

GRAND DEBAT NATIONAL

Contribution des propriétaires immobiliers privés

5 solutions pour dynamiser la France

Les Unions Régionales de Propriétaires Immobiliers de Nouvelle Aquitaine et d'Occitanie regroupent toutes les associations de propriétaires privés des deux plus grandes régions de France, soit 25 départements et leur patrimoine permet d'offrir à la location plus de 7,1 millions de logements sans compter les autres locaux, à usage : commercial, industriel ou professionnel privés.

Le rôle humain et solidaire du parc locatif privé est souvent méconnu alors que plus des deux tiers du parc privé loge les ménages à revenus modestes. Les propriétaires bailleurs privés participent à la mixité sociale dans les centres ville. Ils permettent d'instaurer un dialogue plus personnel. Par leur action, ils représentent un maillage total du territoire, une alternative réelle au logement public payé très cher par les contribuables.

Les propriétaires privés jouent aussi un rôle économique prioritaire par les investissements qu'ils réalisent dans l'amélioration ou l'entretien du parc. Ils soutiennent l'économie régionale souvent de manière diffuse sur l'ensemble des départements concernés, mais de façon constante et répétitive. Les propriétaires privés procurent des recettes importantes à de nombreux artisans, entreprises, services liés au bâtiment et favorisent le maintien et la création de nombreux emplois dans ces secteurs.

En effet, les propriétaires privés représentent plus de 75,9% de la population, logent 90% des néo Aquitains et Occitans, ils contribuent donc pleinement, régulièrement, au soutien permanent de l'économie locale. Ils souhaitent mettre fin à l'Injustice et l'iniquité de traitement et poursuivre avec enthousiasme la valorisation du patrimoine de la France pour le bien de tous.

1) Encourager la production et la réhabilitation de logements abordables en ayant une politique forte d'aide à la personne.

C'est bien le locataire ou l'utilisateur d'un logement ou accédant qui a besoin d'aide suivant son parcours professionnel, résidentiel et familial et non, le promoteur ou les majors du BTP aux objectifs différents : chiffre d'affaire, marges, etc., cerises fiscales comprises qui n'ont que comme seul résultat l'inflation des coûts, des bénéfices orientés et une distorsion du marché réel.

Le locataire avec ses revenus, son activité ou non, doit pouvoir se loger ou il veut, suivant ses besoins familiaux et professionnels et non suivant tel ou tel programme immobilier plus ou moins ségrégué.

Le propriétaire bailleur qui investi a besoin d'un retour sur investissement loyal, pérenne avec un prix du marché local réel.

2) Simplifier la relation locative lisser les dispositifs faciliter l'accès à tous sur tout le territoire et non sur des zonages imposés.

Combien de logements pourraient être remis sur le marché si les procédures pour remplacer un locataire étaient simplifiées. Résiliation (rupture) conventionnelle amiable du bail (comme pour le travail) Entrainerait obligatoirement moins de demande de garanties lourdes à obtenir et permettrait de loger simplement toute typologie de populations y compris les travailleurs pauvres, les plus fragiles, simplement, facilement (exemple ; USA, Canada, GB, Espagne, Italie, etc...)

Le permis de louer est une usine à gaz inadapté pour résorber les dégâts des marchands de sommeil qui de toute façon sont déjà hors la Loi et trichent toujours. Tracasseries administratives au coût non négligeable, étatisation pour aucune efficacité réelle.

Les sans papier doivent être logés dans le parc public au prix du marché avec contrôles et aides humaines nécessaires de l'état.

Faciliter les reprises ou résiliations des baux locatifs pour encourager le parcours résidentiel et permettre d'être moins exigeant en matière de garanties si la reprise est facilitée : (2 à 3 mois maximum pour séparation amiable conventionnelle).

3) Permettre de construire ou réhabiliter des logements à bas ou très bas loyers pour le parc privé avec exactement les mêmes conditions économiques et fiscales que le parc public.

Octroyer au parc privé exactement les mêmes conditions économiques que le parc public pour les cibles identiques :

Exemples : exonération de taxe foncière pendant 25 ans, TVA à taux réduit, exonération d'IR (impôt sur le revenu), d'IS (impôt sur les sociétés) et d'IFI (impôt sur la fortune immobilière), recouvrement des impayés par le trésor public, simplement comme les HLM, pour le même type de locataire aux revenus éligibles au parc public, pas plus, pas moins.

Eviter la distorsion exorbitante entre les deux parcs qui ont les mêmes objectifs = Respect directive Européenne le SIEG ***.

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.

4) Mettre fin aux gabegies, au monopole exorbitant du secteur locatif public, notamment dans les zones détendues par une politique de vente systématique et obligatoire des logements publics (référé 3/12/18 Cour des Comptes mise en garde ANCOLS).

Taxer les organismes du parc public qui ont des logements vacants payés par le contribuable alors qu'il y a autant sinon toujours plus de sans abri, de mal logement. Appliquer systématiquement la taxe foncière et la taxe sur les logements vacants publics.

