

ÉDITORIAL | Le mot du président

## Le logement au centre de la campagne électorale



© MICHEL MONSAY

Chacun a pu remarquer que le logement était venu au centre des débats de la campagne électorale. Je m'en réjouis : les candidats devaient s'emparer d'un tel sujet, préoccupation majeure pour les Français. C'est dans cette perspective que j'ai récemment écrit un programme pour un ministre du logement, afin que chaque candidat puisse y trouver une source d'inspiration pour mettre en œuvre un ensemble cohérent de mesures visant à faciliter le logement de tous.

Mais pour que soient adoptées des décisions favorables à la réalisation de cet objectif, il faut que la propriété soit respectée, ce qui est le cœur de notre action. En tant que président de l'UNPI, je travaille chaque jour à défendre cette belle idée de la propriété.

La campagne électorale montre que des idées dangereuses circulent, comme le blocage des loyers. Elles séduisent une partie de l'électorat par leur apparente efficacité. Mais, vous le sa-

vez, le déplorable précédent de la loi de 1948 montre que le blocage des loyers provoque toujours la désaffection des investisseurs, une raréfaction de l'offre locative, une dégradation du patrimoine bâti et, au bout du compte, une plus grande difficulté pour se loger.

### Une grave instabilité législative

Des décisions négatives sont prises comme l'aggravation de la fiscalité qui pèse sur l'immobilier ou le renforcement des exigences de diagnostic. Chaque jour, de nouvelles mesures inacceptables sont envisagées. Les propriétaires crient au racket fiscal qui assassine l'investissement immobilier ! Une grave instabilité de la législation (quatre lois de finances rectificatives en 2011 !) menace la cohérence de notre système juridique. Ainsi, par exemple, après avoir créé des aides à l'investissement locatif, le Président de la République entend les sup-

primer pour faire baisser les prix. Avec l'UNPI, je dénonce vigoureusement toutes les fausses solutions et toutes les idées néfastes à la propriété, car elles risquent d'aggraver la situation du logement en France. Mais, pour que nous soyons entendus, il faut que nous soyons plus nombreux. Rejoignez-nous ! Pour que nous soyons chaque jour plus influents, nous avons besoin de votre soutien. Participez aux réunions des chambres de propriétaires, écrivez-nous pour nous faire part de vos idées, relayez nos prises de positions, écrivez à vos députés et sénateurs...

*Je connais les difficultés que vous rencontrez ; pour que l'UNPI puisse être le relais de vos préoccupations, soutenez notre action. Soyez assuré de ma détermination à faire avancer nos idées et de ma fidélité.*

**Jean Perrin,**  
président de l'UNPI

## Il faut que nous soyons plus nombreux : rejoignez-nous !

**Propriétaire, copropriétaire occupant ou bailleur, propriétaire foncier, accédant à la propriété, adhérez à l'UNPI !**

Dans les 120 Chambres syndicales de propriétaires affiliées à l'UNPI, les adhérents peuvent :

■ **consulter des spécialistes : avocats, juristes, notaires, géomètres, huissiers, fiscalistes...** Renseignements en matière de locations d'habitation, commerces, bureaux, locations saisonnières, locations meublées, copropriété, fiscalité immobilière (impôts fonciers et locaux, déclaration annuelle de revenus, ISF, revenus locatifs...), amélioration de l'habitat, SCI, urbanisme, expropriation, assurances (habitation, loyers impayés...), révision des loyers, rédaction de baux...

■ **se procurer des contrats de location et des imprimés adaptés** (baux d'habitation, baux commerciaux, quittances de loyers...)

■ **participer à des réunions thématiques** (diagnostics, transmission du patrimoine, fiscalité immobilière, économies d'énergie...)

■ **s'abonner au mensuel de l'UNPI : *Le Propriétaire immobilier*.**

■ **Contactez vite la chambre UNPI la plus proche de chez vous : liste sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org) ou par téléphone au 01 44 11 32 42.**

■ **À noter : la cotisation UNPI est déductible des revenus fonciers.**

## ÉCHÉANCES ÉLECTORALES

# L'UNPI, force de propositions face aux annonces de campagne

Voici les annonces de campagne électorale en matière de logement. François Hollande a fait part de sa volonté d'encadrer les loyers, Nicolas Sarkozy a indiqué son intention de faciliter la construction de logements. L'UNPI s'exprime et réagit.

