rente, dans la bouche même du Président de la République. Il y a aussi cette absence totale de réflexion pour moderniser la fiscalité des bailleurs, en particulier pour les encourager à entretenir le parc locatif : le mécanisme du déficit foncier n'a pas été revu depuis près de trente ans, jusqu'au montant de l'enveloppe des travaux pouvant donner lieu à imputation pour réduire l'assiette imposable des revenus fonciers : lors du passage à l'euro, on l'a simplement converti, et il n'a jamais été réévalué, comme si les prix des travaux n'avaient pas augmenté sur la période ! La mise en place de la retenue de l'impôt à la source a également conduit l'État à un moyen terme, qui comme toutes les demies mesures ne ressemble à rien : le montant des travaux engagés en 2018 et en 2019 ne sera pris en compte dans les déductions fiscales atténuant les revenus fonciers taxables perçus en 2019 que pour la moitié.

L'État ne regarde pas objectivement la communauté des bailleurs. Ce n'est pas nouveau, mais cela pèse de plus en plus : la probabilité que l'accession à la propriété perde du terrain est forte, sous l'effet de la désolvabilisation des ménages, par l'inflation des prix, de celle des taux d'intérêt, par la suppression de l'APL accession, par les incertitudes non résorbées quant au chômage. La future loi ELAN était l'occasion rêvée de rééquilibrer les rapports locatifs à bon compte : en rétablissant la licéité de la clause pénale, qui permet d'appliquer une majoration de loyer en cas de retard de paiement, les sénateurs avaient fait œuvre utile et la loi aurait ainsi rassuré les investisseurs actuels et potentiels. Quant à l'encadrement des loyers, il a certes été assoupli, mais reste attaquant judiciairement comme le précédent l'a été : le gouvernement donne l'impression de s'arc-bouter sur une posture idéologique. François Hollande ou sa ministre Cécile Duflot reliait cette disposition à une défiance envers le marché qu'on pouvait combattre, mais qui était claire : rien de semblable avec l'exécutif actuel, qui se dit libéral et ne le prouve guère.

>>> Notre service - Trouvez le crédit immobilier le moins cher grâce à notre comparateur

Le 104e Congrès de l'Union nationale de la propriété immobilière, qui s'est déroulé en fin de semaine dernière à Dijon, s'interrogeait avec des débatteurs de premier plan, dont le président du Plan Bâtiment Durable et la directrice de l'Agence nationale de l'habitat, sur le rôle des bailleurs dans la transition énergétique du parc locatif... Oui, elle se fait péniblement. Il ne faut pas s'en

étonner : les pouvoirs publics ne sont pas assez convaincants, face à une population qui ne se sent pas aimée. Tiens, d'ailleurs, le secrétaire d'État Julien Denormandie n'a finalement pas honoré de sa présence la manifestation et ce signal a affecté les participants. On ne saurait douter qu'une raison supérieure l'ait empêché de s'exprimer lors de cet événement, mais il n'empêche que c'est fâcheux. Jean Perrin, président de l'Union, qui vivait après quinze ans de règne son dernier congrès, n'a pas caché ressentir que cette absence témoignait du mépris ou au moins un manque d'intérêt.

Il faut aussi que la communauté des bailleurs et les organisations qui les représentent balaient devant leur porte. D'abord, l'histoire récente a conduit à une sécession, avec l'**UNPI** d'un côté, la Chambre nationale des propriétaires de l'autre. Ça fait désordre. Les responsables respectifs l'ont compris et on saluera leur intention de se rapprocher en vue d'une fusion à terme. Il est urgent que les décideurs publics aient face à eux une unique incarnation de la propriété, locative en particulier. Il n'est pas moins urgent que le discours des bailleurs se modernise : ils sont des acteurs de l'économie et d'authentiques entrepreneurs, qui contribuent à la mission de loger les ménages, pour laquelle les HLM ne suffiront jamais. Les mots qu'ils emploient sont encore trop clivants, donnant l'impression d'une hiérarchie entre le locataire et le propriétaire, les seconds étant responsables quand les premiers n'auraient pas les mêmes mérites. Au demeurant, les entend-on encore ? La presse les relaie-t-elle comme elle le faisait ? Non, clairement non.

Ils doivent également gagner en rigueur de gestion : trop d'entre eux malmènent les obligations légales. On les sent réticents à la délégation de gestion à un professionnel, alors que c'est une voie pour améliorer la sérénité des rapports locatifs et de les rendre plus neutres. Un moyen sans doute aussi de mieux entretenir les logements et de qualifier un parc qui laisse à désirer. A l'échelon national et homothétiquement dans les deux associations de propriétaires, les 2/3 ont fait le choix d'autogérer, par souci d'économie essentiellement. Le parc locatif français n'est pas assez intermédié. Les administrateurs de biens doivent quant à eux s'interroger sur le fait que leur valeur ajoutée ne soit pas assez perçue.

On ne peut que déplorer enfin que les organisations de bailleurs ne soient pas parvenues à régénérer leurs rangs : où sont les nouveaux investisseurs, celles et ceux qui sont arrivés à la propriété locative par la défiscalisation depuis les premiers dispositifs, à la fin des années 80, jusqu'au Pinel ? Où sont les héritiers des investisseurs des Trente glorieuses ? Sait-on les incliner ces deux sortes de propriétaires bailleurs à le rester, en les conseillant et en les rassurant ? Le défi de l'**UNPI** et de la Chambre des propriétaires est surtout là. Ils ne seront pas écoutés comme ils doivent l'être tant que leur voix ne sera pas rajeunie : les pouvoirs publics n'ont pas forcément la grandeur d'âme ni le réalisme d'être aussi attentifs aux retraités qu'aux actifs, qu'ils croient peut-être plus utiles politiquement. On ne niera pas de toute façon que les plus productifs des ménages comptent au moment de convaincre et de peser sur la décision publique.

>> Notre service - Découvrez tous les programmes de logements neufs et de défiscalisation actuellement en vente en France

L'enjeu pour les associations qui représentent les propriétaires investisseurs consiste à être reconnues à nouveau, à restaurer leur autorité, et pour les pouvoirs publics à cesser de tenir les bailleurs pour quantité économique et sociale négligeable : sans les quelque 6,5 millions de logements qu'ils détiennent et qui logent 25% des Français, que serait le pays ? Sans compter que les millénials seront probablement plus locataires que leurs aînés et qu'il faudra les satisfaire. L'investissement locatif privé est promis à un bel avenir... pour peu qu'on ne le lui obscurcisse pas.



Encadrement des loyers, fiscalité locale... Les propriétaires organisent leur riposte

Réunis ce vendredi à Dijon à l'occasion du congrès de **l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI)**, leur principal représentant, les propriétaires comptent bien faire entendre leur voix contre la politique du gouvernement.

Les propriétaires immobiliers sont en colère et ils sont prêts à des actions concrètes pour freiner les projets du gouvernement. « On ne lâchera rien », nous dit-on à **l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers**, la principale association de défense des propriétaires, qui tient aujourd'hui son 104ème congrès à Dijon.

Un recours constitutionnel contre le retour de l'encadrement des loyers ?

Première cible de **l'UNPI** : le retour de l'encadrement des loyers. Les propriétaires sont en train de mobiliser sénateurs et députés pour tenter un recours constitutionnel contre la nouvelle loi logement. La loi Elan doit en effet permettre à Paris et à Lille de rétablir le dispositif et aux autres villes qui le souhaitent de l'adopter plus facilement.

L'UNPI envisage déjà deux angles d'attaque contre cette « encadrement à la carte ». Le premier : le côté expérimental du nouveau dispositif sachant qu'en la matière il y a des règles précises à respecter. Autre sujet à recours : l'aspect géographique. « Ce n'est pas pour rien que la loi Alur avait ouvert l'encadrement à des ensembles urbains et non pas à des villes seules comme la nouvelle loi logement », nous explique un spécialiste du secteur. Il y a donc des risques sérieux d'inégalités au sein d'un même territoire.

La réforme de la fiscalité locale dans le collimateur

Autre combat à venir pour **l'UNPI** : la réforme de la fiscalité locale. Et les propriétaires préviennent déjà qu'octobre sera le mois idéal pour donner de la voix sur le sujet. Il y a déjà la prochaine conférence des territoires mi-octobre mais aussi et surtout le traditionnel rendez-vous de **l'UNPI** sur l'évolution des taxes foncières.

Un rendez-vous qui sera d'autant plus suivi que les propriétaires diront si oui ou non ce qu'ils redoutaient s'est concrétisé. Autrement dit, si la disparition annoncée de la taxe d'habitation a incité les collectivités locales à augmenter les taxes foncières.

Lobbying et pourquoi pas des actions plus radicales

Egalement dans la ligne de mire des propriétaires : la disparition progressive des aides à l'achat ou la création d'un bail numérique prévue dans la loi Elan. Bail qui permettrait au gouvernement de mettre la main sur une série de données jusqu'ici relativement confidentielles entre les propriétaires, leurs locataires et éventuellement leurs gestionnaires.

Et si le lobbying traditionnel devait ne pas suffire à réorienter un peu la politique du gouvernement, les propriétaires sont déjà prêts à des actions plus radicales. « On pourrait par exemple, nous dit-on, appeler un maximum de copropriétés à bloquer l'installation de la fibre dans leurs immeubles ».



Placements : la sécurité ne paie plus

Le retour de l'inflation rabote l'épargne des Français. Cette hausse du coût de la vie a généré une perte de pouvoir d'achat du côté des placements garantissant le capital. D'autres investissements sont épargnés à condition d'accepter une dose de risque.

En France, comme en Europe, l'inflation se réveille. Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), les prix à la consommation ont connu cet été un pic à 2,3 %, soit son plus haut niveau depuis 2012. « Ce petit ressaut relatif est, pour le moment, conjoncturel. Il est avant tout une conséquence de la hausse du prix de l'énergie et notamment du pétrole », relativise, dans sa dernière lettre d'informations, Lorello Ecodata, un cabinet d'études et de stratégies économiques. « Le scénario actuel pencherait pour une remontée lente et progressive », avance Emmanuel Gand, directeur du département des banquiers privés de la Banque Palatine. D'ici à la fin de cette année, les prévisions font état d'une inflation comprise entre 1,6 et 1,8 %.

Même léger, ce rebond ne fait pas le bonheur des épargnants. Car si ces derniers peuvent emprunter pas cher, la hausse des prix fait des dégâts du côté de certains placements en laminant, voire effaçant leurs performances. C'est flagrant pour les produits d'épargne réglementés à taux fixe, comme le Livret A, le Livret de développement durable et solidaire (LDDS) et le Livret d'épargne populaire (LEP). Avec des rémunérations à leur plus bas historique, de 0,75 % pour les deux premiers et de 1,25 % pour le troisième, les rendements réels – nets d'inflation – sont négatifs. Ainsi, un épargnant ayant 10 000 euros de liquidités sur son Livret A accuse aujourd'hui un rendement réel négatif de près de 1 point (0,75 – 1,8).

Gel du taux du Livret A

Concrètement, cela signifie qu'il perd 100 euros de pouvoir d'achat sur un an. Et avec le gel du taux du Livret A décidé par le gouvernement jusqu'en 2020, il n'y a rien à espérer. C'est d'autant plus dommage que les modalités de révision de ce taux intégraient jusqu'alors les évolutions de l'inflation. « Le LEP est un peu moins impacté, car il bénéficie d'un taux un peu plus élevé », indique Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne.

La hausse générale des prix est encore plus pénalisante pour les livrets bancaires. En plus du bas niveau des taux d'intérêt et du regain d'inflation, les intérêts servis sont imposés par la « flat tax » à 30 %, soit 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu, plus 17,2 % de prélèvements sociaux. En se référant au rendement moyen de ces livrets, qui est égal à 0,26 % selon la Banque de France, le cabinet Lorello Ecodata a calculé que leur rendement passe à 0,18 % en appliquant la flat tax, et devient négatif à 1,6 % après prise en compte de l'inflation.

Même constat du côté du plan épargne logement (PEL). Les générations de plans ouverts avant 2015 s'en sortent bien grâce à des rémunérations de 2,50 % ou plus et une fiscalité qui s'applique à partir de la douzième année. En revanche, les PEL souscrits depuis août 2016, rémunérés actuellement à 1 % et fiscalisés dès la première année, ne protègent plus le capital.

