

La lettre de l'UNPI

UNION DES CHAMBRES SYNDICALES DE PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES

Editorial

➤ Ensemble, osons !

En publiant son premier livre blanc, l'UNPI a voulu prendre position et présenter des propositions innovantes à partir d'une analyse serrée de la situation du logement dans notre pays. C'est un appel au débat et à la concertation que nous avons voulu lancer. Nous ne redoutons pas les idées iconoclastes. Nous ne craignons pas de lancer des idées parfois provocantes. Il faut savoir s'écarter des chemins battus pour avancer.

Nous avons débattu de nos propositions lors du congrès de l'UNPI à Versailles avec des personnalités aussi différentes que les anciens ministres du logement, Marie-Noëlle Lienemann (PS) et Marc-Philippe Daubresse (UMP) ainsi que des parlementaires et des représentants des locataires. Chacun a des positions fortes, le dialogue est ouvert et la concertation est lancée. Les clivages d'hier sont dépassés, les médias et l'opinion publique semblent prendre enfin conscience que la crise du logement est l'affaire de tous et que ce n'est pas en opposant les « bons » locataires aux « méchants » propriétaires que l'on pourra avancer. Il y a des bons et des mauvais partout et ces derniers doivent être sanctionnés. La liberté doit être rendue aux autres.

On constate d'ailleurs une certaine évolution de la part des médias qui mettent en exergue la situation de bailleurs confrontés à des problèmes d'impayés ou au parcours du combattant pour récupérer leur bien. Un article paru dans le Parisien fin août, présentait le cas d'un bailleur « SDF » en grève de la faim. C'est une première ! Il s'agissait d'une infirmière, rentrant de mission humanitaire pour se faire soigner en France et qui, après avoir donné congé dans les conditions prévues par la loi, ne pouvait récupérer son logement, la locataire refusant de quitter les lieux. Les propriétaires ont aussi été nombreux à se manifester lors d'émissions de radio notamment au cours d'un débat sur la crise du logement organisé par Europe 1, entre le président de l'UNPI, Jean Perrin et Reine-Claude Mader, présidente de la CLCV. Malgré les demandes réitérées de l'animateur pour obtenir des témoignages de locataires, seuls des bailleurs ont appelé. Cela montre bien que les problèmes existent plus du côté des bailleurs. Est-ce le signe d'une évolution ? Oui, le temps est venu de rediscuter des rapports locatifs. La concertation est lancée. C'est d'abord aux acteurs, représentants des locataires et des bailleurs, de se réunir pour réfléchir et travailler ensemble et présenter des propositions communes au ministre pour rééquilibrer la relation locative dans l'intérêt des parties.



Jean Perrin
Président de l'UNPI

Rejoignez-nous !

Dans les chambres syndicales de propriétaires affiliées à l'UNPI, les adhérents peuvent :

- ✓ **consulter des spécialistes** juridiques, fiscaux, en matière d'urbanisme, de copropriété...
- ✓ **participer à des réunions thématiques** (transmission du patrimoine, fiscalité immobilière, rôle du syndic de copropriété, impayés de loyers, SCI...),
- ✓ **se procurer des imprimés** (baux, état des lieux, carnets de quittances...),
- ✓ **des guides régulièrement mis à jour** (locations habitations, meublées et saisonnières, copropriété, procédures et voies d'exécution...).

Les chambres de propriétaires participent aussi activement à la représentation et à la **défense de la propriété privée** en relayant, au plan local, auprès des élus, des représentants des pouvoirs publics, des media, l'action menée au plan national par l'UNPI.

Propriétaires, copropriétaires, futurs propriétaires bailleurs ou occupants, rejoignez-nous. Nous avons besoin de votre soutien pour faire aboutir VOS demandes.

