

BULLETIN D'INFORMATION

L'équipe de l'UNPI LA ROCHELLE - ROCHEFORT
vous reçoit :

Du lundi au vendredi de
9h à 12h et de 13h30 à 17h30
15 rue des Dames 17000 LA ROCHELLE
05 46 41 54 55

NOVEMBRE - DÉCEMBRE 2020



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N°6

EDITORIAL

En ces temps d'incertitude sanitaire, économique et financière, nous devons rester positifs. Dès les premiers jours de confinement, le gouvernement, par l'intermédiaire du ministre de l'économie Bruno Lemaire, a fait pression sur les bailleurs pour qu'ils abandonnent un mois de loyer. La Fédération UNPI, après d'âpres négociations, a obtenu en contrepartie de l'annulation d'un mois de loyer commercial, un crédit d'impôt de 50% pour les bailleurs. Cela leur permet d'anticiper les éventuels impayés, soutenir leurs preneurs et l'ensemble de l'économie en ces temps de crise sanitaire. Notre fédération indique qu'il est indispensable de se prémunir des impayés de loyers et de poursuivre le soutien continu des bailleurs privés auprès de leurs commerçants depuis le premier confinement. La vitalité des centres-villes en dépend. Par ailleurs, elle appelle les collectivités territoriales à mettre en place des plans de soutien direct aux commerçants qui ont eu l'obligation de fermer en novembre. Elle porte enfin l'attention des bailleurs sur la nécessité de proposer cette annulation de loyers aux seuls locataires ayant respecté leurs engagements suite au premier confinement. Par ailleurs, pour relancer la consommation des ménages et atténuer les impacts économiques et sociaux de la crise sanitaire, l'exécutif se montre favorable à une stabilité fiscale. Les niches les plus performantes sont maintenues dans le projet de loi de finances de l'année 2021. Le prêt à taux zéro, la loi Pinel, MaPrimeRénov'... sont reconduits. Pour le secteur immobilier, les principaux dispositifs fiscaux sont maintenus. Le prêt à taux zéro (PTZ) qui permet de financer en partie un projet d'achat immobilier est reconduit jusqu'à fin 2021. Le dispositif d'investissement locatif Pinel restera en vigueur jusqu'en 2022. Cette aide fiscale donne notamment accès à une réduction d'impôt sur le prix d'achat d'un logement destiné à la location. Le projet de loi prévoit également des mesures pour soutenir la consommation des ménages et les encourager à investir. Cette incitation à la consommation se matérialise à travers des aides fiscales comme la prime à la conversion automobile ou encore MaPrimeRénov'. En ce qui concerne le marché de l'immobilier, la tendance est à la stabilisation des prix ou, du moins, au ralentissement de la hausse. Par ailleurs, le marché du crédit immobilier retrouve un semblant de normalité. La pierre reste en ces temps difficiles une valeur refuge avec des prix stables et des taux d'intérêts attractifs.

Allons de l'avant, restons solidaires...
Bien à vous

Jean-Louis RACAUD

Président de La Rochelle et pays d'aunis



Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE
et pays d'Aunis

contact@unpilarochelle.org
www.unpi17.fr

LES TROIS MESURES PHARES DE LA PROPOSITION DE LOI NOGAL

Le député Mickaël Nogal a présenté le 14 janvier dernier un projet de loi comportant trois grandes mesures visant à améliorer les rapports entre bailleurs et locataires. Il estime qu'elle instaurera de la confiance entre les différents acteurs pouvant intervenir dans le cadre d'un bail : propriétaires, locataires, agents immobiliers, administrateurs de biens, gestionnaires locatifs, assureurs,...

Selon lui, ajouter des intermédiaires professionnels permettra de rassurer les propriétaires, et ainsi de faciliter l'accès à la location. La première lecture a démarré en mai 2020, pour une adoption définitive avant la fin de l'année et une entrée en vigueur début 2021. Reste à savoir si le calendrier parlementaire, encombré par quantité d'autres projets, permettra l'adoption de ce texte dans les délais prévus par Mickaël Nogal.

LE VERSEMENT DU LOYER PAR LES AGENCES IMMOBILIÈRES

Le projet de loi comporte une troisième proposition quant à d'éventuels loyers impayés. Comme chacun le sait, il existe déjà pour cela les garanties loyers impayés : le propriétaire souscrit une assurance qui lui permettra, en cas de loyer(s) non réglé(s) par son locataire, de percevoir quand même les montants qui lui sont dus.

La loi Nogal suggère une variante : le professionnel immobilier pourra proposer un mandat garantissant au propriétaire le paiement de son loyer. Ce sera alors au professionnel de verser le loyer au propriétaire et donc de s'assurer contre les éventuels impayés de loyers du locataire.

