

Janvier 2018

## Le Particulier

### Le plafonnement des loyers définitivement enterré ?

Après Lille, c'est au tour de Paris de voir son dispositif de plafonnement des loyers annulé par la justice. Une décision qui ne sera pas sans conséquences pour les bailleurs.

« Attention les relocations dans les grandes villes restent soumises à l'encadrement des loyers, c'est-à-dire à la quasi-impossibilité d'augmenter le loyer lorsqu'un locataire s'en va » rappelle le président de l'UNPI.



### Adaptez votre stratégie à la nouvelle donne fiscale

La pierre sera désormais le seul actif soumis au nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui remplace, à partir de 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Calqué sur l'ISF, l'IFI taxe tous les actifs immobiliers, y compris les actions de sociétés foncières cotées, les parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles immobilières (SCI).

« Il y a une forme de discrimination à continuer de prélever les propriétaires alors que les détenteurs de valeurs mobilières en sont exemptés », estime Jean Perrin.

### Dispositif Pinel : nos conseils pour réussir votre investissement

Prenez en compte l'ensemble de vos charges Un investissement en Pinel vous permet de réduire vos impôts au maximum de 36 000 € sur six ans, 54 000 € sur neuf ans ou 63 000 € sur douze ans.

Face à cet avantage fiscal, alignez le manque à gagner des loyers du fait des plafonds et les charges à venir ; sans oublier la taxe foncière. On fait souvent miroiter à l'investisseur l'exonération votée par les communes, valable les deux premières années suivant l'acquisition d'un logement neuf. Mais on oublie de préciser que au-delà cette taxe leur coûtera un mois de loyer voire plus ; d'après l'Observatoire UNPI, la taxe foncière a augmenté de 13,84 % dans les 50 premières villes de France entre 2011 et 2016.

« Et cette situation ne risque pas de s'améliorer, les finances des collectivités territoriales étant exsangues » se désole le président de l'UNPI. Si votre patrimoine immobilier est déjà important vérifiez qu'un nouvel achat ne vous rendra pas éligible à l'IFI. « Si vous en avez la possibilité, Acheter à crédit, même si vous possédez l'argent nécessaire car c'est la valeur du patrimoine net de dettes qui est taxé à l'IFI ». indique Jean Perrin.

11 janvier



### La liste noire de l'année blanche

Epargnants et bailleurs vont être les premiers à subir les bugs du passage au prélèvement à la source. Nos conseils pour éviter de fortes hausses d'impôt.

Interview de Marcel Crasnier, propriétaire et président de l'UNPI 49 Angers. Beaucoup de propriétaires ont renoncé aux travaux.

« Je suis propriétaire de plusieurs logements que je détiens à travers des Sociétés civiles immobilières, dont les parts ont été transmises à mes enfants, mais dont je conserve l'usufruit. Ce sont tous des appartements anciens, qui ont été achetés à crédit, que j'ai fait rénover avant de les mettre en location. Ces travaux occasionnent beaucoup de charges, et j'ai compris, à l'approche de la mise en place du prélèvement à la source (PAS), les dangers d'une "année blanche". J'ai donc fait réaliser de gros travaux quelques mois avant la mise en place du PAS, pour pouvoir les déduire. J'ai constaté aujourd'hui que tous les propriétaires que je rencontre sont angoissés. Ils comprennent qu'ils ne pourront pas déduire correctement leurs charges l'an prochain. Beaucoup ont reporté leurs travaux de deux ans : c'est sans doute préjudiciable au bon entretien des immeubles, mais aussi à l'activité des artisans, qui vont probablement souffrir en 2018 et 2019 ».

