



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Revue de presse

2 août 2018



UNE SURFACE EN BORD DE MER

Selon le Crédit foncier, le littoral représente la villégiature préférée de 60% des Français désireux de s'offrir une résidence secondaire. Mais attention, si le bord de mer a tout pour plaire, il faudra faire face à une fiscalité inflationniste et à des charges d'entretien accrues. Nos conseils pour limiter la facture.

ATTENTION À NE PAS SURPAYER LE BIEN

Certes, les tarifs du littoral n'ont pas encore rejoint leur niveau d'il y a dix ans, mais ce marché d'agrément a lui aussi redémarré, sous l'effet de la chute des taux d'intérêt. «On frôle la pénurie de biens», atteste Marie-Françoise Wilmot, agente Orpi au Touquet, une station où les prix ont grimpé de 5% sur un an, selon ce réseau d'agences. Même inflation à Royan (+4,5%), à Arcachon (+7%) ou à Biarritz (+9%). Et si Antibes a marqué le pas (-1,5%, pour un large choix de biens), «c'est après deux années de hausse régulière», signale Yannick Cicile, agent Orpi. Pour ne pas surpayer son pied-à-terre et le regretter au prochain retournement de cycle, pas d'autre choix, dès lors, que de s'éloigner un peu du centre ou de la plage, où la pression des

acheteurs est trop forte. Ainsi, à Antibes, si les appartements du front de mer s'échangent entre 7 000 et 10 000 euros le mètre carré, un acheteur a déniché, à moins de 300 mètres de l'eau, un deux-pièces de 52 mètres carrés pour 5 300 euros le mètre carré. À ce prix, il dispose même d'une vue mer sur son balcon.

LA FISCALITÉ EST GALOPANTE

Le Croisic, Saint-Jean-de-Luz, toutes les villes côtières entre Cannes et Nice... Malheureusement pour les propriétaires de résidences secondaires, nombre de stations huppées se situent en «zone tendue», ce secteur où les maires ont le droit, depuis 2015, de leur appliquer une surtaxe d'habitation, dont le taux maximal a été porté de +20 à +60%. Certes, toutes les communes ne collent pas à ce plafond... Mais au Pays basque, si les estivants s'en tirent bien à Ascain, en retrait du littoral (130 euros de surcotisation moyenne, pour un taux de 30%), à Bidart, le surcoût moyen atteint 350 euros (pour un taux de 60%). Inutile d'espérer beaucoup de la disparition de la taxe d'habitation, à l'horizon 2020 : cette charge pourrait basculer sur la taxe foncière. «Il est probable

que les maires, pour compenser, s'emploient à pénaliser encore plus les résidences secondaires», parie Jean Perrin, le président de l'Unpi. Dur à avaler, quand on sait que la moindre création de piscine ou d'abri de jardin est, elle, soumise à une taxe d'équipement, dont la base a été revalorisée de 3% cette année. Pour ne pas se faire tondre, mieux vaudra donc viser une commune hors zone tendue : à côté d'Arcachon, d'Andernos-les-Bains. Ou, près de La Baule, de Piriac-sur-Mer ou de La Turballe.

DES SURCÔÛTS À PRÉVOIR POUR L'ENTRETIEN

La vue mer n'a pas que des avantages. Le ravalement de façade ? Du fait des embruns, il faudra s'y plier tous les dix à douze ans, contre quinze à vingt ans à l'intérieur des terres. Soit de 2 000 à 3 000 euros par lot, parfois 10 000 euros dans les grandes résidences. Les canalisations d'écoulement ? Il arrive que le sable les obstrue. «L'entretien revient au minimum 20% plus cher qu'ailleurs», résume Jean-François Eon, directeur de Syneval, courtier en syndic. Quant aux aides éventuelles, elles sont limitées (jusqu'à 1 200 euros octroyés par la mairie du Touquet pour un ravalement). Seule option pour rentrer dans ses

30%

Taux moyen de participation aux AG des copropriétés surtout constituées de pied-à-terre.



PAR HUGO BAUDINO-GODRON

STATION PAR STATION, LES REVENUS À ATTENDRE D'UNE MISE EN LOCATION

STATION BALNÉAIRE (REGION)	TYPE DE PIED-À-TERRÉ (PRIX D'ACHAT)	CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ANNUELLES ⁽¹⁾	IMPÔTS FONCIERS ANNUELS ⁽²⁾	PRIX MOYEN DE LA NUITÉE ⁽³⁾	NOMBRE DE NUITÉES POUR COUVRIR LE COÛT ⁽⁴⁾	GAIN NET EN CAS DE LOCATION 90 JOURS PAR AN ⁽⁴⁾	COMMENTAIRE
Antibes (Paca)	T2, 45 m ² , terrasse et piscine, proche du port (217 000 €)	2 200 euros	2 303 euros	103,50 euros	67 nuitées	1 551 euros	Le coût d'entretien de la piscine, qui s'ajoute à la surtaxe d'habitation, rend ce pied-à-terre difficile à amortir.
Arcachon (Nouvelle-Aquitaine)	T2, 44 m ² en hyper-centre, avec petit balcon (228 500 €)	1 680 euros	2 147 euros	141,50 euros	42 nuitées	4 451 euros	Un bon plan, malgré un prix d'achat salé. Elevé, le tarif à la nuitée permet en effet de vite rentrer dans ses frais.
Biarritz (Nouvelle-Aquitaine)	T2, 50 m ² , rez-de-chaussée avec cour privative, hypercentre (215 000 €)	388 euros	2 925 euros	129 euros	40 nuitées	4 233 euros	Malgré la surtaxe d'habitation locale, un amortissement rapide pour ce T2 aux faibles charges de copropriété.
Carnac-Plage (Bretagne)	T3, 63 m ² , avec grand balcon (185 000 €)	520 euros	1 990 euros	95 euros	41 nuitées	3 048 euros	Cette surface, aux charges maîtrisées, s'amortit en un gros mois. Tant mieux, car la saison est courte en Bretagne.
La Grande-Motte (Occitanie)	T3, 46 m ² en duplex, avec mezzanine, terrasse, piscine (207 000 €)	1 200 euros	2 015 euros	98 euros	50 nuitées	2 517 euros	La piscine fait grimper le coût. Bilan : un gain net inférieur à la moyenne, même après trois mois de location.
Le Touquet (Hauts-de-France)	F2, 30 m ² , situé en front de mer (132 500 €)	564 euros	2 236 euros	93 euros	46 nuitées	2 641 euros	Un amortissement rapide. Mais le bon plan, ici, est de viser les deux-pièces cabines (jusqu'à six couchages).
Royan (Nouvelle-Aquitaine)	Petite maison de 3 pièces, 70 m ² , coin jardin, à moins de 1 km de la plage (165 000 €)	0 euro	1 673 euros	110 euros	23 nuitées	5 738 euros	Un amortissement en moins d'un mois. Mais l'entretien d'une maison peut réserver de coûteuses surprises.