Le député Nogal estime que cette solution, qui permettra aux propriétaires lésés d'être immédiatement payés, est plus avantageuse que les garanties déjà existantes qui obligent les propriétaires à attendre parfois plusieurs mois avant de percevoir leurs loyers impayés.

Par ailleurs, les agences seraient également en charge du paiement des réparations en cas de dégradations commises par les locataires.

Il est à noter que ce mandat serait facultatif : les agences seraient libres de le proposer et les propriétaires pourraient décliner cette option. Le député Nogal souhaitait initialement la rendre obligatoire, mais il a changé d'avis devant les objections des acteurs de l'immobilier qui craignaient que certains d'entre eux n'aient pas la capacité financière d'assumer cette charge. Les professionnels devront toutefois informer les bailleurs de l'existence de cette possibilité.

LA LIMITATION DU NOMBRE DE GARANTS

La première proposition du député Nogal prévoit que les propriétaires ne pourront plus exiger à leurs locataires qu'un seul garant.

L'objectif de cette mesure est de limiter les abus parfois rencontrés.

LA MISE SOUS SÉQUESTRE DU DÉPÔT DE GARANTIE

La deuxième mesure phare du projet de loi Nogal concerne la restitution du dépôt de garantie. C'est l'une des principales sources de conflit entre propriétaires et locataires : elle fait l'objet de près de deux tiers des actions intentées en justice par les locataires.

Les torts sont souvent partagés avec, d'un côté, des propriétaires qui encaissent le chèque du dépôt de garantie, et de l'autre, des locataires qui prennent l'initiative (totalement illégale, rappelons-le) de ne pas payer leur dernier mois de loyer, par crainte de ne pas se voir restituer leur dépôt de garantie.

Le projet de loi du député Nogal propose que le chèque de garantie soit déposé auprès d'un intermédiaire professionnel de l'immobilier qui le mettrait sous séquestre, empêchant ainsi le propriétaire de l'encaisser. Ce chèque serait ensuite restitué au locataire «sur la base d'un accord commun» entre ce dernier et son bailleur. Le professionnel chargé de consigner le dépôt de garantie devra être choisi par le locataire. Si rien n'est encore défini concernant le coût de la prestation, le député Nogal souhaite qu'elle soit gratuite pour le locataire!

UN PROJET DE LOI QUI NE FAIT PAS L'UNANIMITÉ, CE QU'EN PENSE L'UNPI :

Si la limitation à un seul garant semble obtenir l'adhésion de l'ensemble de la profession, les deux autres mesures rencontrent beaucoup plus d'oppositions.

Squat : un amendement pour simplifier les expulsions

La ministre en charge du Logement Emmanuelle Wargon a soutenu lundi 14 septembre un amendement sur le projet de loi sur l'Accélération et de simplification de l'action publique visant à faciliter l'expulsion de squatteurs. Une mesure voulue après l'affaire du squat d'une résidence secondaire, à Théoule-sur-Mer sur la Côte d'Azur. Le préfet aura 48 heures pour répondre.

Concrètement :

L'amendement prévoit de raccourcir la procédure, souvent longue et coûteuse pour les propriétaires victimes du squat de leur bien : «que ce soit une résidence principale ou une résidence secondaire, ou même une résidence occasionnelle, à partir du moment où vous trouvez un squatteur chez vous, vous déposez plainte, vous faites constater que c'est bien chez vous et après vous interpellez le préfet». «Le préfet aura 48 heures pour vous répondre et au bout de 48 heures le préfet lui-même met en demeure le squatteur de partir». De quoi «accélérer très fortement les procédures», selon la ministre.

Les objections à la consignation du dépôt de garantie

Nous estimons qu'il y a trop peu de litiges liés à la restitution du dépôt de garantie (environ 7.000 contentieux sur 175.000 par an) pour justifier la création d'une loi spécifique à ce cas. De plus, nous regrettons le caractère obligatoire de cette proposition de loi, qui forcera les propriétaires souhaitant traiter directement entre particuliers à faire tout de même appel à un professionnel, dans un marché où deux tiers des baux sont signés de particulier à particulier. Cette mesure contraindra également les locataires à effectuer des démarches complexes pour trouver à qui confier le dépôt de garantie.

Se posera par ailleurs la question de la régularisation des charges locatives en copropriété. À la fin du bail, un propriétaire peut conserver au maximum 20% du dépôt de garantie en attendant cette régularisation. Pourra-t-il toujours le faire? Qui décidera du montant exact? Le locataire pourra-t-il contester cette démarche? Autant de questions actuellement sans réponses...

