

2011

Année anniversaire !

**La France peut-elle
vraiment mieux faire
en matière de logement ?**

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Si c'est en 1904 que notre arrière grand-père Jérôme Loiselet s'est lancé dans l'administration de biens, l'association Loiselet & Daigremont est, quant à elle, née en 1951. 60 ans pendant lesquels notre maison n'a cessé de revendiquer son statut d'entreprise familiale, porteuse de valeurs très particulières de tradition, de modernité et qui place surtout le capital humain avant les valeurs financières.

Nous souhaitons dédier à tous nos clients ce 60^{ème} anniversaire, qui ne sonne pas comme une retraite, loin de là, mais au contraire comme une nouvelle jeunesse. C'est grâce à vous et pour vous que nous avançons. Et nous vous en remercions.

Mais l'année 2011, c'est aussi l'anniversaire d'une grande institution, l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économiques), qui célèbre ses 50 ans. À cette occasion, l'organisation publie un important rapport dans lequel la question du logement tient une large place : quelles perspectives et surtout quelles politiques nouvelles pour améliorer une situation qui, notamment en France, est loin d'être satisfaisante.

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET



→ L'entreprise familiale, un modèle durable...

Le Family Business Network, organisation internationale des entreprises familiales, a confié au Cabinet de consultants international PwC le soin de réaliser une étude sur les valeurs et l'évolution des entreprises familiales.

De cette étude, parue en mars 2011, il ressort plusieurs axes très caractéristiques de nos entreprises :

- L'entreprise familiale place le capital humain au cœur de l'entreprise et vise la pérennité de ses valeurs.
- En terme de stratégie, une vision à long terme et de prudence est de mise dans les entreprises familiales.
- Ces entreprises sont en général mieux gérées et obtiennent de meilleures performances.
- La solidarité (préserver le personnel à tout prix) la gestion prudente et l'anticipation (éviter les risques et les projets trop ambitieux) et l'absence de pression des actionnaires, permettent en général aux entreprises familiales de s'adapter rapidement et de ce fait de mieux traverser les périodes économiques tourmentées.
- Enfin l'étude souligne que, face aux crises, l'entreprise familiale obtient, auprès de ses collaborateurs l'implication et la flexibilité nécessaire qui lui permettent de trouver des solutions pour assurer sa pérennité.

Depuis 60 ans, grâce à ses collaborateurs, Loiselet & Daigremont écoute, innove, travaille pour que tous ses clients puissent être « Bien dans leur immeuble ! »...

La France peut-elle vraiment mieux faire en matière de logement ?

Qu'y a-t-il de commun entre Loiselet & Daigremont, entreprise de services immobiliers et l'OCDE ? A priori, rien... et pourtant...



Pour les deux entités, 2011 est l'année d'un anniversaire marquant, 60 ans pour notre groupe et 50 ans pour l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques.

Mais au-delà de l'anecdote, Loiselet & Daigremont et l'OCDE ont plus de points communs qu'il n'y paraît. Quand l'OCDE travaille à bâtir un monde plus juste et plus sain, notre entreprise œuvre pour améliorer la vie dans les immeubles, tout en ayant le souci de performance et de rentabilité des investissements de ses clients.

■ UN RAPPORT QUI MET LE LOGEMENT AU CŒUR !

Depuis de très nombreuses années, multiples sont les voix qui s'élèvent pour dénoncer le manque de mise sur le marché de logements neufs qui induit un déficit de logements sociaux et même du parc locatif privé.

Dans un rapport publié début avril 2011, l'OCDE estime que « le fonctionnement du marché du logement français pourrait être sensiblement amélioré ». L'institution dresse une liste de pistes qui permettraient de fluidifier le marché immobilier français. L'OCDE constate la hausse des prix de l'immobilier dans notre pays et le décrochage d'une grande partie des Français dans l'accession à la propriété. L'organisme insiste également sur l'existence de « situations tendues, concentrées dans quelques grandes agglomérations marquées par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande ». Si une partie des français a accru son patrimoine, « plus de 5 % de la population reste logée dans des conditions insatisfaisantes », indique l'OCDE, citant le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre.

