

Récapitulatif des acquis de l'UNPI en 2020

● BAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS :

✓ Pas d'annulation des loyers en cas de fermeture administrative pour cause de Covid-19, mais des aides à destination des commerçants

A la suite de la fermeture au public des commerces et établissements « non essentiels » au printemps 2020 pour ralentir l'épidémie de Covid-19, des voix se sont élevées pour réclamer l'annulation des loyers dus par les locataires. L'UNPI a vivement réagi. Les propriétaires ne supporteraient pas d'être privés par l'Etat d'une source vitale de revenus ; beaucoup ont par ailleurs des échéances de prêt à honorer.

Plutôt que d'annuler les loyers, il faut soutenir financièrement les commerçants. L'UNPI a appelé à ce que les collectivités territoriales, bénéficiaires des impôts locaux, adoptent des mesures de soutien locales en plus des aides de l'Etat.

Il faut aussi permettre aux commerces de rouvrir le plus vite possible. Concernant le second « déconfinement », l'UNPI a soutenu une réouverture des commerces avant le 1^{er} décembre 2020.

- ⇒ Le Gouvernement a écarté toute « annulation » des loyers commerciaux et professionnels. En avril 2020, l'appel du ministre Bruno Le Maire à abandonner des loyers commerciaux (sans que cela soit une obligation) ne concerne pas non plus les « petits » bailleurs. Une ordonnance du 23 mars 2020 a en revanche – c'est un pis-aller – instauré une mesure de report du paiement des loyers commerciaux pour les petites entreprises (les retards de paiement au printemps 2020 n'ont pas dû donner lieu à exécution forcée ou sanction). Un second report des loyers commerciaux a également été instauré après les fermetures administratives de l'automne 2020.
- ⇒ Le Gouvernement a introduit de nombreuses aides (fonds de solidarité, prêts garantis par l'Etat, reports d'échéances fiscales, etc.) afin d'aider les entreprises à honorer leurs obligations.
- ⇒ Des collectivités locales, à l'instar de Grand-Reims ou de la Métropole Européenne de Lille, ont instauré des mesures de soutien au paiement des loyers.
- ⇒ Le Gouvernement a annoncé une réouverture des commerces dès le 28 novembre 2020 (laissant quatre fins de semaines avant Noël) au lieu du 1^{er} décembre initialement prévu.

✓ Crédit d'impôt pour les loyers commerciaux ou professionnels abandonnés

Après les fermetures administratives de l'automne 2020, le Gouvernement a annoncé son intention d'inscrire dans la loi de finances pour 2021 un crédit d'impôt pour les remises de loyer consentis par les propriétaires. Il a d'abord été indiqué que ce crédit d'impôt serait fixé à 30 % du loyer mensuel abandonné.

L'UNPI a réclamé que ce taux soit porté au moins à 50 % afin que la charge supportée par les propriétaires ne soit pas trop importante.

- ⇒ Dans sa version adoptée par l'Assemblée nationale le 17 novembre 2020, le projet de loi de finances pour 2020 prévoit un crédit d'impôt correspondant à 50 % du loyer mensuel abandonné. De plus, sont éligibles les propriétaires louant à des enseignes de plus de 250 salariés (le crédit d'impôt correspond alors à 50 % des deux tiers d'un loyer mensuel, le locataire étant censé continuer de payer un tiers de loyer).
Ce crédit d'impôt, couplé à la défiscalisation des loyers remisés (voir ci-après), est une juste compensation des efforts consentis par les bailleurs en cette période.
Cet acquis de l'UNPI suppose néanmoins l'adoption définitive par la loi de finances pour 2021 (attendue pour la fin de l'année 2020).

✓ **Défiscalisation des loyers remisés aux locataires**

Il serait absurde qu'un propriétaire paye des impôts sur un loyer qu'il a remisé à son locataire. Pourtant, les propriétaires ne déclarant pas ce loyer abandonné peuvent être inquiétés. En effet, il ressort de la jurisprudence que la non-taxation de ce loyer suppose que le bailleur justifie de difficultés financières du locataire (à défaut, il s'agit d'une libéralité que l'administration fiscale n'entend pas subir...).

L'UNPI a réclamé une clarification sur ce point alors que les propriétaires sont invités à abandonner des loyers commerciaux et professionnels.