Eviter les obligations

Quant aux fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie, il est un peu mieux loti. Pour mémoire, il a rapporté en moyenne, en 2017, 1,8 % net de frais – toutefois, certains contrats servent 2 %, ce qui parvient tout juste à garantir le capital. En période de hausse des prix, les obligations sont à éviter. « Le coupon à taux fixe est annulé, tout ou partiellement, par la hausse des prix », commente Jean-Jacques Friedman, directeur des investissements de Vega IM et de Natixis Wealth Management.

« Pour ceux qui le peuvent, mieux vaut céder ces actifs et empocher les plus-values », ajoute Emmanuel Gand.

Le placement dans la pierre semble épargné, car la loi prévoit une indexation régulière des loyers sur la base de l'indice de révision des loyers (IRL), qui tient compte de la hausse des prix. Reste que pour Jean Perrin, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), cette

protection est en trompe-l'œil : « Il n'y a certes pas d'effet négatif de l'inflation sur les loyers pratiqués dans les grandes métropoles, où la demande locative excède l'offre et où cet indice est utilisé. En revanche, ce n'est pas vrai dans les villes petites et moyennes, au marché locatif peu dynamique. Pour conserver son locataire ou en trouver un autre, un bailleur est contraint de faire une croix sur cette indexation. Le plus souvent, il reloue au même prix ou moins cher. »

Si la sécurité ne paie plus, il subsiste des produits financiers peu ou pas sensibles à l'inflation. Certes plus risqués et non garantis, ces derniers permettent de capter des rendements potentiellement élevés. C'est le cas des actions ou des parts de fonds détenus en direct ou via des unités de compte d'un contrat d'assurance-vie.

« Les titres réagissent mieux à l'inflation. L'épargnant profite des versements de dividendes liés à la croissance et aux bons résultats des entreprises », commente Philippe Crevel. Certains secteurs ont même le vent en poupe. « Il faut privilégier les entreprises où la croissance est régulière, prévisible et résistante aux cycles économiques. C'est le cas de certaines valeurs de l'alimentaire, du luxe, de la santé et des biotechnologies », affirme Marjorie Sonigo, directrice de la gestion financière chez Pictet Wealth Management. Si l'inflation grignote le pouvoir d'achat, ce dernier pourrait être en partie restauré par la baisse de la taxe d'habitation et quelques autres mesures présentées dans le projet de loi de finances pour 2019.



SPÉCIAL IMMOBILIER ► BORDEAUX

BORDEAUX

RETOUR À LA RAISON

Après deux années de flambée due notamment à l'arrivée de la ligne à grande vitesse et à l'afflux d'acheteurs parisiens, le marché bordelais revient peu à peu à l'équilibre

Par FLORENCE BERNSON

On les appelle « îlot Saint-Germain » ou « îlot Pessac centre ». Ce sont des friches apparues çà et là, sur les lieux d'anciens ateliers, entrepôts, garages... vouées à donner naissance à de nouveaux quartiers que les promoteurs et architectes ont conçus en fonction des impératifs de mixité et de redensification verticale. L'avenue des Quarante-Journaux, dans le quartier de

Bordeaux-Lac, est elle aussi en pleine mutation. De nouveaux bâtiments ne cessent d'y voir le jour. La forte demande peut être ainsi en partie satisfaite, avec un prix du neuf compris entre 3 000 et 4 500 €/m². Les programmes neufs fleurissent autour du tracé des lignes de tramway. La plupart des promoteurs nationaux (le Groupe Pichet, BNP Paribas, Altarea Cogedim, Pitch Promotion, Bouygues,



Vinci, Eiffage, Kaufman & Broad, Nexity...) proposent actuellement de nouveaux programmes à Bordeaux. Aux Bassins-à-Flot, les T3 oscillent entre 2 800 et 3 500 €/m². La Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) constate un prix moyen en centre-ville supérieur à 5 000 €/m². A Mérignac, où le choix d'appartements neufs est assez vaste, les prix sont compris entre 2 500 et 3 500 €/m².

Dans l'ancien, après la hausse de 2017 (+16% selon la chambre des notaires), la raison semble être revenue et les prix se stabilisent. Selon Thibault Sudre, chargé de communication de la chambre, « début 2018, les appartements anciens se sont vendus en moyenne 4 275 €/m². Sur l'ensemble de la métropole, le prix moyen s'établit à 3 085 €/m² et atteint 3 325 €/m² pour le département de la Gironde. Les prix devraient se maintenir en 2018 mais le volume des ventes a marqué une légère baisse, entre 10 et 15 % au premier semestre par rapport à la même période en 2017. » Laurent Laroche, responsable de l'agence

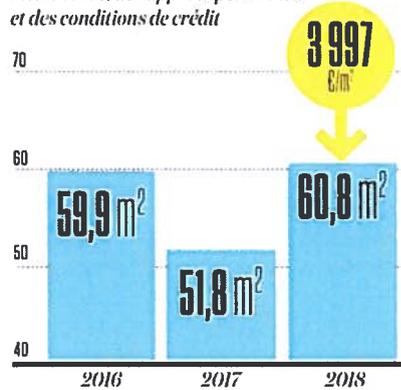
Bedin du quartier Nansouty, illustre ce retour à l'équilibre en évoquant une échoppe « proposée à la vente à 600 000 € il y a quatre mois et toujours en vente aujourd'hui à 520 000 € ». Passé l'engouement dû à la ligne à grande vitesse (LGV), qui dès 2016 a boosté les tarifs de l'immobilier, les acheteurs sont redevenus raisonnables. « D'ailleurs, on voit des Parisiens repartir », explique Guillaume Rachel, directeur de plusieurs agences Laforêt. Les acheteurs de la capitale sont arrivés en saisissant l'opportunité de prix abordables mais n'auraient pas tous anticipé la possibilité de ne pas trouver de travail dans l'agglomération. « Certains ont mis la charrue avant les bœufs. Ils se retrouvent sans emploi ou avec des salaires bien inférieurs à leurs espérances », commente un agent immobilier. Sur le terrain, Fabienne Romain, directrice de l'agence Bedin située cours de l'Intendance, observe l'arrivée d'une clientèle étrangère et de retraités venus des départements voisins comme la Dordogne, la Charente ou même la Corrèze. Cette



demande, tournée vers les centres-villes, fait monter la pression sur les prix. « Dans le cœur de Bordeaux, les petites surfaces de moins de 50 m² reviennent sur le marché depuis l'accalmie des locations Airbnb, à 7000 €/m² dans le centre et autour du Jardin public », souligne Fabienne Romain. Pourtant, nombre de bâtiments du centre-ville, comme sur le cours Pasteur ou la rue Vital-Carles, manquent d'ascenseurs, indispensables au confort d'une clientèle âgée. Malgré cela, les prix atteignent facilement 5000 voire 6000 €/m², d'autant que beaucoup d'immeubles anciens bénéficient d'élégantes cages d'escalier datant du XVIII^e siècle, au cachet très apprécié dans la cité girondine. Quant aux maisons, majoritaires en dehors du vieux Bordeaux, elles arrivent sur le marché à 400000 € minimum. Sur l'ensemble de la métropole, les maisons anciennes, dont le prix de vente moyen est de 344000 € selon la chambre des notaires, ont encore vu leur prix augmenter de 4,9% au deuxième trimestre. Thierry Guérin, président de la Fnaim 33, rappelle que « l'échoppe reste le must de l'habitat bordelais. Son prix oscille aujourd'hui entre 300000 et 500000 €, selon qu'il s'agit d'une échoppe simple ou double. » D'autant plus que les bâtisses anciennes disparaissent au profit des nouveaux quartiers comme Saint-Jean-Belcier ou Bacalan. Et si les belles demeures bordelaises d'un million d'euros situées près du Jardin public ou à Saint-Genès (rues d'Aviau, d'Arcachon, Théodore-Gardère, Adrien-Baysse...) trouvent encore preneur, elles sont loin de représenter le gros des transactions. Dans la métropole, Bègles, Lormont et Cenon sont des communes encore relativement abordables, où l'on peut trouver une maison à 300000 € et des appartements neufs autour de 3000 €/m², soit un T3 entre 200000 et 240000 €. A Villenave-d'Ornon, le neuf est proposé entre 3200 et 3500 €/m². En bordure de la route de Toulouse, les acheteurs peuvent trouver un T3 neuf à partir de 215000 €/m². Des prix qui restent attractifs pour les primo-accédants ou les investisseurs. ■

ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ D'ACHAT DES MÉNAGES

Superficie moyenne compte tenu du prix au mètre carré, des apports personnels et des conditions de crédit



SOURCE : OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT CSA ET BAROMÈTRE LPI SELOGER

trouvent encore preneur, elles sont loin de représenter le gros des transactions. Dans la métropole, Bègles, Lormont et Cenon sont des communes encore relativement abordables, où l'on peut trouver une maison à 300000 € et des appartements neufs autour de 3000 €/m², soit un T3 entre 200000 et 240000 €. A Villenave-d'Ornon, le neuf est proposé entre 3200 et 3500 €/m². En bordure de la route de Toulouse, les acheteurs peuvent trouver un T3 neuf à partir de 215000 €/m². Des prix qui restent attractifs pour les primo-accédants ou les investisseurs. ■



“Les investisseurs pensent que les prix vont encore monter”

▲ **DENIS JACQUES**, président de l'UNPI 33 Bordeaux (Chambre syndicale de la Propriété immobilière Nouvelle Aquitaine)

Que pensez-vous de la tension sur les prix à Bordeaux depuis deux ans ?

La région bordelaise est à la mode. C'est là qu'il faut être propriétaire ou investir. Les arguments



sont liés au climat, à l'art de vivre et à la culture gastronomique ou vinicole. Avant, la ville était terne et grise. Aujourd'hui, elle est lumineuse et ouverte sur le fleuve. A ma connaissance, aucune commune de taille

équivalente n'a connu d'évolution semblable. Après l'autoroute vers Bayonne et la LGV, d'autres projets sont encore à venir. Cela a poussé les investisseurs, qui sont persuadés que les prix vont encore monter.

Le niveau atteint vous semble-t-il un plafond ?

Personne ne peut prédire une hausse des prix dans les années à venir. Ce qui est sûr, c'est qu'au début des années 2000, on trouvait des logements à 1500 €/m² au centre-ville. Aujourd'hui, on est au-dessus de 4500 €/m².



FISCALITÉ

CHERS IMPÔTS LOCAUX

Si la taxe d'habitation doit progressivement disparaître, la taxe foncière augmente et pèse lourd sur les finances des propriétaires

Par LOUISE MONNERET

Entre 2003 et 2017, mes impôts locaux ont augmenté de 1 198 € !», constate Marie-Angèle, propriétaire d'une maison de 120 m² à Ramonville-Saint-Agne (Haute-Garonne), commune située à 10 km de Toulouse. « Au total, je paie aujourd'hui 3 234 € pour les taxes foncière et d'habitation. C'est énorme et la somme continue d'augmenter chaque année », poursuit-elle. La taxe d'habitation est calculée en fonction de la composition du foyer et des revenus. Son montant est souvent plus ou moins égal à celui de la taxe foncière. D'une ville à l'autre la note peut vite doubler. « Je suis propriétaire en Ile-de-France. Si je fais le

calcul, entre mon crédit immobilier, mon assurance et mes impôts locaux, mon taux d'endettement atteint 40% ! Les fins de mois sont parfois difficiles », confie Hélène, chargée de projets. « En plus, je dépasse légèrement les plafonds de dégrèvement de la taxe d'habitation pour cette année », remarque-t-elle. En effet, en faisant une simulation sur le site Impot.gouv.fr, si vos revenus dépassent 28 000 € par an pour une seule part, vous n'êtes pas éligible à l'intégralité de la réforme. Le courtier en crédits immobiliers Meilleurtaux.com a évalué l'impact de la fiscalité locale dans les budgets des propriétaires (voir tableau ci-dessous). « En moyenne, pour

les dix grandes métropoles françaises, la fiscalité locale représente 183 € de plus par mois à acquitter », constate Maël Bernier, directrice de la communication de cette entreprise de courtage. Soit l'équivalent de deux échéances de crédit immobilier en plus par an, ou un emprunt à un taux beaucoup moins avantageux que ceux observés actuellement. A Saint-Etienne (Loire) par exemple, ville dont le prix au mètre carré est le moins élevé du tableau, cela revient à emprunter au taux de 5%, soit un budget de 179 € en plus par mois ! A Paris, avec des prix d'achat qui s'envolent, la fiscalité locale est quasi indolore avec « seulement » 56 € de plus par mois à déboursier. Signe que plus les prix sont bas, plus la fiscalité locale pèse lourd pour les propriétaires. De son côté, l'Union nationale des Propriétaires immobiliers (UNPI) constate une hausse globale de 14 % de la taxe foncière au cours des cinq dernières années. Beaucoup craignent qu'elle augmente encore en raison de la suppression totale de la taxe d'habitation pour 80 % des Français d'ici à 2020. Une suppression qui pourrait faire également grimper la note des loyers... et faire baisser le pouvoir d'achat des propriétaires. ■