Pour vous renseigner, contactez votre chambre de propriétaires. Pour nous rejoindre, adhérez à la chambre la plus proche de votre domicile.

www.unpi.org
UNPI - Tél. : 01 44 11 32 42

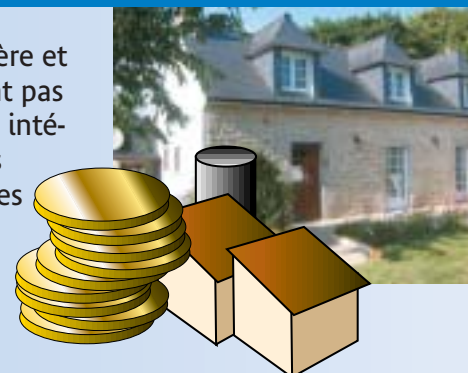
Observatoire

Taxes foncières

L'UNPI crée un observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties

L'objectif est de présenter l'évolution des taux fixés par les collectivités territoriales (mairie, département, région et établissements intercommunaux) et l'évolution des bases et des frais de rôles pour montrer ce que le propriétaire paie réellement. Cette première présentation portera sur environ

150 villes France entière et sur des biens qui n'ont pas subi de modifications intérieures ou extérieures depuis les dix dernières années. (Présentation des résultats dans votre prochain magazine)



Droit de propriété

La solution pour le logement

Tel était le thème du 96^e Congrès de l'UNPI qui s'est tenu à Versailles, le 6 octobre dernier, en présence de plus de 700 personnes dont de nombreux responsables de chambres de propriétaires venus de toutes les régions de France.

été largement prônée lors de la deuxième table ronde. Pour Reine-Claude Mader, présidente de la CLCV, « en cas d'impayé, le relogement doit avoir lieu et être assuré par le secteur public... elle

Les tables rondes de la matinée, sur le développement de l'offre locative et sur l'équilibre des rapports locatifs ont été l'occasion de débats animés avec les personnalités politiques et professionnelles présentes. Les propositions de l'UNPI présentées dans le livre blanc ont servi de base de discussion.

C'est ensuite la concertation entre les représentants des bailleurs et des locataires qui a

ajoute : nous ne prenons pas la défense des gens qui ne paient pas leur loyer ». Pour le président de la CGL, « tous les locataires doivent payer leur loyer. Il est hors de question de les déresponsabiliser, sinon les impayés augmenteront ».

Les deux anciens ministres présents aux travaux de l'après-midi, Marc-Philippe Daubresse et Marie-Noëlle Lienemann, se sont prononcés en faveur d'une garantie universelle des risques locatifs (GURL) dont la mise en œuvre est demandée par l'UNPI dans son livre blanc.

Pour une relation location équilibrée

En clôture du congrès, le président de l'UNPI, Jean Perrin, après avoir remercié le ministre Jean-Louis Borloo pour sa présence, signe d'un dialogue établi, a insisté sur le rôle primordial de la concertation qui doit permettre aux acteurs du logement de réfléchir et de travailler ensemble pour rétablir une relation locative équilibrée.

Il a rappelé en conclusion que « la propriété est un des fondements de notre société, nous avons la volonté de contribuer à la mise en place rapide de solutions pour contribuer à résoudre la crise du logement ».

Jean-Louis Borloo, a ensuite lancé un appel aux congressistes : « Nous avons besoin de vous, nous comptons sur vous, nous sommes preneurs d'idées et vous avez un rôle à jouer ». Il a souligné son attachement au respect du contrat de location et rappelle que « la propriété ne doit pas être le fait des plus aisés mais l'ambition politique pour tout gouvernement et pour chacune des personnes qui vivent dans notre pays ».

Le compte rendu du congrès est disponible dans le numéro de novembre de votre magazine et l'intégralité des débats sur DVD. Contact : Tél. 01 44 11 32 54 (ou 47) ou mail : info@unpi.org



Conventions

L'UNPI a signé deux nouveaux partenariats avant l'été

- Avec France Terre d'Asile pour aider au logement des réfugiés statutaires. Trois formules de location sont proposées aux bailleurs (location directe, bail glissant ou location par FTA) ainsi que des garanties pour aider et suivre les locataires pendant toute la durée du bail.
- Avec le FASILD – Fonds d'action et de soutien pour l'inté-

gration et la lutte contre les discriminations – L'objectif de ce partenariat est de sensibiliser les propriétaires privés, de faciliter et d'organiser les rencontres entre représentants des deux structures afin d'informer sur les droits et devoirs de chacun et d'aider les personnes cherchant à se loger et présentées par le Fasild à trouver un logement dans le parc privé.

