



LE LIVRE BLANC UNPI POUR 2009

« Appauvrir les bailleurs, c'est réduire l'offre locative »

Jean Perrin a présenté à la presse le 8 septembre dernier le *Livre blanc* pour 2009 de l'UNPI. On trouvera ci-après le résumé des principales propositions de ce *Livre blanc*.

Le *Livre blanc* de l'UNPI pour 2009 part d'un constat: le parc locatif privé représente 5 000 000 de logements donc 55 % du total du parc locatif. Le maintien et le développement de l'offre locative sont des exigences fondamentales pour le logement des Français: en effet, le parc locatif privé répond en particulier aux besoins de logements des jeunes et des ménages modestes ou en difficultés, facilite par sa souplesse la mobilité géographique des salariés, contribue à la mixité sociale grâce à la dispersion de ses logements, prépare à l'accession à la propriété de nombreux citoyens et offre un revenu de complément souvent indispensable aux bailleurs privés qui sont dans leur grande majorité des ménages modestes.

Or, aujourd'hui l'offre locative privée est de plus en plus confrontée à des difficultés grandissantes qui, non seulement, freinent son développement mais favorisent aussi la progression de la vacance locative. On constate notamment que

Le maintien et le développement de l'offre locative sont des exigences fondamentales pour le logement des Français.

l'augmentation des loyers, qui contribue à la rentabilité de l'investissement locatif, est dans la plupart des départements inférieure à l'inflation: le taux moyen de progression des loyers est tombé à 1,5 % en 2008 et 0,2 % en 2009.

Par ailleurs, la fiscalité qui touche les bailleurs continue de progresser: entre 1997 et 2007, le produit de la taxe foncière sur le bâti a progressé de 67 %, alors que celui de la taxe foncière sur le non-bâti augmentait de 8 % seulement. Cette forte hausse de la taxe foncière s'accompagne de l'augmentation régulière de la CSG et de la contribution au financement du Revenu de Solidarité Active. Les incertitudes sur la réforme de la taxe professionnelle inquiètent aussi les propriétaires. Il faudra en effet trouver pour les collectivités locales entre 8 et 11 milliards d'euros pour compenser la perte de recettes induites par la suppression de cette taxe. La tentation des élus de recourir à la taxe sur le foncier bâti sera grande.

Il faut ajouter à ce tableau la multiplication des réglementations contraignantes

et coûteuses qui freinent et découragent l'offre locative. Aussi, il ne faut pas s'étonner du développement de la vacance locative dans plus du tiers des départements français.

Dans ce contexte, le *Livre blanc* de l'UNPI propose un « Grenelle des rapports locatifs » qui associerait, dans la transparence et le dialogue, sous l'égide de l'État, les propriétaires, les associations représentatives de locataires et les professionnels de l'immobilier.

La simplification, la sécurisation et la transparence des rapports locatifs

L'UNPI, dans son *Livre blanc* pour 2009, propose **trois objectifs** à ce « Grenelle des rapports locatifs »: la simplification, la sécurisation et la transparence.

1 | Simplifier les rapports locatifs en allégeant les procédures tant dans l'intérêt du locataire que du bailleur. Par exemple: réformer le contrat de bail – comme l'a

été le contrat de travail – et créer un bail à durée indéterminée qui puisse être résilié à tout moment sans motif par l'une ou l'autre des parties, sous réserve d'un préavis d'un mois et ce, pendant la première année du contrat seulement. On pourrait aussi créer un bail à durée déterminée plus courte ou plus longue que la durée ordinaire de trois ans, et qui cesse sans motivation à son échéance.

2 | Sécuriser les rapports locatifs en mettant en place une garantie universelle des risques locatifs financée à parts égales par l'État, les bailleurs et les locataires, et gérée par les sociétés d'assurance privées. En contrepartie, la suppression à terme de la caution personnelle pourrait être envisagée.

3 | Transparence en particulier dans la gestion des charges locatives afin de mieux les maîtriser; ces dernières augmentent, pour la plupart d'entre elles, plus vite que les loyers. Il faut en particulier:

- | actualiser la liste des charges récupérables aujourd'hui largement dépassée (elle remonte à plus de trente-cinq ans – « accords Delmon » –) pour tenir compte des technologies et des services nouveaux;
- | permettre au locataire de payer directement les charges qui lui sont imputables et ouvrir la possibilité d'un forfait de charges avec régularisation en fin d'année;
- | lier le règlement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à celui de la taxe d'habitation, dans un souci de simplification des procédures et de responsabilisation des locataires;
- | permettre aux locataires de participer aux décisions concernant les charges locatives récupérables dans les copropriétés;
- | assouplir les règles de majorité dans les copropriétés et revoir la répartition des responsabilités entre syndic et copropriétaires.

De nombreuses autres idées qui méritent d'être étudiées

Sans être exhaustif, de nombreuses autres idées sont aussi développées dans le *Livre blanc* 2009.

| L'exonération de l'impôt de solidarité sur la fortune pour le parc privé à vocation sociale



L'UNPI propose de sortir de l'assiette de l'ISF les logements loués à un loyer modéré.

L'UNPI milite depuis toujours pour la suppression de cet impôt antiéconomique et coûteux, et propose, dans cette attente, une mesure d'exonération pour le parc de logement à loyers maîtrisés qui consiste à sortir de l'assiette de l'ISF les logements loués à un loyer modéré. La vocation sociale du parc privé serait encouragée. La suppression des droits de succession sur les biens loués sur une longue durée pourrait aussi accompagner cette mesure pour maintenir de nombreux logements locatifs sur le marché.

| Revoir le décret du 26 août 1987 sur les charges récupérables

Le Colloque sur les charges locatives récemment organisé par l'UNPI en a débattu en juin dernier. Il est clair que la liste établie il y a plus de trente ans est dépassée par l'évolution des services offerts aux locataires et par celle des technologies mises en œuvre pour la gestion des logements. Cette révision de la liste permettra aussi une meilleure maîtrise

| Il faut simplifier et sécuriser les rapports locatifs, tout en les rendant plus transparents.

des charges locatives dans l'intérêt même du locataire et encouragera la modernisation des logements.

| Instituer un diagnostic unique préalable à la location

L'UNPI propose d'instituer un système plus simple et moins coûteux en créant un diagnostic global et unique valable par exemple dix ans. Ce serait une façon de sortir par le haut de la prolifération des diagnostics coûteux et complexes, dont la durée est variable et qui sont source de complications et de contentieux.

| Créer trois régimes locatifs, dont un totalement libre

Afin d'augmenter l'offre locative et de réduire la crise du logement, l'UNPI soutient, à nouveau dans le *Livre blanc* 2009, l'instauration de trois régimes de l'entrepreneur bailleur privé: un régime privé totalement libre, un régime intermédiaire privé et un régime social privé.

| Réorienter les aides au logement vers les aides à la personne

Il faut soutenir la demande de logements des ménages les plus démunis, par exemple par des chèques logement annuellement révisables et encaissables par le bailleur, au lieu de mal orienter l'offre sous des contraintes qui produisent des effets pervers (voir le précédent du dispositif Robien).

Il faut souligner que le Livre blanc pour 2009 est issu des travaux menés depuis plusieurs mois par le groupe d'orientation politique de l'UNPI animé par France Bauvin.



| Pour vous procurer le Livre blanc 2009 de l'UNPI, il vous suffit de compléter le bon de commande en dernière page et de nous le retourner accompagné de votre règlement.