

mai



Loi ELAN : ce qui attend les bailleurs

L'objectif est de faire adopter le texte pour l'automne. Plusieurs dispositions concernant les bailleurs ont été incorporées dans ce texte multithématiques axé sur la création d'un choc d'offres pour doper la construction, la réorganisation du parc social, la lutte contre les marchands de sommeil, sans oublier une refonte du droit de la copropriété par voie d'ordonnance. La mise en place d'un bail numérique figure au cœur du projet de loi : il s'agit « d'améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé pour « soi-disant » une plus grande transparence ! Le président de l'UNPI estime « scandaleuse la transmission obligatoire des données locatives à l'administration ».

30 avril



Des dispositifs étendus pour s'assurer contre les loyers impayés

Un propriétaire bailleur craint par-dessus tout les impayés de loyer qui engendrent un manque à gagner et nécessitent une procédure fastidieuse. Les dispositifs de garantie vont être améliorés. A partir de fin mai 2018, les garanties de Visale seront élargies et couvriront 36 mois d'impayés de loyer tout au long de la durée du bail, contre les trois premières années seulement actuellement. « Mais les impayés de loyer s'accompagnent parfois de dégradations et celles-ci ne sont pas prises en compte par Visale », prévient Jean Perrin. Autre différence : un grand nombre de garanties loyer impayé (GLI) remboursent les frais de procédure engagés par le propriétaire alors que dans le cadre de Visale, Action Logement se retourne lui-même contre le locataire mauvais payeur. Dans ce cas, le propriétaire n'a plus la main sur la procédure.

30 avril



La taxe foncière sur des sables mouvants

En attendant une réforme de la fiscalité qui ne devrait pas voir le jour avant 2020 voire 2022, le montant de la taxe foncière reste un critère à prendre en compte au moment

d'acheter. « Si l'année 2017 semblait marquer une modération dans une trentaine des 50 plus grandes villes de France, entre 2011 et 2016, la hausse moyenne de cet impôt s'est établie à 14 %. Cette progression est quatre fois et demie supérieure à celle de l'inflation (estimée à 3,76 % entre octobre 2011 et octobre 2016) et trois fois et demie supérieure à celle des loyers observée sur cette même période par l'observatoire Clameur », rappelle Pierre Hautus, directeur de l'UNPI. Ensuite, il faut savoir que cette ponction varie sensiblement d'une ville à l'autre. Car ce sont les collectivités locales qui votent à l'occasion de leur budget annuel, le taux d'imposition applicable. D'après la dernière édition de l'Observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties de l'UNPI, les cinq villes où les majorations ont été les plus salées au cours de la période 2011-2016 sont Lille (+ 32,24 %), Argenteuil (+ 23,30 %), Nantes (+20,75 %), Créteil (+ 20,43 %) et Saint-Denis (+20,37 %). Et parmi les communes où les augmentations ont été les plus modérées, soit légèrement au-dessus de 6 %, on relève Saint-Etienne, Nice, Grenoble, Montpellier et Caen.

27 avril



Rénovation des logements

Le gouvernement a présenté son plan pour rénover les 7 à 8 millions de « passoires thermiques ». Parmi les principales mesures, la simplification des aides publiques que l'exécutif juge « trop nombreuses », « mal articulées » et « méconnues des Français ». En novembre dernier, l'annonce de Nicolas Hulot, ministre de l'Écologie, de moduler la taxe foncière ou les droits de mutation en fonction du diagnostic de performance énergétique avait fait grand bruit auprès des professionnels du bâtiment et du logement. La proposition avait irrité l'UNPI qui avait déclaré qu'elle imposerait aux propriétaires « de nouvelles obligations lourdes ».

27 avril



Au micro de RTL, Nicolas Hulot a finalement confirmé que le bonus/malus était actuellement à l'étude et qu'une décision serait prise avant l'été. L'UNPI n'a pas tardé à réagir par la voix de son président, Jean Perrin.

L'association de défense des propriétaires rappelle que « les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides financières prévues insuffisantes pour certains ménages ».

24 avril



Très chers diagnostics immobiliers

Interview de Pierre Hautus, directeur de l'UNPI, dans « C dans l'air » à propos du matraquage fiscal.

9 milliards manquent pour compenser la fin de la taxe d'habitation.

« A Paris, entre un immeuble des années 70 et une copropriété dans l'ancien les disparités de taxe foncière sont notables. On a l'impression que la fiscalité du gouvernement serait de taxer une seule catégorie de personnes, ce qui crée un sentiment de discrimination fiscale envers les propriétaires bailleurs qui sont souvent des retraités qui payent la CSG et des taxes multiples ... ».

24 avril



Interview exclusive du président de l'UNPI en réaction à la présentation par le ministre de la Transition écologique et solidaire, Nicolas Hulot, de son plan pour favoriser la rénovation énergétique des bâtiments. Il s'agit de 32 mesures pour réduire la consommation en énergie des logements.

Retrouvez le communiqué de l'UNPI sur ce sujet en page 14.

