LA FÉDÉRATION & VOUS

N°6 - AVRIL 2021

UNPI UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

> ÉDITO

Deux grandes enquêtes pour l'UNPI

Nous avons constaté que nos adhérents et abonnés à la revue 25 Millions de Propriétaires répondaient, toujours en masse, lorsqu'ils étaient sollicités par les enquêtes de la Fédération. Les dernières enquêtes de l'Observatoire des loyers commerciaux et d'habitations ONLI© qui portaient sur la notation de MaPrimeRénov' et sur les travaux, ont recueilli entre 5000 et 10 000 réponses chacune. C'est considérable. Il faut le saluer !

Ainsi, nous allons poursuivre ces travaux avec deux enquêtes auprès de nos adhérents : la première sur les services de l'UNPI, la seconde sur la doctrine et les propositions de l'UNPI. Deux administrateurs travailleront avec Pierre HAUTUS pour la constitution des questions et la diffusion.

Nous avons deux objectifs principaux : mieux connaitre nos adhérents et leurs attentes, mieux préparer les fondamentaux de l'UNPI avec en ligne de mire les élections présidentielles de 2022.

Faire participer nos adhérents est essentiel. C'est un moyen de «faire Fédération».

Il pourrait par ailleurs être utile d'interroger des propriétaires qui ne connaissent pas l'UNPI dans un objectif de conquête d'adhésion en collant mieux aux attentes des prospects.

Cette enquête serait anonyme et les résultats seraient à la disposition des Chambres, qui pourraient alors les relayer Toutes vos propositions seront les bienvenues.

Christophe DEMERSON
Président de l'UNPI
@DemersonUNPI

> AFFAIRES PUBLIQUES

> Club Parlementaire

Dans l'objectif de fédérer autour de la valeur de la propriété privée, notamment à l'approche des prochaines élections présidentielles, un club parlementaire abrité par une association dont l'UNPI est membre fondateur a été créé. Il se réunira périodiquement sous la direction de Pierre HAUTUS avec pour objectif d'informer les élus des enjeux liés à la propriété privée. Les autres fédérations défendant la propriété y seront associées : forestiers, ruraux, patrimoine, etc.

Christophe DEMERSON et Jean Marc BOYER, sénateur.

> Sénateur Boyer

Le Président DEMERSON a rencontré le sénateur du Puy-de-Dôme, M. Jean-Marc Boyer, afin de travailler sur les questions des résidences de tourisme et plus largement des résidences-gérées, et de développer les relais parlementaires de l'UNPI sur cette problématique majeure qui touche plusieurs dizaines de milliers de propriétaires investisseurs. Deux axes ont été identifiés : le paiement des loyers impayés par les gestionnaires à court et moyen terme, la défense et le conseil des propriétaires dans la relation locative avec leurs gestionnaires.

> Député de Marseille

Le Président DEMERSON a également rencontré le député de la 1ère circonscription des Bouches-du-Rhône, Julien RAVIER. Les thématiques des résidences de tourisme et des squats ont été abordées.

Un projet de question écrite au Gouvernement est envisagé dans un premier temps. Cela peut aussi déboucher sur une question orale.

Christophe DEMERSON et Julien RAVIER, député.

Christophe DEMERSON et Christophe ROBERT, délégué général de la Fondation Abbé Pierre.

> Abbé Pierre

Christophe ROBERT, délégué général de la Fondation Abbé Pierre a été invité à la Fédération. La question de la trêve hivernale a animé les débats ainsi que la capacité de l'Etat à reloger les personnes en situation d'expulsion ou l'indemnisation indispensable des bailleurs en cas de refus du recours à la force publique par le Préfet. Plus largement, la structuration du parc locatif privé a permis des échanges fructueux.

> Squat : proposition de loi et circulaire ministérielle

Suite à la demande de l'UNPI, les ministres de l'Intérieur, de la Justice et du Logement ont adressé une instruction aux préfets pour détailler la mise en œuvre de cette procédure et les inviter à assurer la rapidité de son exécution. Cette instruction a pour but de souligner notamment que dorénavant la procédure d'évacuation forcée du logement squatté s'applique tant à l'égard des résidences secondaires ou occasionnelles qu'à la résidence principale : l'occupation effective du logement au moment où les squatteurs s'y introduisent n'est pas un critère nécessaire pour engager la procédure d'évacuation forcée. L'instruction rappelle [également] que les évacuations forcées ne sont d'ailleurs pas concernées par la suspension durant la trêve hivernale.

