

5 avril

LesEchos

Hantise des propriétaires, les impayés de loyers.

Si les impayés de loyers restent en théorie un phénomène rare - (officiellement, 3 % des locations selon l'UNPI) - plusieurs contrats d'assurance (dits GLI) proposent aux particuliers bailleurs de se protéger contre une éventuelle défaillance de leurs locataires. Les cotisations sont de l'ordre de 2 à 4 % du montant mensuel du loyer et des charges. En fonction du montant du loyer assuré, mieux vaut être vigilant quant au plafond d'indemnisation proposé. Certains contrats pouvant aller jusqu'à 90.000 euros. Mais gare alors à privilégier ceux qui ne prévoient ni franchise ni délai de carence.

Autre point à surveiller, préconise Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI, l'ensemble des autres services inclus dans le contrat. « Une bonne GLI doit aussi prendre en charge les frais de remise en état du logement en cas de dégradations causées par le locataire sortant tout comme elle doit offrir aux bailleurs une protection juridique et couvrir les frais de contentieux. »

5 avril

LesEchos

Immobilier : être propriétaire, combien ça coûte ?

Etre propriétaire de sa résidence principale coûte cher ! Entre charges et impôts, l'amoncellement de petites - et grosses - dépenses peut, au final, peser trop lourd dans la balance. Avant de se lancer dans un projet d'achat immobilier, il faut donc bien prendre en compte tous ces frais, non négligeables, en plus des mensualités de remboursement de l'éventuel crédit immobilier. La taxe foncière a beaucoup augmenté ces dernières années : +3,78 % pour les grandes villes de France entre 2015 et 2016, selon l'UNPI.

Ainsi, entre 2010 et 2015, cette taxe a augmenté de 14,7 % en moyenne sur l'ensemble du territoire. Les 50 plus grandes villes de France affichent un taux de taxe foncière moyen de 41,07 % contre 37,22 % pour le reste de l'Hexagone. Et cette hausse pourrait bien se poursuivre : avec la suppression programmée de la taxe d'habitation sur les résidences principales pour 80 % des ménages d'ici à 2020, la contrepartie pourrait bien être une nouvelle augmentation de la taxe foncière.

4 avril

Le Monde

Ce qu'il faut attendre de ELAN / rapports locatifs

Le dispositif d'encadrement des loyers annulé par les tribunaux administratifs de Paris et de Lille va être remis en place à titre expérimental pendant cinq ans dans les grandes villes qui en font la demande. Seule la ville centre serait concernée plutôt que toute l'agglomération. Ce serait le cas à Paris, Lille, Grenoble. « Le retour de cette mesure n'est pas une bonne nouvelle pour les bailleurs du parc privé pour lesquels la rentabilité n'est pas très élevée et les contraintes fortes », explique le président de l'UNPI, Jean Perrin.

4 avril

la Croix

Une loi très pragmatique pour construire plus de logements

Revoir les rapports locatifs. C'est le chapitre le plus épineux du projet de loi ELAN. Le gouvernement entend remettre à plat le sujet de l'encadrement des loyers. « Après tous les revers juridiques, il ne sait pas comment sortir du dispositif tout en faisant mine de vouloir le conserver », estime Pierre Hautus.

4 avril

RMC info

Interview de Pierre Hautus par Jean-Jacques Bourdin

«Le bail mobilité est une bonne idée, nous le demandons depuis plusieurs années (...) C'est une facilité, une possibilité pour le bailleur. En même temps on ne s'attend pas à un raz de marée de demandes (...) Le frein pour une personne précaire dans le cas d'une location meublée c'est le dépôt de garantie ; dans ce nouveau bail il n'existera plus, donc pour le locataire c'est une bonne nouvelle. Pour le bailleur, il faudra lui laisser toute latitude pour faire des travaux et récupérer son bien ».

29 mars

Le Monde

Très chers diagnostics immobiliers

Les diagnostics obligatoires en cas de vente

ou de mise en location d'un logement ont un coût pour le propriétaire, d'autant que leur durée de validité est limitée.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'état des risques naturels miniers et technologiques (Ernmt) est devenu l'Etat des servitudes risques et information sur les sols (Esrts) afin d'intégrer le risque radon. L'intention du législateur est de faire en sorte que l'acquéreur d'un bien immobilier ou le locataire se trouvent en possession d'un maximum d'informations sur le logement qu'il s'appête à acheter ou à habiter. Mais cette information a un coût : « pour une grande maison en milieu rural dans laquelle il faut réaliser tous les diagnostics, le prix peut aller jusqu'à près de 2 000 euros », prévient Jean Perrin. La facture varie en effet en fonction des diagnostics obligatoires. Les bâtiments construits après 1949 n'auront pas de diagnostic de plomb à réaliser et ceux construits après le 1^{er} juillet 1997 échapperont à celui de l'amiante.

30 mars

Comment réduire les charges de copropriété ?

S'investir dans la gestion de l'immeuble. Des copropriétaires volontaires doivent s'investir dans la gestion de leur immeuble. Les syndicats de copropriété ne peuvent pas s'attaquer seuls à la baisse des charges. « Ils sont les mandataires de la copropriété, mais il revient aux copropriétaires de prendre les grandes décisions », rappelle Jean Perrin, le président de l'UNPI. S'investir implique de commencer par lire attentivement les documents comptables joints chaque année à la convocation de l'assemblée générale. Il est recommandé de se faire élire au conseil syndical de l'immeuble lors de l'assemblée générale annuelle.