POIDS DES TAXES DANS LE BUDGET D'ACQUISITION

Ville	Montant moyen par mètre carré	Prix au mètre carré	Montant surface sur 20 ans	Taux moyen	Coût du crédit hors assurance	Mensualité	Taxe d'habitation annuelle***	Taxe foncière annuelle***	Total fiscalité locale	supplémentaire (%)	Mensualités (€)	fiscalité incluse	Mensualité	Augmentation de la mensualité en euros	Equivalence taux réel du fait de la fiscalité
Saint-Etienne	1407 €	98 490 €	1,45 %	15 029 €	473 €	1182 €	966 €	2 148 €	4,5	652 €	179 €	5,00 %			
Nîmes	2 226 €	155 820 €	1,44 %	23 605 €	747 €	1 332 €	1 423 €	2 755 €	3,7	977 €	230 €	4,40 %			
Le Mans	1 792 €	125 440 €	1,51 %	19 971 €	606 €	1 147 €	1 064 €	2 211 €	3,6	790 €	184 €	4,45 %			
Le Havre	1 907 €	133 490 €	1,51 %	21 253 €	645 €	860 €	1 343 €	2 203 €	3,4	829 €	184 €	4,30 %			
Angers	2 225 €	155 750 €	1,51 %	24 797 €	752 €	931 €	1 354 €	2 285 €	3,0	942 €	190 €	4,00 %			
Toulon	2 315 €	162 050 €	1,44 %	24 550 €	777 €	1 044 €	1 176 €	2 220 €	2,9	962 €	185 €	3,75 %			
Montpellier	2 960 €	207 200 €	1,44 %	31 390 €	994 €	1 317 €	1 387 €	2 704 €	2,7	1 219 €	225 €	3,65 %			
Dijon	2 425 €	169 750 €	1,45 %	25 903 €	815 €	908 €	1 293 €	2 201 €	2,7	998 €	183 €	3,65 %			
Marseille	2 887 €	202 090 €	1,44 %	30 616 €	969 €	1 430 €	1 026 €	2 456 €	2,5	1 174 €	205 €	3,50 %			
Reims	2 532 €	177 240 €	1,42 %	26 462 €	848 €	1 001 €	1 069 €	2 070 €	2,4	1 021 €	173 €	3,45 %			
Grenoble	2 579 €	180 530 €	1,45 %	27 548 €	867 €	837 €	1 252 €	2 089 €	2,4	1 041 €	174 €	3,45 %			
Toulouse	3 008 €	210 560 €	1,48 %	32 827 €	1 014 €	1 107 €	1 214 €	2 321 €	2,3	1 207 €	193 €	3,35 %			
Rennes	3 074 €	215 180 €	1,51 %	34 259 €	1 039 €	1 313 €	989 €	2 302 €	2,2	1 231 €	192 €	3,35 %			
Nantes	3 434 €	240 380 €	1,51 %	38 271 €	1 161 €	1 165 €	1 202 €	2 367 €	2,0	1 358 €	197 €	3,20 %			
Bordeaux	4 662 €	326 340 €	1,48 %	50 877 €	1 571 €	1 273 €	1 356 €	2 629 €	1,7	1 790 €	219 €	2,90 %			
Strasbourg	3 334 €	233 380 €	1,48 %	36 384 €	1 124 €	1 124 €	810 €	1 934 €	1,7	1 285 €	161 €	2,85 %			
Lille	3 183 €	222 810 €	1,42 %	33 265 €	1 067 €	1 031 €	786 €	1 817 €	1,7	1 218 €	151 €	2,85 %			
Nice	4 250 €	297 500 €	1,44 %	45 070 €	1 427 €	1 125 €	1 051 €	2 176 €	1,5	1 608 €	181 €	2,70 %			
Lyon	4 551 €	318 570 €	1,45 %	48 613 €	1 530 €	987 €	809 €	1 796 €	1,2	1 680 €	150 €	2,45 %			
Paris	9 829 €	688 030 €	1,40 %	101 212 €	3 288 €	493 €	675 €	1 168 €	0,4	3 385 €	97 €	1,70 %			

* Source : Seloger.com. ** Taux hors assurance relevés pour les dossiers moyens Meilleurtaux en juin 2018 dans chacune des villes concernées. *** Taxe d'habitation et taxe foncière - source Forum pour la gestion des villes, pour un couple avec 2 enfants (info 2017) avec projection (taxe d'habitation - 2,5 % et taxe foncière - 3 %).

SOURCE : MEILLEURTAUX



TOULOUSE

TOUJOURS PLUS DE MAL-LOGÉS... ET D'APPARTEMENTS VIDES

La ville compte plus de 23000 logements vacants, mais les constructions ne faiblissent pas. Pourtant, pour les plus modestes, trouver un toit dans l'agglomération toulousaine est très difficile. Explication d'un paradoxe

L'agglomération toulousaine accueille 14000 nouveaux habitants par an et plus de 7000 logements neufs y ont été construits l'année dernière. Pourtant, le mal-logement ne cesse de s'aggraver alors que la ville compte 23 255 logements vacants, selon l'Insee (données 2015). Un chiffre à manier avec précaution puisqu'il prend en compte toutes les périodes pendant lesquelles les biens n'ont pas été loués (y compris la durée transitoire entre les relocations).

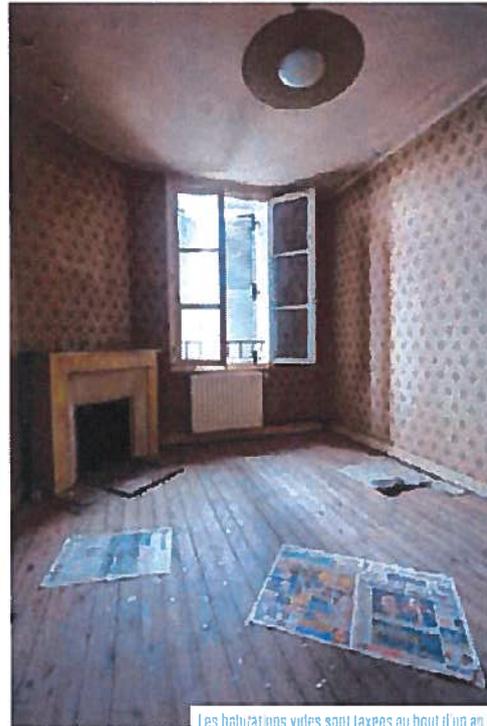
Par ailleurs, Toulouse est soumise à la taxe sur les logements vacants (TLV), qui s'applique sur les biens inoccupés depuis plus d'un an. Selon la préfecture, l'agglomération en comptait 12 843 en 2015. Pourquoi certains propriétaires-bailleurs préfèrent-ils se passer de revenus locatifs, en amplifiant du même coup les difficultés des personnes mal logées ? « On recense 155 000 petites surfaces à louer à Toulouse, essentiellement des T1 et des T2 qui sont le plus souvent proposés en gestion directe », estime Françoise Tournier-Salès, la juriste qui conseille les propriétaires à l'Union nationale de la Propriété immobilière (UNPI) de Haute-Garonne. Elle pointe « une crise de vocation des propriétaires-bailleurs. Confrontés à une forte concurrence de logements neufs à louer, notamment le long de la ligne B du métro et dans des zones périurbaines, ils doivent aussi faire face à de nombreuses contraintes juridiques et administratives ». Un contexte tendu qui rendrait

certaines surfaces difficiles à louer, ce qui découragerait les bailleurs, selon l'UNPI 31. La vacance des logements ? Pierre, un retraité propriétaire de 6 studios à Toulouse, ne connaît pas ce problème. Il les loue toute l'année, le plus souvent à des étudiants. « La règle est simple : les logements doivent être bien placés et toujours impeccables, explique-t-il. Les miens sont situés aux Arènes et à Saint-Cyprien, des quartiers centraux recherchés et desservis par le métro. Je fais aussi des travaux entre chaque location. Les logements neufs sont plus chers que les miens, ils ne me font aucune concurrence ! »

A Toulouse, le loyer moyen reste stable. Selon les dernières données de l'observatoire local des loyers, leur tarif médian s'élevait à 11 €/m² en 2017. L'agglomération est parmi les plus accessibles de France, à un niveau voisin de celui de Nantes, Grenoble, Rennes ou Strasbourg, mais avec de fortes disparités selon les quartiers. Dans l'hypercentre, les petites surfaces se louent plutôt à 16 €/m², selon l'UNPI. Des données compilées par l'agence d'urbanisme et d'aménagement de l'agglomération toulousaine montrent aussi que la plupart des nouveaux arrivants se logent dans le parc privé. Parmi eux, 64 % de ménages âgés de moins de 40 ans et beaucoup d'étudiants. Du côté des propriétaires,

nombreux sont ceux qui ont basculé récemment vers la location de surfaces meublées. « Depuis un an, cette façon de louer connaît un grand succès, note Françoise Tournier-Salès. Ils y trouvent des avantages fiscaux, la possibilité de proposer un bien sur des courtes durées et donc d'éviter la vacance. »

L'association Droit au Logement, qui milite pour faciliter l'accès au logement des personnes les plus modestes, mal logées ou à la rue, s'agace que les bureaux vides recensés dans l'agglomération – 220 500 m² en juillet 2018, selon l'observatoire toulousain de l'immobilier d'entreprise – ne soient pas transformés en habitations. Ce dispositif est pourtant prévu dans le cadre de la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), actuellement en discussion et soutenue par le député de Haute-Garonne Mickaël Nogal, porte-parole du groupe LREM sur ce projet de loi. Mais sur le terrain, des freins subsistent encore. Investisseurs et promoteurs immobiliers doutent de la rentabilité financière de ces opérations et plaident plutôt pour des démolitions-reconstructions. B. G.



Les habitations vides sont taxées au bout d'un an

SYSTÈME D

• Vos questions • Nos réponses

CHAQUE MOIS, NOS EXPERTS VOUS RÉPONDENT ET VOUS APPORTENT DES PRÉCISIONS SUR UNE PROCÉDURE OU UNE DÉMARCHÉ DE LA VIE COURANTE.

IMMOBILIER



Avec
Thomas CARBONNIER
 Avocat de l'Union des propriétaires immobiliers (UNPI) Paris

Mon locataire ne paie pas ses loyers. Quelles démarches dois-je faire pour les récupérer au plus vite ? *Nathan B., Limoges*

❶ **Réagissez rapidement.** Dès le premier retard de paiement, contactez le locataire – par téléphone, courriel – pour en connaître la cause. S'il rencontre des difficultés de trésorerie, proposez-lui un échéancier.

❷ **Si la situation perdure, avertissez la caution,** afin qu'elle pallie la défaillance du locataire. Elle pourra l'inciter à payer, voire payer à sa place.

❸ **Envoyez une lettre recommandée.** Faute de résultat, mettez le locataire en demeure, par lettre recommandée avec AR, de payer dans la semaine, en rappelant l'obligation prévue par le contrat de location de régler le loyer et les charges récupérables au terme convenu, sous peine de résiliation du bail. Envoyez un double à la caution.

❹ **Si vous avez souscrit une assurance de loyers impayés,** informez l'assureur sans tarder.

❺ **Avertissez la CAF.** Si votre locataire perçoit une aide au logement, informez la Caisse d'allocations familiales (CAF) dans les deux mois. Elle peut mettre en place une procédure de tiers payant (la caisse vous verse alors directement l'allocation durant au moins six mois).

❻ **Négociez le départ du locataire.** Si sa situation financière est durablement compromise, mieux vaut négocier avec lui un départ dans un délai rapide.