Jean Perrin : « Sur le plan de la communication, bravo au ministre. Que de bonnes intentions, que de belles déclarations. Les bailleurs, viennent de se voir imposer l'IFI, ils sont les seuls à payer cet impôt et ils viennent de subir la hausse de la CSG. On leur dit : «Faites-nous confiance, pas de souci.» Alors, sur les premières intentions, c'est bien. On le dit depuis des années - le DPE [diagnostic de performance énergétique] est complètement absurde, le ministre dit qu'il va le revoir. Sur les incitations et notamment le versement d'une prime, plutôt qu'un crédit d'impôt, c'est positif. Maintenant, il va falloir savoir comment on va se diriger vers ces objectifs. J'attends des mesures plus concrètes en 2050, quels seront ceux - parmi ceux qui parlent aujourd'hui - qui seront encore là ? ».

28 avril



Au lendemain de la visite du Ministre de la Transition écologique à Angers, la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Maine-et-Loire fait entendre sa voix. Pour constater que si « les besoins sont énormes » en matière de rénovation énergétique des bâtiments, le caractère dissuasif des dispositifs d'aide n'est sans doute pas étranger à la faiblesse des résultats dans le parc privé. Dans une lettre remise à Nicolas Hulot, Marcel

Crasnier, le président de l'UNPI 49, dénonce le fait que « les travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation ne seront déductibles des revenus fonciers perçus que pour la moitié de ceux payés en 2018 et 2019 ». « Pénalisant et décourageant » pour les bailleurs, estime-t-il, relevant que « les subventions de l'ANAH afférentes à ces travaux restent (elles) entièrement imposables à l'impôt sur le revenu ». Et de

réclamer au ministre de « faire disparaître cette injustice ». Conséquence directe ? 25 % des crédits alloués en 2017 par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat à la communauté urbaine d'Angers, qui en assure la délégation sur son territoire, ont été rendus, faute de projets, déplore Marcel Crasnier.

PRESSE RÉGIONALE

27 avril

SUD OUEST



Jean-Louis Racaud, Agnès Verdier-Molinié, Jean Ferrando

L'Assemblée générale de l'UNPI La Rochelle présidée par Jean-Louis Racaud s'est tenue le 25 avril au Groupe Sup de Co en présence de Jean Ferrando, président de l'UNPI Nouvelle Aquitaine. Comme lors de chaque manifestation organisée, les adhérents rochelais ont été nombreux à faire le déplacement, plus de 280 personnes étaient présentes.

Cette année, M^{me} Agnès VERDIER-MOLINIE, directrice de la fondation IFRAP, était invitée d'honneur et a fait part de ses idées concernant le projet de LOI ELAN. Elle a également présenté son livre « Que doit faire le « prochain » président ? ».

« Localement nous sommes toujours confrontés au problème de la construction de nombreux logements neufs à La Rochelle qui finit par vider les logements anciens du centre-ville. C'est un problème pour de nombreux propriétaires. Surtout en zone tendue, où les locataires n'ont qu'un mois de préavis », indique le président de l'UNPI 17.

25 avril



La loi Elan inquiète également les petits propriétaires privés : un état de fait vérifié lors de l'assemblée générale de l'UNPI 37-41 à Tours, qui fédère plus de 1250 adhérents. Pour le président Dominique Grogard, la loi en discussion présente des points positifs, comme le « bail mobilité » (pour les locations de meublés de courte durée), l'assouplissement des règles de cautionnement ou la simplification des procédures de permis de construire. En revanche, elle présente de réels « dangers » en ce qui concerne l'encadrement des loyers (dans les villes de plus de 50.000 habitants) et l'instauration d'un bail numérique, qui permettrait à l'État de disposer de données privées. « Nous sommes déjà suffisamment fliqués comme ça », s'insurge Dominique Grogard en s'opposant par ailleurs à la simplification des règles de copropriété par voie d'ordonnances.

6 avril



Assemblée générale de l'UNPI 35

En inscrivant le projet de Loi Elan à l'ordre du jour de l'Assemblée générale à laquelle était convié le directeur de l'UNPI Pierre Hautus, le président de l'UNPI 35 Michel Bouchaud a

répondu à l'attente de ses adhérents venus nombreux à Rennes.

Tout en reconnaissant certaines avancées au projet de loi tels que l'encadrement des recours contre les permis de construire ou la simplification des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, certaines mesures suscitent en revanche des réserves de la part de l'UNPI.

Concernant la création d'un bail mobilité, d'une durée de un à dix mois, ce bail devrait concerner les personnes en formation professionnelle, en apprentissage ou en stage. Aucun dépôt de garantie ne pourra être exigé par le bailleur. Selon Pierre Hautus, « le bailleur doit pouvoir prévoir au bail des pénalités de départ anticipé du locataire dans la limite de 70% des loyers restant dus sur la période restante initialement prévue au bail. » Même réserve de l'UNPI en ce qui concerne la digitalisation du secteur du logement et la création d'un bail numérique.

Selon Pierre Hautus : « cette mesure risque d'exclure les plus éloignés des nouvelles technologies et d'étatiser la relation contractuelle entre le propriétaire et le locataire ».

En ce qui concerne le dispositif d'encadrement des loyers qui redevient d'actualité. « Annulée par deux juges administratifs, cette mesure doit être définitivement abandonnée », selon le directeur de l'UNPI.