### Le PS veut encadrer les loyers

Le candidat du parti socialiste a présenté au Bourget le 22 janvier les éléments de son programme: « dans les zones où les prix sont excessifs, je proposerai d'encadrer par la loi les montants des loyers lors de la première location ou à la relocation » (proposition n° 22).

François Hollande a également indiqué sa volonté de :

- mettre en place un dispositif de caution solidaire pour les jeunes.
- construire, en 5 ans, 2,5 millions de logements intermédiaires, sociaux et étudiants dont 150 000 logements très sociaux, grâce au doublement du plafond du livret A.
- renforcer la loi SRU avec une multiplication par 5 des sanctions pesant sur les communes refusant d'accueillir les ménages aux revenus modestes.
- porter à 25 % l'exigence de construction de logements sociaux.
- favoriser la mixité sociale avec la règle des 3 tiers bâtis: 1/3 de logements locatifs sociaux à loyer modéré, 1/3 de logements en accession sociale et 1/3 de logements libres.
- mettre gratuitement des terrains de l'État à disposition des collectivités locales pour construire de nouveaux logements dans un délai de 5 ans.

### La position de l'UNPI

L'UNPI fait part de son total désaccord à l'idée de bloquer les loyers. Cette mesure serait totalement contre-productive car elle découragerait l'investissement locatif et inciterait les bailleurs à vendre leurs logements. L'UNPI rappelle le précédent désastreux de la loi de 1948 qui, en bloquant les loyers, a empêché les bailleurs d'entretenir leur patrimoine et a favorisé la dégradation des immeubles. De plus, si certains marchés locatifs montrent une tension à la hausse des loyers, de nombreux autres marchés sont au contraire caractérisés par un excès d'offre et une vacance locative importante, qui contribue à une tendance baissière des loyers.

### Le Président de la République propose de faciliter la construction

Le 29 janvier, Nicolas Sarkozy a fait part de sa décision d'autoriser l'augmentation des droits de construire de 30 %. La mesure s'appliquerait sauf décision contraire du conseil municipal. Ainsi, un terrain bénéficiant d'un droit de construire de 1 000 m<sup>2</sup> serait affecté d'un droit de construire complémentaire de 300 m<sup>2</sup>. Une loi est en cours de discussion au Parlement à ce sujet. Elle viserait tant les maisons que les immeubles ou les terrains, la construction neuve ou la réhabilitation.

### La position de l'UNPI

L'idée de favoriser la hausse de la constructibilité pour permettre une augmentation de l'offre de logements et en attendre ensuite une baisse des prix est de bonne politique économique. C'est en effet l'abondance de l'offre qui permettra une détente des prix des logements, qu'il s'agisse des prix de vente ou des loyers. Toutefois, pour être efficace, cette mesure ne doit pas se heurter à l'opposition des collectivités locales. En effet, celles-ci seraient habilitées à prendre une décision contraire à la règle. De plus, de nombreux immeubles sont aujourd'hui soumis au statut de la copropriété. La décision de surélever un immeuble suppose donc une décision d'assemblée pour céder à un promoteur le droit de surélévation. Il faudra donc un accord en assemblée pour mettre en œuvre la surélévation.

### La mise à disposition des terrains publics

Tant le président de la République que le candidat du parti socialiste ont indiqué, suivant des modalités différentes, leur volonté de mettre à disposition des opérateurs des terrains publics pour favoriser la construction.

### La hausse de la CSG

(Voir notre courrier aux parlementaires page suivante)  
Le président de la République a aussi indiqué sa volonté d'augmenter de 2 points le taux de la CSG sur les revenus du capital. Le taux des prélèvements sociaux serait ainsi porté à 15,5 %.

### La position de l'UNPI

L'UNPI observe que le taux des prélèvements sociaux est en hausse forte et régulière depuis plusieurs années. Rappelons notamment la hausse de 1,1 % en 2009 pour financer la création du RSA ou, l'an dernier, la hausse de 2,2 % à 3,4 % pour réduire le déficit de la sécurité sociale. Les loyers sont donc, une nouvelle fois, ponctionnés. Après la récente réforme des plus-values immobilières de 2011, le patrimoine immobilier est donc dès le début 2012 mis à contribution pour le rétablissement des finances publiques. L'UNPI déplore que l'immobilier, secteur déjà très lourdement fiscalisé, soit à nouveau pénalisé par cette nouvelle mesure et rappelle la nécessité que l'effort fiscal soit réparti de façon équitable entre toutes les catégories de contribuables.

