

Communiqué de presse

AGEN, le 16 juin 2018

Assemblée Générale Extraordinaire & Assemblée Générale Ordinaire 2018

Réunis le 16 juin 2018 en Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire au Château D'Allot à BOE, les propriétaires privés du Lot et Garonne, regroupés au sein de l'UNPI 47, ont validé à l'unanimité la fusion avec l'UNPI Villeneuve sur Lot et rendu hommage à **Gérard TESSIER** son président décédé le 10 mai 2018, fervent serviteur de la propriété privée.

Sur proposition du président sortant le nouveau comité directeur de l'UNPI 47 a été renouvelé à l'unanimité des présents et représentés pour **2019 à 2021** à savoir :

Président d'honneur : **Serge AUDHUY** (Notaire Honoraire),

Président : **Jean FERRANDO** (Architecte Urbaniste),
Conseiller Spécial du Président **Gérard GUILLOT** (Directeur Régional de Banque honoraire)

Vice Présidente Villeneuvois : **Frédérique POLLE** (Avocat – Ancien Bâtonnier de l'Ordre),
Vice Président Néracais : **Jean-Louis JONQUIERES** (Gérant de société),

Secrétaire Général : **Florence MOREAU** (Syndic immobilier),
Secrétaire Général Adjoint : **François LACASSAGNE** (Agent immobilier retraité),

Trésorier : **Frédéric GAUTHIER** (Expert Comptable Commissaire aux comptes),
Trésorier Adjoint : **Magy FERRANDO** (Architecte honoraire),

Administrateurs : **Yves AUDHUY** (huissier de justice retraité), **Jean-Noël CATUHE** (Expert immobilier), **Bernard CAMMAS** (Cadre bancaire retraité), **Xavier MAURIN** (Expert assurance retraité), **Patrick SANGUIN** (Notaire), **Jean Philippe VIGUIER** (Huissier de Justice),

Nouveaux membres entrants élus **Sandrine BICKARD MAGNE** (Avocat), **Jean Luc MARCHI** (avocat), **Paul MOURGUES** (Formateur retraité), **Stéphane LOUAN** (agence de communication).

Correspondant Marmandais : **Jean GILLES** (Agent immobilier retraité).

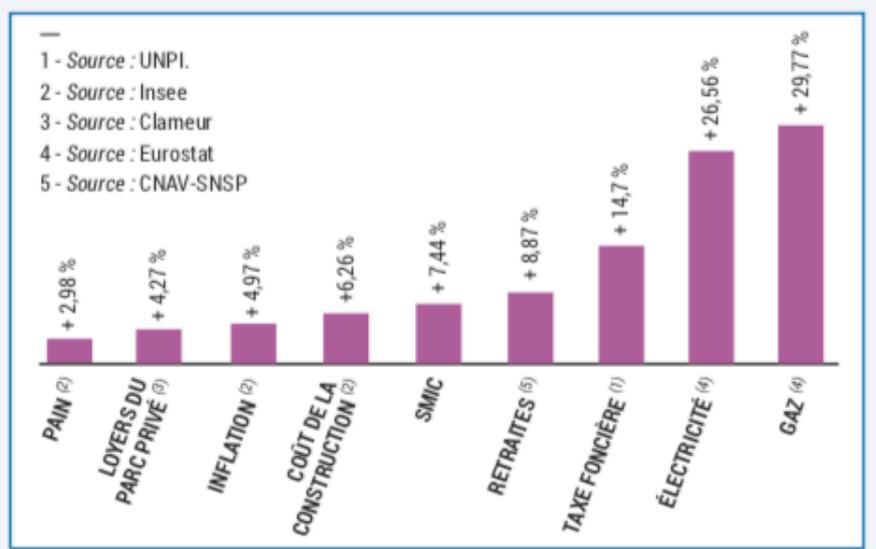
Une prochaine réunion du comité directeur définira les orientations projetées pour les propriétaires, et ferons des propositions concrètes car :

Qui fait le patrimoine tant envié de la France ?

Les propriétaires privés du Lot et Garonne ont fait le point de l'année écoulée et ne peuvent être tenus responsables de la qualité énergétique de leurs logements ! Mais qui alors ?

Des évolutions comparées de prix

Pour permettre de comparer l'évolution des prix dans différents secteurs notamment au regard des évolutions dans le secteur de l'immobilier (loyer, taxe foncière), l'UNPI publiera annuellement les principaux résultats. Les voici pour la période 2010-2015.