Selon une enquête de notre magazine 25 Millions de Propriétaires, 95% des bailleurs seraient opposés à cette mesure.

Les objections au versement du loyer par les agences immobilières

La première crainte liée à cette proposition concerne la trésorerie. Non seulement les professionnels devront verser immédiatement tous les loyers à leurs bailleurs, mais ils auront en plus de cela à gérer les impayés des locataires et à subir les délais de carence avant de se faire indemniser par leurs assurances.

Si les plus grandes structures bénéficient de suffisamment de réserves pour pouvoir assurer cette prestation, c'est loin d'être le cas des petites agences qui risquent de ne pas avoir assez de trésorerie. Les professionnels dans l'incapacité de proposer ce service pourraient ainsi perdre des clients. De plus, puisqu'il s'agit d'une prestation complémentaire proposée sans obligation aux bailleurs, elle fera forcément l'objet d'un coût supplémentaire à la charge des propriétaires. L'UNPI demande le retrait de cette mesure.

TAXE FONCIÈRE : une augmentation six fois supérieure à la hausse des loyers !

Une quarantaine d'impôts frappent les propriétaires immobiliers. Parmi eux, la taxe foncière est sans doute l'impôt « immobilier » par excellence. En effet, si la plupart des impôts « immobiliers » ne sont exigibles qu'à l'occasion d'une opération particulière (la perception de loyers, la vente d'un bien, la construction d'un immeuble), la taxe foncière est due dès l'instant que l'on est propriétaire d'un immeuble.

Ce sont les collectivités bénéficiaires qui décident des taux applicables.

Il y a quatorze ans, l'UNPI a créé l'Observatoire des taxes foncières. Le but de cet Observatoire est de mesurer précisément l'augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans toutes les communes de France.

L'UNPI, a présenté les résultats de la 14^{ème} édition de l'Observatoire National des Taxes Foncières (période 2009 -2014 -2019 et premières données pour 2020). En 5 ans la taxe foncière a bondi de 12,1 %. Les loyers ont progressé de 2,0 % avec une inflation à 4,0 %. La taxe foncière a donc progressé 6 fois plus rapidement que les loyers et 3 fois plus vite que l'inflation.

En 10 ans la taxe foncière a bondi de 31,4 %. Les loyers ont progressé de 10,0 % avec une inflation à 10,8 %. La taxe foncière a donc progressé 3,2 fois plus rapidement que les loyers et 2,9 fois plus vite que l'inflation.

Cette hausse colossale résulte de l'effet conjugué de la revalorisation annuelle des valeurs locatives (coefficients souvent supérieurs à l'inflation), de l'augmentation des taux, et de la multiplication des taxes annexes du type GEMAPI (taxe pour la prévention des inondations).

Les propriétaires sont inquiets. La disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales est un jeu de bonneteau fiscal. Si les compensations promises aux collectivités ne sont pas à la hauteur, comment ne pas craindre un report sur la taxe foncière ? D'autant que certains reports sur les contribuables de la taxe foncière, de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires sont clairement assumés par le législateur (la part des taxes GEMAPI et des contributions au profit des syndicats des communes payée par les redevables de la TH sera reportée sur les autres contribuables).

Par ailleurs, l'UNPI a été alertée par de nombreux propriétaires de meublés saisonniers se plaignant d'être assujettis, pour ces meublés, à la fois à une cotisation foncière des entreprises et à une taxe d'habitation. La Fédération soutient déjà les propriétaires dans deux procédures au Tribunal administratif. En effet, la présomption d'usage à titre d'habitation personnelle tirée du fait de louer un meublé sans passer par un professionnel paraît totalement discriminatoire et contraire au droit de propriété.

L'UNPI appelle l'Etat et les collectivités territoriales représentées par leurs associations à un pacte de fiscalité avec les propriétaires. Ils ne peuvent plus payer les divers ajustements budgétaires. Demande annexe : gel de la revalorisation annuelle générale des bases (les dernières revalorisations étant deux fois supérieures à l'inflation). Les propriétaires doivent être étroitement associés à la réforme prévue pour 2026. La fiscalité locale ne peut peser uniquement sur les propriétaires.



Quand les bailleurs jouent le jeu... d'autres se défilent

Les propriétaires qui renonceront à leur loyer du mois de novembre pour un commerçant bénéficieront d'un crédit d'impôt de 50%

Le premier ministre, Jean Castex, a, jeudi 12 novembre, maintenu la fermeture des commerces non alimentaires au moins jusqu'au 1er décembre mais son ministre de l'économie, Bruno Le Maire, a, dans le même temps, promis d'accorder aux bailleurs qui consentiraient à abandonner au moins un mois de loyer aux enseignes employant moins de 250 salariés, un crédit d'impôt de 50 % au lieu des 30 % déjà annoncés. Une mesure qui semble faire l'unanimité.