(1) Releve réel (2) Incluant taxe foncière, taxe d'habitation et éventuelle surtaxe d'habitation (3) Issu d'une étude de marché menée sur Airbnb, pour une location en haute et moyenne saisons, de juin à septembre (4) Une fois déduits les frais propres à la mise en location (20% des loyers) ainsi que l'imposition de ces revenus en micro-BIC. Source : Rendementlocatif.com

frais : empocher les revenus d'une location saisonnière. A en croire notre tableau, réalisé avec le site Rendementlocatif.com, l'amortissement peut être atteint en un peu plus d'un mois, à condition que les charges de la résidence soient maîtrisées et que le tarif à la nuitée soit confortable. Par contre, dans les immeubles avec piscine, et pour peu que la ville applique la surtaxe comme à Antibes, c'est durant deux mois, environ, qu'il faudra se priver de son pied-à-terre. «Pour optimiser le remplissage, mieux vaudra prévoir un mobilier neutre et au goût du jour», préconise Bassel Abedi, de Rendementlocatif.com.

DES COPROPRIÉTÉS PAS TOUJOURS BIEN GÉRÉES

Certes, on y compte quelques retraités, installés à l'année. Reste que le parc immobilier de la plupart des stations balnéaires se compose pour l'essentiel de résidences secondaires. «Elles pèsent 81% au Touquet», rappelle Marie-Françoise Wilmot. Ce qui ne va pas sans poser des problèmes de gestion. Manque de temps ou de moyens, les copropriétaires ne sont, selon la CLCV, que 30% en moyenne à participer aux assemblées générales, contre 50% dans une copropriété «classique».

A Biarritz, le taux de surtaxe d'habitation frappant les résidences secondaires est de 30%.



Pas étonnant, dès lors, que le parc se dégrade. «Il est compliqué de convaincre à distance de la nécessité de faire des travaux», explique Jean-François Eon. Quant aux syndics eux-mêmes, ils ne sont guère mis sous pression par des occupants absents. Pour mobiliser ces derniers, le minimum est d'exiger que l'AG se déroule durant l'été. Autre astuce : délocaliser la réunion dans une ville d'où proviennent la plupart des copropriétaires. «Pour un immeuble à Deauville, on peut choisir un syndic de Paris, et y organiser l'assemblée», illustre Jean-François Eon. Enfin, si l'immeuble compte des résidents permanents, il peut être judicieux de les placer au conseil syndical. ➤



“40 JOURS DE LOCATION SUFFISENT SOUVENT À RENTRER DANS SES FRAIS”

BASSEL ABEDI
fondateur de la
plate-forme
Rendementlocatif.
com



Bulle immobilière à Dijon : réalité ou pur fantasme ?

Au recensement de janvier 2017, la population de la ville de Dijon s'élève à 157 738 habitants (population totale). La hausse est continue : entre 2009 et 2014, la ville a gagné 1 605 habitants. À l'horizon 2020, Dijon vise 160 000 habitants, avec 20 % de logements à loyer modéré.

Quant à la population de la métropole, elle est d'environ 257 000 habitants. Dans le même temps, elle a gagné environ 6 000 habitants. Depuis dix ans, 1 300 logements neufs sont déclarés terminés chaque année dans la métropole. L'objectif est, à l'horizon 2030, de créer 15 000 logements neufs supplémentaires et de réhabiliter 1 000 logements. Il est prévu d'arriver en 2030 à 21 % de logements à loyer modéré (alors que la norme est à 20 %).

Des programmes de construction trop nombreux qui annoncent une bulle immobilière comme on l'entend parfois ? Nous avons posé la question à deux acteurs de l'immobilier local aux avis bien tranchés :

Jean Perrin, président de **l'Union nationale des propriétaires immobiliers** : « Nous sommes à la veille d'une grosse crise : il y a trop de nouvelles constructions, alors qu'il faut rénover »

Pierre Pribétich, vice-président de Dijon Métropole, délégué à l'habitat, et à l'urbanisme : « Arrêtons le fantasme des bulles immobilières : les programmes sortent parce qu'ils sont commercialisés »

Découvrez leurs analyses dans votre édition Dijon du 23 juillet ou en cliquant sur les liens ci-dessus (articles payants).