❼ **Saisissez un huissier de justice si vous n'avez pas obtenu satisfaction.** Il adressera au locataire ainsi qu'à la caution un commandement de payer. Coût à prévoir : une centaine d'euros, somme récupérable auprès du locataire défaillant. La résiliation du bail ne peut intervenir qu'après un délai de deux mois. En l'absence de réaction à l'issue des deux mois, saisissez le juge d'instance en référé pour lui demander de constater que le contrat est résilié et prononcer l'expulsion. Un avocat vous conseillera sur la meilleure procédure à mettre en œuvre.

INFOS +

⌘ Si votre locataire bénéficie de la garantie Visale d'Action logement, mettez-la en œuvre, dans les trente jours de la constitution de l'impayé en prévenant Visale. Cette garantie couvre jusqu'à trente-six mois d'impayés.



Evénement

Coup de froid sur le logement

L'activité recule dans le neuf alors que l'ancien ralentit. Retournement du marché immobilier ou « atterrissage en douceur » ? La loi Elan, bientôt examinée, promet un choc d'offre dans le bâtiment. Etat des lieux.

Qu'il s'agisse des transactions dans l'ancien ou de la construction de logements, le marché immobilier a pris un coup de froid. Certains commencent même à s'inquiéter d'un possible retournement du marché : « Le mois de juillet est calamiteux : cette fois, le logement plonge », s'alarme Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment. Prenons les derniers chiffres : ils font bien état d'un coup de frein. Dans le neuf, la situation est devenue inquiétante. Selon les dernières statistiques publiées par le ministère de la Cohésion des territoires, le nombre de permis de construire accordés a reculé de 12,1% de mai à juillet par rapport à la même période de 2017, tandis que le nombre de mises en chantier s'est replié de 4,9%. Dans une perspective plus longue, sur un an à fin juillet, les permis de construire s'inscrivent en

nette baisse (- 4,5%), tandis que les mises en chantier restent en hausse (+3,4%). Concernant le secteur de la maison neuve, l'heure est plus grave : les ventes de maisons individuelles ont chuté de près de 15% au niveau national en juin 2018, par rapport à juin 2017, selon l'indicateur du secteur Markemtron.

Coups sombres et rabotage

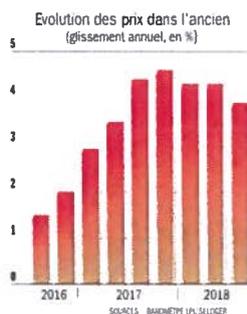
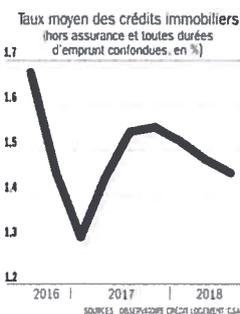
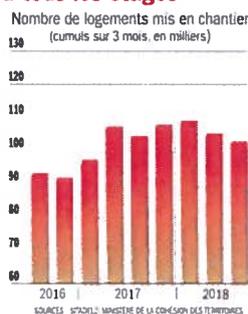
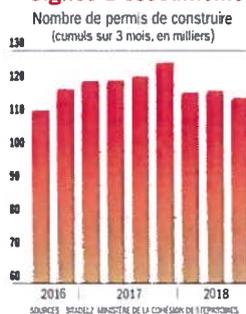
De mauvais chiffres donc, alors que le gouvernement promet depuis des mois un « choc d'offre » dans le cadre du projet de loi sur le logement, dite Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique), dont les 65 articles vont être examinés en commission mixte paritaire par les parlementaires le 19 septembre prochain (voir encadré ci-contre). Plusieurs facteurs sont pointés du doigt pour expliquer ce phénomène. Tout d'abord, les coupes sombres effectuées par

« Il y aura un ministre du Logement heureux au cours du quinquennat, car il sera chargé du prochain plan de relance, peut-être même dès l'an prochain... »

Michel Piron, député du Maine-et-Loire et ancien président du Conseil national de l'habitat.

le gouvernement avec la suppression des APL accession dans le neuf, qui pénalisent « des milliers de ménages qui ne peuvent plus réaliser leur projet immobilier », souligne Patrick Vandromme, président de LCA-FFB (Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération française du bâtiment). Idem avec le rabotage du prêt à taux zéro. « Cette réforme va entraîner l'abandon d'environ 20000 projets immobiliers », évalue Benoît Catel, directeur général du Crédit foncier. Ensuite, recentrée autour du patrimoine immobilier des ménages, la fiscalité plombe les velléités d'investissement locatif des particuliers. Certes, ceux-ci bénéficient toujours du dispositif Pinel, reconduit pour quatre ans et qui leur permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du prix d'achat du logement, dans la double limite de 300000 euros et

Signes d'essoufflement à tous les étages





La loi Elan au pied du mur

Ce 19 septembre, le projet de loi Elan doit être examiné en commission mixte paritaire. Les discussions sur le texte, adopté en première lecture au palais Bourbon le 12 juin dernier puis au Sénat le 25 juillet, promettent d'être animées : l'Assemblée nationale a déjà prévu fin septembre plusieurs réunions de travail de la Commission des affaires économiques, saisie au fond sur le texte, en cas d'échec de la commission mixte. Des aménagements sur les opérations de revitalisation territoriale dans les centres-villes et les centres-bourgs sont attendus. Surtout, le ministère de la Cohésion des territoires veut « construire plus, mieux et moins cher » en simplifiant les multiples procédures d'urbanisme, avec notamment au menu la lutte contre les recours abusifs, des procédures d'obtention des permis de construire plus encadrées, et la transformation de bureaux en logements facilitée. L'objectif du secrétaire d'Etat Julien Denormandie est



Julien Denormandie, secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires, à l'Assemblée, le 30 mai. Son objectif : simplifier les procédures pour « construire plus, mieux et moins cher »

de réduire le code de la construction d'au moins 20 % ! Pour « apporter des solutions aux Français », le texte va aussi créer le « bail mobilité », qui s'appliquera aux logements loués meublés pour une durée d'un à dix mois destiné à certains locataires, notamment les étudiants ou les actifs en mutation professionnelle.

Aucun dépôt de garantie ne pourra être exigé par le propriétaire, qui pourra bénéficier de la garantie Visale d'Action Logement. Le texte aménage aussi le dispositif d'encadrement des loyers, précédemment mis en place par Cécile Duflot. Et pour contrer les propriétaires indécents, le volet « sanctions »

va être musclé : notamment à l'encontre des bailleurs qui louent illégalement sur des plateformes de location touristique comme Airbnb. De nouveaux débats pourraient resurgir sur l'évolution du rôle des architectes, les aménagements de la loi Littoral ou les normes handicapés. ■

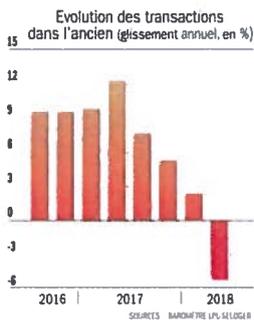
d'un plafond de 5500 euros par mètre carré. Mais la taxation des revenus locatifs, qui s'est alourdie avec la hausse de la CSG, et le recentrage de l'ISF sur le seul patrimoine immobilier ont envoyé des signaux négatifs. « Les ventes aux investisseurs ont reculé de 10,4% au deuxième trimestre 2018, tan-

dis que les ventes en accession ont augmenté de 5,6% », constate Alexandra-François Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers.

Une première depuis 2014

Par ailleurs, les mises en ventes de logements neufs ont baissé, pour la première fois depuis 2014, de 12% au premier semestre 2018. Les promoteurs évoquent moins des difficultés de commercialisation, la demande étant encore vigoureuse et les stocks de biens invendus très réduits, que des allongements de la durée de production, eu égard aux contraintes administratives (délais d'obtention des permis, recours, etc.). Mais surtout, l'heure n'est pas au déploiement des grues. Pour Norbert Fanchon, président du directoire du groupe Gambetta, il faut regarder la route à venir et non le rétroviseur : « Un an avant les élections municipales, les maires

bloquent la délivrance des permis de construire. Dans ces conditions, si l'année 2019 risque d'être médiocre, l'exercice 2020 menace d'être catastrophique ! » Voilà l'illustration du vieil adage « maire bâtisseur, maire battu », les électeurs ayant la réputation d'être hostiles aux nouvelles constructions. Les collectivités doivent aussi faire face à des questions plus concrètes : qui dit nouveaux habitants dit nouvelles infrastructures (écoles, crèches, équipements publics, etc.) : Or, avec la suppression progressive de la taxe d'habitation (lire encadré p. 18), certaines communes risquent fort de ne plus pouvoir joindre les deux bouts, sauf à augmenter les autres impôts locaux, type taxe foncière ou taxe d'aménagement. Reste donc à savoir si le marché va retrouver un nouveau souffle avec la loi Elan. Fin août, réu is pour les Entretiens d'Inxauseta à Bunus au Pays basque, bailleurs ►►►



Pourtant soutenus par des taux d'emprunt bas, autour de 1,5 %, les acquéreurs se font moins nombreux. Quant aux prix, ils ont baissé durant les trois derniers mois dans la moitié des villes de moins de 100 000 habitants. Mais pas en Ile-de-France.



►►► sociaux, promoteurs, constructeurs, banquiers et élus se sont penchés sur la question. « Je fais le pari qu'il y aura un ministre du Logement heureux au cours du quinquennat, car il sera chargé du prochain plan de relance, peut-être même dès l'année prochaine... », a conclu Michel Piron, député du Maine-et-Loire et ancien président du Conseil national de l'habitat pendant plus de dix ans.

Transactions en repli

Dans l'ancien, de loin le plus important en termes de volumes, le marché montre aussi des signes d'essoufflement. Ainsi, selon le baromètre LPI-SeLoger, le nombre de transactions dans toute la France affiche un recul de 8,6% au premier semestre 2018 par rapport à la même période un an plus tôt. Et, en Ile-de-France, selon les derniers chiffres de la Chambre des notaires, les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 6% au deuxième trimestre 2018 par rapport à la même période en 2017, après un recul de 7% au premier trimestre. Les acquéreurs sont pourtant soutenus par des taux de crédit immobilier toujours extrêmement bas. En moyenne, ils sont inférieurs à 1,50% depuis le mois de janvier, hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Les durées d'emprunt ont continué de s'allonger de quatre mois supplémentaires depuis janvier, ce qui permet d'emprunter davantage.

Malgré tout, les acquéreurs peinent à boucler leur budget. En cause, le niveau des prix élevés et toujours orientés, en tendance nationale, à la hausse (+3,6% sur un an). « Dans des villes comme Paris, Lyon, Bordeaux ou bien encore Nantes, où les prix ont progressé très rapidement depuis 2015, on constate que, au cours des six derniers mois, le pouvoir d'achat de la demande a reculé d'environ 10% », calcule Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris Ouest. Les prix de l'ancien ont augmenté plus rapidement que les revenus des ménages, d'un peu plus de 11% sur les trente derniers mois, alors que l'amélioration



Angers. En 2017, la cité angevine a pris la première place des grandes villes où la taxe foncière est la plus élevée, avec des taux cumulés (département et commune) de 56,42%.

Une hausse de la taxe foncière se profile

Injuste - selon Emmanuel Macron, la taxe d'habitation est vouée à disparaître dans les prochaines années. La loi de finances 2018 a prévu son extinction pour 2022 ou presque. Car dans les faits, pour l'instant, la taxe d'habitation va disparaître seulement pour les résidences principales (mais pas les autres biens, résidence secondaire ou investissement locatif). Et ensuite, il va bien falloir compenser le manque à gagner de 26,3 milliards d'euros, selon le rapport remis en mai au Premier ministre par le sénateur du Val-d'Oise Alain Richard et l'ancien préfet Dominique Bur, dont pas moins de 24 milliards d'euros pour les collectivités locales !