> Permis de louer

Après saisine du tribunal administratif, l'UNPI, en partenariat avec l'UNPI 36 et l'UNPI Val-de-Loire ont obtenu la révision de la mise en place du permis de louer à Châteauroux. C'est un appui certain pour la suite de notre lutte contre la mauvaise application du permis de louer, au-delà de la remise en question de la loi elle-même.

Une nouvelle délibération a été prise avec un champ plus restreint. Nous continuons donc notre procédure pour défendre les propriétaires castelroussins.

Un autre cas en Meuse va faire l'objet d'une procédure. Nous invitons les UNPI locales à se référer à la circulaire du 12 février dernier pour trouver les principaux cas d'illégalité des délibérations instaurant le permis de louer. Il est indispensable que les élus locaux appliquent la loi et respectent le droit de propriété.

> Ma Prime Rénov'

Sujet largement abordé depuis plusieurs semaines. Nous avons alerté la Ministre Emmanuelle WARGON sur le retard à l'allumage pour les propriétaires bailleurs qui doivent attendre le 1er juillet 2021. Autre facteur d'inquiétude : la consommation rapide de l'enveloppe budgétaire dédiée dans le plan de relance de l'Etat, et ainsi fermer l'accès aux bailleurs et aux copropriétés. Ces deux propositions de l'UNPI d'ouverture de la Prime qui avaient été reprises par le législateur deviendraient ainsi inopérantes

maprimerénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

> NOS PUBLICATIONS

DÉCEMBRE 2020

- Réouverture des Chambres UNPI
- Report du Comité fédéral
- Acquis de l'UNPI en 2020
- Réouverture des Chambres UNPI et visites immobilières
- ICC, ILC, ILAT du 3ème trimestre 2020
- Index des articles parus dans 25 millions de propriétaires

JANVIER

- Modification du décret relatif à l'évolution de certains loyers
- Nouveaux textes sur l'installation de dispositifs de recharge dans les immeubles
- Report des loyers commerciaux
- Parution de nouveaux décrets sur les DPE
- Loi de finances pour 2021
- Report du Comité fédéral
- IRL 4ème trimestre
- Modification du dispositif MaPrimeRenov'
- Réforme des mesures contre les squatteurs

FÉVRIER

- Révision du permis de louer à Châteauroux après l'action judiciaire de l'UNPI
- Prolongement de la trêve hivernale
- Une ordonnance modifie à nouveau les dates d'échéances de certaines mesures sur la copropriété
- Les logements classés G indécents à compter de 2023

MARS

- Révision du permis de louer à Châteauroux après l'action judiciaire de l'UNPI
- Un nouvel outil numérique pour faciliter l'établissement de l'état des risques
- Extension du dispositif Visale et retour des délais normaux de souscription et de déclaration
- ICC, ILC et ILAT du 4ème trimestre 2020

RETROUVEZ L'ENSEMBLE DE CES PUBLICATIONS EN LIGNE **DANS VOTRE ESPACE UNPI**

RESIDENCES DE TOURISME

Nombre de Propriétaires de Résidences de Tourisme sont depuis des années en grande difficulté pour récupérer leur bien.

Nous ouvrons nos colonnes à Jacques Gobert, Avocat à Marseille, et déjà en relation avec la Chambre UNPI 13/83 sur ce sujet. Nous lui avons demandé de nous présenter la situation, et comment une possible collaboration avec notre Fédération permettra de défendre les intérêts de ces propriétaires en difficulté.

« Les résidences gérées, à savoir résidences de tourisme, résidences étudiantes, affaires, sénior, EHPAD…, représentent plus de 350 000 lots de copropriété dont plus de 20 000 lots dans les résidences de tourisme.