- [Météo France 2](#)
 - ■ [Pollution aux particules fines](#)
 - [Sécheresse](#)
 - [Vague de froid](#)
- [vrai ou fake](#)
- [Le live](#)

DIRECT. Tour de France 2018 : regardez la 11e étape entre Albertville et La Rosière avec francetv sport

Les + chauds

- [Coupe du monde 2018 : la réponse parfaite de Benjamin Mendy aux commentaires sur les origines africaines](#)

- [Actualités](#)
- [Eco / Conso](#)
- [Immobilier](#)
- [Encadrement des loyers](#)

Hausse des loyers à Paris : "C'est une étude à charge", dénonce l'Union des propriétaires immobiliers

Le directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers conteste l'intérêt sur l'ancienneté de l'étude de la CLCV dénonçant la hausse des loyers parisiens depuis huit mois.



Immeubles haussmanniens du 16e arrondissement du quartier de Passy, à Paris. (VINCENT ISORE / MAXPPP)



franceinfoRadio France

Mis à jour le 18/07/2018 | 14:01
publié le 18/07/2018 | 14:01

Du chou dans le kebab, vraiment ? Pourquoi le nord-est de la France se passe du sempiternel "salade"

PartagerTwitterPartagerEnvoyer

LA NEWSLETTER ACTU Nous la préparons pour vous chaque matin Votre email

OK

"C'est une étude à charge parce qu'on fait que la CLCV n'a pas eu de données sur les propriétaires qui du coup ont pu proposer des loyers plus élevés", dit Pierre Hautus, directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Il conteste la qualité scientifique de l'étude de la CLCV dénonçant la hausse des loyers parisiens depuis huit mois. "Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent", a lancé Pierre Hautus. Selon le directeur, l'UNPI, à l'origine de la plainte ayant mené la justice à annuler le dispositif d'encadrement des loyers fin 2017, la seule réponse adéquate est de s'attaquer à l'offre locative notamment en généralisant le conventionnement, un abattement fiscal permettant au propriétaire de proposer "un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50% en dessous du prix du marché".

VIDEO. États-Unis : un policier tire à travers son pare-brise et tue un suspect

Est-ce que les propriétaires parisiens se sont sentis "pousser des ailes", comme le dénonce la CLCV ?

Pierre Hautou. L'expression est amusante mais j'aimerais voir le fond de cette étude. Elle s'attache à regarder quelles seraient les annonces qui sont conformes à ce que devrait appliquer l'encadrement des loyers. Je rappelle qu'il n'existe plus depuis le mois de novembre dernier. Et à aucun moment, cette étude ne tient compte des montants de loyers réels. On nous parle d'un échantillon de 1 000 annonces, c'est assez peu représentatif, la qualité scientifique de l'étude me paraît contestable. C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers. Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent.

Coupe du monde 2018 : sur Twitter, des femmes dénoncent des agressions sexuelles subies le soir de l

Il n'y a pas d'augmentation des prix à Paris ?

On ne sait pas s'il y a une augmentation massive des prix parce qu'il suffit que le loyer soit 10 ou 15 euros au-dessus de ce qu'aurait prévu l'encadrement des loyers pour qu'il rentre dans les fameux 17% de l'étude de la CLCV. Je n'ai pas encore eu l'occasion de regarder le fond de l'étude mais, à mon avis, c'est une analyse partielle de la fin de l'encadrement.

Selon vous, il faut laisser faire le jeu de l'offre et de la demande ?

Douze nouvelles lunes découvertes autour de Jupiter, dont une "boule étrange"

Pas tout à fait. On peut mener des politiques volontaristes pour créer de l'offre locative. Encadrer les loyers, c'est répondre à une demande assez populiste de dire on bloque les loyers et comme ça tous les locataires d'un territoire peuvent se prévaloir de dire, dans ma commune, je suis certains que mon loyer ne va pas être très élevé. En réalité, les loyers restent toujours élevés à Paris par rapport aux autres grandes villes de France parce qu'on ne se s'est pas attaqué à créer de l'offre locative. On peut s'atteler à créer de l'offre locative intermédiaire ou sociale via le conventionnement. C'est-à-dire que le propriétaire peut s'engager, moyennant un abattement fiscal, à mettre un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50 % en dessous du prix du marché. Il faut aussi mener une politique volontariste de dégelage d'offres locatives en mobilisant des logements vacants ou des bureaux.

"Dès que vous pouvez, partez" : dans le bassin de l'aqueduc, les habitants apprennent à reconnaître les o

A lire aussi



Paris compte rétablir l'encadrement des loyers à l'automne

La ville de Paris entend rétablir l'encadrement des loyers, annulé par la justice en novembre 2017.

Un locataire à Paris paie 128 euros par mois en plus, soit 1 536 euros de plus à l'année. C'est la révélation de l'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), preuve pour celle-ci que les prix ont flambé dans la capitale. **L'Union nationale des propriétaires immobiliers** conteste la qualité scientifique de l'étude de l'association CLCV.

Encadrement rétabli à l'automne ?

À Paris, moins d'une annonce de locations immobilières sur deux respecte le loyer maximal autorisé. Face à ce constat, des élus parisiens veulent utiliser la loi ELAN pour rétablir l'encadrement des loyers dans la capitale. Le plafonnement des loyers devrait être de nouveau effectif à l'automne. En vigueur depuis 2015 grâce à la loi ALUR, le dispositif avait été invalidé en novembre 2017. Il reste à savoir si ce projet de loi sera bien adopté.



En quoi consiste l'encadrement des loyers ?



C'était l'une des mesures phares de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) de Cécile Duflot, entrée en vigueur le 1^{er} août 2015. L'encadrement des loyers, qui avait pour but de contenir leur hausse, a été déployé dans les villes où il existait un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement. Ainsi, par un décret reconduit chaque année, les prix des loyers sont soumis à un plafonnement.