27 mars

LE FIGARO.fr

Rénovation énergétique

Le projet de loi ELAN permettra de faire voter les travaux de rénovation en petit comité et non plus en assemblée générale. Quitte à forcer la main à ceux qui ne veulent ou ne peuvent payer ces travaux. Les propriétaires sont en colère. Hier, c'étaient la fiscalité et l'encadrement des loyers qui leur posaient problème. Aujourd'hui, ce sont les travaux de rénovation. À l'origine de leur colère, une mesure prévue dans le projet de loi logement présenté en Conseil des ministres le 4 avril.

Elle autorise le gouvernement à « clarifier, moderniser et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété » par ordonnance, selon l'article 60 du projet de loi.

Pour les copropriétés de plus petite taille, l'idée serait de faire voter ces travaux de rénovation à la majorité simple (qui ne tient compte que des copropriétaires présents et représentés à l'assemblée générale) et non plus à la majorité absolue. Selon l'UNPI, la fédération qui représente les propriétaires, « ce n'est pas le vote qui empêche les travaux de rénovation mais le coût. Quid des petits copropriétaires qui n'auraient pas les moyens de payer ces travaux ? », s'interroge Pierre Hautus. « Si le gouvernement passe en force, nous craignons la faillite de certaines copropriétés ».

27 mars

Le Monde Argent

Résidences secondaires : vers une hausse de la taxe d'habitation

Les propriétaires de résidences secondaires risquent de voir leur taxe d'habitation augmenter dès cette année. Les communes

dans lesquelles l'offre de logements est inférieure à la demande, où les prix de l'immobilier sont chers et les loyers élevés peuvent voter une augmentation de la part qui leur revient de taxe d'habitation pour les résidences secondaires et cela dès l'imposition au titre de 2017. Cette majoration peut être comprise entre 5 % et 60 %. « Cette année, de nombreuses villes ont décidé de majorer jusqu'à 60 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires de façon presque confiscatoire », juge Jean Perrin. Cette taxe ne peut pas s'appliquer partout. Il faut que la commune soit située dans une zone où la taxe annuelle pour les logements vacants s'applique. La liste des villes concernées figure dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et comprend les principales agglomérations françaises.

26 mars

le Parisien

L'immobilier, oui, mais avec discernement ! Louer son bien en meublé, une solution avantageuse

Si votre patrimoine immobilier net dépasse 1,3 million d'euros, vous êtes maintenant concernés

par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), il est calculé à partir de six tranches allant de 0,5 à 1,5 %, mais ne vise que les actifs immobiliers : résidence principale (pour laquelle un abattement de 30 % sur la valeur a été conservé), résidences secondaires, biens locatifs, parking, terrains, SCI...). Mais aussi quote-part d'immobilier détenue dans une SCPI ou un OPCI ! « Ceux qui n'ont pas un patrimoine 100 % immobilier vont être gagnants », souligne Jean Perrin. « Néanmoins l'IFI est un mauvais signal envoyé aux propriétaires. Un conseil pour éviter de franchir le seuil de l'IFI : achetez en nue-propriété ».

16 mars

BFM BUSINESS

Besoin de stabilité fiscale pour pouvoir investir dans la rénovation énergétique des logements.

Interview de Pierre Hautus : « La question de la solvabilité des bailleurs et des liquidités en leur possession est importante. Avec les hausses de taxe foncière et la question des dépôts de garantie par la Caisse des dépôts et des consignations, ces projets ne sont guère rassurants pour les propriétaires ».

PRESSE RÉGIONALE

22 mars

LESSOR Offices

Des propriétaires immobiliers « libres et responsables »

Le 16 mars, l'assemblée générale de l'UNPI 42-43 présidée par Patrice Longeon à Saint-Etienne, a été l'occasion de revendiquer une « liberté », mais dans le rejet d'un environnement administratif toujours plus contraignant et d'un « acharnement fiscal » sur les propriétaires.

Invité d'honneur de cette assemblée, Jean Perrin convenait avec amertume que depuis l'instauration de l'IFI, « nous restons les seuls à payer l'impôt sur la fortune ». Avec encore la suppression progressive de la taxe d'habitation, le président redoute la perspective d'un report sur la taxe foncière, comme il est déjà envisagé dans des communes, observe-t-il. Conclusion : « Demain on risque de payer encore un peu plus ». Ceci dit sur « l'acharnement fiscal des

propriétaires immobiliers », que dénonce la Fédération, d'autres évolutions occupent l'attention et la mobilisation du président auprès des pouvoirs publics, les projets de lois Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) et la loi Hulot.

A propos de la première, l'UNPI se déclare entre autres « formellement opposé au bail numérique », dont l'Etat serait dépositaire dans une base de données nationale : « une atteinte au droit de propriété ».

Sur la seconde qui se profile, aux restrictions annoncées, voire aux interdictions de vente ou de location de « passoires thermiques », Jean Perrin répond à l'Etat : « il serait plus efficace de nous inciter à la rénovation thermique, à laquelle nous adhérons », poursuit le président, qui en appelle à « arrêter de cibler les aides sur les ménages modestes. Offrez

des aides à ceux qui ont la capacité de payer le complément ». Autrement dit « aider tout le monde dans un premier temps », afin de franchir un cap. Le président de l'UNPI en appelle à « la liberté », avec son corollaire, « la responsabilité » qu'ont les propriétaires « qui ont construit le pays », « qui entretiennent le patrimoine de la France », pétris qu'ils sont des « valeurs morales de transmission ».

31 mars

Presse Océan

Expulsions « Davantage dans le privé que dans le public ; selon Claude Gachot président de l'UNPI 44 « Dans le privé on compte seulement 10 à 20 % d'expulsions. Je n'incite pas à l'expulsion, mais j'appelle les propriétaires à agir rapidement ».