

Les propriétaires privés sont restés sur leur faim

AGEN La venue de la ministre du Logement, Sylvia Pinel, hier, à leur assemblée générale n'a pas calmé leurs inquiétudes relatives aux dispositifs de la fameuse loi Alur

VALÉRIE DEYMES
v.deymes@sudouest.fr

« Qui sont les propriétaires privés ? C'est vous, c'est moi, c'est 58 % des Français et 63 % des Lot-et-Garonnais, soit plus de 3 sur 5 ! », lâchait hier en ouverture de son discours de bienvenue à la ministre du Logement, Sylvia Pinel à Agen, Jean Ferrando, président de l'UNPI 47 (Union nationale de la propriété immobilière de Lot-et-Garonne). Tandis que son président national Jean Perrin allait plus loin dans la définition : « Les propriétaires privés ne sont ni des nantis ni des rapaces ! »

Le décor était planté pour les deux maîtres de cérémonie qui accueillaient les adhérents de l'UNPI 47 et l'UNPI 82. C'est en voisine que Sylvia Pinel avait accepté l'invitation : la première visite ministérielle pour l'association depuis ses 91 années d'existence. Alors de quoi a-t-on parlé ? De la fameuse loi Alur sur laquelle Sylvia Pinel, à la suite de Cécile Duflot, a apposé sa patte. Une loi qui inquiète et qui provoque quelques indigestions chez les propriétaires privés.

Climat d'incertitude

Jean Perrin entrait dans le vif du sujet, revenant sur ce qu'il appelle « les idées fausses qui se propagent », comme la flambée des loyers qu'il réfute, chiffres à l'appui, ou le nombre démesuré de logements insalubres quand « la réalité est beaucoup moins catastrophique ». Pour le président de l'UNPI, les politiques de logements successives se sont avérées insuffisamment efficaces au regard des 51 milliards annuels qu'elles coûtent chaque fois à l'État. « C'est l'équivalent de ce que rapporte annuellement l'impôt sur le revenu à l'État français ! Et il y a matière à faire des économies, voire les 11 milliards souhaités par le gouvernement et ce, autrement qu'en réduisant les dotations aux collectivités locales. » Et d'illustrer son propos en arguant que la fameuse loi Alur « plonge les propriétaires dans un climat d'incertitude peu propice à l'investisse-



La ministre, Sylvia Pinel était l'invitée hier de Jean Ferrando et de Jean Perrin, pour l'assemblée générale de l'UNPI 47 et 82. PHOTO V.D.

« Faut-il rogner sur l'APL, sur le prêt à taux zéro ou encore sur le budget de l'ANAH pour trouver les économies sans impacter l'activité économique ? »

ment immobilier et donc néfaste pour l'activité économique ».

« Notre volonté, tout comme vous, est d'avoir une politique de logement qui fonctionne, avec des loyers accessibles et une véritable transition énergétique. La loi Alur profite au locataire qui se retrouve avec un loyer encadré mais pénalise le bailleur qui, lui, voit le loyer baisser mais les charges comme la taxe foncière augmenter et l'avantage fiscal disparaître. Sur la transition énergétique, nous disons "oui" sans

hésitation ! Néanmoins, avec des charges qui augmentent, des loyers qui baissent, investir dans ce domaine demande du temps. Il faut que la loi nous en donne ! Et je ne parle pas du bail type qui devra désormais s'accompagner d'un document de 21 pages ! »

Un choc de simplification

Jean Perrin concluait son discours par une proposition à la ministre : « Comme je l'ai déjà fait avec le Premier ministre, je vous propose un choc de simplification. J'ai lancé un appel aux contributions que j'aurais plaisir à vous présenter. »

Si Sylvia Pinel a répondu favorablement à la « proposition », c'est visiblement un peu agacée ou tendue qu'elle est montée à la tribune rappelant que la loi avait été votée par la représentation nationale. Autrement dit, elle n'avait pas à revenir sur le texte. Pour autant, elle s'attardait à répéter que la concertation avait été de mise, l'était encore et

qu'il s'agissait par ces 177 articles « d'équilibrer les relations entre les acteurs du logement, d'entretenir des relations de confiance et de redonner de la lisibilité et de la stabilité ». Elle rectifiait les chiffres annoncés par son prédécesseur à la tribune : « Ce sont 44 milliards qui sont consacrés à la politique du logement. Alors faut-il rogner sur l'APL, sur le prêt à taux zéro ou encore sur le budget de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) pour trouver les économies sans impacter l'activité économique ? Je souhaite une simplification des procédures pour permettre la relance de l'investissement. Chaque mesure sera élaborée avec pragmatisme. »

Quant à la transition énergétique, ce n'est pas son domaine : « C'est celui de Ségolène Royal qui prépare une loi. » Sylvia Pinel n'ira pas plus loin dans la confrontation au grand dam des propriétaires privés présents hier au Crédit agricole de Boé.