En l'occurrence, les villes de Lille et de Paris ont été les premières à expérimenter le dispositif. Mais après Lille, le 29 novembre 2017, c'était au tour de Paris de se voir interdire la poursuite de cette mesure par le tribunal administratif. Le motif invoqué : l'encadrement des loyers se limitait aux communes alors qu'il devrait s'appliquer aux agglomérations entières. Pour autant, cette décision n'était pas le synonyme d'un enterrement définitif du dispositif.

Pour preuve, moins d'un an plus tard, la loi logement Elan portée par le gouvernement actuel donne la possibilité aux collectivités de redéployer le dispositif sous forme d'une expérimentation de cinq ans.

Dans quelle zone le dispositif peut-il être appliqué ?

A compter du mercredi 1^{er} août, le dispositif sera appliqué dans 28 zones dites «tendues». Ces dernières correspondent à 1 149 communes des agglomérations de Bordeaux, Grenoble, La Rochelle, Lyon, Marseille, Grenoble, Aix-en-Provence, Montpellier, Bordeaux, Nice, Strasbourg, Toulouse, Nantes, Toulon, Annecy, Ajaccio, Bastia, Bayonne, Meaux, Menton, Saint-Nazaire, Sète, Thonon-les-Bains, Arles, Beauvais, Biarritz, Fréjus, Annemasse et Arcachon. Par ailleurs, le site du service public propose un simulateur permettant de déterminer si votre logement se situe en zone tendue.

A Paris, l'adjoint à la maire de Paris en charge du logement, Ian Brossat, confirme que «la loi Elan nous permet d'appliquer l'encadrement des loyers à la seule échelle de la commune» et fait la promesse de rétablir le dispositif dans la capitale dès l'automne prochain.

Nous avons donc demandé au gouvernement de nous permettre de réactiver l'encadrement des loyers.

La loi ELAN nous le permet.

Nous le ferons donc dès l'automne.

C'est indispensable pour que ceux qui travaillent à Paris puissent s'y loger.

— Ian Brossat (@IanBrossat) 18 juillet 2018

Quelles locations ne sont pas concernées par ce dispositif ?

Deux types de logements, considérés comme vacants, ne seront pas soumis à l'encadrement des loyers : ceux faisant l'objet d'une première location et ceux inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois. Toutefois, certaines dérogations à la limitation d'évolution du prix du loyer peuvent être faites, notamment en cas de travaux (sous certaines conditions) et lorsque le prix du loyer est largement inférieur à la moyenne du marché.

Que sait-on de l'efficacité de cette mesure ?

Au micro de France Inter, le 29 novembre 2017, alors que la justice venait d'annuler l'encadrement des loyers à Paris, Cécile Dufлот justifiait l'efficacité de la mesure en ces termes : «Les loyers à Paris ont augmenté de plus de 60% depuis 2000. La seule période où ils ont été contenus et où l'augmentation a baissé de 1%, c'est depuis la mise en place du premier décret de l'encadrement des loyers.»

Des chiffres que vient confirmer le rapport l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) de juillet 2017. Selon ses données, l'année 2015, qui marque le début de l'encadrement des loyers, enregistre en effet la plus faible hausse des prix du logement (+1%) depuis 1998, contre + 2,1% en 2014 et en 2016. L'évolution de ces trois dernières années s'inscrit en net recul par rapport à la période de 2000 à 2013, où la progression du prix des loyers parisiens était comprise entre 6,6 et 11,9%.

Si le rapport de l'Olap explicite cette modération des prix comme «l'effet attendu des mesures législatives récentes (la loi Alur)», il lui associe d'autres facteurs conjoncturels. La révision annuelle des prix des loyers est calculée à partir de l'indice de référence du logement (IRL). Ce dernier est lui-même calculé sur la base de l'inflation, qui a été nulle en 2015, et très faible en 2016 (0,2%). Dans la mesure où la révision des prix ne s'effectue qu'en cas d'emménagement, les locataires ayant gardé le même logement entre 2015 et 2016 ont ainsi continué de profiter, en 2016, de la modération du prix de leur loyer effectuée en 2015. Ainsi, en raison d'un IRL plus élevé en 2017 (+ 0,5%), l'Olap prévoyait une hausse des prix du logement malgré un modèle législatif et réglementaire semblable. Une prévision juste, puisque son dernier rapport publié en juillet révèle une hausse de 0,8% des prix des loyers dans l'agglomération parisienne.

En outre, la Confédération de la consommation du logement et du cadre de vie (CLCV), dans une étude publiée en juillet, souligne que, cette année, seules 48% des annonces sont conformes à la loi Alur contre 61% en 2017 et 62% en 2016. «C'est la première fois depuis la mise en place de l'encadrement des loyers que le taux de conformité des annonces est inférieur à 50 %», est-il indiqué. Selon les conclusions du rapport, la fin de l'encadrement des loyers aurait permis aux bailleurs de majorer leurs loyers dans des proportions supérieures à celles du marché.

De son côté, **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, hostile à la reconduction de l'encadrement des loyers, estime dans un communiqué que «la fixation administrative des loyers, en faisant fuir investisseurs et petits propriétaires, est une catastrophe pour le marché locatif privé qui ne pourra plus assurer son rôle de premier bailleur social en France». Enfin, s'agissant des Français sondés par Opinion Way peu avant la mise en place de l'encadrement des loyers, en juin 2015, 75% d'entre eux voyaient en cette mesure un «bon dispositif pour protéger les locataires».

Margaux Deuley



ÉCONOMIE

Les loyers s'envolent à Paris depuis la fin de l'encadrement

— Moins d'un loyer sur deux respecte l'ancienne limite autorisée, contre 61 % l'an dernier, lorsque l'encadrement était encore en vigueur.

— La mairie de Paris a annoncé qu'elle souhaitait réactiver cette disposition, comme le prévoit la loi Élan.

