



de la part de

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

LETTRE D'INFORMATION

Septembre 2011 - N°8

En bref



Une large concertation s'est déroulée au cours du premier semestre 2011. Elle a permis de rassembler des associations de consommateurs, des garants financiers, des assureurs, des organismes de formation, des universitaires, des professeurs de droit, des avocats, des économistes, des experts et des professionnels de l'immobilier.

Le fruit de ces réflexions prend forme dans un **Livre blanc pour une réforme des métiers de l'immobilier**. Ce document recueille des propositions concrètes pour l'engagement de six grands chantiers :

- Le renforcement des **compétences** requises et l'obligation de **formations**
- La rédaction d'un **Code de déontologie** applicable à l'ensemble de la profession
- La création d'une **Commission nationale de discipline** présidée par un magistrat indépendant et destinée à faire appliquer le respect des règles professionnelles
- La mise en place d'une **procédure de conciliation** en cas de litiges entre professionnels et consommateurs
- Le renforcement de la **protection des consommateurs** ainsi que la préservation de l'équilibre économique des entreprises

L'institution d'un **Conseil national des professions immobilières** permettrait de mettre en œuvre ces chantiers.

Un colloque est organisé le 13 septembre afin de faire connaître ces réflexions. **Notre objectif : que ces propositions deviennent Loi.**

LES LOYERS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN 2011

En moyenne générale sur tout le territoire, le constat est à un ralentissement de la hausse des loyers (**+0,9% en 2011**, contre 1,4% en 2010 à la même époque).

Le taux de mobilité est en progression (27,9 %) et concerne 125.000 locataires de plus que l'année précédente.

Les loyers de marchés (nouvelles locations) s'établissent ainsi (moyennes) :

- France entière : 12,4 euros/m²
- Studio et 1 pièce : 16,6 euros/m²
- 2 pièces : 12,6 euros/m²
- 3 pièces : 10,4 euros/m²
- 4 pièces : 9,4 euros/m²
- 5 pièces et plus : 9,1 euros/m²

Le **détail** des loyers par région, et dans 679 villes, est accessible sur le site www.clameur.fr

RÉFORME DES PLUS-VALUES

La réforme des plus-values a été présentée à tort comme une mesure touchant les « nantis » détenteurs de résidences secondaires. Abusive également, la façon de la présenter comme une « niche fiscale » comme les autres, tels que les parcs à thèmes ou les hôtels de luxe.

La réalité est que tous les logements – sauf la résidence principale du vendeur – sont soumis à la taxe sur la plus-value.

Elle touche donc tous les Français, y compris les petits épargnants.

Cela veut dire que même le propriétaire d'un logement locatif est soumis à la taxe au moment de la vente. Or cette taxe augmentera à compter de février 2012, la durée de détention pour s'en exonérer ayant doublé (de 15 à 30 ans) en raison de

la nouvelle progressivité des abattements.

Il est à craindre que cette mesure provoque à terme un gel des ventes, voire une hausse des loyers, par répercussion. Et cette mesure ne pourra générer aucune importante économie pour le budget de l'Etat si les décisions de vendre sont reportées ou gelées.

Sans vente, pas de plus-values, et pas de taxes.

L'UNIS considère qu'il était préférable de maintenir le seuil de 15 ans dès lors que le propriétaire réinvestit dans l'immobilier locatif dans les deux ans suivant la vente. Il s'agit en effet d'éviter le gel des transactions, et de favoriser la mobilité du parc de logement, y compris locatif. **Tout le monde y aurait gagné, propriétaires, locataires, et l'Etat.**

Restons vigilants, la prochaine loi de finances pour 2012 pourra contenir d'autres mesures... de rigueur.

UN NOUVEAU SITE POUR L'UNIS

En vous connectant sur le site de l'UNIS, vous découvrirez un nouveau site Internet entièrement revu, résolument tourné vers le grand public, convivial et animé en permanence. Toutes les informations que vous cherchez sur l'immobilier, vous les trouverez sur unis-immo.fr.



Dès le mois d'octobre des nouveautés vous attendent !

SÉRIE INTERACTIVE LES COPROS en ligne sur le site de l'UNIS

La copropriété en toute simplicité !

Les Copros (1) ont débarqué sur le site de l'UNIS !! La vie en copropriété représente pour vous un monde complexe ? Grâce à la série interactive proposée et réalisée par l'UNIS, comprendre cet univers devient un jeu d'enfant ! Episode après épisode, tous les thèmes sont abordés pour tester et approfondir vos connaissances.



N'attendez plus pour percer tous les mystères de la copropriété !

Pour vivre cette expérience unique, connectez-vous sur le site de l'UNIS et commencez la 1ère session.

(1) Série Interactive conçue et réalisée par l'UNIS avec son comité scientifique.

AGENDA SALONS ET MANIFESTATIONS UNIS

Venez nous y rencontrer

Salons immobiliers :

- Lille, Solutions Copropriétés, 7/8 octobre
- Paris, Salon de la Copropriété, 12/13 octobre
- Rennes, COSYAD, 26/27 octobre
- Nice, Solutions Copropriétés, 18/19 novembre

Université de la Copropriété :

- Clermont-Ferrand, le 17 septembre
- Paris, le 12 octobre au Salon de la Copropriété
- Lille, octobre au Salon Solutions Copropriétés
- Marseille, le 17 novembre
- Biarritz, le 8 décembre
- Nice, le 29 mars 2012



Directeur de la publication :
Serge IVARS
Président de l'UNIS

Rédacteur en chef :
Géraud DELVOLVÉ

60, rue Saint Lazare
75009 PARIS
unis-immo.fr