Les propriétaires pourraient bien être mis à contribution via la taxe foncière, qui, elle, rapporte déjà près de 45 milliards d'euros, contribution foncière des entreprises et taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises. Rien qu'entre 2011 et 2016, la taxe foncière a déjà augmenté de 14% en moyenne, selon l'Observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties de l'Union nationale des propriétaires immobiliers. La hausse de 2017 avait été relativement modérée, à 1% environ, contre près de 4% entre 2015 et 2016. Mais la flambée pourrait être très rapidement ravivée : 2018 constitue quasiment la dernière année de forte

augmentation possible avant les élections municipales de 2020... Et certains départements s'y sont déjà engagés : les Hautes-Alpes ont annoncé relever leur taux de 24,8%, le Lot-et-Garonne de 20,8% et la Lozère de 16%. Tous les leviers sont bons pour les collectivités, qui pourraient aussi faire grimper la taxe d'aménagement, due par les ménages qui font construire leur maison. Elle aussi peut se révéler particulièrement injuste selon les communes concernées. Par exemple, dans deux villes voisines de l'Essonne, pour une même maison neuve, le coût des taxes vane de 6000 à 9000 euros à Arpajon, contre 18000 à 20000 euros à Ollainville. ■

des conditions de crédit n'a permis de compenser qu'une hausse des prix de 8% »

Inflation en perte de vitesse

Cette inflation est toutefois en perte de vitesse. Ainsi, en Ile-de-France, la hausse des prix, qui atteignait 5,6% par an fin 2017, a été ramenée à 4,8% au deuxième trimestre. Elle chuterait à 2,9% par an en octobre 2018 d'après les projections des notaires franciliens. Une estimation confortée par la dernière note de Standard and Poor's : « Les prix ne devraient augmenter que de 2,7% en 2018, confirmant le scénario d'un atter-

rissage en douceur », indique les analystes de l'agence de notation américaine.

Par ailleurs, l'augmentation des prix ne concerne pas toutes les agglomérations. Sur les trois derniers mois, les prix ont même baissé dans 50% des villes de plus de 100 000 habitants, selon le baromètre LPI-SeLoger, avec par exemple un reflux de 1,1% à Nice ou Béziers, 1,8% à Bordeaux ou 1,9% à Toulon. Même des villes plus abordables, à moins de 1 700 euros le mètre carré, ont enregistré des corrections, comme Brest (-3,9%), Dunkerque (-3,8%) ou Cherbourg (-6,3%). Virginie Grolleau





des bailleurs

Le louer et proposent, notamment, un service de vérification des dossiers même si la question de leur responsabilité en cas de mauvais diagnostic reste posée.

Smartloc fournit une assistance à la carte

Lancée en 2012, cette société propose plusieurs services aux propriétaires.

→ Le bailleur peut choisir une assistance complète : recherche de son locataire, rédaction du bail, réalisation de l'état des lieux, ou se contenter d'une de ces prestations à la carte.

→ Parmi les options, une vérification des dossiers particulièrement intéressante pour ceux qui souhaitent souscrire une Garantie loyers impayés (GLI), Smartloc proposant les contrats du courtier en assurance Insured Services. Aux autres, Smartloc remet une attestation précisant que tel locataire pourrait être garanti.

→ Coût variable selon les prestations.

Locat'me, du site de rencontres à la vérification des dossiers

Lancée en 2013 sur le modèle d'un site de rencontre entre bailleurs et locataires, cette plateforme propose depuis l'année dernière d'autres services

→ Par son agence immobilière en ligne Blue, créée en 2017, elle propose les mêmes services qu'une agence classique. Les visites sont en option et peuvent être réalisées par le bailleur.

→ Offre un service de vérification des dossiers des locataires sélectionnés par le bailleur et propose la GLI de la MAIF, à laquelle elle est adossée depuis 2016.

→ Coût variable selon la formule choisie : 349 € sans visite ; 349 € + 4 €/m² avec visite.

le rappeler. « Le cas des époux Letort est extrême, puisqu'il s'est avéré qu'aucun des documents que leur avaient remis leurs locataires n'était authentique, explique M^r Guillaume Cizeron, qui n'a « pas le souvenir d'avoir vu pareil cas en 16 ans de pratique ». Mais sans atteindre ce niveau, les cas de falsification sont fréquents. Les agents immobiliers le reconnaissent : Jean-Philippe Millour, directeur de trois agences du réseau Guy Hoquet dans la grande couronne parisienne, estime ainsi que « de 20 à 25 % des dossiers que nous jugeons recevables s'avèrent contenir des faux documents. Certains sont grossiers – nous avons notamment identifié de faux contrats de travail présentant tous l'entête de la même société – d'autres le sont moins. Il n'est d'ailleurs pas rare que le pot aux roses soit découvert au moment de la validation des dossiers par notre courtier en assurance, qui exerce un deuxième contrôle. » Dans

ce contexte, les bailleurs qui gèrent en direct peuvent sembler moins protégés que ceux qui confient la gestion de leur bien à un professionnel. Ils ne sont pas démunis pour autant.

Beaucoup de bailleurs ont pris l'habitude de demander des documents originaux pour faire eux-mêmes des photocopies. Avec la généralisation des logiciels de création graphique et le développement de sites internet proposant la création de faux documents plus vrais que nature⁽²⁾, d'autres précautions sont nécessaires. Il est possible d'appeler l'employeur ou le précédent bailleur du candidat locataire, en prenant soin de le prévenir au préalable. Il est aussi recommandé de croiser les informations figurant sur les différents documents demandés, comme l'avis d'imposition à l'impôt sur le revenu et les fiches de paye. Un service disponible sur le site de la Direction générale des finances publiques⁽³⁾ permet de vérifier l'authenticité d'un avis

d'impôt sur le revenu, en saisissant le numéro fiscal du déclarant et la référence de l'avis, informations figurant sur le document. Avec l'entrée en vigueur du prélèvement à la source et la fin du décalage d'un an qui existe encore entre la perception et la déclaration des revenus, cette méthode devrait être plus sûre encore.

Sanctions pénales

L'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) rappelle aux bailleurs qui se découvriront victimes d'un faux que « l'article 441-1 du code pénal punit toute " altération frauduleuse de la vérité de nature à causer un préjudice " d'une peine de 3 ans de prison et de 45 000 € d'amende ». Il peut être utile de le préciser au locataire à titre préventif, au moment de la signature du bail. « Il est par ailleurs possible d'aller devant le juge pour qu'il prononce la résiliation d'un bail sur la base du dol (art. 1137 nouveau du code civil) », poursuit l'association de défense des propriétaires. À noter que le ministère de la Justice a récemment rappelé à ce sujet qu'un propriétaire ayant souscrit « un contrat d'assurance pour se prémunir contre un risque d'impayé » et qui estimerait « être privé d'une indemnité d'assurance en raison de la production, par son locataire, de documents constitutifs d'un faux, [doit] porter plainte soit par courrier simple au commissariat de police, soit à la brigade de gendarmerie de son domicile, qui doit enregistrer sa plainte et la transmettre au procureur. Il appartiendra alors à ce dernier d'apprécier les suites devant être réservées aux agissements qui lui auront été décrits »⁽⁴⁾.

(1) Décret n° 2015 1437 du 5.11.15, pris pour l'application de l'article 22-2 de la loi du 6.7.89 sur les rapports locatifs. (2) Voir « La traque aux fausses fiches de paie s'organise », LPI n° 322, p. 33-38. (3) <https://cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/> (4) Rép. min. n° 2843, JOAN du 22.5.18, p. 4268.



FISCALITÉ

CHERS IMPÔTS LOCAUX

Si la taxe d'habitation doit progressivement disparaître, la taxe foncière augmente et pèse lourd sur les finances des propriétaires

Par LOUISE MONNERET

Entre 2003 et 2017, mes impôts locaux ont augmenté de 1198 € ! », constate Marie-Angèle, propriétaire d'une maison de 120 m² à Ramonville-Saint-Agne (Haute-Garonne), commune située à 10 km de Toulouse. « Au total, je paie aujourd'hui 3234 € pour les taxes foncière et d'habitation. C'est énorme et la somme continue d'augmenter chaque année », poursuit-elle. La taxe d'habitation est calculée en fonction de la composition du foyer et des revenus. Son montant est souvent plus ou moins égal à celui de la taxe foncière. D'une ville à l'autre la note peut vite doubler. « Je suis propriétaire en Ile-de-France. Si je fais le

calcul, entre mon crédit immobilier, mon assurance et mes impôts locaux, mon taux d'endettement atteint 40%! Les fins de mois sont parfois difficiles », confie Héléne, chargée de projets. « En plus, je dépasse légèrement les plafonds de dégrèvement de la taxe d'habitation pour cette année », remarque-t-elle. En effet, en faisant une simulation sur le site Impot.gouv.fr, si vos revenus dépassent 28000 € par an pour une seule part, vous n'êtes pas éligible à l'intégralité de la réforme.

Le courtier en crédits immobiliers Meilleurtaux.com a évalué l'impact de la fiscalité locale dans les budgets des propriétaires (voir tableau ci-dessous). « En moyenne, pour

les dix grandes métropoles françaises, la fiscalité locale représente 183 € de plus par mois à acquitter », constate Maël Bernier, directrice de la communication de cette entreprise de courtage. Soit l'équivalent de deux échéances de crédit immobilier en plus par an, ou un emprunt à un taux beaucoup moins avantageux que ceux observés actuellement. A Saint-Etienne (Loire) par exemple, ville dont le prix au mètre carré est le moins élevé du tableau, cela revient à emprunter au taux de 5%, soit un budget de 179 € en plus par mois ! A Paris, avec des prix d'achat qui s'envolent, la fiscalité locale est quasi indolore avec « seulement » 56 € de plus par mois à déboursier. Signe que plus les prix sont bas, plus la fiscalité locale pèse lourd pour les propriétaires.

De son côté, l'Union nationale des Propriétaires immobiliers (UNPI) constate une hausse globale de 14 % de la taxe foncière au cours des cinq dernières années. Beaucoup craignent qu'elle augmente encore en raison de la suppression totale de la taxe d'habitation pour 80 % des Français d'ici à 2020. Une suppression qui pourrait faire également grimper la note des loyers... et faire baisser le pouvoir d'achat des propriétaires. ■

POIDS DES TAXES DANS LE BUDGET D'ACQUISITION

Ville	Montant moyen/mètre carré*	Prix au mètre carré*	Taux moyen sur 20 ans**	Coût de crédit hors assurance	Mensualité annuelle***	Taxe d'habitation annuelle***	Total fiscalité annuelle***	Taxe foncière annuelle***	Total fiscalité locale supplémentaire	Mensualité (€)	Mensualité incluse	Augmentation mensuelle en euros	Équivalence en euros du fait de la fiscalité	Équivalence taux réel de la fiscalité
Saint-Etienne	1407€	98 490 €	1,45 %	15 029 €	473 €	1182 €	966 €	2148 €	4,5	652 €	179 €	5,00 %		
Nîmes	2226€	155 820 €	1,44 %	23 605 €	747 €	1332 €	1423 €	2755 €	3,7	977 €	230 €	4,40 %		
Le Mans	1792€	125 440 €	1,51 %	19 971 €	606 €	1147 €	1064 €	2211 €	3,6	790 €	184 €	4,45 %		
Le Havre	1907€	133 490 €	1,51 %	21 253 €	645 €	860 €	1343 €	2203 €	3,4	829 €	184 €	4,30 %		
Angers	2225€	155 750 €	1,51 %	24 797 €	752 €	931 €	1354 €	2285 €	3,0	942 €	190 €	4,00 %		
Toulon	2315€	162 050 €	1,44 %	24 550 €	777 €	1044 €	1176 €	2220 €	2,9	962 €	185 €	3,75 %		
Montpellier	2960€	207 200 €	1,44 %	31 390 €	994 €	1317 €	1387 €	2704 €	2,7	1219 €	225 €	3,65 %		
Dijon	2425€	169 750 €	1,45 %	25 903 €	815 €	908 €	1293 €	2201 €	2,7	998 €	183 €	3,65 %		
Marseille	2887€	202 090 €	1,44 %	30 616 €	969 €	1430 €	1026 €	2456 €	2,5	1174 €	205 €	3,50 %		
Reims	2532€	177 240 €	1,42 %	26 462 €	848 €	1001 €	1069 €	2070 €	2,4	1021 €	173 €	3,45 %		
Grenoble	2579€	180 530 €	1,45 %	27 548 €	867 €	837 €	1252 €	2089 €	2,4	1041 €	174 €	3,45 %		
Toulouse	3008€	210 560 €	1,48 %	32 827 €	1014 €	1107 €	1214 €	2321 €	2,3	1207 €	193 €	3,35 %		
Rennes	3074€	215 180 €	1,51 %	34 259 €	1039 €	1313 €	989 €	2302 €	2,2	1231 €	192 €	3,35 %		
Nantes	3434€	240 380 €	1,51 %	38 271 €	1161 €	1165 €	1202 €	2367 €	2,0	1358 €	197 €	3,20 %		
Bordeaux	4662€	326 340 €	1,48 %	50 877 €	1571 €	1273 €	1356 €	2629 €	1,7	1790 €	219 €	2,80 %		
Strasbourg	3334€	233 380 €	1,48 %	36 384 €	1124 €	1124 €	810 €	1934 €	1,7	1285 €	161 €	2,85 %		
Lille	3183€	222 810 €	1,42 %	33 265 €	1067 €	1031 €	786 €	1817 €	1,7	1218 €	151 €	2,85 %		
Nice	4250€	297 500 €	1,44 %	45 070 €	1427 €	1125 €	1051 €	2176 €	1,5	1608 €	181 €	2,70 %		
Lyon	4551€	318 570 €	1,45 %	48 613 €	1530 €	987 €	809 €	1796 €	1,2	1680 €	150 €	2,45 %		
Paris	9829€	688 030 €	1,40 %	101 212 €	3 280 €	493 €	675 €	1168 €	0,4	3385 €	97 €	1,70 %		

* Source: SeLoger.com. ** Taux hors assurance relevés pour les dossiers moyens Meilleurtaux en juin 2018 dans chacune des villes concernées. *** Taxe d'habitation et taxe foncière : source Forum pour la gestion des villes, pour un couple avec 2 enfants (info 2017) avec projection (taxe d'habitation + 2,5 % et taxe foncière + 3 %).