Imaginez un propriétaire, un locataire qui en plus de l'électricité ait aussi le gaz !!!

Qui a des revenus qui ont augmentés de 15 à 30% ?

Les élus peut-être, car ils cautionnent et taxent systématiquement sans vergogne !

Notre patrimoine ancien serait passoire thermique, mais aussi sans doute Versailles !

Quand le doigt montre la lune, l'idiot regarde le doigt !

A chaque réforme, ses obligations nouvelles. A chaque nouvelle idée, sa nouvelle taxe.

Non contents d'avoir augmenté la CSG sur les revenus fonciers, d'avoir créé un impôt sur la fortune immobilière, d'avoir observé une explosion de la fiscalité locale et des charges, certains membres du gouvernement souhaiteraient augmenter les droits de mutation ou les taxes foncières sur les logements les plus énergivores via un malus écologique.

S'il y a un bien un impôt qui freine la mobilité des ménages et donc l'accès à l'emploi, ce sont ces fameux « frais de notaire ». Il est impératif de donner plus de fluidité dans la mobilité résidentielle et donc professionnelle en supprimant les droits de mutation. Si le gouvernement trouve cette dernière injuste, qu'il la supprime totalement et qu'il encadre davantage l'évolution du montant de la taxe foncière : qu'il encadre les impôts plutôt que les loyers !

Par ailleurs, la création d'un malus est inacceptable pour les propriétaires qui ne seront que partiellement touchés par la disparition de la taxe d'habitation (bailleurs, résidences secondaires). De plus, le consentement à un impôt voté localement est important, à condition qu'il soit juste : ce qui ne sera pas le cas d'une super-taxe foncière discriminante, ou d'une taxe d'habitation persistante sur les résidences secondaires. Les petits propriétaires n'ont pas les moyens d'équilibrer les budgets des collectivités locales.

Mais au-delà de l'explosion de la fiscalité locale et immobilière générale, il faut bien rappeler que les propriétaires qui ont acheté leur logement ne sont pas responsables de la qualité énergétique de ceux-ci et de l'augmentation exponentielle des énergies qui plus est taxées et surtaxées.

Lorsqu'un couple, aujourd'hui retraité, habite dans une « passoire thermique » des années 70, personne ne lui a expliqué que 40 ans plus tard il devrait payer une surtaxe foncière ou voir une majoration des droits de mutation lors de la vente de leur bien, car il serait énergivore.

Les proprios ont besoin d'un coup de pouce et non d'un coup de bâton !

Mesdames, Messieurs les ministres, les élus, entendez l'appel des propriétaires de France (64%) qui peuvent soutenir la rénovation thermique du bâti, à condition de leur donner les moyens de vos ambitions !

Objectif immédiat : faire entendre la voix de 67% des Lot et Garonnais : les propriétaires privés.

Rappeler à nos élus que nous logeons 93% des ménages Lot et Garonnais et que nous participons activement à l'économie de notre département sans délocaliser !

Oui, l'immobilier est créateur d'emploi : il fait travailler toute la chaîne de production de logements ; les artisans, les entreprises du bâtiment, les architectes, les diagnostiqueurs, des professionnels, les juristes, les fonctionnaires, etc.,....

Les propriétaires privés maillent et développent l'offre locative qui est indispensable à l'équilibre emploi-transport-logement.

Les propriétaires privés entretiennent le patrimoine de notre pays, luttent contre l'abandon des centres villes, malgré le matraquage des taxes locales, participent à la transition énergétique et font tous les jours des travaux d'amélioration.

Cependant, nous ne pourrons continuer si la pression fiscale ne baisse pas, si nos loyers sont encadrés, si la rentabilité est négative et les rapports locatifs totalement déséquilibrés, s'il n'y a aucun retour sur investissement !

Alors les travaux ne seront pas faits et la transition énergétique ralentie.

PROPOSITION des PROPRIETAIRES DU LOT ET GARONNE

Le Lot et Garonne département test pour une politique vers les propriétaires qui rénovent architecturalement leur immobilier ?

