



JEAN PERRIN, PRÉSIDENT DE L'UNPI

## « Les bailleurs doivent être ouverts à une gestion active »

Le comité fédéral du 15 décembre 2009 a réélu Jean Perrin à la présidence de l'UNPI. Pour les lecteurs du *Propriétaire immobilier*, il trace les grandes lignes de l'action qu'il entend mener pour ces trois nouvelles années.

### Quel bilan tirez-vous de votre mandat qui vient de s'achever ?

Il y a eu des avancées substantielles dans la situation du propriétaire bailleur. Je citerai quelques exemples: le versement direct au bailleur des aides au logement, la réduction des délais d'expulsion, la faculté de déduire des revenus fonciers les charges impayées, le régime Scellier ou encore le récent dispositif de partage des économies de charges à la suite de travaux d'économie d'énergie...

Je me réjouis également du fait que l'UNPI, et à travers elle, les propriétaires privés, soit aujourd'hui mieux reconnue tant par les pouvoirs publics que par le monde médiatique.

### Quelle action entendez-vous mener pour les années qui viennent ?

Il faut faire évoluer le statut du propriétaire et de la propriété pour une double raison. D'une part, on peut s'interroger sur l'avenir de la propriété, parfois menacée, notamment fiscalement. D'autre part, on observe un déséquilibre des marchés. Les locataires sont de moins en moins solvables et il existe par ailleurs des marchés où les bailleurs peinent à trouver preneurs. En conséquence, les propriétaires vont devoir s'engager à évoluer et il faudra les soutenir.

Jean Perrin :  
« Le 100<sup>e</sup> Congrès de l'UNPI aura lieu à Paris le 21 octobre prochain. J'attends une participation extraordinaire ».

Je compte aussi m'atteler à des dossiers importants comme les rapports locatifs, la GRL ou la fiscalité.

Je crois que les bailleurs doivent aussi être plus ouverts à une gestion active de leur patrimoine, avec davantage d'arbitrages et de transformations de leurs immeubles. L'UNPI devra les accompagner.

Quant à la vie des chambres de propriétaires, il faut renforcer leur image, développer la proximité et la qualité des services. Il faut chercher sans relâche à développer les services rendus aux propriétaires, pour que nous soyons plus nombreux et donc encore plus puissants.

### Le ministre du Logement vous a confié une mission sur la vente des logements aux locataires. Où en êtes-vous ?

Ce rapport doit être remis à la mi-mars au secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme, Benoist Apparu. Son contenu sera donc dévoilé prochainement au ministre et nous en affinons le contenu, mais l'objectif essentiel qui y est défendu est de permettre au locataire d'acheter le logement qu'il loue, pour un montant

égal au montant de son loyer. Nous travaillons à mettre au point ce mécanisme en empruntant des dispositifs issus de l'accession sociale à la propriété, mais aussi tirés du viager et du crédit-bail. Il faudra sans doute le doper avec un avantage fiscal pour réduire l'impact des droits de mutation pour l'accédant.

Je crois que la vente peut répondre à l'intérêt des deux parties. Le locataire peut avoir avantage à acheter un logement même dans un marché déprimé car il constituera un capital et un droit d'usage. Quant au bailleur, il est plus fortement incité à la mise aux normes d'un logement que le propriétaire occupant; il a intérêt à arbitrer davantage, quitte à réinvestir dans un logement neuf avec le dispositif Scellier.

### Comment analysez-vous le marché ?

Nous attendons la reprise avec impatience! Si la demande est toujours présente, nous avons des inquiétudes sur la solvabilité des acquéreurs. Les grandes agglomérations comme Paris, Lyon et Marseille manquent de logements, mais dans de très nombreuses villes moyennes, comme Poitiers ou Niort ou Belfort, il y a désormais trop de logements. Le marché est donc très segmenté.

### Ce mandat sera aussi celui du 100<sup>e</sup> congrès de l'UNPI...

Ce 100<sup>e</sup> congrès de l'UNPI aura lieu à Paris le 21 octobre prochain. Ce sera un congrès important et nous avons choisi pour thème un sujet prospectif « propriétaire dans vingt ans ». Beau programme! J'attends une participation extraordinaire.

Propos recueillis  
par Bertrand Desjuzeur