Les résidences de tourisme sont gérées par des sociétés comme PIERRE ET VACANCES, LAGRANGE, RESIDE ETUDES…

Ces unités d'hébergement répondent à des règlementations diverses répertoriées notamment dans le Code du Tourisme et dans des organismes de classement tel ATOUT France.

Le modèle économique de ces résidences est extrêmement complexe.

Il est basé sur la souscription de baux commerciaux disposant d'une règlementation particulière dérogatoire en partie au Code du Commerce, avec fiscalité spécifique (LMP, LMNP, …) soumis au régime de la copropriété et à d'autres dispositifs ressortissant de la politique sociale, du handicap…

Les biens sont généralement vendus surévalués et comportent de lourdes charges d'exploitation.

Les propriétaires sont conditionnés par des vendeurs pour acquérir un bien « sans souci avec des loyers garantis pendant une durée certaine » et généralement, à l'issue de ces baux, il leur est indiqué, ce qui est faux, qu'ils récupèreront la

Christophe DEMERSON et Jacques GOBERT, avocat et expert pour l'UNPI.

pleine propriété de leur bien sans payer d'indemnité d'éviction.

La relation bailleur-preneur est profondément déséquilibrée à l'insu des bailleurs.

Ce sont les bailleurs, et non l'exploitant , qui représentent la partie économiquement faible. Ceux-ci sont isolés. Les baux ne sont pas négociés. Il est pratiquement impossible de résilier les baux de façon efficace en cas notamment d'impayés des loyers.

Les scandales ont été nombreux et ont conduit à une loi Novelli de 2009. Malgré ce texte les abus perdurent.

Le COVID est révélateur de difficultés antérieures (par exemple PIERRE ET VACANCES perd de l'argent depuis 9 ans). On assiste à l'heure actuelle à des impayés de loyers et de charges massifs. Des textes protecteurs des preneurs ont été pris dans le cadre de l'urgence COVID et interdisent aux bailleurs de procéder au recouvrement judiciaire de leur dû (ordonnance du 20.5.2020).

Il y a nécessité de rompre l'isolement des bailleurs face aux gestionnaires. L'expérience de note cabinet montre que seul le regroupement en association par résidence permet de résilier efficacement l'ensemble des lots d'une résidence afin de trouver un nouveau gestionnaire en cas de défaillance du preneur en place.

D'autre part, nous avons entrepris des gros efforts en vue d'améliorer la législation. Nous avons réussi en effet à faire voter un article 58 de la loi Alur donnant aux syndicats des copropriétaires la pleine propriété des locaux de service.

Aujourd'hui, l'UNPI, accompagnée du cabinet GOBERT et ASSOCIES, a tout son rôle à jouer en vue de défendre les propriétaires tout en portant leurs voix auprès des pouvoirs publics en vue d'améliorer la législation et ce en interface avec le SNRT (Syndicat professionnel des gestionnaires de résidences de tourisme)

L'UNPI est en train de finaliser les modalités d'adhésion des propriétaires via notamment leurs associations respectives, résidence par résidence, à l'UNPI. »

ENQUÊTE À TOUS LES ADHÉRENTS

La Fédération a édité un questionnaire envoyé à toutes les Chambres en leur demandant de répercuter cette enquête à tous les adhérents, afin de recenser tous les propriétaires de Résidences Services. Ce document a été insuffisamment distribué. Il n'est pas trop tard, et il est demandé ici à toutes les Chambres de l'adresser à TOUS les adhérents.

Pourquoi ? Parce que la Fédération a pris à bras le corps la défense des propriétaires de Résidences Services, en rebondissant sur la procédure de Pierre et Vacances.

Seule l'UNPI peut porter ce problème au niveau politique, communication, et judiciaire. Mobilisez vous et soutenez notre action. »

NOTRE OPPOSITION À L'ENCADREMENT DES LOYERS

Les Chambres UNPI de Lyon, Montpellier, Grenoble, Bordeaux et la Chambre des Propriétaires du Grand Paris UNPI se sont récemment associées pour faire part de leur opposition à la mise en place de l'encadrement des loyers par les collectivités territoriales de Lyon, Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier et Est Grand Orly.