- ⇒ La seconde loi de finances rectificative pour 2020 du 25 avril 2020 prévoit clairement que les loyers remisés entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 ne sont pas imposables, sauf si le locataire a un lien de dépendance à l'égard du bailleur ou s'il existe un lien de parenté entre bailleur et locataire (auquel cas la preuve de difficultés de trésorerie demeure requise). Les loyers abandonnés sont donc exempts à la fois d'impôt sur le revenu (ou d'impôt sur les sociétés) et de prélèvements sociaux.
- La loi de finances rectificative précise que demeurent déductibles en leur entier les charges afférentes au loyer.

✓ **Miser sur la conciliation entre bailleurs et locataires**

L'UNPI a souligné le sens des responsabilités des propriétaires et leur capacité à trouver des solutions avec leurs locataires. Il faut faire confiance à la capacité de réaction des propriétaires et limiter au maximum les mesures étatiques et verticales.

Pour les situations les plus difficiles, l'UNPI a milité pour que les commissions de conciliation des baux commerciaux puissent à l'avenir connaître des litiges liés aux difficultés de paiement pour cause de fermeture administrative. Elle a souligné le taux important de conciliation de ces commissions, dans lesquelles les Chambres UNPI siègent en tant que représentantes de bailleurs.

- ⇒ Une circulaire interministérielle du 22 juillet 2020 retient la proposition de l'UNPI de permettre aux commissions départementales de conciliation des baux commerciaux d'examiner les dossiers de défauts de paiement de loyers liés à l'épidémie de covid-19.
- ⇒ Cette même circulaire comporte en annexe une charte de bonnes pratiques entre commerçants et bailleurs, signée notamment par l'UNPI, qui préconise plusieurs solutions concernant le report de loyers voire les franchises de loyers. Elle n'a pas de valeur normative mais est simplement destinée à servir de cadre aux négociations entre propriétaires et bailleurs.

- **BAUX D'HABITATION** :

- ✓ **Pas de moratoire sur les loyers d'habitation en raison de l'épidémie de Covid-19**

Au printemps 2020, des voix ont réclamé l'annulation des loyers d'habitation en raison de l'épidémie de Covid-19.

L'UNPI a vivement rappelé l'effet catastrophique qu'aurait une telle mesure, aussi bien pour les propriétaires bailleurs que, in fine, pour les locataires.

- ⇒ Comme en matière de baux commerciaux, le Gouvernement a exclu dans sa communication de crise que les locataires puissent se croire autorisés à ne plus payer leur loyer. Une série d'aides a été prévue ou renforcée pour aider les locataires à honorer leurs obligations.

- ✓ **Indemnisation des propriétaires en cas de non-exécution de jugements d'expulsion pour cause de prolongement de la trêve hivernale**

En lien avec l'épidémie de Covid-19, la trêve hivernale 2019-2020 a été repoussée jusqu'au 10 juillet 2020.

L'UNPI est montée au créneau pour réclamer une indemnisation pour les propriétaires voyant l'exécution d'un jugement d'expulsion être repoussée en raison de cette mesure.

- ⇒ Via la presse, le ministre du Logement a indiqué que des demandes d'indemnisation pouvaient être formulées pour la période postérieure au 31 mars 2020 (en temps normal, l'Etat n'est pas tenu responsable du défaut d'exécution de jugements d'expulsion pendant la trêve hivernale).
Nous renouvelons ici notre appel à témoignages pour toutes les personnes ayant rencontré des difficultés au moment d'obtenir l'indemnisation promise.

- ✓ **Possibilité pour les particuliers d'organiser des visites de logement dès le 28 novembre 2020 (« second déconfinement »), au même titre que les professionnels**

Dans le cadre de la levée progressive des mesures restrictives de déplacements de l'automne 2020, le Gouvernement a envisagé de ne permettre à nouveau les visites de logement (résidences principales) le 28 novembre 2020 que pour les agents immobiliers. L'UNPI a rappelé que plus d'un tiers du parc privé n'est pas « intermédié ». Les propriétaires louant en direct sont capables d'organiser des visites dans le respect des gestes barrières et réserver les visites aux professionnels serait injuste et discriminatoire. L'UNPI a d'ailleurs soumis au Gouvernement un projet de protocole sanitaire pour les visites effectuées par les particuliers.

