

Le livre blanc de l'UNPI bouscule :

Le rôle irremplaçable du parc privé

Si la résolution de la crise du logement passe par une mobilisation de tous les acteurs, l'intervention du parc privé est particulièrement nécessaire car celui-ci met sur le marché chaque année près de quatre fois plus de logements que le parc public. Cela s'explique non pas tant par le volume du parc, mais surtout par le fait que la rotation des locataires est très faible dans le parc public. Le nombre de logements remis sur le marché chaque année y est donc particulièrement faible : il n'atteint pas 450 000 logements, alors que le parc privé remet sur le marché chaque année près de deux millions de logements.

Cette situation montre aussi que les conditions d'occupation du parc public doivent être revues. Dans le livre blanc, l'UNPI demande une redéfinition du logement social. Un logement doit être social par le niveau du loyer et par les revenus du locataire.

Il faut bien distinguer le critère d'attribution des logements sociaux, examiné à l'entrée dans les lieux et un critère d'occupation qui devrait être vérifié chaque année tenant compte des ressources, du patrimoine de l'occupant et du nombre de personnes habitant le logement.

Si le plafond de revenu est dépassé, le surloyer doit permettre d'atteindre en 6 ans le loyer de marché.

La cession temporaire d'usufruit : un accord gagnant-gagnant

Le livre blanc propose un outil simple et efficace pour remettre sur le marché un nombre important de logements : il s'agit de la cession temporaire d'usufruit aux HLM.

Exemple : pour un immeuble rapportant 10 000 € par an, le propriétaire cède l'usufruit pour 15 ans, pour 6 000 € x 15 ans. Le propriétaire consent un crédit-vendeur : l'acquéreur lui

verse un prix de 6 000 € par an, somme indexée sur l'IRL.

Mobiliser 300 000 logements vacants

Le livre blanc de l'UNPI préconise par ailleurs de favoriser le développement de l'accession à la propriété. La France compte 57 % de propriétaires. Si on passait à 75 % de propriétaires, cela représenterait

19 millions de propriétaires, soit une augmentation de 4 millions de personnes, ce qui est considérable.

Le livre blanc donne aussi des pistes pour lutter contre la vacance des logements. Si les rapports locatifs étaient

rééquilibrés, on peut raisonnablement penser que 10 à 20 % des propriétaires qui possèdent des logements vides consentiraient à nouveau à les louer. On pourrait ainsi mobiliser très rapidement de l'ordre de 300 000 logements. La vacance n'est pas une fatalité ! Le livre blanc observe aussi que le coût d'une aide à l'investissement locatif est bien plus faible pour un investissement Robien que pour un logement financé en prêt locatif aidé d'intégration. Pour un logement de 165 000 € en Robien recentré, l'aide fiscale est de 17 000 €. Pour un logement de 126 000 € financé en PLAI, le total des aides atteint 70 300 €.

Un argument de plus en faveur du logement privé.

Avantages pour le vendeur Nu-propriétaire	Avantages pour l'acquéreur Usufruitier
> Être allégé des soucis de gestion pendant 15 ans.	> Accéder à un patrimoine bien situé, en centre-ville.
> Ne pas avoir d' impôts sur la plus-value (immeuble détenu depuis plus de 15 ans).	> Accéder à des logements répartis sur un territoire, permettant une mise en œuvre de la politique locale de mixité sociale.
> Ne pas être imposé à l' impôt sur le revenu : la somme perçue est un prix de vente, même si son versement est étalé, et non un revenu.	> Disposer d'un outil pour atteindre plus facilement les objectifs de la loi SRU.
> Ne pas être soumis à l' ISF : le bien est imposable dans le patrimoine de l'usufruitier, non dans celui du nu-propriétaire.	> Contribuer à la revitalisation des centres villes.
> Ne pas être soumis à la taxe foncière .	> Disposer d'un accroissement du parc de logements sociaux publics, sans impact sur la trésorerie de l'organisme.
> Disposer d'une somme équivalente à un revenu de l'ordre de 50 % ou 60 % du revenu précédent, mais sans impôt.	> Disposer, par les loyers perçus de l'occupant d'une ressource permettant de financer le paiement de l'usufruit.
> Récupérer le bien au-delà des 15 ans.	



Le président Perrin présentant le Livre blanc à la presse le 12 septembre 2007.

	Nombre de logements mis sur le marché	Durée moyenne d'occupation	Nombre de logements mis sur le marché par an
Parc privé	6,5 millions	40 mois	1 960 000
Parc public	4,9 millions	10-12 ans	447 000

Déjà des résultats :

Le ministre du logement, Christine Boutin, et le président Perrin pour l'UNPI ont signé à Lyon le **27 septembre** une convention pour développer l'offre locative par des cessions temporaires d'usufruit. La signature de cette convention confirme la préoccupation des propriétaires sur la garantie de paiement des loyers, la récupération du bien en fin de contrat et l'allègement de la fiscalité immobilière.