

Edito

Chers Adhérents,

Dans ce numéro, nous avons choisi de nous intéresser au classement de meublés de tourisme, dont les visites ont souvent lieu pendant l'hiver. Nous avons également signé deux conventions de partenariat afin de vous permettre de mieux gérer vos biens.

Je souhaitais également vous rendre compte du récent Congrès national de Colmar.

Vous trouverez aussi un résumé du Livre blanc édité par notre Fédération qui développe les différents arguments que nous avançons à nos élus.

Vous avez été plus de 2000 à nous être fidèles cette année encore, ce dont je vous remercie.

Bonne fin d'année à tous.

Bien à vous,

Georges RACAUD

Président de la Chambre syndicale des propriétaires de La Rochelle & Aunis

Locations meublées saisonnières : intérêt du classement

Les bailleurs de logements loués en location saisonnière ont la possibilité de faire classer ce logement dans la catégorie « Meublé de Tourisme ». Nous revenons sur l'intérêt de ce classement.

Intérêt commercial : La validation officielle par l'autorité préfectorale qui accorde un certain nombre d'étoiles est le moyen de rassurer le Touriste, qui n'aura pas visité au préalable le logement avant de le louer, sur une qualité minimale attendue. Même si aujourd'hui, beaucoup de prises de contact se font via internet avec des sites présentant des photos, l'argument du classement est toujours favorable au bailleur.

De plus, de par la loi Tourisme votée cet été, le système des chèques-vacances est désormais ouvert aux salariés des très petites entreprises, qui n'ont pas de Comités d'entreprise. Or, seuls les bailleurs des logements classés peuvent accepter le règlement du loyer par le moyen des chèques-vacances. Vous vous ouvrez donc une plus large clientèle.

Intérêt fiscal : Jusqu'à présent (revenus perçus en 2008), tous les loyers meublés pouvaient bénéficier d'un abattement de 71% et n'être donc imposés que sur les 29% restants. Or, à partir des loyers

perçus en 2009, seuls les logements classés meublés de Tourisme continuent de bénéficier de cet abattement, les autres (meublés loués à l'année ou saisonniers non classés) ne bénéficient plus que d'un abattement de 50%. Cet écart de 21% de loyers supplémentaires imposables se répercutent à la fois sur votre revenu imposable à l'impôt, mais aussi sur la base de calcul de la CSG. L'impact est donc important.

En quoi consiste le classement : Actuellement, le classement est établi pour 5 ans. Une visite est effectuée par un organisme accrédité par la Préfecture, qui établit un rapport de visite avec une proposition de classement. Ce classement se concrétise par un nombre d'étoiles, de une à cinq, proportionnellement au niveau de qualité et d'équipements du logement.

La loi Tourisme devrait faire évoluer ce classement, en réduisant la périodicité des visites (3 ans au lieu de 5), et en modifiant les critères de classement (le décret actuel date de 1993 et commence à être obsolète), ce dont nous vous tiendrons informés.

Nous restons à votre disposition pour la visite de classement ou pour tout autre renseignement

Deux conventions de partenariat au service des bailleurs

Votre Chambre syndicale des propriétaires vient de signer deux conventions de partenariat pour faciliter votre démarche locative : l'une a été conclue avec le cabinet d'assurance MADER (M.M.A.— Bd de la République à La Rochelle 05-46-41-91-34 — Mme JOIANU) pour développer un accueil et une relation privilégiée dans la mise en place de l'assurance G.R.L.

L'autre convention doit être signée avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours pour aider les pompiers volontaires dans leur recherche de logements.

Congrès de l'UNPI à COLMAR

Notre Congrès national a eu lieu le 16 octobre dernier à Colmar et dont le thème était « l'avenir de l'offre locative ».