- ⇒ Dès le 26 novembre 2020, le Premier ministre Jean Castex a annoncé la reprise des visites immobilières pour les professionnels comme pour les particuliers.
- ⇒ Dans la foulée, la ministre Emmanuelle Wargon a validé le protocole sanitaire pour les visites sans intermédiation proposé par l'UNPI.

- FISCALITE :

- ✓ **Défiscalisation des donations jusqu'à 100 000 € pour la construction ou la rénovation énergétique d'un logement**

Dans le but de soutenir la construction de logements, le secteur du bâtiment, mais aussi d'accélérer la transition énergétique des logements, l'UNPI réclamait la suppression des droits de mutation prélevés sur les donations permettant de financer les travaux de construction ou de rénovation énergétique.

- ⇒ La troisième loi de finances rectificative n° 2020-935 du 30 juillet 2020 institue une exonération temporaire de droits de mutation à hauteur de 100 000 € pour les dons de sommes d'argent à un descendant (ou à défaut un neveu ou une nièce), lorsque la somme donnée est affectée à des travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale ou à la construction d'une résidence principale (donations effectuées entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021).
Cette donation peut se cumuler avec les abattements pour liens de famille entre le donateur et le donataire.

- ✓ **Augmentations modérées de taxe foncière en 2020**

Chaque année, au travers de son Observatoire national des taxes foncières, l'UNPI dénonce la hausse de l'impôt foncier (<https://www.unpi.org/fr/taxes-foncieres.html>). Son constat est amplement commenté par les médias.

En 2019, l'UNPI avait vivement critiqué une revalorisation massive de valeurs locatives dans le département de l'Isère.

- ⇒ En 2020, aucune des cinquante plus grandes villes de France n'a relevé son taux de taxe foncière et un seul département a augmenté son taux. Par ailleurs, aucun phénomène de revalorisation massive de valeurs locatives n'a été constaté en 2020.
La hausse de l'impôt foncier demeure notable sur un temps long. L'UNPI est vigilante sur l'évolution future de la taxe foncière alors que la taxe d'habitation disparaît et que se profile une mise à plat des valeurs locatives des logements dès 2023.

- RENOVATION ENERGETIQUE :

- ✓ **Ouverture de MaPrimeRénov' à tous les propriétaires (occupants et bailleurs) sans condition de ressources**

L'UNPI milite depuis longtemps en faveur d'aides aux travaux de rénovation énergétique accessibles à tous les propriétaires, quels que soient leurs revenus, et qu'ils soient occupants ou bailleurs. Elle a notamment appelé à un renforcement de MaPrimeRénov', aide créée en remplacement progressif du crédit d'impôt transition énergétique par la loi

de finances pour 2020, mais réservée initialement aux propriétaires occupants sous condition de ressources.

- ⇒ Dès le mois d'octobre 2020, Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, a annoncé l'extension de MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs.
 - ⇒ Dans sa version adoptée par l'Assemblée nationale le 26 novembre 2020, le projet de loi de finances pour 2021 prévoit son extension à tous les propriétaires, quels que soient leurs revenus (le montant de l'aide varie bien évidemment en fonction des ressources du demandeur).
- L'UNPI suit de près l'adoption définitive de la loi de finances pour 2021.

✓ **Défiscalisation des donations jusqu'à 100 000 € pour la construction ou la rénovation énergétique d'un logement**

Voir dans « Fiscalité »

● **SQUATS DE LOGEMENTS :**

✓ **Compétence liée du préfet pour mettre un terme aux squats de logements**

L'UNPI milite inlassablement pour simplifier la reprise de propriétés investies par des squatters. Elle réclame notamment que les textes prévus en la matière soient pleinement appliqués en pratique.

- ⇒ Depuis la loi 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, l'intervention du préfet que l'on peut requérir pour arrêter le squat d'un « domicile » est étendue aux résidences non principales. Cette procédure est prévue à l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable. Elle suppose au préalable de déposer plainte, de prouver que le logement constitue un des logements du demandeur et de faire constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.
- ⇒ Le préfet a désormais 48 heures pour répondre à la demande d'intervention.
- ⇒ Le préfet ne peut plus refuser de mettre en demeure le squatteur de partir (puis d'exécuter la mise en demeure si elle n'est pas suivie d'effet) qu'en invoquant un « motif impérieux d'intérêt général ».