Les propriétaires privés ont le pied sur le frein

AGEN Lors de son assemblée générale, l'UNPI 47 a interpellé la ministre du Logement

Si la loi Alur et les inquiétudes qu'elle génère ont occupé une bonne partie de l'assemblée générale de l'Union de la propriété individuelle de Lot-et-Garonne, l'UNPI 47 (lire notre édition d'hier), le président départemental, Jean Ferrando, a profité de la présence de la ministre du Logement, Sylvia Pinel, pour dresser un bilan de la situation immobilière.

« Aujourd'hui, le Lot-et-Garonne, sur la base du rapport de la Dreal Aquitaine, compte près de 150 000 résidences principales. 90,5 % de la population lot-et-garonnaise est logée dans le parc privé. Le département compte 39 435 loge-

ments locatifs appartenant à 9 000 propriétaires privés souvent âgés », a souligné le président, fai-

nant d'être écoutés et surtout entendus ».

1 000 logements vacants

Et dans ce paysage immobilier, on note une vacance élevée des logements, de l'ordre de 1 000 à Agen. « Nérac et Villeneuve-sur-Lot ne sont pas non plus épargnées. Cette situation a de multiples causes : la peur du mauvais locataire, le coût des travaux, des mises aux normes incertaines, les impayés, les délais juridiques, les frais engagés dans les conflits et l'absence de rentabilité. Et le tout avec des prix de loyers qui baissent. » Côté investissements, les privés ont également le pied sur le frein. Et d'inviter, Sylvia Pinel à redonner de la sécurité et de la confiance à ces investisseurs « si on veut relancer l'économie ». « La loi Pinel est un outil dans ce sens reposant principalement sur une niche fis-



Jean Ferrando a rappelé le poids des propriétaires privés dans la situation immobilière du département. PHOTO V. D.

cale. Mais n'est-il pas temps d'adapter la fiscalité immobilière dans son ensemble, plutôt que de créer des attrait fiscaux spécifiques en vue de doper ponctuellement le marché ? » D'autant que le président lot-et-garonnais a rappelé que les collectivités locales, soumises à une baisse des dotations de l'État, n'ont pas hésité pour certaines à relever leur taux d'imposition. « On a noté 25 % d'augmentation de la taxe foncière sur le département en cinq ans. »

La ministre a tenté de rassurer les propriétaires privés, en leur indiquant que la loi Alur et les décrets qui en découlent sont là pour équilibrer et pacifier les relations entre les différents acteurs de l'immobilier « et ce dans la concertation et avec pragmatisme ». L'UNPI considère néanmoins qu'elle n'est pas suffisamment consultée. ...

Valérie Deymes

Logement. La ministre à l'écoute



Sylvia Pinel, la ministre du Logement, était de passage à Agen samedi, afin notamment de prêter une oreille attentive aux doléances des propriétaires immobiliers, qui ne s'estiment pas suffisamment aidés, et dénoncent des charges écrasantes. Page 2

AGEN

« Les propriétaires ne sont pas des rapaces ! »

l'essentiel
La ministre du Logement a écouté, samedi à Agen, les doléances des propriétaires immobiliers, qui s'estiment mal-aimés et soumis à des charges écrasantes.

Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, a assisté samedi au congrès départemental de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). L'assemblée, qui s'est tenue à Agen, réunissait les adhérents du Lot-et-Garonne et du Tarn-et-Garonne, terre d'élection de la ministre. En répondant à cette invitation, elle pouvait s'attendre à quelques critiques des représentants des « petits propriétaires », ces derniers se plaignant de mille et un maux, de tracasseries administratives, de charges écrasantes, du manque de soutien du gouvernement, etc. Critiques il y eut, mais finalement personne ne tira à boulets rouges sur l'autre.

POLITIQUE AU PROFIT DES FOYERS MODESTES
Sylvia Pinel a défendu l'action gouvernementale, plaidant pour un réseau de copropriétaires « responsable, fluide et pacifié », l'État devant rester dans son rôle : être « le garant d'un bon équilibre entre les propriétaires et les

locataires ». Elle a rappelé combien le plan de relance gouvernemental pour le logement était « ambitieux », pour « relancer l'activité économique et offrir des logements de qualité ». L'action gouvernementale est axée vers les propriétaires – via la loi dite Pinel, actant une fiscalité incitative – mais également vers les locataires. « Il faut offrir des logements intermédiaires pour les foyers modestes », a-t-elle expliqué. « Le gouvernement a par ailleurs mis en place une quarantaine de mesures pour simplifier les procédures liées aux équipements obligatoires aux propriétaires. Il s'agit bien de redonner confiance dans l'investissement sur le locatif. »