■ LA FRANCE DES PROPRIÉTAIRES, DOUCEMENT... MAIS SÛREMENT

Contrairement à bien des idées reçues, plus de la moitié des Français (58 %) sont propriétaires de leur logement contre 44% en Allemagne mais 70% en Angleterre et 83% en Espagne. La moyenne européenne se situe aux alentours de 70%. Plusieurs mesures sont censées améliorer notre taux d'accession à la propriété : le prêt à taux zéro, la déduction fiscale des intérêts d'emprunts, le PTZ réservé aux primo-accédants.

Pour l'OCDE, la priorité est l'amélioration des politiques publiques du logement, qui devraient privilégier trois grands axes :

- les « aides personnelles sous conditions de ressources, le soutien direct et efficace à l'offre en zones tendues,
- et la réduction de certaines entraves aux mécanismes de marché, afin de rendre l'offre plus réactive, le marché plus fluide, et les distorsions plus limitées ».

Nous insisterons sur les sujets qui touchent plus particulièrement nos clients : la révision de l'indice d'indexation des loyers, la fiscalité immobilière, l'application du taux de TVA pour les dépenses d'entretien et de rénovation dans un logement.

■ INDICE D'INDEXATION DES LOYERS, POUR UNE PLUS GRANDE LIBERTÉ

Parmi les mesures phares prônées par l'OCDE : la révision de l'indice d'indexation des loyers du secteur privé. Car, si les loyers sont libres pour les nouveaux baux sur le marché, les loyers en cours de bail ne peuvent être actuellement revalorisés qu'en-deçà de l'Indice de référence des loyers (IRL).

Selon l'Organisation, ce « mécanisme d'indexation des loyers conduit à restreindre la mobilité résidentielle des locataires en cours de bail, à reporter la hausse naturelle sur les nouveaux baux, sans doute à limiter l'offre de logements et à accroître le niveau général des loyers ». L'OCDE incrimine fortement le dispositif qui circonscrit les augmentations des loyers en cours de bail à la fluctuation des prix à la consommation. Il conviendrait de se fonder sur un indice basé sur l'évolution des nouveaux loyers « tout en lissant, afin d'éviter des variations trop brutales ».

Rappelons que depuis 1989, la loi fixant le statut des rap-

ports locatifs permet au gouvernement de prendre un décret visant à limiter la hausse des loyers à l'occasion d'un renouvellement de bail, lorsque le marché et la situation sont exceptionnels. Chaque année, au mois d'août, quelle que soit la couleur politique du gouvernement, un décret est publié, qui limite la hausse possible à la moitié de celle sollicitée par le bailleur. Le renouvellement du texte, s'il protège les locataires en place, a tendance à décourager les bailleurs privés et à les détourner de l'investissement immobilier.

De même, une révision des valeurs locatives cadastrales serait souhaitable, celles-ci reposant « sur une procédure lourde et des critères obsolètes », les éléments de comparaison datant de 1970 pour le foncier bâti et de 1961 pour le non-bâti.

L'organisme dénonce par ailleurs l'ensemble des mesures qui engendrent une « surprotection » des locataires par rapport aux propriétaires. La durée des baux et la complexité des procédures d'expulsions sont en première ligne. Elles auraient des effets très négatifs sur la fluidité du marché.

Pour les experts de l'OCDE, l'affaiblissement voire la suppression de cette protection aurait pour effet de rendre les propriétaires moins méfiants vis-à-vis des personnes qui ne présentent pas toutes les garanties et les caractéristiques du locataire idéal et ouvrirait ainsi le marché locatif.

Rappelons que la loi 1948 a eu dans le passé des effets négatifs sur la croissance du parc locatif. Mais le débat refait surface, depuis quelque temps avec l'idée d'une réglementation nécessaire pour les micro-surfaces. Il s'agirait de plafonner ou d'encadrer les loyers de relocation, dans les zones tendues, en particulier sur les chambres de service.

■ DES MESURES FISCALES... RÉVOLUTIONNAIRES ?

L'OCDE est favorable à une « neutralité fiscale » totale. Ainsi, la non imposition de la résidence principale est-elle visée en priorité, « nourrissant potentiellement l'inflation des actifs immobiliers jusqu'à l'apparition de bulles ».

Toujours dans l'optique de fluidifier le marché, les auteurs du rapport notent que la fiscalité joue un rôle essentiel. Pour améliorer la mobilité des propriétaires, l'OCDE conseille aux pouvoirs publics de diminuer la pression fiscale applicable aux mutations immobilières et de la faire basculer sur la taxe foncière.