SOURCE: MEILLEURS TAUX

IMPÔTS LOCAUX

Peut-on échapper à la taxe ordures ?

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), facturée en octobre en même temps que la taxe foncière, nourrit de nombreux mécontentements. En cause, la fixation d'un taux parfois déconnecté du service rendu. Toutefois, il est possible d'être exonéré de cette taxe sous certaines conditions.



JORGE CARASSO

C'est l'impôt local qui monte, qui monte... La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), instaurée pour prendre en compte les dépenses d'enlèvement, et présentée en même temps que la taxe foncière sur l'avis d'imposition, est de plus en plus contestée. Un flou persistant concerne la fixation (libre) du taux par les communes, laquelle est régulièrement dénoncée par les associations de contribuables et attaquée en justice. Le taux fixé par la métropole de Lyon a été maintes fois annulé par le tribunal administratif. Et le Conseil d'État suit. Il est encore venu rappeler récemment que seules les dépenses liées aux ordures ménagères peuvent servir à calculer le taux de la TEOM (CE du 19.3.18, n°402946). En attendant que ces actions

aboutissent à un remboursement du trop-perçu pour les contribuables, il est possible de s'exonérer de cet impôt. Mais dans des conditions extrêmement strictes, rappelées fréquemment par les juges. Nous avons fait le point pour vous.

À SAVOIR

La décision d'exonérer un local de la TEOM pour absence de service à proximité ne peut être prise que par les services fiscaux – non par la commune – et doit être contestée par la voie du contentieux fiscal (CE du 17-1-94 n°132988).

1 JE N'UTILISE PAS LE SERVICE

Les jalons sont posés par l'article 1521 du code général des impôts (CGI) : toutes les propriétés bâties soumises à la taxe foncière le sont aussi à la TEOM. C'est une imposition, non une redevance. Le fait qu'un propriétaire, normalement assujéti à cet impôt, ne produise pas de déchet n'est donc, par principe, pas de nature à l'en exonérer (BOI-IF-AUT-90-10, n°180 du 24.6.15). Les proprié-



**TOUT
CONTRIBUABLE
SOUVIS À LA
TAXE FONCIÈRE
EST REDEVABLE
DE LA TEOM.
SAUF, PAR
EXEMPLE, SI LA
PROPRIÉTÉ N'EST
PAS DESSERVIE...**

taires d'emplacements de parkings, de garages ou de caves sont donc redevables de la taxe, même si l'utilisation de ces locaux ne produit pas de détritns. L'imposition peut toutefois être minorée si la commune a instauré une TEOM dite incitative, comme c'est possible depuis 2010. Une partie de la taxe (de 10 à 45 %) est alors calculée sur la base du volume, du nombre de ramassages ou du poids des déchets de chaque usager. Cette fraction peut ainsi être annulée en leur absence, ou réduite si l'utilisateur fait le nécessaire. Enfin, les immeubles d'habitation munis d'appareil d'incinération d'ordures ménagères bénéficient d'une exonération totale ou partielle de taxe, à condition que le conseil municipal ou l'établissement public (EPCI ou EPT) délibère en ce sens (CE

Bénard/Andia Jr

n° 132988 du 17.1.94). Sachant qu'ils n'y sont pas tenus, cette délibération restant facultative (CE n° 132988 du 17.1.94). Attention, les immeubles dotés d'un compacteur d'ordures ne sont pas éligibles à l'exonération (rép. min. AN n° 30465 du 14.3.88). Par ailleurs, le seul fait de brûler ses ordures dans un champ ne dispense pas le contribuable de taxe, s'il n'a obtenu aucune décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant en ce sens (CE n° 02486 du 3.11.76).

2 LE POINT DE COLLECTE EST TROP ÉLOIGNÉ

L'article 1521 du CGI instaure un principe de base. Sauf décision contraire des communes ou des organes délibérant, la TEOM n'est applicable que dans la partie de l'agglomération...



... mération où fonctionne le service. Comment, alors, établir qu'une propriété se trouve ou non dans ce périmètre ? Selon le Conseil d'État, une distance de 200 mètres serait regardée comme un maximum au-delà duquel une propriété peut être considérée comme véritablement desservie (CE n° 20697 du 24.7.81). La distance à retenir est celle qui existe entre le point de passage du service et l'entrée de la propriété la plus proche. Dans le cas d'une maison située dans un lotissement, ce sont donc les portes d'accès de celui-ci qui devront être prises en compte et non celles du domicile. Sauf si la voirie a été incorporée au domaine public (TA de Montpellier du 25.9.08, n° 053723), auquel cas, on retient bien les portes des habitations. L'installation de containers n'interdit pas aux communes de percevoir la TEOM sur les propriétés desservies, selon les conditions précédemment évoquées (rép. min. AN n° 63390 du 15.3.93).

3 MON IMMEUBLE VIENT D'ÊTRE CONSTRUIT

Si les constructions nouvelles peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant 2 ans, cela ne s'applique pas à la TEOM. « Les propriétaires sont parfois surpris de voir apparaître cette taxe sur leur avis d'imposition de taxe foncière, alors qu'ils pensaient ne rien payer pendant 2 ans », constate Laurent Brossier, directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers du Rhône. Ils bénéficient quand même d'un petit répit. Les constructions nouvelles ne sont imposables à la TEOM qu'à partir du 1^{er} janvier de l'année de leur achèvement. Ce qui garantit qu'ils sont en position d'habiter le logement. Si ce n'est pas le cas, la taxe n'est

Les communes instaurent parfois une TEOM incitative. Chaque utilisateur peut alors faire le nécessaire pour minorer son impôt, en réduisant ses déchets.

LE CHIFFRE

De 10 à 45 %

de la taxe peuvent être calculés sur la base du volume de déchets de chaque usager, de leur poids ou du nombre de ramassages. C'est le principe de la TEOM incitative.

pas due. Ainsi, un immeuble dont les installations n'étaient pas en état de fonctionnement au 31 décembre en raison de l'absence de branchement sur les réseaux a-t-il été considéré comme non achevé au 1^{er} janvier de l'année suivante (CE du 25.3.66, n° 67628 ; CE du 15.7.64, n° 63048). La commune (ou l'EPCI) a la faculté, quant à elle, d'exonérer totalement les constructions nouvelles et les reconstructions, de la part incitative correspondant à la première année suivant la date d'achèvement (art. 1522 bis du CGI).

4 MON LOGEMENT EST VACANT

La TEOM est, comme la taxe foncière, une charge récupérable sur le locataire. Néanmoins, c'est bien le propriétaire qui reçoit l'avis d'imposition. En cas de vacance locative, le bailleur du logement concerné a la possibilité de bénéficier d'une décharge ou d'une réduction de sa TEOM. Les conditions d'exonération sont les mêmes que pour la taxe foncière. La vacance, indépendante de la volonté du contribuable, doit durer plus de 3 mois et affecter la totalité du logement (art. 1389 du CGI). En vertu de cette disposition, les dégrèvements pour vacance ne peuvent être accordés que pour des habitations généralement données en location ou des locaux commerciaux habituellement exploités. Le propriétaire est tenu de prouver qu'il a fait toutes les démarches indispensables pour parvenir à louer. « Des copies d'écran d'annonces ou la copie d'un mandat de gestion peuvent être nécessaires pour que le propriétaire puisse prouver à l'administration fiscale sa bonne foi », explique Laurent Brossier. Cette exonération spécifiée à l'article 1524 du CGI ne s'applique pas à la part incitative de la TEOM (BOI IF-AUT-90-10 n° 440, du 24.6.15). ●

À SAVOIR

Vous souhaitez être exonéré de la TEOM pour cause de vacance involontaire du logement ? Adressez votre demande aux services fiscaux au plus tard le 31 décembre de l'année suivant le constat de cette vacance. L'exonération peut être accordée à compter du 1^{er} jour de vacance constatée. Le dégrèvement de TEOM doit être prononcé en même temps que celui de l'impôt principal. Donc de la taxe foncière, même si le contribuable ne l'a pas demandé. La cerise sur le gâteau en quelque sorte !



Forum bailleurs privés

Pour répondre à la demande de nombreux propriétaires, Royan organise un forum d'information, qui a pour thème "Louer abordable et solidaire", jeudi 13 septembre, à 14 h 30, au palais des congrès de Royan.

Cette réunion sera animée par les principaux acteurs en la matière :

- Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
- Association Départementale d'information sur le Logement (ADIL 17)
- ALIZES 17 (Agence Immobilière à Vocation Sociale pratiquant l'Inter Médiation Locative)
- SOLIHA, HATEIS HABITAT

(Organismes d'aide à la constitution des dossiers pour les propriétaires)

- HABITAT et HUMANISME, Association pratiquant l'Inter Médiation Locative
- Union Nationale des Propriétaires Immobiliers.

Elle sera suivie d'un échange, et il sera possible de consulter de manière plus privative les intervenants, qui disposeront chacun d'un stand. ■



PATRIMOINE

LÉGISLATION // La commission mixte paritaire de la loi logement Elan devrait se réunir cette rentrée parlementaire. En attendant les derniers ajustements sur ce texte, voici le résumé des dispositions.

Ce que la loi Elan va changer pour les propriétaires

Le futur texte sur le logement baptisé « loi Elan » (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) est en passe d'achever son parcours législatif au Parlement. Adopté par le Sénat le 25 juillet dernier, ce texte va, en cette rentrée parlementaire, être examiné une dernière fois en commission mixte paritaire. En attendant les derniers ajustements, l'adoption définitive de la loi et la publication des décrets d'application – probablement fin 2018 ou début 2019 –, voici six mesures phares de ce texte.

1 CRÉATION DU BAIL MOBILITÉ

Ce bail d'un nouveau genre a été conçu par l'Etat afin de répondre à la demande croissante des locations meublées de courte durée. Il a été créé pour les jeunes en formation professionnelle, suivant des études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage ou en mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle. De un à dix mois, la durée de ce bail est volontairement courte pour répondre aux besoins de ce profil de locataires.

Contrairement à la procédure

applicable avec un bail classique, le bailleur ne pourra pas exiger de dépôt de garantie. Le locataire et le propriétaire bénéficieront de la garantie « Visale » (Visa pour le logement et l'emploi), un dispositif gratuit couvrant les impayés de loyers. Ce bail mobilité a la spécificité d'être non reconductible.

Ainsi, si le locataire en place souhaite rester dans les lieux au-delà de la durée initialement prévue, il faudra signer un nouveau bail meublé classique d'une durée d'un an (ou neuf mois pour un étudiant) plus un dépôt de garantie. « *Le bail mobilité constitue un nouvel instrument à la disposition du bailleur. Comme il existe déjà de nombreuses déclinaisons de contrats de location (nu, meublé, location touristique, colocation...), l'avenir dira si ce bail d'un nouveau genre sera vraiment utile et surtout s'il trouvera son public* », commente Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim.

Ce nouveau bail pourrait être une solution pour les propriétaires qui, en dehors de Paris et des grandes agglomérations, ont des difficultés pour louer leur bien. Certains professionnels sceptiques affirment que cela pourrait aussi servir aux bailleurs des grandes villes ayant

épuisé leur quota de jours en location touristique de courte durée.