« Il faut sauver le droit à la propriété qui est en danger aujourd'hui... »

Le président national de l'UNPI, Jean Perrin, a quant à lui un diagnostic différent. « Nous souhaitons qu'il y ait beaucoup de propriétaires dans notre pays, qu'il y ait de bons logements, nous voulons accompagner la transition énergétique, nous sommes favorables aux loyers abordables. Mais pour autant, nous pensons que le propriétaire reste le mal-aimé. Il faut rebattre les cartes et combattre les idées reçues : non les propriétaires ne sont pas des rapaces ; non, ils ne sont pas des nantis. Ils ont aujourd'hui moins envie d'investir,

car trop de difficultés leur sont opposées, comme ce futur bail locatif dont nous avons déjà peur : il comptera vingt et une pages ! Quant aux normes sur le développement durable, oui nous voulons y aller, mais laissez-nous un peu plus de temps. »

OÙ SE TROUVENT LES ACHETEURS ?
Pour le représentant de l'UNPI, entre 280 000 et 300 000 logements ont été construits l'an passé. « Ce n'est pas assez. Ce n'est pas la faute au manque de terrains ; le noeud du problème, c'est le manque d'acheteurs. Les candidats à la propriété doutent. Ceux qui occupent leur propre logement hésitent à investir quand ils imaginent la taxe sur les plus-values, les droits de succession, la taxe foncière, la taxe d'habitation, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, etc. N'est-ce pas mieux de rester locataire ? Quant aux éventuels propriétaires bailleurs, ils veulent bien louer, mais ils veulent surtout que leur investissement rapporte plus qu'un livret A. Et puis ils veulent toucher les loyers de leurs locataires. » Une critique aux mesures de protection du locataire qui écraseraient aujourd'hui le bailleur.

OBSERVATOIRES DES LOYERS
L'UNPI pense que la construction de 400 000 à 450 000 logements par an est un objectif crédible, notamment si des économies sont faites sur une

CÔTÉ CHIFFRES

Selon l'UNPI de Lot-et-Garonne (présidée par Jean Ferrando), le Lot-et-Garonne compte près de 150 000 résidences principales et plus de 39 000 logements locatifs ; 90,5 % de la population est logée dans le parc privé ; 1 000 logements seraient vacants à Agen, et autant à Nérac et à Villeneuve-sur-Lot.

La ministre a indiqué samedi que les crédits alloués à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) se montent cette année à 120 millions d'euros, ce pour rénover 75 000 logements privés. « Et ce budget va encore croître de 70 millions », a-t-elle ajouté. / Photo Jean-Michel Mazat

partie de 51 milliards dépensés par l'État, pour être réinjectées directement dans la politique du logement. « Ne nous plaignons pas, a indiqué Jean Perrin, nous avons le meilleur taux d'occupation au monde, avec deux habitants par logement en France. Mais il faut sauver le droit à la propriété qui est en danger aujourd'hui. La propriété est le fondement d'une société responsable. L'UNPI planche actuellement sur une étude pour un choc de simplification sur le logement,

pour simplifier la vie des propriétaires. Et nous voulons travailler avec vous, Madame la ministre. » Sylvia Pinel aura, lors de son intervention, rappelé que les aides étaient pour beaucoup incompressibles. « Nombre de villes comptent des copropriétés dégradées. Faut-il supprimer les aides à la rénovation ? Faut-il toucher à l'aide pour le logement (APL) qui bénéficie aux plus fragiles ? Faut-il toucher au prêt à taux zéro ? » Et la ministre de rappeler que les 44 mil-

liards dépensés dans le logement chaque année en rapportaient 60 à l'État. Enfin, s'agissant de l'encadrement des loyers, Sylvia Pinel a rassuré l'auditoire, indiquant que l'expérience ne portait actuellement que sur les régions parisiennes et lilloises. « Il y a beaucoup d'interprétations erronées, a-t-elle lâché. L'observatoire des loyers de Toulouse ne sera opérationnel que fin 2016, et celui de Bordeaux en 2017. »

Sébastien Bouchereau

logement

« Les propriétaires ne sont pas des rapaces ! »

l'essentielle ▼ La ministre du Logement, Sylvia Pinel, a écouté samedi, à Agen, les doléances des propriétaires immobiliers qui s'estiment mal-aimés et soumis à des charges écrasantes.

Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, a assisté samedi au congrès départemental de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). L'assemblée, qui s'est tenue à Agen, réunissait les adhérents du Lot-et-Garonne et du Tarn-et-Garonne, terre d'élection de la ministre.

En répondant à cette invitation, elle pouvait s'attendre à quelques critiques des représentants des « petits propriétaires », ces derniers se plaignant de mille et un maux, de tracasseries administratives, de charges écrasantes, du manque de soutien du gouvernement, etc. Critiques il y eut, mais finalement personne ne tira à boulets rouges sur l'autre.