D'autres propositions de réformes fiscales ne vont sans doute pas susciter l'enthousiasme des contribuables. L'OCDE propose tout d'abord de taxer la cession de la résidence principale et plus généralement de réduire les avantages fiscaux associés à la résidence principale. Néanmoins, pour éviter des effets de blocage du marché des secundo-accédants, le rapport de l'OCDE conseille de différer l'imposition de la plus-value immobilière réalisée sur la vente d'une résidence principale jusqu'au moment du décès, lorsque les plus-values sont réinvesties dans une résidence principale.

Autre surprise de l'étude, la suppression des avantages fiscaux et toutes les subventions sur les produits d'épargne logement et des prêts à l'accession à la propriété est fortement conseillée.

Il est à craindre, si ces propositions étaient retenues, que la taxation des plus-values immobilières étendue à la résidence principale entraînerait certainement à moyen

Loiselet & Daigremont

terme une répercussion mécanique sur les prix de vente. Quand l'immobilier représente pour les ménages Français une valeur-refuge, servant par exemple à préparer sa retraite, l'épargne des ménages en souffrirait donc.

La taxation de la plus-value concernant la résidence principale pourrait également avoir des impacts sur la mobilité des salariés et irait donc à l'encontre de la mesure préconisant une plus grande souplesse dans les déplacements. Par ailleurs, cette mesure est contraire à l'idée d'une « France de propriétaires », revendiquée par nombre de nos concitoyens.

■ RETOUR À LA TVA NORMALE POUR LES DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATION ?

Comme l'ensemble des professionnels du logement et des propriétaires bailleurs, mais aussi comme la directive européenne 2009/47/CE, Loiselet & Daigremont milite et soutient depuis l'origine l'existence d'une TVA à taux réduit pour les travaux liés à l'entretien et à l'amélioration des immeubles dédiés à l'habitation.

Cette mesure a été instaurée en 1999 pour les travaux de rénovation et d'entretien sur des locaux à usage d'habitation, résidence principale, secondaire ou louée. Cet avantage fiscal a largement contribué à faciliter l'entretien des immeubles et à faire face aux très nombreux travaux rendus obligatoires par une multitude de réglementations en tous genres (mise aux normes des ascenseurs, amiante, plomb, etc.).

Les propriétaires-bailleurs, les propriétaires-occupants, les locataires, les occupants à titre gracieux peuvent en bénéficier. Les dépenses prises en compte pour la TVA à 5,5 % sont la main-d'œuvre, les matières premières et les équipements. Les travaux et la fourniture doivent être effectués et facturés par un professionnel.

Loiselet & Daigremont note avec satisfaction que le secrétaire d'Etat au Logement a récemment affirmé son soutien à la TVA à taux réduit : « le taux réduit est un des socles de notre politique pour l'amélioration de l'habitat existant ».

Il est à craindre que la disparition de cette mesure, pourtant préconisée par l'OCDE, aurait pour conséquence directe une dégradation du niveau d'entretien des immeubles (et donc du confort et des conditions de vie des Français dans leur logement), un risque de retour au développement du travail clandestin, et une détérioration des niveaux d'emploi dans le bâtiment, industrie très utilisatrice de main-d'œuvre.



Plus de 200 défibrillateurs dans nos immeubles

Loiselet & Daigremont a été le premier syndicat à sensibiliser ses immeubles sur l'importance d'installer des appareils cardiaques au cœur des lieux de vie.

Depuis l'opération "Nous prenons notre rôle à cœur" parrainée par Raymond Domenech, en avril 2009, dans un immeuble du 15ème arrondissement, de nombreuses copropriétés ont non seulement fait installer un ou plusieurs défibrillateurs, mais ont également participé à une séance de formation avec un organisme spécialisé ou avec la Croix Rouge.

Les gardiens des copropriétés gérées par Loiselet & Daigremont suivent, quant à eux, une formation spécifique aux premiers gestes qui sauvent et à l'utilisation d'un défibrillateur.

L'Association Défibrill'Acteurs, qui a repris l'initiative lancée par Loiselet & Daigremont, aide toutes les copropriétés qui le souhaitent dans la logistique liée à l'installation de ces appareils. Elle permet également de bénéficier de prix particulièrement avantageux pour acquérir ces appareils.