9 janvier



Un logement vendu neuf supporte une fiscalité de 27 % du prix. 27 % ! Un chiffre record, là où la moyenne européenne est à 14,5 %. Sans compter les taxes d'aménagement régional, départemental, communal, taxe sur les parkings et, pour compléter le tout, une taxe archéologique ! Ces taxes sont payées

en amont par le promoteur et forcément répercutées dans le prix de vente. Comment s'étonner alors des prix de notre immobilier ? L'achat d'un bien dit ancien est lui aussi très pénalisé au profit des collectivités territoriales : une taxe communale égale à 1,20 % du prix de vente, une taxe départementale variable d'un département à l'autre (environ 3,6 %), plus les frais d'assiette et de recouvrement de 2,50 %, calculés sur le montant de la taxe départementale. Malheureusement la fiscalité imposée à l'acquisition n'est qu'un début. Cette imposition « one shot » n'est rien en comparaison de l'écrasant cumul des taxes qui accompagnent le bien tout le temps de sa détention et jusqu'à sa revente. Taxe d'habitation, taxe foncière, revenus locatifs, plus-value immobilière, rien ne vous sera épargné. Ainsi l'envolée des taxes locales en raison de la baisse des dotations aux collectivités locales n'y est pas étrangère. Concernant la seule taxe foncière, l'UNPI a démontré qu'entre 2011 et 2016, elle a augmenté de 14,01 % en moyenne, pour rapporter 26,1 milliards d'euros en 2011 et 31,9 milliards en 2016. En comparaison, sur cette même période de cinq ans, l'inflation n'a progressé, elle, que de 3 % (Insee), les loyers de 3,76 % (Clameur) et le smic horaire de 6,24 % !

14 décembre

## LE FIGARO

### La taxe foncière va-t-elle s'envoler avec la taxe d'habitation ?

Les agents immobiliers comme les propriétaires redoutent que les communes ne répercutent le manque à gagner lié à la suppression de la taxe d'habitation sur l'un des seuls leviers fiscaux qui leur reste : la taxe foncière.

Quant à la taxe d'habitation, elle sera supprimée, d'ici trois ans, pour 80% des ménages qui la paient. Cette mesure pourrait engendrer une « explosion des taxes foncières ». Une alerte formulée à plusieurs reprises par notre fédération. Si elle reconnaît certes « un gain de pouvoir d'achat » avec la suppression de la taxe d'habitation, l'UNPI estime qu'elle n'est qu'« un leurre qui mettra en danger les finances des collectivités territoriales ». « Le seul levier qu'il reste aux communes, c'est la fiscalité, explique son président. Or, si on supprime la taxe d'habitation, les collectivités augmenteront la taxe foncière ». Un avis que partagent certains habitants de

Cholet, interrogés par France 2, dont le maire divers droite a décidé de supprimer pour tous la taxe d'habitation d'ici trois ans.

12 décembre



## Logement : une conférence de consensus au pas de charge

La « conférence de consensus » sur le logement s'est ouverte au Sénat. Si la plupart des acteurs saluent l'initiative d'être réunis pour une phase de concertation, beaucoup jugent le calendrier trop resserré pour pouvoir peser et faire naître des « convergences ».

Trois mois après une rentrée agitée sur le front du logement, le gouvernement a lancé ce mardi soir au Sénat sa « conférence de consensus », une série de rendez-vous qui s'étaleront jusqu'à la fin du mois de janvier et qui réuniront les différents acteurs du secteur. Près de 300 personnes, sénateurs et députés, élus locaux, représentants d'organisations professionnelles, d'organismes HLM ou d'associations de locataires ou de propriétaires étaient présents.

L'idée est d'organiser une « discussion préalable » au futur projet de loi sur le logement, dont la présentation en Conseil des ministres a été reportée à février 2018.

Les prochaines réunions d'une durée de trois heures seront au nombre de cinq, dont quatre en janvier. La première porte sur les

collectivités territoriales. Puis viendront la construction, les enjeux autour du logement social, puis ceux du parc privé, et pour finir, la revitalisation des centres-villes. Un ultime rendez-vous fin janvier sera l'occasion de faire la synthèse des propositions et des échanges. Plusieurs participants s'étonnent de la configuration de la conférence. « Le rythme va être très rapide, trois heures à chaque fois, c'est peu », s'exclame Pierre Hautus, le directeur de l'UNPI. « On peut se poser la question de savoir si cette conférence n'est pas un élément de marketing pour enrober le projet de loi et dire qu'il y a eu concertation. » Il se dit « un peu déçu » par l'ambition initiale du rendez-vous, mais reste « très attentif » et à l'écoute. « On a besoin de clarté » de la part du gouvernement, insiste-t-il, en prenant l'exemple du bail mobilité.

