



Confédération Nationale  
des Administrateurs de Biens  
et Agents Immobiliers

## NOTE D'INFORMATION DE VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS

Septembre 2008

N° 45

Editorial

### GARDONS NOTRE SANG-FROID...

On lit et entend un peu partout que l'immobilier va mal... Certes, mais qu'en est-il vraiment ?

Nous ne sommes pas dans une situation de crise comme aux Etats-Unis où les banques ont été moins prudentes que les nôtres. Elles ont prêté sans se préoccuper de la solvabilité des acheteurs, estimant que la hausse des prix de l'immobilier allait se poursuivre, garantissant largement leurs prêts. Las...

En France, les banques ont adopté la prudence (trop ?) et respecté les critères habituels de solvabilité des emprunteurs, limitant ainsi leurs risques. Rien à voir non plus avec l'Espagne, qui a produit en masse des immeubles neufs invendus, dont le stock entraîne le marasme actuel.

Est-ce à dire que tout est pour le mieux dans le meilleur des mondes ? Sûrement pas.

Les prix de l'immobilier s'étaient envolés anormalement. Aujourd'hui, nous assistons à un réajustement légitime et l'ambiance économique morose n'arrange pas les choses, pas plus que les signaux envoyés par le gouvernement, notamment en matière de taxation des revenus du capital (RSA).

Mais est-ce en criant au feu que les choses s'arrangeront ?

Le projet de loi Boutin arrive donc dans un contexte difficile, et contient des mesures courageuses et opportunes : rééquilibrage du secteur HLM, constitution de provisions de copropriétés obligatoires en cas d'accession sociale à la propriété, proposition du taux de 5,5% pour la construction.

La CNAB souligne le courage du ministre du logement qui veut prendre, posément, les bonnes mesures.

Car l'immobilier a besoin de calme, et pas d'agitation.

**Serge IVARS**  
Président de la CNAB



### FIISCALITÉ LOCATIVE : L'INCOHÉRENCE DES PRÉLÈVEMENTS

L'annonce d'une nouvelle taxe sur les loyers (taxe « RSA ») nous apparaît comme particulièrement inopportune dans le contexte actuellement préoccupant du marché immobilier. Cette taxe de 1,1 % serait perçue sur les revenus fonciers des propriétaires bailleurs.

La CNAB reproche le manque de cohérence dans la fiscalité des revenus issus de la location d'un bien immobilier.

En effet, la fixation des loyers, leur évolution et leur taxation donnent l'impression d'un véritable mouvement giratoire et incohérent :

- contribution sur les revenus locatifs (CRL) de 2,5% (1999-2006),
- taxe sur les logements vacants (1999),
- modification des tranches d'imposition de l'impôt sur le revenu en 2005,
- multiplication des dispositifs d'investissements locatifs (Borloo, Robien, Besson, etc.) qui sont régulièrement modifiés,
- révision à la baisse de l'indice de révision des loyers, en 2006 puis en 2008,
- création de la garantie des risques locatifs (GRL).

Les propriétaires n'attendent pas des rendements extraordinaires de leur investissement immobilier locatif. La plupart des propriétaires ne sont pas des spéculateurs. Ils veulent simplement percevoir un revenu locatif normal et stable. Or actuellement, les petits épargnants se détournent du logement dont la rentabilité est incertaine et la gestion complexe,

Les précédentes mesures du « paquet » fiscal avaient un peu redoré le blason de la pierre. En revanche, le discours de Laval sur la « RSA » est un très mauvais signal envoyé aux petits épargnants comme aux investisseurs.

La mesure touchera principalement les petits propriétaires (entre 1 et 3 logements) qui ont investi pour se préparer une meilleure retraite. Elle aura un impact fort sur les tranches d'imposition du milieu, et touchera par conséquent toujours les mêmes : la classe moyenne.

La taxe « RSA » est malvenue, à un moment où les travaux obligatoires et la rénovation énergétique des bâtiments monopolise une bonne partie des ressources disponibles.

**LOYERS :**  
**LE TEMPS DES HAUSSES RAPIDES EST TERMINÉ**

Le temps des hausses rapides de loyer est maintenant terminé. Les tendances des marchés observées en 2008 le confirment : certes, les mois d'hiver ne sont jamais propices à l'envolée des loyers de marché, mais cette année le ralentissement a été plus prononcé qu'à l'habitude (+ 0.7 % sur un an, à février 2008, contre + 1.2 % en 2007 à la même époque). Et la reprise estivale a été moins vive que les années passées : en août 2008, le rythme annuel de hausse des loyers de marché était ainsi de + 2.1 %, contre + 2.7 % en 2007 à la même époque (voire + 4.7 % en 2005 à la même époque). Il est vrai que la demande paraît aujourd'hui moins vigoureuse qu'auparavant : les incertitudes économiques et la faible progression de leurs revenus n'incitent guère les ménages à l'optimisme et ont pesé lourdement sur leur moral. La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé recule donc encore pour s'établir en août 2008 à 28.7 % depuis le début de l'année contre 30.7 % en 2007 à la même époque (et 32.5 % en 2004 à la même époque) : le repli se confirme donc, au risque d'une dégradation générale de la fluidité des marchés. Sur un an, l'activité du marché locatif privé s'est en effet contractée de 6.5 % (et même de 11.7 % depuis 2004). D'ailleurs, afin de mettre en location les biens sur un marché moins « tendu » qu'auparavant, l'effort d'amélioration et d'entretien des relocations s'élève à nouveau.