2 CAUTIONNEMENT SIMPLIFIÉ

L'acte de cautionnement solidaire demandé lors de la location devrait être moins compliqué. Ainsi, la personne qui se portera caution pour un locataire n'aura plus à recopier de façon manuscrite plusieurs paragraphes obligatoires (sans ratures et à la virgule près) mentionnant son engagement en tant que caution. A l'avenir, elle devra lire cet acte déjà prérédigé et signer au bas du document ou réaliser une signature électronique (dématérialisée).

« *Avec la digitalisation prévue de ce document, il devrait être plus facile d'effectuer cette démarche de caution à distance. C'est une bonne chose car cela devrait être plus rapide pour monter un dossier de location* », reconnaît Pierre Hautus, directeur général l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). « *Il y a un côté pratique indéniable qui devrait faciliter la vie des bailleurs et rendre plus simples les démarches liées au cautionnement* », ajoute Sophie Erignac-Godefroy, avocate





associée spécialiste de l'immobilier au cabinet UGGC Avocats.

Deux autres mesures à relever concernant le volet locatif : « *La dispense de la solidarité du bail lorsqu'un époux doit quitter le domicile commun pour cause de violence et l'obligation pour le bailleur de donner l'identité de son locataire au syndic. Cette précaution sera utile en cas de troubles du voisinage* », signale Sophie Erignac-Godefroy.

3 LOCATION TOURISTIQUE PLUS CONTRÔLÉE

La loi Elan prévoit de durcir les contrôles et renforcer les sanctions financières civiles à l'encontre des propriétaires et des sites qui abusent de la location touristique de courte durée et qui ne suivent pas les obligations. En cas de location d'une résidence principale à des fins touristiques au-delà de la durée légale de 120 jours par an (selon l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation), les amendes à l'encontre des particuliers devraient passer de 5.000 à 10.000 euros.

« *Ces pénalités financières civiles renforcent les amendes existantes, étant rappelé que les cas de fraude caractérisée sont également passibles de sanctions pénales* », précise Sophie Erignac-Godefroy. A noter que les plates-formes Internet de location, diffusant ces offres non légales, écoperont aussi d'amendes pouvant aller jusqu'à 50.000 euros.

4 ENCADREMENT DES LOYERS CONFIRMÉ

Annulé il y a quelques mois par les tribunaux administratifs de Lille et de Paris, l'encadrement des loyers, introduit par la loi Alur du 24 mars 2014, devrait faire un retour en force avec la loi Elan. Le texte prévoit la réintroduction de cette mesure à titre expérimental pendant une durée de cinq ans, dans les zones tendues. Cette décision est

laissée à l'initiative des villes, et notamment des élus locaux sur la base d'une démarche volontaire dans le but de réguler leur marché locatif.

Ce nouvel encadrement devrait être opposable aux bailleurs avec des sanctions prévues en cas de non-respect des règles. Les amendes pourront atteindre 5.000 euros pour une personne physique et jusqu'à 15.000 euros pour une personne morale (notamment lorsqu'une SCI est propriétaire du logement loué).

5 COPROPRIÉTÉ RÉAMÉNAGÉE

L'article 60 du texte devrait permettre au gouvernement de légiférer par ordonnance afin d'ajuster et de simplifier la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Cela devrait être l'occasion de revisiter les règles de gouvernance. « *Ce réaménagement devrait permettre des assouplissements adaptés à la taille et la diversité des copropriétés de plus en plus nombreuses en France et de digitaliser davantage les processus et les relations entre le syndic et les copropriétaires* », précise Jean-Marc Torrolion.

6 NUMÉRISATION GÉNÉRALISÉE

Cela va dans l'esprit de cette loi. Un certain nombre de documents liés au bail (règlement de copropriété, diagnostics immobiliers...) devraient à terme pouvoir être numérisés et accessibles en ligne par le locataire. « *Cela devrait éviter les nombreux documents en annexes au bail qui, au fil des obligations législatives, sont de plus en plus volumineux et coûteux à éditer* », indique Pierre Hautus.

— Laurence Boccara

E



Lyon: le prix des logements étudiants s'envole

Le prix des logements étudiants est plus cher que les logements standards, selon une enquête de Guy Hoquet Immobilier. La palme revient à Lyon où les étudiants paient 8 euros de plus par mètre carré.

Chaque année, à la même période, c'est le même problème pour les étudiants : trouver un logement relève du parcours du combattant.

Amélia est étudiante en ressources humaines et commence à désespérer: "J'espère que je vais trouver, mais ça va me bloquer si je reste chez ma mère pour étudier à Lyon. J'ai visité plusieurs logements, mais il y avait énormément d'étudiants dessus, donc à chaque fois ça me passe sous le nez. Dans le Crous, c'est déjà trop tard".

Se tourner vers le privé, c'est donc la solution quand les résidences universitaires sont saturées. Des étudiants qui devront payer à Lyon, par exemple, un loyer jusqu'à 8 euros plus cher le mètre carré par rapport au marché de la location.

La solution? La colocation

Et cela s'explique tout simplement selon Laurent Brossier, directeur de [l'Union nationale des propriétaires immobiliers](#) dans le Rhône: "Plus les logements sont petits, plus les logements sont chers, donc le différentiel peut se retrouver en raison de la prise d'un studio par rapport à un appartement plus grand. Ils peuvent se tourner vers un appartement en colocation et ça leur coûtera moins cher"

Sans compter l'offre qui est inférieure à la demande, ce qui fait gonfler les prix. De quoi peser un peu plus dans le budget des étudiants.

Play Video

Play

Unmute

0:00 / 0:58

Loaded

: 0%

0:00

Progress

: 0%

Stream Type LIVE -0:58 Playback Rate 1x Chapters Chapters Descriptions descriptions off, selected Subtitles subtitles settings, opens subtitles settings dialog subtitles off, selected Audio Track en (Main), selected

Fullscreen

This is a modal window. Beginning of dialog window. Escape will cancel and close the window.
Text Color White Black Red Green Blue Yellow Magenta Cyan Transparency Opaque
Semi-Transparent Background Color Black White Red Green Blue Yellow Magenta Cyan
Transparency Opaque Semi-Transparent Transparent Window Color Black White Red Green
Blue Yellow Magenta Cyan Transparency Transparent Semi-Transparent Opaque Font Size 50%
75% 100% 125% 150% 175% 200% 300% 400% Text Edge Style None Raised Depressed
Uniform Dropshadow Font Family Proportional Sans-Serif Monospace Sans-Serif Proportional
Serif Monospace Serif Casual Script Small Caps Reset restore all settings to the default values
Done Close Modal Dialog End of dialog window. Skip ad



Taxe foncière : du salé dans la pierre

■ Pierre Malpouge

pierre-malpouge@present.fr

CETTE FIN DE SEMAINE ne manque pas de... sel. Après le retour envisagé de la gabelle (taxe sur le sel) par certains députés qui se soucient, disent-ils, de la santé des Français qui ont la main lourde avec le sel (*Présent* d'hier), c'est au tour du foncier qui pourrait connaître une note salée. C'est du moins l'avertissement lancé par l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) à ses adhérents.

La raison de cette envolée probable ? La fin de la taxe d'habitation promise dès cette rentrée 2018 par Emmanuel Macron et généralisée d'ici trois ans pour 80 % des ménages, soit 17 millions de foyers, qui la paient.

Les communes perdant cette ressource, pas besoin d'être devin pour se douter qu'elles vont avoir besoin de trouver l'argent ailleurs pour financer les travaux d'aménagement et autres de leur ville et village. « Les dépenses publiques des collectivités locales ayant explosé, [...] le seul levier qu'il reste aux communes, c'est la fiscalité », explique Jean Perrin, président de l'UNPI. D'où le risque pour les propriétaires de se retrouver avec une note plus salée alors que jusqu'à présent départements et communes – qui prélèvent cet impôt local – s'étaient dans l'ensemble montrés plutôt raisonnables. Un coup dur, un de plus, pour près de 31 millions de Français propriétaires assujettis à la taxe foncière.

Comme le soulignent plusieurs médias spécialisés comme *Challenges* et *Capital*, les propriétaires peuvent s'attendre



à un coup de massue fiscal. Une douloureuse qui devrait tomber d'ici quelques semaines. Sans surprise, il y aura donc plus d'augmentations que de baisses.

Selon un décompte établi dans le magazine *Capital*, une dizaine de départements ont déjà ainsi décidé d'augmenter leur taux d'imposition sur la part de la taxe foncière qui leur revient. Pour exemple, le département des Hautes-Alpes a déjà augmenté sa taxe foncière de 20,91 % à 26,1 %, soit une augmentation de près de 25 % en l'espace d'un an.

Si pour l'heure d'autres départements ont laissé leur taux inchangé, cela ne signifie pas pour autant que les propriétaires ne recevront pas incessamment sous peu une facture revue à la hausse.

D'autant que de nombreuses communes, confrontées à la baisse progressive des dotations de l'Etat d'ici 2020, n'ont d'autres solutions que d'augmenter leur taux sur leur part de taxe foncière. Et ce même si l'Etat a promis de compenser la taxe d'habitation à l'euro près. Dans cette perspective plus qu'aléatoire, Bercy réfléchit à la façon de compenser les 24 milliards d'euros qui, pour les collectivités locales, passeront à la trappe en 2020. Parmi les pistes d'un rapport sur la refonte de la fiscalité locale remis au Premier ministre Édouard Philippe, il serait question de transférer à ces collectivités une part des recettes de la TVA et de leur allouer une fraction supplémentaire de taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques ou de la CSG. Reste que pour le contribuable le matraquage fiscal continue.



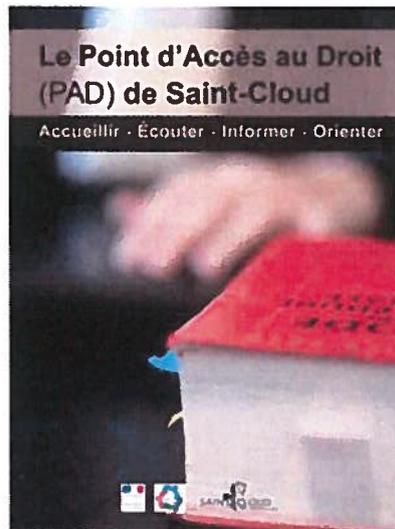
UN POINT D'ACCÈS AU DROIT À SAINT-CLOUD

Un PAD labellisé a récemment ouvert ses portes dans les locaux de la Maison de l'Amitié. Ce service est un lieu d'accueil gratuit et permanent qui permet d'apporter une information de proximité sur leurs droits et devoirs aux personnes qui en font la demande.

Depuis sa création il y a 40 ans à Saint-Cloud, la Maison de l'Amitié a toujours eu comme principal objectif d'aider les personnes en difficulté. Aujourd'hui, c'est en accueillant le Point d'Accès au Droit qu'elle confirme sa détermination à soutenir et guider toutes les personnes qui s'y présentent - explique Annie Guyon, responsable de la Maison de l'Amitié. En effet, depuis avril dernier, le Conseil départemental d'Accès au Droit, la Ville et la Maison de l'Amitié ont signé une convention qui détermine les missions et le fonctionnement du PAD. Il y a une dizaine d'années, un point d'information juridique avait déjà vu le jour au sein de la Maison de l'Amitié. La demande étant de plus en plus importante (environ 800 personnes reçues en 2017) et de nouveaux besoins apparaissant, la nécessité de créer un lieu d'accueil complet, adapté et avec plus de visibilité s'est fait ressentir. • Ce nouveau service est une véritable passerelle entre le public et les différents organismes : CAF, Trésor public, caisses de retraites, etc. Cela permet une intervention et une avancée rapides des dossiers. Par ailleurs, la notion d'accès au droit pour tous est en parfaite harmonie avec les missions de la Maison de l'Amitié - ajoute Brigitte Clermont, présidente de l'association.

