

LE FORUM DE L'UNIS IDF

Séquence politique

...

Le projet de loi ELAN
Les enjeux du parc privé



Mieux vivre l'immobilier



Table Ronde politique / Projet de loi « ELAN »

Mickaël NOGAL

- Député de Haute-Garonne
- Vice-président de la Commission des affaires économique de l'assemblée
- Co-président du groupe d'études « Enjeux de rénovation et habitats dégradés (logement) »

Stéphane PEU

- Député de Seine-Saint-Denis
- Co-président du groupe d'études « Enjeux de rénovation et habitats dégradés (logement) ».
- Ancien vice-président du Conseil de territoire Plaine Commune, délégué à l'habitat et au foncier.
- Ancien membre du Conseil national de l'habitat (sur désignation de la fédération nationale des offices publics de l'habitat).

Christophe TANAY Président de l'UNIS

Jean-Michel CAMIZON Membre de Plurience, Président du comité Prospective de l'UNIS.

Pierre ASTRUP Président de la commission de Gestion Locative de l'UNIS

Géraud DELVOLVÉ, Délégué général de l'UNIS

Animateur/modérateur

Olivier Marin

rédacteur en chef Propriétés Le Figaro et Explorimmo,
intervenant régulier TV/Radio (BFM, Boursorama, Radio France...)
auteur du guide « Le Mémo de l'immo » (éditions Le Mécène).



Mieux vivre l'immobilier

1. ELAN : Les mesures phares sur le parc privé

Les points de satisfaction

- L'acte de cautionnement pourra être dématérialisé
- Des sanctions et limites aux plateformes de location touristiques
- L'observation des loyers n'entraîne pas automatiquement l'encadrement

Les points de vigilance

- Les observatoires des loyers
- L'avenir de l'encadrement des loyers : mise en place d'un encadrement des loyers expérimental pour 5 ans.
- Le bail numérique (ordonnance) constitue vrai danger de captation non seulement de la donnée, mais aussi de la clientèle

Les points d'interrogation

Le bail mobilité va-t-il séduire ?

Quid du rééquilibrage des rapports locatifs ?



2. Pour un loyer abordable, rendre attractif l'investissement locatif privé

PROPOSITION N°1 : Etendre aux bailleurs privés personnes physiques, les avantages octroyés aux bailleurs personnes morales en harmonisant le traitement fiscal de la production neuve de logements locatifs intermédiaires.

PROPOSITION N°2 : Reconnaître le bailleur comme plein acteur économique en généralisant l'amortissement fiscal des logements locatifs privés du parc existant.

En faveur de l'offre locative à loyers intermédiaires « abordables »

Un amortissement « renforcé », à **2 %** moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans), en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements intermédiaires (plafonds du dispositif « PINEL »).

En faveur de l'offre locative à loyers « sociaux »

Un amortissement « progressif » de **3%** moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif social (**PLS**).

Un amortissement porté à **4%** moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif à usage social (**PLUS**).

& Améliorer la qualité du parc privé et éviter l'augmentation systémique des loyers en prévoyant le suramortissement des travaux d'amélioration. Quatre types de dépenses de travaux ont été préalablement identifiés :

Les dépenses de **réparation et d'entretien**,

Les dépenses de **rénovation énergétique**,

Les dépenses d'**amélioration**,

Les dépenses d'**agrandissement**.

Suivant le même régime de déduction au titre de l'amortissement que le logement auquel elles se rattachent (2%, 3%, 4%)