Pour avoir des précisions sur ces partenariats, vous pouvez vous adresser à votre chambre de propriétaires ou à l'UNPI - Tél : 01 44 11 32 54 ou par mail : info@unpi.org

Livre Blanc de l'UNPI

Passer du constat à l'action

Les propositions de l'UNPI pour sortir de la crise

Présenté à la presse le 13 septembre dernier, le livre blanc de l'UNPI, aboutissement d'un travail d'analyse et de réflexion, présente des propositions de réformes afin de contribuer à résoudre la crise du logement en France. Sa publication, à 5 000 exemplaires, a été très largement reprise par les media – presse écrite et audiovisuelle – et a fait l'objet de nombreux articles soulignant l'intérêt de l'analyse et la justesse du constat. Les propositions dont certaines volontairement innovantes ont été largement commentées.

Les principales propositions du livre blanc :

✓ **Rééquilibrer les rapports locatifs grâce à la concertation et accroître la liberté contractuelle, en renégociant la loi de 1989 :**

- Instaurer un congé sans motif avec, dans certains cas, indemnité de relogement
- Forfaitiser les charges sur accord des parties
- Garantir les risques locatifs grâce à un financement tripartite (Etat, bailleurs et locataires)
- Mieux régler les conflits : élargir les compétences des commissions de conciliation, notamment pour apprécier si les locataires sont de bonne ou de mauvaise foi. Pour ce dernier cas, l'expulsion doit pouvoir être prononcée rapidement.
- Réformer en profondeur les modalités d'expulsion pour plus de rapidité
- Restituer le dépôt de garantie lors de la remise des clés, si le locataire est à jour de toutes ses obligations

✓ **Alléger la fiscalité :**

- Diminuer les impôts portant sur le patrimoine



- Supprimer l'ISF
- Créer un statut de bailleur social : fiscalité adaptée et exonération partielle des droits de succession pour les logements conventionnés

✓ **Revoir les conditions d'occupation du parc public :**

- Vérification annuelle des conditions d'occupation par les bailleurs.
- Fin du droit au maintien dans les lieux si les conditions d'accès ne sont plus respectées ■

CLAMEUR

L'Observatoire des loyers du parc locatif privé initié en 1998 par l'UNPI et devenu en avril 2006, CLAMEUR⁽¹⁾ bénéficie aujourd'hui d'un partenariat élargi. Outre l'UNPI, il regroupe une douzaine d'acteurs du secteur immobilier.

La première conférence de presse de la nouvelle structure CLAMEUR, présidée par Jean Perrin, président de CLAMEUR, s'est tenue en présence de nombreux journalistes, le 31 août dernier. L'Observatoire s'enrichit de plus de 120 000 références nouvelles chaque année, collectées auprès de ses différents partenaires. Il permet d'analyser les marchés locatifs privés de près de 600 villes, regroupements de communes et pays.

Le directeur général de la DGUHC⁽²⁾, Alain Lecomte, a demandé à être membre associé de la nouvelle structure. Il confirme ainsi l'intérêt du ministère du Logement pour cet outil.

CLAMEUR est donc devenu l'Observatoire incontournable de connaissance des marchés du parc locatif privé et l'UNPI est fière d'avoir été à l'origine de cette initiative unique.

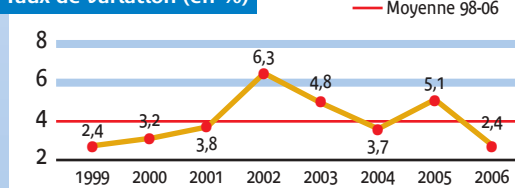
Pour Jean Perrin, CLAMEUR est « non seulement un outil d'enseignement pour les pouvoirs publics qui peuvent ainsi ajuster leurs dispositifs d'aides au logement mais ses résultats confirment aussi le rôle social joué par les propriétaires privés ». Les loyers du secteur privé sont bien souvent en deçà des niveaux locaux préconisés par les dispositifs sociaux (notamment pour les PLS et les PLI).