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012

# Hausse de la CSG : l'UNPI alerte les parlementaires

Dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012 qui comporte notamment une hausse de la CSG, l'UNPI a adressé à tous les parlementaires le 10 février, la lettre que nous reproduisons ci-contre. Page suivante, vous trouverez également les deux exemples de calculs qui étaient joints à ce courrier.

Madame le sénateur, Monsieur le sénateur,

Le projet de loi de finances rectificative pour 2012 sera prochainement examiné par la Parlement. Il prévoit notamment une augmentation de 2 points de la contribution sociale généralisée (CSG) sur les revenus du patrimoine, ce qui porterait l'ensemble des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 %.

À cette occasion, les Français ont d'ailleurs été surpris d'apprendre que les revenus fonciers étaient considérés comme des revenus financiers, ce qui est inédit dans le monde et relève d'une profonde méconnaissance de la nature et de la réalité de ces revenus.

Cette augmentation intervient après celles déjà intervenues en 2011 : de 12,30 % à 13,50 % (seconde loi de finances rectificative pour 2011), de 12,10 % à 12,30 % (loi de finances pour 2011), de 11 % à 12,10 % en 2008, etc.

L'UNPI tient à vous informer que pour les propriétaires bailleurs, la coupe est pleine : pour un investissement locatif dans l'ancien ne disposant pas d'une incitation fiscale particulière, la rentabilité nette après impôts se rapproche de zéro, comme le montrent les simulations de calcul jointes.

Si cette dernière augmentation des prélèvements sociaux était adoptée, il est probable qu'on assistera dans un avenir proche à un phénomène de désinvestissement massif dans le secteur de l'immobilier, alors même que l'État compte sur les bailleurs privés pour essayer de résoudre la crise du logement dans les zones tendues.

En tant que président de l'UNPI, je tenais à vous alerter sur cette situation catastrophique. Il est clair que le rétablissement de nos finances publiques doit passer par une diminution des dépenses, et non une hausse des impôts, qui sont déjà à leur plus haut niveau notamment dans l'immobilier, ce qui fait de la France la championne de la fiscalité patrimoniale en Europe et au sein de l'OCDE.

La solution ne passe pas par une aide à la pierre du type Périssol, Borloo, Scellier ou autres, mais par une baisse substantielle et durable de la fiscalité existante dans l'immobilier, de manière à rétablir la confiance des investisseurs du secteur et particulièrement dans l'immobilier locatif.

Je vous remercie de bien vouloir accorder attention à la présente, et vous prie de croire, Madame le sénateur, Monsieur le sénateur, à l'expression de ma très grande considération.

Jean PERRIN, Président de l'UNPI

Offre d'abonnement réservée aux non-adhérents

Abonnez-vous au  
**Propriétaire**  
immobilier !

Oui, je souhaite bénéficier de l'offre d'abonnement au *Propriétaire immobilier* pour :

- 1 an (soit 11 numéros) au prix de 30 € TTC (ou 40 € TTC pour les DOM-TOM et l'étranger).
- 2 ans (soit 22 numéros) au prix de 55 € TTC (ou 70 € TTC pour les DOM-TOM et l'étranger).

Ci-joint mon chèque libellé à l'ordre de La Presse immobilière.

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Tél : ..... Mail : .....

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante : Le Propriétaire immobilier – Service abonnement – 11, quai Anatole-France – 75007 Paris.

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut, en aucun cas, servir de bulletin de réabonnement.

\* Valeur au numéro (TVA 2,1%). Vous pouvez également acquérir chaque numéro du Propriétaire Immobilier au tarif de 3,50 €, frais de port en sus. Offre valable jusqu'au 31/12/2012. Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant et vous pouvez vous opposer à leur cession. Si vous ne souhaitez pas recevoir de propositions de notre part, cochez cette case . Si vous ne souhaitez pas recevoir de propositions de nos partenaires, cochez cette case .