Les propriétaires ont profité de l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris, décidée en novembre dernier, pour augmenter leurs loyers. Telle est la conclusion de l'enquête réalisée par l'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), publiée mercredi.

Plus d'un loyer parisien sur deux (52 %) dépasse désormais l'ancienne limite fixée par la loi Alur de mars 2014. L'an dernier, alors qu'elle était encore en vigueur, quatre loyers sur dix (39 %) dépassaient le montant autorisé. Depuis la fin de l'encadrement il y a huit mois, le nombre de loyers « conformes » a donc chuté de 13 %.

« À partir du moment où le plafonnement a été supprimé, on est parti dans le grand n'importe quoi. Bailleurs et professionnels se sont senti pousser des ailes », déplore Jean-Yves Mano, président de la CLCV, qui s'est basée sur 1 000 annonces immobilières pour réaliser son état des lieux.

Du point de vue financier, l'étude note que, *« en moyenne, lorsque le loyer excède le maximum*



Image non disponible. Restriction de l'éditeur

Le 7^e arrondissement est l'un des quartiers les plus chers de la capitale. Michel Gaillard/Rea

autorisé, c'est environ 128 € par mois, soit 1 536 € supplémentaires à l'année ». Avec comme conséquence potentielle « le départ des classes moyennes de Paris », pointe Jean-Yves Mano.

L'encadrement des loyers à Paris et à Lille avait été interdit par deux recours en justice, en octobre et novembre, au motif qu'il ne concernait qu'une ville en particulier et non l'ensemble de l'agglomération. La loi Élan, actuellement en discussion au Sénat,

remet le sujet sur le tapis, en permettant aux collectivités qui le souhaitent de l'expérimenter.

La mairie de Paris a pris la balle au bond, en annonçant mercredi qu'elle souhaitait réactiver cette mesure dès l'automne prochain. « Nous n'avons aucun doute sur son efficacité. Avant la mise en place de l'encadrement en 2015, les loyers à Paris explosaient. Entre 2015 et 2017, ils s'étaient assagis. Il a suffi qu'on le supprime pour qu'ils repartent de plus belle », affirme Ian

Brossat, adjoint à la maire de Paris (PCF) chargé du logement.

Pour l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), à l'origine de l'action en justice à Lille, l'encadrement des loyers n'est pas la bonne solution. « On va paralyser le marché, car il y aura moins d'investisseurs, prévoit Jean Perrin, son président. Il y aura donc moins de logements et les gens auront encore plus de difficultés à se loger. »

Julien Da Sois



Paris compte rétablir l'encadrement des loyers à l'automne

Franceinfo. Durée : 00:43 il y a 2 jours ENVOYER PAR E-MAIL Un locataire à Paris paie 128 euros par mois en plus, soit 1 536 euros de plus à l'année. C'est la révélation de l'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), preuve pour celle-ci que les prix ont flambé dans la capitale. **L'Union nationale des propriétaires immobiliers** conteste la qualité scientifique de l'étude de l'association CLCV. Encadrement rétabli à l'automne ? À Paris, moins d'une annonce de locations immobilières sur deux respecte le loyer maximal autorisé. Face à ce constat, des élus parisiens veulent utiliser la loi ELAN pour rétablir l'encadrement des loyers dans la capitale. Le plafonnement des loyers devrait être de nouveau effectif à l'automne. En vigueur depuis 2015 grâce à la loi ALUR, le dispositif avait été invalidé en novembre 2017. Il reste à savoir si ce projet de loi sera bien adopté.



Congrès de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (**UNPI**) est un réseau d'association locales de propriétaires immobiliers. En 2018, le Congrès de l'**UNPI** aura pour thème « Les propriétaires privés : acteurs centraux de la transition énergétique et de la rénovation thermique ».

L'ADEME participe à ce congrès afin de partager son expertise sur la rénovation des logements avec les propriétaires immobiliers. Des experts de l'ADEME interviendront lors de plusieurs tables rondes, sur les aspects techniques et sur les enjeux de la rénovation pour les bailleurs. Les participants pourront également échanger avec des conseillers Espace Info Energie qui seront présents sur le site du Congrès.

L'ADEME interviendra lors des tables rondes :

à 10h sur : Focus sur les matériaux et équipements à 14h sur : Les enjeux de la rénovation énergétique pour les bailleurs Consulter le site officiel



La mairie de Paris va appliquer à nouveau l'encadrement des loyers



À Paris, moins d'une annonce de location sur deux (48%) respecte le plafond des loyers aujourd'hui, soit treize points de moins qu'il y a un an (61%). C'est le constat réalisé par l'association de consommateurs CLCV qui a analysé 1000 annonces

publiées dans la capitale & publiée ce mercredi : la CLCV dénonce les mauvaises pratiques des agents immobiliers. En un an, leur taux de conformité a plongé de 20 points, passant de 77% à 57%, là où il a reculé de seulement cinq points chez les bailleurs (de 44% à 39%).

Cette étude a donné lieu à une passe d'armes entre l'association de propriétaires UNPI, qui a fait l'action en justice à Lille pour faire supprimer l'encadrement des loyers, et l'adjoint de la maire de Paris, chargé du logement, Ian Brossat (communiste).

«C'est une étude à charge et très démagogique», prétend Pierre Hautus, directeur de l'UNPI.