⁽¹⁾ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.

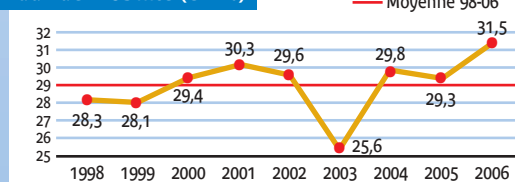
⁽²⁾ Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Le site Internet www.clameur.fr présente les grandes caractéristiques de l'Observatoire : indice des loyers et variation annuelle, taux de mobilité résidentielle...

Taux de variation (en %)



Taux de mobilité (en %)



Vous pouvez vous aussi contribuer à alimenter cet observatoire unique.

Votre concours nous est indispensable pour accroître la connaissance du secteur locatif privé.

Pour cela, n'hésitez pas à demander des fiches CLAMEUR à l'UNPI (Tél. : 01 44 11 32 47) ou à votre Chambre syndicale de propriétaires.



Nouveau Le dispositif "Borloo dans l'ancien"

Le dispositif fiscal "Borloo dans l'ancien" et le nouveau conventionnement Anah ont été mis en place le 1^{er} octobre. Ce dispositif se veut simple, et présente l'avantage de donner aux propriétaires un seul interlocuteur, l'Agence nationale de l'habitat.



La marche à suivre est la suivante : si son logement est décent et en bon état, le propriétaire qui souhaite le conventionner télécharge la convention et l'engagement du bailleur sur www.anah.fr qui fournit les informations nécessaires et renvoie sa convention à la délégation locale du département où se situe le logement avec le bail signé et l'avis d'imposition du locataire (année N-2). La délégation locale vérifie tous les éléments, contre-signe la convention, qui constituera le justificatif à envoyer aux services fiscaux.

Si le logement n'est pas loué tout de suite, le propriétaire dispose d'un délai de 6 mois pour trouver un locataire : la convention ne prendra effet qu'à ce moment-là.

Les déductions fiscales sur le revenu foncier sont de 30 % pour un logement loué à loyer intermédiaire, et de 45 % pour un logement loué à un loyer social ou très social, c'est-à-dire qui ouvre droit au versement de l'Aide personnalisée au logement (APL).

Un point à noter : l'APL est versée au propriétaire directement de façon systématique, ce qui garantit au propriétaire le versement régulier de la plus grande partie du loyer.

La durée de la convention varie selon qu'il s'agit d'un conventionnement avec ou sans travaux, afin que l'engagement pris par le propriétaire soit équilibré par rapport aux contreparties prévues : elle est donc de six ans pour le conventionnement sans travaux, et de neuf ans avec travaux.

Il est important de noter que les déductions fiscales spécifiques de 30 % ou 45 % ne s'appliquent que pour une nouvelle location avec un nouvel occupant du logement.

Plafonds de loyers et de ressources

Les plafonds de loyer ont été fixés en fonction des trois zones A,B,C afin que le nouveau dispositif reste proche du Besson ancien, au moins dans un premier temps, dans le cas du conventionnement sans travaux.

Les plafonds de ressources sont appréciés à partir du revenu fiscal de référence de l'année N-2 pour les conventions à loyer intermédiaire, et à partir du revenu imposable pour les conventions à loyer social et très social.

Pour tout renseignement : www.anah.fr et votre chambre de propriétaires

➤ Adhérents, pour défendre vos intérêts, abonnez-vous à :

Bulletin à retourner à : L'Information immobilière - Service abonnement
11, quai Anatole-France - 75007 Paris

L'information
Immobilière

Nom : Prénom :

Profession :

Adresse :

.....

Code postal Ville :

Tél. : Fax :

E-mail :

- Je souhaite bénéficier de l'offre d'abonnement de 11 numéros par an pour 25 euros ou 34 euros pour les Dom-Tom et l'étranger
- Je joins mon règlement à l'ordre de L'Information immobilière

En application de la loi n° 78-17 du 6 juin 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant reproduites ci-dessus. L'information immobilière vous précise qu'elles sont nécessaires au bon traitement de votre abonnement.