**NOUVEAU**  
Abonnement  
2 ans  
**55€!**



RENTABILITÉ IMMOBILIÈRE ET PRESSION FISCALE

Deux exemples de bailleurs louant un appartement ancien avec des prélèvements sociaux portés à 15,5 %

Exemple n° 1

Bailleur imposé au taux d'IR de 30 % et dont la valeur du patrimoine n'excède pas 3 M€ (soit un taux d'ISF de 0,25 %) - Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de .....	300 000 €
Loyer annuel encaissé (4 %)	
dont 1 mois de vacance .....	12 000 €
Frais de gestion et assurance (10 %).....	1 200 €
Taxe foncière (15 %) .....	1 800 €
Travaux (10 %).....	1 200 €
Charges de copropriété non récupérables (5 %) .....	600 €
<b>Total charges .....</b>	<b>4 800 €</b>
<b>Revenu foncier imposable.....</b>	<b>7 200 €</b>
<b>Impôt sur le revenu taux d'imposition 30 % .....</b>	<b>2 160 €</b>
Prélèvements sociaux (15,5 %) .....	1 116 €
ISF (0,25 %)* .....	750 €
<b>Total impôts** .....</b>	<b>4 026 €</b>
<b>Revenu net annuel après impôts .....</b>	<b>3 174 €</b>

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts représentent 56 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de 1,05 %.

Exemple n° 2

Bailleur imposé au taux d'IR de 41 % et dont la valeur du patrimoine excède 3 M€ (soit un taux d'ISF de 0,50 %) - Revenus fonciers au régime réel

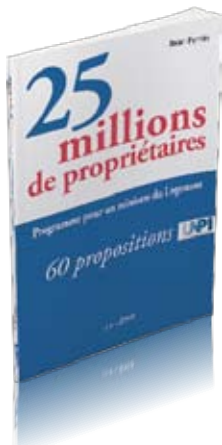
Soit un bien dont la valeur est de .....	300 000 €
Loyer annuel encaissé (4 %)	
dont 1 mois de vacance .....	12 000 €
Frais de gestion et assurance (10 %).....	1 200 €
Taxe foncière (15 %) .....	1 800 €
Travaux (10 %).....	1 200 €
Charges de copropriété non récupérables (5 %) .....	600 €
<b>Total charges .....</b>	<b>4 800 €</b>
<b>Revenu foncier imposable.....</b>	<b>7 200 €</b>
<b>Impôt sur le revenu taux d'imposition 41 % .....</b>	<b>2 952 €</b>
Prélèvements sociaux (15,5 %) .....	1 116 €
ISF (0,50 %)* .....	1 500 €
<b>Total impôts** .....</b>	<b>5 568 €</b>
<b>Revenu net annuel après impôts .....</b>	<b>1 632 €</b>

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts représentent 77 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de 0,54 %.

\* Rappelons que depuis la réforme de l'ISF en 2011 (loi de finances rectificative du 29 juillet 2011), le patrimoine des contribuables assujettis est désormais taxé dès le premier euro, et non seulement à compter de 800 000 €, comme auparavant. Dans certains cas, cela limite très fortement la baisse de l'impôt. Ainsi, pour un patrimoine de 1,5 M€, l'impôt à payer est aujourd'hui de 3 750 €, contre 4 230 € avant la réforme de 2011.

\*\* Sans tenir compte de la part déductible de la CSG à hauteur de 5,8 %.

Programme pour un ministre du Logement | 60 propositions



**OUI, je souhaite recevoir le livre de Jean Perrin, président de l'UNPI «25 millions de propriétaires, programme pour un ministre du Logement» au prix de 5 € au lieu de 7 € (frais de port inclus).**

Ci-joint mon règlement, par chèque bancaire ou postal, libellé à l'ordre de l'UNPI.

Coupon à renvoyer accompagné impérativement de votre règlement à l'adresse suivante :

**UNPI – 11, quai Anatole-France – 75007 Paris**

Cet ouvrage est également disponible auprès des chambres UNPI. Coordonnées sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org)

NOM : ..... PRÉNOM : .....

ADRESSE : .....

CODE POSTAL : ..... VILLE : .....

E-MAIL : .....

**Soutenez notre action  
COMMANDEZ-LE !**