Raphaël Abitbol, fondateur et dirigeant de la société foncière 2iMA, qui possède environ 450 boutiques en France, également créateur de marques de vêtements (Zapa, Tara Jarmon...) et de bijouterie (Histoire d'Or), donc sensible à ce que subissent ses locataires, et Philippe Journo, de la Compagnie de Phalsbourg, foncière au patrimoine de 750 boutiques, avec une recette de 103 millions d'euros de loyers par an, furent les premiers, dès le 15 mars, à consentir des remises de loyers d'un mois aux commerces fermés.

Un geste qu'ils réitèrent lors de ce deuxième confinement. « J'ai pu obtenir un prêt garanti par l'Etat de 34 millions d'euros et j'en fais donc bénéficier mes locataires commerçants », dit M. Journo. Dans le même esprit, la société familiale de Michaël Sebban, à Aix-en-Provence, qui compte 80 boutiques, a accordé des annulations de loyers aux 55 qui ont dû fermer : « Mon banquier a joué le jeu et reporté mes échéances. Je rembourserai sur onze ans au lieu de dix. »

Le coup de pouce de l'Etat pourrait infléchir les grandes foncières cotées, aux visées plus financières, qui « n'ont pas joué le jeu des réductions de loyers », comme le leur a reproché, le 4 novembre, M. Le Maire. Cette critique a piqué au vif le président du Conseil national des centres commerciaux, Jacques Ehrmann.

Quand les bailleurs jouent le jeu ... d'autres se défilent

Les propriétaires qui renonceront à leur loyer du mois de novembre pour un commerçant bénéficieront d'un crédit d'impôt de 50%

Le premier ministre, Jean Castex, a, jeudi 12 novembre, maintenu la fermeture des commerces non alimentaires au moins jusqu'au 1er décembre mais son ministre de l'économie, Bruno Le Maire, a, dans le même temps, promis d'accorder aux bailleurs qui

consentiraient à abandonner au moins un mois de loyer aux enseignes employant moins de 250 salariés, un crédit d'impôt de 50 % au lieu des 30 % déjà annoncés. Une mesure qui semble faire l'unanimité. Raphaël Abitbol, fondateur et dirigeant de la société foncière 2iMA, qui possède environ 450 boutiques en France, également créateur de marques de vêtements (Zapa, Tara Jarmon ...) et de bijouterie (Histoire d'Or), donc sensible à ce que subissent ses locataires, et Philippe Journo, de la Compagnie de Phalsbourg, foncière au patrimoine de 750 boutiques, avec une recette de 103 millions d'euros de loyers par an, furent les premiers, dès le 15 mars, à consentir des remises de loyers d'un mois aux commerces fermés. Un geste qu'ils réitèrent lors de ce deuxième confinement. « J'ai pu obtenir un prêt garanti par l'Etat de 34 millions d'euros et j'en fais donc bénéficier mes locataires commerçants », dit M. Journo. Dans le même esprit, la société familiale de Michaël Sebban, à Aix-en-Provence, qui compte 80 boutiques, a accordé des annulations de loyers aux 55 qui ont dû fermer : « Mon banquier a joué le jeu et reporté mes échéances. Je rembourserai sur onze ans au lieu de dix. » Le coup de pouce de l'Etat pourrait infléchir les grandes foncières cotées, aux visées plus financières, qui « n'ont pas joué le jeu des réductions de loyers », comme le leur a reproché, le 4 novembre, M. Le Maire. Cette critique a piqué au vif le président du Conseil national des centres commerciaux, Jacques Ehrmann.

« Nous avons, au contraire, fourni un effort financier considérable, rétorque-t-il, et lâché des centaines de millions d'euros, en abandons et reports de loyers », un effort estimé à 430 millions d'euros. Financiarisation La diversité des attitudes des propriétaires envers leurs locataires-commerçants reflète leur plus ou moins grande proximité avec eux. « Depuis dix ans, les investisseurs institutionnels, foncières, SCPI, fonds d'investissement, assureurs-vie, sont montés en puissance dans l'acquisition de magasins, observe Pascal Mad1y, directeur de l'Institut pour la ville et le commerce. Ils n'ont encore que 4 % du patrimoine mais ce sont les meilleurs emplacements et ils réalisent 25 % du chiffre d'affaires de la profession », marquant l'emprise de la financiarisation du secteur.