**Pour 23.6 % des villes, les loyers baissent sur un an depuis le début de l'année 2008 :**

- la baisse est de moins de 1 % pour 8.4 % des villes : Béziers (- 0.1 %), Lons le Saulnier (- 0.1 %), Colmar (- 0.3 %), Dieppe (- 0.3 %), Perpignan (- 0.3 %), Chamalières (- 0.4 %), Poitiers (- 0.5 %), Lyon (- 0.6 %), Troyes (- 0.7 %), Marseille (- 0.8 %) ... ;
- elle est de 1 à 2.5 % pour 7.0 % des villes : Fontenay le Comte (- 1.1 %), Strasbourg (- 1.2 %), Landernau (- 1.6 %), Limoges (- 1.7 %), Nice (- 1.9 %) ... ;
- elle est de 2.5 à 5 % pour 4.6 % des villes : Bordeaux (- 2.6 %), Saint Denis (- 2.8 %), Gap (- 3.5 %), Saint Claude (- 4.1 %), RUEIL MALMAISON (- 4.3 %), ... ;
- elle est de 5 % et plus pour 3.6 % des villes : Aurillac (- 5.4 %), Salon de Provence (- 6.2 %), Auch (- 7.0 %), Villefranche sur Saône (- 7.1 %), Sèvres (- 7.9 %), ...

**Mais pour 76.4 % des villes, les loyers augmentent depuis le début de l'année 2008 :**

- la hausse est de moins de 1 % pour 12.8 % des villes : Vannes (+ 0.1 %), Grenoble (+ 0.1 %), Roanne (+ 0.2 %), Mulhouse (+ 0.3 %), Rennes (+ 0.4 %), Dijon (+ 0.4 %), Bourg en Bresse (+ 0.5 %), Le Mans (+ 0.6 %), Saint Cloud (+ 0.7 %), Millau (+ 0.8 %) ... ;
- elle est de 1 à 2.5 % pour 21.2 % des villes : Montpellier (+ 1.1 %), Belfort (+ 1.2 %), Chambéry (+ 1.3 %), Clermont Ferrand (+ 1.5 %), Albi (+ 1.6 %), ...
- elle est de 2.5 à 5 % pour 25.3 % des villes : Toulouse (+ 2.5 %), Brest (+ 2.9 %), Nanterre (+ 3.1 %), Paris (+

3.2 %), Reims (+ 3.4 %), ... ;

- elle est de 5 % et plus pour 17.1 % des villes : Chaumont (+ 5.0 %), Dax (+ 5.4 %), Biarritz (+ 5.5 %), Caen (+ 5.9 %), Bourges (+ 8.3 %), ...

(Observatoire des Loyers CLAMEUR, septembre 2008)

**CONGRÈS DE LA CNAB :  
SYNDIC TOUT SIMPLEMENT**

La CNAB consacre son prochain congrès des 23 et 24 octobre au métier de syndic : « SYNDIC, TOUT SIMPLEMENT » : ce que nous faisons pour vous, copropriétaires.

**DÉVELOPPEMENT DURABLE : Où en est-on ?**

**Les projets CNAB en cours :**

- élaboration d'un modèle de contrat de performance énergétique
- récupération et recyclage de papier des agences
- recensement des aides régionales
- constitution d'une boîte à outils
- aide à la mise en place d'actions dans les copropriétés
- signature d'un accord sur la publication de la performance énergétique sur les annonces immobilières
- participation à la campagne de la HALDE : lutte contre la discrimination au logement,

\*\*\*\*\*

La CNAB approuve le projet de M. Borloo de créer un prêt à taux zéro « PTZ vert » pour la réalisation de « bouquets de travaux » pour l'amélioration énergétique du logement. De même, le projet de loi finances devrait augmenter la déduction des intérêts d'emprunt de l'impôt sur le revenu en cas d'achat d'un logement à basse consommation énergétique.

**Directeur de la publication :**

Serge IVARS  
Président de la CNAB

**Rédacteur en chef :**

Philippe DESCAMPIAUX



**Confédération Nationale  
des Administrateurs de Biens  
et Agents Immobiliers**

---

53, rue du Rocher  
75008 PARIS  
[www.immocnab.com](http://www.immocnab.com)