Le communiqué de Presse ci-dessous indique combien les Collectivités compétentes des communes citées ci-dessus se sont affranchies du dialogue et des demandes des professionnels de l'immobilier et des chambres UNPI locales en sollicitant la mise en place de l'encadrement des loyers.

Nous sommes dans l'attente de la suite de cette action.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la vidéo de la visioconférence diffusée mardi 2 mars sur la chaine Youtube de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris :

https://www.youtube.com/watch?v=G4KEONUMGo4

Les Chambres UNPI de Lyon, Montpellier, Grenoble, Bordeaux, la Chambre des Propriétaires du Grand Paris UNPI, font part aujourd'hui de leur opposition à la mise en place de l'encadrement des loyers par les collectivités territoriales de Lyon, Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, La Plaine Saint-Denis et Est Grand Orly.

L'article 140 de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 stipule, en son alinéa 2 du §1 "qu'un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse » (…) lorsque quatre conditions sont remplies :

1. Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social.
2. Un niveau de loyer médian élevé.
3. Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
4. Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Les collectivités compétentes des communes citées ci-dessus se sont toutefois affranchies du dialogue et des demandes des professionnels de l'immobilier et des chambres UNPI locales en sollicitant la mise en place de l'encadrement des loyers.

Force est de constater, preuves à l'appui par les études concomitantes des Chambres UNPI présentées ce jour, que les communes précitées ne remplissent aucune des quatre conditions exigées par le décret. De plus Montpellier et Bordeaux figurent en tête du palmarès des villes ayant le taux de construction le plus élevé depuis cinq ans.

L'encadrement des loyers, accélérateur d'injustice sociale, source de conflits dans les rapports locatifs ne pourra jamais résoudre la problématique première de l'insuffisance de logements et de la nécessité d'accroissement du parc locatif et de la construction de logements neufs.

Les Chambres UNPI sont des associations locales adhérentes à la Fédération UNPI qui œuvre au respect du droit de propriété, au rééquilibrage des rapports locatifs, au développement de l'offre locative et à la réduction de la fiscalité.

TEAMS VOUS ACCOMPAGNE AU QUOTIDIEN

La Fédération a pris l'initiative de déployer Microsoft Teams dans toutes les Chambres afin de favoriser les liens entre Chambres et Fédération, et Chambres entre elles. Nous avons déjà communiqué avec chacune des Chambres. Nous reprenons ici les informations permettant à ceux qui n'ont pas encore démarré de le faire dans les meilleurs délais.

> Les fonctionnalites de teams

Microsoft Teams vous permet d'animer une visioconférence, d'accéder à la messagerie instantanée, d'échanger des documents ainsi que de recevoir et d'émettre des appels audio et vidéo pour faciliter vos communications. Installé sur votre ordinateur ou sur votre smartphone, restez connecté sur Teams à tout moment de la journée !

> Organiser une reunion en videoconference (CA, groupe de travail ….)

Teams vous permet également d'organiser une visioconférence, une réunion, un groupe de travail. Pour ce faire, un calendrier est mis à votre disposition dans lequel sont reliés tous les outils de Microsoft 365.

Des participants extérieurs à l'UNPI ont la possibilité d'être invités sans obligatoirement télécharger l'application Microsoft Teams. Un lien leur sera transmis directement par le biais d'une invitation à la réunion ou à la visioconférence. Cet accès leur permettra de participer à l'événement via leur navigateur web (Google Chrome, Internet Explorer et Mozilla Firefox). Vous souhaitez partager une présentation réalisée sur l'outil PowerPoint ? Microsoft Teams vous donne la possibilité de partager votre écran pour dynamiser votre visioconférence.

BAIL NUMÉRIQUE DÉJÀ DISPONIBLE ET BOUTIQUES EN LIGNE

Nous vous informons de la mise en place du bail numérique pour les adhérents qui permet de faciliter le remplissage du contrat de location à distance. Cette demande s'est largement intensifiée avec le contexte sanitaire. Le bail numérique est disponible dès maintenant.

Mais qu'est-ce que le bail numérique de l'UNPI ?
- Mise à jour de la loi et règlements en direct sans problème de stocks ;
- Un tarif de vente unique pour tous les adhérents.

FITELIA - Document non contractuel -Avril 2021