Deux tables rondes ont été organisées : La première avait pour sujet : « doit-on aujourd'hui investir dans l'immobilier locatif ? ». Les différents intervenants (promoteurs, banquiers, propriétaires, ont tous répondu favorablement tout en nuancant leurs propos : globalement, l'investissement locatif reste, sur le long terme, un placement qui a toute sa place dans la gestion d'un patrimoine. Les nouvelles formes d'offre locative ont été abordées, notamment les résidences services, SCPI, etc...

La seconde table ronde avait pour thème « l'offre locative a-t-elle un avenir ? ». Plusieurs intervenants (gérants, syndicats, universitaires, parlementaires, présidents de Chambre syndicale, ont, avec des approches différentes, confirmé que l'immobilier avait un avenir sous réserve de privilégier l'emplacement avant la fiscalité, de rééquilibrer les rapports locatifs et de simplifier et alléger la fiscalité, notamment dans le but de conforter les retraites des investisseurs.

Jean PERRIN, Président national, a ensuite accueilli Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement, qui a insisté sur la sécurisation des loyers par la mise en place prochaine d'un système unique remplaçant

Le Livre blanc de l'UNPI : des propositions en matière de Logement

La 4ème édition du Livre Blanc a été publiée en Septembre par notre Fédération et a pour titre « Appauvrir les bailleurs; c'est réduire l'offre locative ». Ce document est volontairement engagé et a pour but de susciter le débat entre les propriétaires, les élus et les journalistes.

Il comporte 3 parties :

1—l'état des lieux : Le parc de logements en France est évalué à 32.5 millions (insee 2007), dont 27,4 de résidences principales avec une progression annuelle moyenne de 1.7%. Le parc locatif représente 11,7 millions de logements (progression de 1.2% par an) se répartissant en 6.6 millions dans le secteur libre et 5.1 millions dans le secteur social. Plusieurs constats sont à relever :

La proportion de propriétaires n'augmente que lentement (+2% en 10 ans) ; la baisse du nombre de logements indécents continue de s'affirmer ; la baisse de l'augmentation des loyers, avec des écarts toujours constatés d'une région à une autre ; enfin, le fort recul des ventes (-40%), le tassement des prix (-10% en 2009) et la baisse du volume de la construction (-16%).

2-Quelle politique pour le Logement ? : « faut-il des bailleurs pauvres pour loger les plus modestes ? » Les dérives de la fiscalité locale : entre 1997 et 2007, la taxe foncière a augmenté de 67% au niveau national ; le risque de la réforme de la taxe professionnelle contribuent à diminuer les ressources des collectivités locales et se répercutent sur les taxes locales ; l'augmentation de la CSG pour financer le RSA (+1.1%) ; le coût de la GRL à la charge exclusive du bailleur (2.5% taux public ; 2% pour les adhérents UNPI) ; l'augmentation du nombre de diagnostics techniques.

3—En conclusion, depuis la sortie du 1er Livre blanc en 2006, 10 idées soutenues par l'UNPI ont progressé mais 10 autres restent à travailler. Certaines propositions sont très innovantes, d'autres ont pour vocation d'apporter une simple amélioration technique d'un dispositif existant, mais toutes ont pour ambition de contribuer à une véritable refonte de la relation locative. A cet égard, le passionnant rapport du Conseil d'Etat présente nombre de points communs avec nos propositions, qui trouveraient toute leur place dans le cadre d'un Grenelle des rapports locatifs que nous demandons.

LES INDICES UTILES (disponibles sur www.unpilarochelle.org)

Indice de référence des loyers pour les logements d'habitation vide et meublée :

Indice du 3ème trimestre 2009 – valeur : 117,41 soit une augmentation de 0.32 %

Indice du coût de la construction (baux commerciaux, professionnels, garage, baux Code civil...)

Indice actuel : 2ème trimestre 2009 – valeur 1498.

RAPPEL IMPORTANT : Pour les révisions de loyer, l'indice mentionné ci-dessus est uniquement applicable pour les baux qui font référence au même numéro de trimestre d'indice. Par exemple, un indice du 1er trimestre ne peut en aucun cas être utilisé pour un bail qui ferait référence à l'indice du 3ème trimestre.