Obliger les HLM à loger les plus fragiles et les pénaliser s'ils refusent les plus modestes, les plus fragiles, les plus difficiles et les plus vulnérables de nos concitoyens y compris les sans papiers et clandestins qui doivent être secourus par la charité collective.

C'est la vocation de l'immobiliers publics payés par les contribuables Français a destination des populations fragiles, en difficultés !

5) Simplifier vraiment ; normes, sémantique et fiscalités à l'essentiel suivant les territoires et non uniformément dans le respect des personnes avec une lisibilité immédiate.

En premier lieu, respecter les acteurs immobiliers que sont les propriétaires privés qui méritent le même respect que le reste de la population sans distinction d'origine de race ou de religion.

Adapter une sémantique positive et non inappropriée, vexatoire, voire calomnieuse : passoires thermiques, logement indécents, Obligation de procédures contradictoires entre locataire et propriétaire avec état des lieux d'entrée...(fondement de la république).

Car qui fait le patrimoine tant envié de la France ? En tout cas pas le parc HLM !

Après avoir pendant des années organisé voire encouragé l'exode des commerces vers les périphéries urbaines à grand renforts de CDEC, de grands parkings gratuits et de chantages ou de commissions pour obtenir ces autorisations, après une chasse exterminatrice permanente des voitures en centre ville au coûts de stationnement exorbitants (y compris aujourd'hui FPS Forfait Post Stationnement: c'est plus jolie à l'oreille, mais c'est une pénalisation supplémentaire), certains élus s'émeuvent des conséquences néfastes et destructrices de leurs propres actes politiques ou turpitudes.

Un principe simple connu de toute activité : No parking, no business !

Que constatons nous, les 2 Néo Aquitains et Occitans sur 3 qui sont propriétaires immobiliers, hors métropoles : certains centres villes sont, soit sous perfusion, soit momifiés soit en soins palliatifs.

Car pour investir, il faut pouvoir avoir un retour sur investissement !

Le saviez-vous ? Pour un logement loué 400 € par mois si vous faites 10 000 € de travaux de combien pouvez-vous augmenter votre loyer ? C'est simple comme une décision politique : 15% des six derniers mois de loyers que divise 12 (l'âge du capitaine n'intervient pas). Soit dans notre cas 30 € et en bon gestionnaire le temps d'amortissement de votre investissement est de ± 27 ans ? Est-ce raisonnable et viable ?

Le saviez-vous ? Par exemple, le Lot et Garonne, fait partie de ces départements de nouvelle aquitaine 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 couteuses 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.

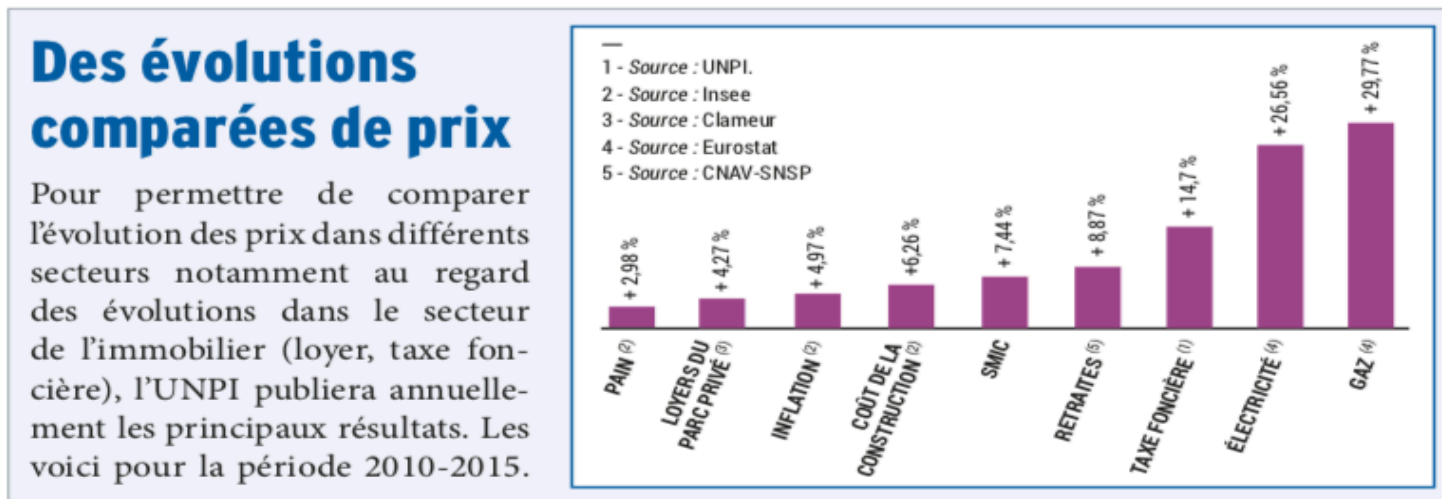
Il existe pour la France des fonds européens (FEDER notamment) qui n'arrivent absolument pas aux propriétaires privés pourtant plus de **66,7 %** de propriétaires soit **2 sur 3**. Pourquoi ne pas mettre ces fonds FEDER et aussi les fonds JUNCKERS à disposition des propriétaires privés pour rénover les villes moyennes et les villages ?