Mieux répondre aux besoins

• Après quatre années de démarches diverses, le Point d'Accès au Droit de Saint-Cloud labellisé par le Conseil départemental d'Accès au Droit est en place. Il est bien identifié et est surtout un vrai gage de qualité ! ajoute Isabelle Sanglé-Ferrière, juriste au PAD. Grâce aux différents professionnels du droit qui interviennent : juriste,



avocat, notaire, conciliateur de justice, délégué du défenseur des droits, écrivain public, mais également avec les associations ADIL92, UNPI, UFC Que Choisir, nous pouvons apporter notre aide dans de nombreux domaines et sur des sujets très divers. • En effet, ce lieu d'accueil reçoit et accompagne les personnes qui rencontrent des problèmes concernant le logement (troubles du voisinage, litige entre propriétaires et locataires), comme des difficultés liées à la famille (divorce, garde d'enfants, pension alimentaire...) ou encore en lien avec le travail (contrat, licenciement, harcèlement...). • Le Point d'Accès au Droit est ouvert à tous, quels que soient les revenus et surtout, les rendez-vous et les rencontres y sont confidentiels. Nous y tenons beaucoup. Chacun doit pouvoir trouver ici l'aide et le soutien dont il a besoin en toute confiance et sérénité • précise

madame Sanglé-Ferrière. La juriste reçoit trois jours par semaine pour informer et accompagner, ou encore diriger les personnes en demande vers les professionnels spécialisés dans des domaines spécifiques (droit du travail, de la famille, immobilier, de la consommation...) pour une aide plus ciblée et complète.

Que vous rencontriez des difficultés ou que vous cherchiez simplement des réponses aux questions sur vos droits et vos devoirs, les professionnels sont là pour vous aider, n'hésitez pas à pousser la porte du PAD ! ■

Renseignements auprès de la Maison de l'Amitié.
Sur rendez-vous uniquement au 01 46 02 25 69
ou sur place au 18, rue des Écoles.



[COLLECTE] une rentrée solidaire

Pour la 9^e année consécutive, le Rotary Club de Saint-Cloud organise une collecte de fournitures scolaires au Monoprix les vendredi 31 août et samedi 1^{er} septembre de 10 h à 19 h. Elles seront ensuite remises à la Maison de l'Amitié qui les distribuera aux familles en difficulté. Un geste solidaire qui aide chaque année de nombreuses familles. Soyons généreux !

Renseignements sur www.rotarysaintcloud.fr



Taxes, crédit, prix, loi logement : ce que la rentrée vous réserve



• Taxe foncière: la facture risque d'être salée

Les départements ont rendu leurs arbitrages sur la taxe foncière: pour la grande majorité, ils se sont montrés moins gourmands qu'il y a un an. Mais les communes, bientôt privées des recettes de la taxe d'habitation, pourraient augmenter leur taux. Verdict dans les prochaines semaines. Courant octobre, l'Union nationale des propriétaires immobiliers dévoilera, comme chaque année, son observatoire qui analyse les 50 plus grandes villes de France.

» Pour en savoir plus, vous pouvez lire cet article: [Taxe foncière: la facture risque d'être salée](#)

• Taxe d'habitation: première baisse pour 80% des ménages

La réforme de la taxe d'habitation entre en vigueur cette année. Selon les calculs du gouvernement, 80 % des Français, soit 17 millions de foyers, devraient être exemptés de taxe d'habitation dans 3 ans. Cette année, première étape de cette réforme, leur taxe baissera de 30%. Suivra ensuite un autre tiers en 2019 avant d'arriver à la suppression complète en 2020.

» Pour savoir si vous êtes concernés, consultez notre simulateur: [Taxe d'habitation: profitez-vous de la baisse dès 2018?](#)

• Crédit immobilier: c'est toujours le calme plat

Pendant l'été, la baisse des taux de crédit immobilier s'est poursuivie. Ils se sont établis à 1,43% en moyenne toutes durées confondues, selon la dernière étude mensuelle CSA/Crédit Logement. Du jamais vu depuis leur plus bas niveau historique enregistré à la fin de l'année 2016. Selon les courtiers, les taux fixes moyens varient autour de 1,30 à 1,40% sur 15 ans, de 1,50 à 1,60% sur 20 ans et de 1,70 à 1,80% sur 25 ans. Les Français profitent de la concurrence toujours aussi vive entre les banques pour attirer de nouveaux clients et notamment des primo-accédants dont la part a fortement chuté. À en croire les experts, ce calme estival a de grandes chances de se prolonger à la rentrée.

» Pour en savoir plus, vous pouvez lire cet article: [Immobilier: emprunter n'a jamais été aussi bon marché depuis deux ans](#)

• Prix immobiliers: ça flambe à Paris!

On nous avait promis une accalmie immobilière en 2018. Il n'en est rien pour les prix, même si les volumes se calment. Les tarifs ont grimpé dans l'ancien de 3,5% en France, selon les derniers chiffres publiés par les notaires et l'Insee. Même constat à Paris où les prix se sont envolés de 7,5% en un an. Cette folie des prix s'est également emparée de l'Europe. La tendance à la hausse des prix devrait se poursuivre mais de manière moins soutenue.

Ainsi, à Paris, le prix moyen devrait progresser de 5,3% sur un an pour atteindre 9420 euros par m². «Dans le reste de la région, les augmentations annuelles de prix de septembre 2017 à septembre 2018 devraient être faibles», expliquent les notaires. Le réseau immobilier Guy Hoquet s'attend de son côté à ce que la barre des 10.000 euros du m² soit atteinte d'ici la fin de l'année.

» Lire aussi: **Immobilier: découvrez en détail l'évolution des prix à Paris depuis 5 ans**

• Une loi pour doper le marché du logement

Sa mission? Faciliter la construction et réorganiser le secteur du logement social. Tel est l'objectif du projet de loi logement (dont vous pouvez lire une synthèse ici) dont chacune des principales mesures a été adoptée par les députés de l'Assemblée et par les sénateurs. Mais les deux chambres ont des points de désaccord. Une commission mixte paritaire se réunira à la rentrée pour tenter de trouver un compromis.

» Pour en savoir plus, vous pouvez lire: **HLM, loyers, locations Airbnb: ce que la loi logement va changer pour vous**

Partager Twitter Partager Envoyer



Les loyers, un sujet trop sérieux pour être laissé aux lobbys

Par **TONINO SERAFINI**

Chef adjoint du service France

Comme certaines écoles de communes rurales, la capitale perd des élèves dans l'enseignement primaire: 3 000 enfants en moins lors de cette seule rentrée, et 19 000 en moins pour la période 2010-2020, anticipe le recteur de l'Académie de Paris. Mais à la différence de nombreuses collectivités d'Auvergne, du Limousin ou de Bourgogne, la capitale ne se situe pas dans un territoire à la démographie déclinante. La population d'Ile-de-France ne cesse en effet d'augmenter: 11 millions d'habitants en 2000 et 12,2 millions en 2018.

Mais la hausse incessante des loyers chasse du centre de la région, c'est-à-dire de Paris, les familles qui ne parviennent plus à suivre cette inflation immobilière. Le moindre appartement familial comportant deux chambres se loue entre 1 800 et 2 500 euros. Et pour un logement avec trois chambres, il faut compter de 2 500 à 3 500 euros selon les quartiers. Dès lors, pas étonnant que des ménages avec des enfants jettent l'éponge et choisissent d'aller habiter en banlieue, pour trouver à se loger à des prix plus accessibles et éviter que le poste habitat ne vampirise jusqu'à la moitié du revenu de la famille.

Conscient de la dérive des loyers à Paris et dans d'autres capitales régionales, le gouvernement de Jean-Marc Ayrault avait fait adopter en 2014 la loi Alur, prévoyant la mise en place d'un encadrement des loyers et dont l'objectif n'était pas de bloquer les tarifs des locations, mais de limiter les abus les plus flagrants pour éviter que d'excès en excès la dérive ne devienne la norme. Mais les lobbys de l'immobilier, qui ont intérêt aux loyers chers, se sont déchaînés contre ce texte défendu par la ministre du Logement de l'époque, Cécile Duflot. Jamais un texte n'a été autant caricaturé, à coups de présentations fallacieuses et de sondages biaisés.

Mis en œuvre à Paris et Lille, l'encadrement a finalement été invalidé par la justice administrative saisie par l'Unpi (une association de propriétaires) ainsi que par la Fnaim et l'Unis (deux syndicats professionnels). Depuis, les loyers connaissent une nouvelle flambée dans la capitale. Dans le projet de loi Elan, l'encadrement a de surcroît été revu à la baisse, sous la pression des milieux de l'immobilier. Mais les écoles qui se dépeuplent à Paris révèlent que la politique du logement est une affaire trop sérieuse pour être à la remorque des désirs des lobbys de l'immobilier, qui défendent leurs intérêts bien compris au détriment de l'intérêt général. ◆



« Information pour les élus ignorants en matière immobilière »

COUP DE GUEULE

No parking, no business! Jean Ferrando, président de l'UNPI 47
COUP
DE GUEULE

« Information pour les élus ignorants en matière immobilière »

À l'heure où arrivent dans les boîtes aux lettres, les taxes foncières sur les propriétés bâties qui représentent souvent plus de deux mois de salaire, pension de retraite ou deux voire trois mois de loyers, il est surprenant, voire anachronique, que certains propos d'élus locaux, victimes soit de leurs propres turpitudes soit de leur ignorance, tiennent des propos accusateurs à l'encontre de leur population. Après avoir, pendant des années, organisé voire encouragé l'exode des commerces vers les périphéries urbaines à grand renfort de CDEC (Commission départementale d'équipement commercial) et de grands parkings gratuits, après une chasse exterminatrice permanente des voitures en centre-ville aux coûts de stationnement exorbitants (y compris aujourd'hui FPS, Forfait Post Stationnement, c'est plus joli à l'oreille, mais c'est une pénalisation supplémentaire), certains élus s'émeuvent des conséquences néfastes et destructrices de leurs propres actes politiques.

Un principe simple connu de toute activité : No parking, no business!
Du fait de ces politiques, certains

centres-villes sont, soit sous perfusion soit en soins palliatifs. N'avez-vous pas employé cette manne fiscale des centres commerciaux pour aménager vos centres-villes et investir dans des parcs de stationnement gratuits! Vos remèdes préconisés : des subventions inappropriées et des mesures coercitives sans fondement économique en méconnaissance totale de la réalité et de directives européennes comme le SIEG. À des fautes de gestion, s'ajoutent des jugements hâtifs et belliqueux. Si d'aventure, les autorités communales engageaient des actions coercitives à l'adresse des propriétaires, l'UNPI47 saurait être à leurs côtés devant les juridictions de compétence. Mesdames et Messieurs les élus locaux, vous qui avez entièrement confiance en vos actions politiques locales, combien d'immeubles, ou de logements réhabilitez-vous par an dans vos villes? Où est votre propre patrimoine? Où investissez-vous? Nous attendons les réponses avec délectation! ■



De précieux conseils pour louer



Pour la deuxième année consécutive, s'est tenue au marché gare la Journée du Propriétaire Bailleur organisée par l'UNPI82 (l'Union nationale des propriétaires immobiliers du Tarn-et-Garonne) qui a pour objet de permettre la rencontre entre bailleurs et professionnels du secteur immobilier (experts-comptables, notaires, huissiers, Anah, Le foyer des jeunes travailleurs du Fort, divers artisans, Visale, agents immobiliers, diagnostiqueurs, secteur bancaire, finances publiques, etc.) en un même lieu.

À travers des conférences, les professionnels ont informé les bailleurs des évolutions et obligations du secteur immobilier (la fiscalité immobilière, le permis de louer délivré par le maire, les diagnostics obligatoires, remplir son bail, faire face à un impayé etc.). Le président de l'**UNPI**, Michel Gabach, a tenu à préciser : «En Tarn-et-Garonne, les loyers et les ventes dans l'immobilier sont assez bas par rapport à la moyenne nationale. Pour améliorer l'habitat et pour obtenir un permis de louer délivré par la mairie dans certains lieux de Montauban (comme à Villenouvelle, le centre-ville, la rue Mary-Lafon, la rue d'Elie, ou encore de l'autre côté du Tarn après le pont vieux), le propriétaire bailleur doit dans un premier temps faire la déclaration à la mairie sur le nombre de pièces, l'état de l'appartement. De son côté, la mairie mandate un expert qui fait une enquête pour voir si le logement correspond bien aux normes. Si ce n'est pas le cas des réparations devront être faites pour que ce logement soit convenable (installation électrique, de gaz, au niveau de l'assainissement que les eaux usées aillent directement dans le tout à l'égout, que le chauffage soit en bon état, qu'il y ait aussi une bonne isolation, qu'il n'y ait pas d'humidité et donc trouver la raison de cette humidité). Nous avons vu le cas par exemple que les bouches d'aération avaient été fermées, cela arrive».

Fort de toutes ces précautions les marchands de sommeil sont prévenus, les nouveaux locataires peuvent dès à présent dormir sur leurs deux oreilles.