De son côté, la mairie de Paris annonce qu'elle a prévu d'appliquer de nouveau le dispositif d'encadrement des loyers, comme la loi logement l'autorise. Cela sera soumis à un vote au Conseil de Paris à l'automne prochain.

sources : CLCV (association de consommateurs) ,



Paris compte rétablir l'encadrement des loyers à l'automne

Un locataire à Paris paie 128 euros par mois en plus, soit 1 536 euros de plus à l'année. C'est la révélation de l'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), preuve pour celle-ci que les prix ont flambé dans la capitale. **L'Union nationale des propriétaires immobiliers** conteste la qualité scientifique de l'étude de l'association CLCV. Encadrement rétabli à l'automne? À Paris, moins d'une annonce de locations immobilières sur deux respecte le loyer maximal autorisé. Face à ce constat, des élus parisiens veulent utiliser la loi ELAN pour rétablir l'encadrement des loyers dans la capitale. Le plafonnement des loyers devrait être de nouveau effectif à l'automne. En vigueur depuis 2015 grâce à la loi ALUR, le dispositif avait été invalidé en novembre 2017. Il reste à savoir si ce projet de loi sera bien adopté.



Les infos immanquables du jour: Affaire Benalla, l'encadrement des loyers et les relations franco-belges



Alexandre Benalla, à gauche d'Emmanuel Macron sur la photo, le 1er mars 2018. — Christophe Ena/AP/SIPA

Que vous soyez à Longchamps ou à Dijon, c'est l'heure des immanquables.

L'article le plus lu du jour : Les quatre questions que pose l'affaire Benalla

Le parquet de Paris a annoncé, ce jeudi l'ouverture d'une enquête préliminaire sur les faits reprochés à Alexandre Benalla, collaborateur d'Emmanuel Macron, qui avait été filmé en train de frapper un homme en marge des rassemblements du 1er-mai dernier. De son côté, Gérard Collomb a annoncé saisir l'Inspection générale de la police nationale (IGPN) pour éclaircir les règles encadrant la présence d'observateurs au sein des forces de l'ordre et déterminer les circonstances de l'agression. Après une soirée de silence, l'Elysée a réagi ce jeudi matin pour tenter de faire dégonfler l'affaire. 20 Minutes revient sur les zones d'ombre de cette histoire par là.

L'article le plus partagé du jour : Loi Elan: «Le gouvernement doit généraliser l'encadrement des loyers le plus vite possible», réclame l'association de consommateurs CLCV

Les loyers à Paris ont-ils explosé depuis l'abandon de l'encadrement des loyers en novembre 2017 ? C'est ce que soutient l'association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV), chiffres à l'appui. Plus d'un loyer sur deux dépasserait désormais l'ancienne limite fixée, selon une enquête rendue publique mercredi par l'association, qui a passé en revue plus d'un millier d'annonces immobilières dans la capitale. Le nombre de loyers conformes aurait quant à lui chuté de 13 % en six mois, après trois ans de stabilité.

Des chiffres contestés par l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), à l'origine de la plainte ayant mené la justice à annuler le dispositif d'encadrement des loyers fin 2017. « C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers », a expliqué

mercredi sur franceinfo son directeur Pierre Hautus. Jean-Yves Mano, président de CLCV, explique à 20 Minutes pourquoi l'application de l'encadrement des loyers devrait selon lui être appliquée à toutes les zones tendues. Un article à lire par ici.

L'article le plus à lire du jour : Coupe du monde 2018: Comment le foot a détérioré les relations franco-belges

Qu'on le déplore ou qu'on en rigole, le ressentiment anti-français est vraiment montré d'un cran en Belgique depuis la demi-finale contre les Diables rouges. Pour s'en rendre compte, on s'est rendu à Comines, située à quinze kilomètres de Lille. Cette commune nordiste qui porte le même nom côté français et côté belge est séparée par un pont qui marque la frontière entre les deux pays. Un reportage de François Launay à retrouver là.

Mots-clés :

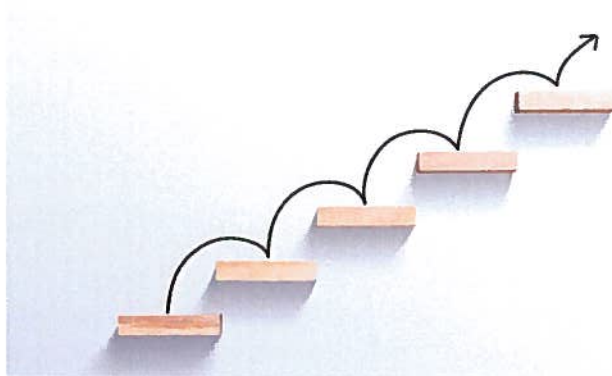
- Société
- Coupe du monde 2018
- vidéo
- encadrement des loyers
- Alexandre Benalla
- Les immanquables du jour

0 commentaire 17 partages

- Partager sur Messenger
- Partager sur Facebook
- Partager sur Twitter
- Partager sur Flipboard
- Partager sur Google+
- Partager sur LinkedIn



Fin de l'encadrement des loyers à Paris : les abus des propriétaires sont en hausse



Six mois après, la fin de l'encadrement des loyers dans la capitale se fait sentir. L'association de consommateurs CLCV (Consommation Logement Cadre de vie) a passé à la loupe 1 000 annonces immobilières pour savoir si les prix des loyers étaient toujours conformes au dispositif.

Mis en place le 1^{er} août 2015 dans la capitale, il visait à limiter les abus de certains bailleurs. Lors de la signature d'un nouveau bail ou lors de son renouvellement, un loyer ne pouvait pas excéder de plus de 20 % le loyer de référence fixé annuellement par arrêté préfectoral, ni lui être inférieur de plus de 30 %. Mais son application a été annulée par le tribunal administratif de Paris le 28 novembre 2017 au motif que le dispositif « ne pouvait être mis en œuvre dans la seule commune de Paris, mais aurait dû l'être dans les 412 communes de la région d'Ile-de-France ». Depuis, certains propriétaires en profitent pour gonfler le prix des loyers.