POLITIQUE AU PROFIT DES FOYERS MODÊTES

Sylvia Pinel a défendu l'action gouvernementale, plaçant pour un réseau de copropriétaires « responsable, fluide et pacifié », l'État devant rester dans son rôle : être « le garant d'un bon équilibre entre les propriétaires et les locataires ». Elle a rappelé combien le plan de relance gouvernemental pour le logement était « ambitieux », pour « relancer l'activité économique et offrir des logements de qualité ».

L'action gouvernementale est axée vers les propriétaires – via la loi dite Pinel, accordant une fiscalité incitative – mais également vers les locataires. « Il faut offrir des logements intermédiaires pour les foyers modestes », a-t-elle expliqué. « Le gouvernement a par ailleurs mis en



Sylvia Pinel, ici au côté du préfet Denis Conus. / Photo DDM Jean-Michel Mazet

CÔTÉ CHIFFRES

Selon l'UNPI de Lot-et-Garonne (présidée par Jean Ferrando), le Lot-et-Garonne compte près de 150 000 résidences principales et plus de 39 000 logements locatifs ; 90,5 % de la population est logée dans le parc privé : 1 000 logements seraient vacants à Agen, et autant à Nérac et à Villeneuve.

place une quarantaine de mesures pour simplifier les procédures liées aux équipements obligatoires aux propriétaires. Il s'agit bien de redonner confiance dans l'investissement sur le locatif. »

Le président national de l'UNPI, Jean Perrin, a quant à lui un diagnostic différent. « Nous souhaitons qu'il y ait beaucoup de propriétaires dans notre pays, qu'il y ait de bons logements, nous voulons accompagner la transition énergétique, nous sommes favorables aux loyers abordables. Mais pour autant, nous pensons que le propriétaire reste le mal-aimé. Il faut rebattre les cartes et combattre les idées reçues : non les propriétaires ne sont pas des rapaces ; non, ils ne sont pas des nantis. Ils ont aujourd'hui moins envie d'investir, car trop de difficultés leur sont opposées, comme ce futur bail locatif dont nous avons déjà peur : il comptera vingt et

une pages ! Quant aux normes sur le développement durable, oui nous voulons y aller, mais laissez-nous un peu plus de temps. »

OÙ SE TROUVENT LES ACHÉTEURS ?

Pour le représentant de l'UNPI, entre 280 000 et 300 000 logements ont été construits l'an passé. « Ce n'est pas assez. Ce n'est pas la faute au manque de terrains ; le nœud du problème, c'est le manque d'acheteurs. Les candidats à la propriété doutent. Ceux qui occuperont leur propre logement hésitent à investir quand ils imaginent la taxe sur les plus-values, les droits de succession, la taxe foncière, la taxe d'habitation, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, etc. N'est-ce pas mieux de rester locataire ? Quant aux éventuels propriétaires

baillleurs, ils veulent bien louer, mais ils veulent surtout que leur investissement rapporte plus qu'un livret A. Et puis ils veulent toucher les loyers de leurs locataires... » Une critique aux mesures de protection du locataire qui écraseraient aujourd'hui le bailleur.

OBSERVATOIRES DES LOYERS

L'UNPI pense que la construction de 400 000 à 450 000 logements par an est un objectif crédible, notamment si des économies sont faites sur une partie des 51 milliards dépensés par l'État, pour être réinjectées directement dans la politique du logement. « Ne nous plaignons pas, a indiqué Jean Perrin, nous avons le meilleur taux d'occupation au monde, avec deux habitants par logement en France. Mais il faut sauver le droit à la propriété qui est en danger aujourd'hui. La propriété est le fondement d'une société responsable. L'UNPI planche actuellement sur une étude pour un choc de simplification sur le logement, pour simplifier la vie des propriétaires. Et nous voulons travailler avec vous, Madame la ministre. »

Sylvia Pinel aura, lors de son intervention, rappelé que les aides étaient pour beaucoup incompressibles. « Nombre de villes comptent des copropriétés dégradées. Faut-il supprimer les aides à la rénovation ? Faut-il toucher à l'Aide pour le logement (APL) qui bénéficie aux plus fragiles ? Faut-il toucher au prêt à taux zéro ? » Et la ministre de rappeler que les 44 milliards dépensés dans le logement chaque année en rapportaient 60 à l'État. Enfin, s'agissant de l'encadrement des loyers, Sylvia Pinel a rassuré l'auditoire, indiquant que l'expérience ne portait actuellement que sur les régions parisiennes et lilloises. « Il y a beaucoup d'interprétations erronées, a-t-elle lâché. L'observatoire des loyers de Toulouse ne sera opérationnel que fin 2016, et celui de Bordeaux en 2017. »

Sébastien Bouchereau