Sur le marché de la location en Lot et Garonne, on peut dire qu'il est très « détendu » et c'est un euphémisme ! On comptabilise ici de nombreux logements vacants comme à Villeneuve-sur-Lot, Marmande et Nérac. Les services fiscaux en comptabilisent 9700 en Lot et Garonne, 4 000 logements vacants à Agen et 990 à Marmande selon ; à l'UNPI, nous évaluons plutôt ce chiffre à 1 300 pour Agen et 400 pour Marmande. Cependant si les propriétaires ne louent pas, ce n'est pas par choix, mais parce qu'ils n'y arrivent pas, faute de demande suffisante ou solvable et d'attractivité des villes ! Circulation, stationnement, rien au cœur tout en périphérie. Tétanisation, thrombose du cœur, du centre ancien donc une vie artificielle sous perfusion ! Il faudrait au contraire que le cœur batte très forts pour irriguer tout le corps ! En pleine crise cardiaque, certains élus décoorent, saupoudrent, verbalisent, contraignent, menacent !!!

L'état dégradé de certains biens n'est-il pas aussi en cause ?

Le Lot et Garonne fait partie de ces départements aux villes dotées d'un centre très ancien avec des maisons à colombages qui ne sont pas toujours aux dernières normes et qui sont surtout très coûteuses à rénover. Si les propriétaires ne le font pas, c'est parce qu'ils n'en ont pas toujours les moyens et ne bénéficient d'aucun **retour sur investissement**. C'est facile à comprendre quand c'est l'argent de son travail que l'on investit.

Des mairies mettent en place des aides : exemple 2000 € pour la réfection des façades, ce qui ne paye même pas l'échafaudage : Ce n'est pas à l'échelle (sans jeu de mots) ! Il existe en France des fonds européens (FEDER notamment) qui n'arrivent absolument pas aux propriétaires privés pourtant plus de **66,7 %** de propriétaires soit **2** sur **3** en Lot et Garonne. Pourquoi ne pas les mettre ces fonds FEDER et aussi JUNCKERS à disposition des propriétaires privés (pas des élus) pour rénover les villes moyennes et les villages ?

Que penser de la taxe pour logement vacant appliquée par certaines villes du département ?

Métastase politique : un problème = une taxe, que ne paye pas le parc public qui aussi a une vacance locative très importante, non comptabilisée même en 47. Il n'y a aucune réflexion économique. Ce dispositif est une hérésie et il est synonyme d'une quadruple peine pour les propriétaires privés qui, en plus des difficultés à louer leur immobilier, de l'absence de loyer, se retrouvent toujours à payer la Taxe Foncière (+15% en 5 ans pour une inflation de 4%), plus cette nouvelle taxe et subissent la concurrence déloyale du parc public, encouragée par quelques élus ce qui pénalise d'autant plus un propriétaire privé au moment de louer ou relouer son bien. Entre ancien rafraîchi faute de moyens et logement neuf nouvelles normes ? Qui hésiterait ?

Le système actuel ne fonctionne pas : 4000 logements vacants et seulement 8 projets en cours en 3 ans, sortis au forceps à destinations de populations fragiles qui devraient être accompagnées dans le parc public ! Donc des problèmes pour plus tard ! Pire, les collectivités ne respectent pas le SIEG * des règles Européennes.

Le Lot et Garonne bénéficie d'une position extrêmement privilégiée entre BORDEAUX et TOULOUSE : qualité de vie, climat, proximité Atlantique, Méditerranée, Pyrénées, Macif central,... La bulle immobilière des métropoles va exploser et malheureusement faire des dégâts.



Que nos élus partent à la conquête de nouvelles entreprises, de nouveaux commerces, de nouveaux services, qu'ils attirent, dynamisent, exonèrent, facilitent ! (pas l'inverse d'aujourd'hui).

Quelle serait la solution ?

Les propriétaires privés jouent un rôle économique prioritaire par les investissements qu'ils réalisent dans l'amélioration ou l'entretien du parc. Ils soutiennent l'économie locale souvent de manière diffuse sur l'ensemble du département, mais de façon constante et répétitive. Les propriétaires privés procurent des recettes importantes à de nombreux artisans et entreprises du bâtiment, et favorisent le maintien et la création de nombreux emplois dans ce secteur et aux diverses collectivités locales :

39 652 logements locatifs privés en Lot et Garonne **150 801** résidences principales privées (filocom 2015).

En locatif, si nous faisons **1000 €** de travaux par an c'est ± **40 millions €** d'investis très localement en 47 !
En global seulement **1000 €** de travaux/an c'est ± **150 millions €** d'investis, +1/3 du budget départemental !!!

Nous prônons une politique qui proposerait des contrats gagnant/gagnant, des incitations fiscales conséquentes aux propriétaires qui réhabilitent architecturalement leur immobilier. D'ailleurs au nom de l'UNPI, nous avons sollicité l'Elysée sur cette question.