52 % des annonces dépassent l'ancien loyer maximum autorisé

Selon l'enquête, 52 % des annonces passées au crible présentent un loyer supérieur au maximum alors autorisé, contre 39 % en 2017. Seulement 39 % des bailleurs particuliers ont des prix qui respectent les niveaux prévus par l'encadrement des loyers et 57 % des agences immobilières. Le taux de conformité des loyers des logements meublés est de 43 %, contre 53 % pour ceux loués nus.

Autre constat : plus la taille du logement augmente, plus le taux de conformité augmente. Ce sont donc les jeunes qui ont le plus de risque de surpayer puisque seules 42 % des annonces de location de studio présentent des loyers conformes à l'ancien encadrement.

> A LIRE : Bail mobilité : comment ce contrat de location va-t-il fonctionner ?

En moyenne 128 € de loyer en plus

Le montant moyen de dépassement des loyers est de 128 € par mois, soit un surcoût de 1 536 € par an. La CLCV donne par exemple le cas d'un appartement de 2 pièces de 27 m² dans le XVIII^e arrondissement dont le dépassement s'élève à 431,10 € par mois, soit 5 173,20 € annuels. Il se loue à 1 260 € par mois au lieu de 828,90 €.

Une étude contestée par les propriétaires

« C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers », a dénoncé mercredi sur France Info Pierre Hautus, directeur de [l'Union nationale des propriétaires](#)

immobiliers (**UNPI**). Selon **l'UNPI**, « la seule réponse adéquate est de s'attaquer à l'offre locative notamment en généralisant le conventionnement, un abattement fiscal permettant au propriétaire de proposer un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50 % en dessous du prix du marché ».

L'encadrement des loyers figure dans le projet de loi Elan

Le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit le retour d'un encadrement des loyers mais selon des règles légèrement différentes. Il doit être débattu à partir du 17 juillet en séance publique au Sénat.

A LIRE AUSSI :

- Pouvez-vous sous-louer votre logement pendant vos vacances ?
- Locataire, propriétaire : les conditions de la rupture du bail
- Locataires : comment bénéficier du 1 % logement ?



Immobilier. Depuis la fin de l'encadrement des loyers à Paris, le prix des locations décolle

Ce 18 juillet, une enquête réalisée par l'association de consommateurs CLCV révèle que les loyers à Paris ont fortement augmenté depuis l'annulation par la justice de leur encadrement en novembre 2017. Les meublés et petites surfaces sont d'autant plus touchés.

A Paris, la fin de l'encadrement des loyers s'est traduite par une envolée des prix pour les candidats à la location, selon une enquête de l'association de consommateurs CLCV. Plus d'un logement sur deux proposé à la location est concerné, selon la CLCV. L'encadrement des loyers visait pourtant à limiter les abus de certains propriétaires.

La CLCV a inspecté 1000 annonces immobilières pour savoir si les prix des loyers parisiens seraient toujours conformes au dispositif d'encadrement des loyers s'il n'avait pas été annulé par le juge administratif. Et la réponse est sans appel.

Les meublés et petites surfaces particulièrement touchés

Particulièrement demandés, les logements meublés ont de manière générale depuis 2015, un taux de conformité inférieur à celui des locations nues. Cette année ne déroge pas à la règle, le taux de conformité des logements meublés et nus étant respectivement de 43 % et 53 %. Autre constat, plus la taille du logement augmente, plus le taux de conformité augmente.

Par exemple, un meublé d'une pièce dans le XVI^e arrondissement dont le loyer s'élève à 940 € alors qu'il devrait être de 721,30 € se situe. La différence de loyer est de 218,70 € par mois, soit 2 624,40 € à l'année.

Et beaucoup ne peuvent pas se permettre une telle somme. Résultat, les étudiants, les personnes seules et les personnes en difficulté financière quittent la capitale pour s'installer en province.

Même problème pour les particuliers et agences

D'après l'enquête, les logements loués par le biais d'une agence étaient à 77 % au bon tarif l'an dernier, ils sont 20 % de moins cette année. Et ça ne se s'arrange pas côté particuliers. Moins de 40 % des logements loués en direct bénéficient d'un loyer adéquat. 40 % environ aussi pour les sites internet, comme Le Bon Coin ou Particulier à particulier.

Un dispositif soutenu mais enterré

Le juge administratif a annulé les trois arrêtés pris par le préfet en 2015, 2016 et 2017 pour fixer des loyers de référence permettant l'application de ce dispositif, au motif que celui-ci aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération parisienne, et non la seule capitale, pour être conforme à la loi.

Pourtant, l'encadrement des loyers est soutenu par une majorité de la population. En effet, selon un sondage Opinion Way pour le réseau immobilier Orpi publié en juin 2015, 75 % des Français y voient un « bon dispositif pour protéger les locataires » et 76 % estiment que « le gouvernement a raison de mettre un peu d'ordre dans le marché de l'immobilier ».

Les propriétaires pas d'accord avec la CLCV

Les propriétaires immobiliers protestent contre les conclusions de la CLCV. « C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers », a dénoncé mercredi 18 juillet sur France-Info Pierre Hautus, directeur de **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**. Il conteste la qualité scientifique de l'étude de la CLCV. « Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent », a estimé Pierre Hautus.

Selon **l'UNPI**, la seule réponse adéquate est de s'attaquer à l'offre locative notamment en généralisant le conventionnement, un abattement fiscal permettant au propriétaire de

proposer « un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50% en dessous du prix du marché ».

Une mesure figurant dans la loi Alur

L'encadrement des loyers est l'une des mesures figurant dans la loi Alur, promulguée en mars 2014. Elle devait à l'origine s'appliquer à 28 agglomérations. Mais seule Paris, en 2015, puis Lille, en 2017, l'avaient mise en application. À l'automne 2017, trois associations ont, pour des raisons différentes, contesté cette application limitée, aboutissant à des décisions d'annulation à Lille, puis à Paris.