## PRESSE RÉGIONALE

3 janvier

### SUD OUEST

La défiscalisation pour les investisseurs privés dans l'immobilier pourrait disparaître d'ici fin 2018 pour la station balnéaire. Certains tirent la sonnette d'alarme.

Le dispositif Pinel a été mis en place afin de favoriser la construction de logements neufs dans les zones tendues du territoire, c'est-à-dire là où l'offre immobilière locative est insuffisante. Le gouvernement Macron vient de proroger ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2021 mais pas pour tout le monde. Seules des communes classées dans certaines zones à forte tension immobilière pourront continuer à en profiter. Cela n'est pas le cas de Royan qui est classée en zone B2.

#### Quid des logements sociaux ?

Pour la station balnéaire, le dispositif Pinel devrait donc prendre fin au 31 décembre 2018. Ce qui, pour le député LR de la 5<sup>e</sup> circonscription Didier Quentin et le maire LR de Royan Patrick Marengo est problématique. Notamment pour arriver à répondre à la demande de construction de logements sociaux voulue par l'État. Didier Quentin a d'ailleurs écrit au ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard, à ce sujet. Autrement dit, les promoteurs immobiliers achètent des terrains pour la réalisation de logements qu'ils revendent pour la plupart à des investisseurs privés qui achètent des appartements

pour les louer. Si ces investisseurs n'ont plus de défiscalisation, ils n'achèteront plus et les promoteurs ne prendront plus de risques. « Si le dispositif de la loi Pinel disparaît pour Royan, ça risque de porter un coup d'arrêt aux programmes immobiliers en gestation. Ça va aussi impacter les entreprises du BTP qui constituent pour la station balnéaire le plus important gisement d'emplois derrière le tourisme », pointe du doigt le député qui parle de contradiction. L' élu réclame en effet à ce que Royan change de catégorie et fasse partie des villes qui pourront bénéficier du dispositif jusqu'en 2021.

Stéphane Guérin, le président de l'UNPI 17 Royan, est plus nuancé.

« C'est une aide à la pierre, ce dispositif peut être utile dans le sens où il favorise l'arrivée de nouveaux investisseurs dans l'immobilier grâce à la réduction fiscale. En revanche, ça fait artificiellement grimper les prix du marché. Le promoteur utilise cet argument pour étalonner le prix de vente du logement. Il dit à l'investisseur : "Je peux vous vendre ce bien à ce prix-là parce que vous avez la réduction d'impôt". »

L'intéressé préférerait plutôt une aide à la personne. « On est avec la loi Pinel dans une aide à la pierre. Il est vrai que ça peut pousser à la construction et que le secteur du BTP a besoin de mises en chantier. Ça peut, et c'est vrai, répondre à la demande de logements sociaux. » Sachant que des possibilités de conventionnement existent pour les bailleurs qui louent à des conditions « sociales » et qui ne sont pas catégorisés comme tels.

« De notre côté, nous encourageons nos

adhérents à passer des conventions avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) », indique le président de l'UNPI Royan qui dans ce domaine milite pour faire passer les logements occupés par des locataires qui bénéficient d'aides personnalisées de l'État en logements sociaux. « C'est de l'aide publique. Ça me paraîtrait normal et ça résoudrait bien des problèmes », pointe-t-il du doigt. Notamment concernant la fameuse loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) qui exige 25 % de logements sociaux.

4 décembre

### Var-matin

Ouverture d'une antenne varoise de l'UNPI. Répondant aux demandes des adhérents varois, l'Union nationale des propriétaires immobiliers 13 et 83, a ouvert en janvier 2018, une permanence au 36 rue Paul-Lendrin à Toulon.

En visite à l'Union patronale du Var, Auguste Lafon, président de l'UNPI des Bouches du Rhône a indiqué : « Trois fois par semaine, toutes les questions portant sur la propriété immobilière pourront être soumises aux conseillères, Véronique Ripert, Simone Rudelle et Isabelle Feldmann, qui seront en charge de l'antenne ».

Des professionnels de l'immobilier, du droit et de l'habitat pourront y être consultés sur rendez-vous.