L'Insee recense 300000 commerces de plus de 250 mètres carrés, en France (830000 en incluant les services, hôtels, restaurants, salons de coiffure ...) dont plus de la moitié ne peuvent pas poursuivre leur activité durant le confinement. Parmi eux, 38800 sont situés dans les centres commerciaux,

BULLETIN D'INFORMATION

NOVEMBRE - DÉCEMBRE 2020

N°9



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

propriété de grandes foncières, cotées comme Unibail (à Paris et Amsterdam), Klépierre, Altea, ou non cotées, comme Apsys. Les grands distributeurs ont, eux, choisi de ne pas céder leurs galeries marchandes et les ont donc logées dans des filiales ad hoc, Ceetrus (Anchan), Carmila (Carrefour), Mercialis (Casino), Galimmo (Cora). Lors du premier confinement, ces acteurs de premier rang se sont montrés plus que réticents à consentir le moindre report ou rabais de loyer, invoquant leurs actionnaires.

Vingt et une sociétés civiles de placement immobilier ciblées sur le commerce (Immorente, Actipierre, Ficommerce, Buroboutic, Pierre Rendement ...), cumulent entre 5 et 6 millions de mètres carrés, environ 24000 boutiques. Elles ont appâté les investisseurs avec des rentabilités attrayantes, au-delà de 4 %, beaucoup collecté puis investi dans les points de vente des avenues les plus commerçantes des centres-villes, leurs sites de prédilection, et ne font pas de cadeaux à leurs locataires. Dans la négociation, le rapport de force n'est pas toujours en faveur du bailleur, surtout s'il est face à de grands groupes, chaînes de magasins de vêtements ou de restauration.

« Nous sommes parvenus à des accords dans 95 % des dossiers, raconte Jean-Louis Racaud, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers de La Rochelle où il possède une quinzaine de boutiques. C'est plus dur avec les grandes enseignes, par exemple les supermarchés Action, qui nous adressent des lettres impersonnelles via leurs services juridiques annonçant

leur refus de payer les loyers en s'appuyant sur les recommandations du gouvernement ».

L'UNPI fédère ainsi 25000 petits propriétaires de boutiques, souvent d'anciens exploitants ayant gardé la propriété de leurs locaux : « Notre adhérent type est un commerçant à la retraite avec 800 euros de pension et pour qui percevoir 400 ou 500 euros de loyer est vital », décrit Dominique Grognard, de l'UNPI de Tours. C'est le cas de Thierry Murat, qui tenait un magasin de vêtements à Clermont-Ferrand. Il perçoit 700 euros de retraite et compte bien sûr les loyers de deux restaurants qu'il possède dans la ville et qui lui rapportent 5000 euros par mois. « J'ai des crédits, des échéances d'impôts, je dois payer les études de mes enfants », confie-t-il.

« Pour partager l'effort face au confinement, les négociations devraient aboutir à une répartition de la charge par tiers entre propriétaires, locataires et Etat, selon M. Dubois. Il faut s'attendre à ce que les valeurs locatives des locaux commerciaux ou le taux d'effort consenti par le commerçant sur son chiffre d'affaires diminuent », prédit-il. •

contact@unpilarochelle.org
www.unpi17.fr

BULLETIN D'INFORMATION

NOVEMBRE - DÉCEMBRE 2020

N°9

Une équipe à votre service

Achat d'imprimés en Ligne : www.unpi17.fr



Vente d'imprimés

- Baux d'habitation (vide ou meublé)
- Location de garage
- Location saisonnière
- Carnet de quittance
- Liste des charges récupérables et des réparations locatives
- Etat des lieux
- Acte de caution solidaire
- Baux commerciaux

Permanence juridique

Tous les jeudis matin sur RDV à Rochefort :
62 Avenue Charles de Gaulle
17300 Rochefort

PARRAINAGE

Pour vous -25€ de remise sur votre prochain renouvellement d'adhésion et pour votre filleul les droits d'entrée offerts à hauteur 25€

Services juridiques et fiscaux

- Rédaction de baux d'habitation
- Rédaction de baux commerciaux
- Rédaction de baux professionnels
- Questions de copropriété
- Loyers impayés
- Consultations illimitées avec juristes
- Plus values immobilières
- Choix du régime fiscal
- Construction
- Services
- Mitoyenneté

Indices

IRL : 3^{èmes} T 2020 = 130,59
soit une augmentation de 0,46%

ICC : 2^{èmes} T 2020 = 1.753
soit une hausse de 0,40% sur l'an

ILC : 2^{èmes} T 2020 = 115,42
soit une hausse de 0,18% sur l'an

contact@unpilarochelle.org
www.unpi17.fr