Nouvelle Aquitaine et Occitanie, 25 départements, c'est 7,1 millions de logements.

Si nous faisons **1000 €** de travaux par an c'est **± 7,1 milliards €** d'investis très localement !

Contractualisons **10 000 €** de travaux/an déductibles c'est **± 71 milliards €** d'investis, et 7,1 milliards de tva /an **Aidez-nous à investir pour le bien de tous, quel risque pour l'état ; que la croissance revienne ?**

Notre patrimoine ancien serait passoire thermique, mais alors aussi sans doute Versailles & tous nos palais nationaux, entre autres ! Faut-il les démolir ?



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, ils cautionnent et taxent systématiquement !



Le saviez-vous ? L'immobilier est le meilleur créateur d'emplois en Europe. Selon FDI Intelligence (un service du Financial times) le secteur de l'immobilier est le premier créateur d'emplois en Europe avec 234 761 emplois, suivi par l'industrie du logiciel et des télécommunications 80 796 et le secteur des composants électriques 63 214. L'immobilier est donc le secteur superstar de la création d'emplois en plus non délocalisables qui fait travailler tout type de structures de la micro entreprise à la PME.

En conclusion

Les propriétaires ont besoin de respect, d'un coup de pouce et non de bâtons répétés !

Entendez l'appel des propriétaires de France (75,9% de résidences principales) qui **peuvent vous aider dans vos objectifs**, soutenir la rénovation thermique du bâti, la transition énergétique, la préservation de la planète à condition de leur donner les moyens de vos ambitions !

Nous logeons 93% des ménages Néo Aquitains et Occitans et nous participons activement à l'économie de nos deux régions, de nos vingt cinq départements sans délocaliser, ni dans des participations hasardeuses de fonds volatiles ou prédateurs étrangers.

Oui, l'immobilier est créateur d'emplois durables :

Il fait travailler toute la chaîne de production de logements ; artisans, entreprises du bâtiment, architectes, comptables, diagnostiqueurs, juristes, avocats, notaires, huissiers, commerces, restaurants, la culture locale, l'administration, etc.,....

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

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 pourrions 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 !**

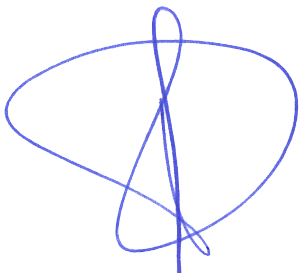
Le patrimoine n'est ni de droite ni de gauche c'est la France, notre richesse commune, préservons là, soignons là, les propriétaires privés souhaitent **vous aider à réussir cet immense challenge** de poursuivre avec enthousiasme la valorisation du patrimoine de faire progresser la qualité de vie de nos concitoyens, d'engager sereinement la transition énergétique de la France pour le bien de tous.

Vive la propriété privée Française notre patrimoine commun.

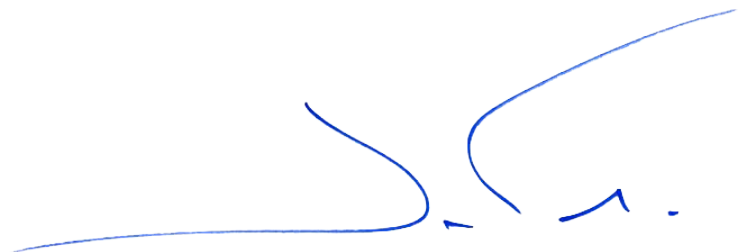
Nous avons l'honneur et le plaisir de vous adresser la participation des propriétaires privés de Nouvelle Aquitaine et d'Occitanie, de l'atlantique à la méditerranée, dans le grand débat national. Merci de la bienveillance que vous voudrez bien porter à nos propositions de bon sens patrimonial enraciné dans notre terroir et bénéfiques pour notre beau pays et ses habitants.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire ou détail à votre convenance,

car qui mieux que les propriétaires privés pour parler de la propriété privée !



Jean Jacques PONS GERMAIN
Président URPI Occitanie



Jean FERRANDO
Président URPI Nouvelle Aquitaine
Lien inter régions

*** 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 ou beaucoup de logements sont vacants, par exemple en particulier en Lot et Garonne (47) !!! (un département parmi les 25 de nos deux régions).

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 et demanderons systématiquement si nécessaire par voie de justice administrative que la Loi soit appliquée.

Il faut **rectifier** 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.

Le parc public doit donc arrêter de construire de nouveaux logements en Nouvelle Aquitaine et Occitanie, 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 pendant 25 ans 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.,...*) :

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 la construction de logements publics sociaux.

* 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