Notre proposition serait que le Lot et Garonne devienne département pilote sur le sujet. Il s'agirait de mettre en place une mesure forte de soutien aux propriétaires privés. Pourquoi, notamment ne pas donner aux propriétaires privés les mêmes conditions juridiques et financières qu'aux organismes publics, c'est à dire une TVA à 5 % et l'exonération de la Taxe Foncière pendant dix ans, de l'IR, de la CSG, de l'IFI, des plus values, etc.,... ?

En plus ce la couterait moins cher à l'Etat et **donc au contribuable !**

La confiance ne se décrète pas, elle se construit par des actes, s'acquiert pas à pas, se mérite !!!

Une véritable information, une formation même des élus serait indispensable pour qu'ils comprennent enfin pleinement les enjeux et n'en restent pas à des clichés éculés et absurdes.

Nous sommes fiers d'être propriétaire, vive la propriété privé patrimoine et fondement de la république, comme de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme dont nous fêterons les 70 ans en décembre 2018.

JEAN FERRANDO

Trésorier National de l'UNPI
Président de l'URPI Nouvelle Aquitaine

L'UNPI est la seule association représentante des propriétaires et copropriétaires privés dont elle défend les intérêts.
Elle œuvre pour la promotion du droit de propriété face à une législation virulente et une fiscalité écrasante.

Association LOI 1901 à but non lucratif depuis le 2 février 1924 ● 2, rue André MAZEAU 47000 AGEN ● TEL 05 53 48 02 22 ● president.unpi47@orange.fr

www.47.agen.unpi.org ● https://twitter.com/UNPI_FR ● ● <http://www.25millionsdeproprietaires.com/>

*** NOTE sur le SIEG : Commission Européenne**

La Commission Européenne considère que le logement social est destiné « aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché » (Décision du 20 décembre 2011 ***).

La Commission ajoute que : « il ne serait pas opportun d'assortir d'obligations de service public spécifiques une activité qui est déjà fournie ou peut l'être de façon satisfaisante et dans des conditions (prix, caractéristiques de qualité objectives, continuité et accès au service) compatibles avec l'intérêt général, tel que le définit l'Etat, par des entreprises exerçant leurs activités dans des conditions commerciales normales »

Le logement social est un Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) au sens des règles européennes. Il résulte de ces règles que lorsque les opérateurs économiques, le secteur privé, assurent de façon suffisante une offre de services dans un domaine donné, l'Etat n'a pas la liberté d'accorder des aides à un service public, puisque le jeu normal du marché permet de répondre à la demande. C'est largement le cas dans beaucoup de départements de France et en particulier en Lot et Garonne !!!

Par ailleurs, lorsque l'Etat accorde des aides non encadrées au seul secteur public, il fausse le jeu de la concurrence entre les bailleurs sociaux et les bailleurs privés. Le plus important est ici de considérer que lorsque le marché assure une offre suffisante, les aides publiques n'ont plus lieu d'être. Elles ne sont admises que pour pallier la défaillance du marché. En conséquence, l'objectif d'atteindre un quota de logements sociaux (20% ou 25%), sans observer le marché pour vérifier que l'offre de logements est insuffisante, ne répond pas aux règles de l'Union européenne. Nous y serons très attentifs.

Le parc public doit donc arrêter de construire de nouveaux logements en 47, vendre une part importante de son parc, en faire partir les locataires les plus aisés et ne pas se disperser dans des missions périphériques financées par les contribuables dont il est concurrent déloyal (exonération de TFPB, pas d'IFI, pas IR, pas de CSG, pas de plus values, TVA réduite, terrains gratuits ou quasi, pas de taxe sur les logements vacants, taux réduits, baux emphytéotiques, etc., etc.,...) : LIBERTE * EGALITE * FRATERNITE.

Selon les règles de la Commission, si, dans un marché local, il existe déjà des logements disponibles, à des prix équivalents à ceux du parc HLM, il n'est pas opportun de prévoir une obligation de construction de logements sociaux.

Il faut régulariser l'article 55 de la Loi SRU conformément au SIEG Européen et considérer comme logement « social » tout loyer dont la part aidée du loyer est supérieure à 20% du loyer du locataire. Le montant réel du loyer payé par l'occupant suivant ses revenus détermine le caractère « aidé social ou très social » du logement quel qu'il soit public ou privé car 70% des locataires aujourd'hui sont éligibles au logement social.

*** Relative à l'occupation de l'article 106, §2 du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne aux aides de l'Etat sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général 2012/21/UE