Depuis novembre 2017, les propriétaires qui louent un logement situé à Paris n'ont donc plus l'obligation de respecter un loyer plafond. En revanche, l'encadrement du loyer à la relocation reste applicable.



L'encadrement des loyers de retour dès cet automne à Paris !

Alors que plus de 60 % des Parisiens sont locataires, la ville de Paris compte rétablir l'encadrement des loyers, annulé par la justice en novembre dernier. Le dispositif serait de retour dès cet automne, pour une durée d'expérimentation de 5 ans.

L'encadrement des loyers fait son grand retour à Paris

Moins d'un an après l'annulation de l'encadrement des loyers par le Tribunal Administratif de Paris, les loyers parisiens vont de nouveau être encadrés. En effet, la loi ELAN permet aujourd'hui une réintroduction temporaire de l'encadrement des loyers. La ville de Paris le mettra donc en place dès cet automne, et ce pour une durée d'expérimentation de cinq ans. « Comme nous le craignons, la fin de l'encadrement des loyers à Paris a conduit à une hausse considérable des prix ces six derniers mois » regrette Ian Brossat, adjoint à la Maire de Paris en charge du Logement. « Nous avons, dès l'annulation, demandé au Gouvernement de revoir le dispositif pour nous permettre de continuer à encadrer les loyers. La loi ELAN le permet désormais et nous le ferons dès l'automne car c'est indispensable pour que celles et ceux qui travaillent à Paris puissent s'y loger, en particulier les jeunes, les étudiants, les familles monoparentales et les familles de la classe moyenne, qui furent les principaux bénéficiaires de cette mesure » ajoute-t-il.

Dans la capitale, les loyers ont progressé de 50 % entre 2005 et 2015

Plus de 8 mois après l'annulation de l'encadrement des loyers par le Tribunal Administratif de Paris, le taux des annonces de location non conformes a enregistré une hausse importante, selon une étude de la CLCV (Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie). Basée sur l'examen de 1000 logements, cette étude révèle que le taux des annonces de location conformes à la loi ALUR est inférieur à la moyenne, avec seulement 48 % d'annonces conformes contre 61 % en 2017, soit une chute de 13 points. De plus, selon l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), les loyers parisiens n'ont progressé que de 1 % de 2015 à 2017, période d'application du dispositif d'encadrement des loyers, après une hausse de 50 % entre 2005 et 2015. Cependant, l'encadrement des loyers a mauvaise presse auprès des propriétaires : **l'Union nationale des propriétaires immobiliers** conteste notamment la qualité scientifique de l'étude de l'association CLCV.

Bon à savoir

En novembre 2017, le Tribunal Administratif de Paris a annulé le dispositif d'encadrement des loyers, en vigueur à Paris depuis le 1er août 2015.



Le dépôt de garantie du locataire : loi du 6 juillet 1989



Les bailleurs demandent le versement d'un dépôt de garantie à leur locataire. Ce chèque est encaissé par le propriétaire dès sa remise par le locataire. Il conserve la somme versée tout le temps que dure la location. C'est dans un certain délai après le départ du locataire que le dépôt de garantie doit être restitué, déduction faite des sommes qu'il peut encore devoir.

Le montant du dépôt de garantie est plafonné :

- si le logement est loué meublé, il est plafonné à deux mois de loyer hors charges pour les contrats signés depuis le 27 mars 2014.

On utilise parfois le mot "caution" pour parler du dépôt de garantie. En réalité, la "caution" désigne une personne qui se porte garante du paiement du loyer en cas d'incidents de paiement. Tandis que la somme d'argent versée par le locataire et destinée à garantir le bailleur constitue un "dépôt de garantie".

Le propriétaire est en droit de déduire du dépôt de garantie toutes les sommes que le locataire reste à lui devoir, à condition qu'elles soient dûment justifiées.

"A partir du moment où les clés sont rendues, le propriétaire a deux mois pour restituer le dépôt de garantie, ...".

Selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, ce délai de deux mois est toléré uniquement si le propriétaire note, lors de l'état des lieux de sortie, une dégradation quelconque qui n'était pas présente lors de l'état des lieux d'entrée. *"Ce délai est le même pour les logements meublés ou non meublés".*

Si l'état des lieux n'est pas conforme à celui d'entrée, alors le propriétaire peut retenir une partie du dépôt de garantie. *"si la retenue est justifiée et que les preuves sont jointes à l'état des lieux",* (juriste à l'**Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI)**). Le propriétaire doit fournir des attestations au locataire pour appuyer sa décision : états des lieux (entrée, sortie), photos des dégâts et constat d'huissier.

Un devis est effectué par le bailleur, et seule la somme correspondante aux travaux ne sera pas rendue au locataire. (locataire : *vérifier que le devis est en adéquation avec l'état des lieux et que le total retenu n'est pas abusif*)

Si le dépôt de garantie n'est pas rendu, plusieurs solutions pour récupérer la caution : *lettre recommandée avec accusé de réception pour mise en demeure de restituer le dépôt de garantie.*

Sinon : commission départementale de conciliation, composée de bailleurs et de locataires, gratuite et permet de régler les différends à l'amiable.

Si les deux parties ne trouvent pas un accord et si le dépôt de garantie est inférieur à 4.000 €, propriétaire et locataire doivent passer devant le juge de proximité. "

Au-delà de 4000 €, la non restitution de caution est considérée comme un délit et c'est le tribunal d'instance (TI).



Hausse des loyers à Paris : "C'est une étude à charge", dénonce l'Union des propriétaires immobiliers

Le directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers conteste mercredi sur franceinfo la qualité scientifique de l'étude de la CLCV dénonçant la hausse des loyers parisiens depuis huit mois.

"C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers", a dénoncé mercredi 18 juillet sur franceinfo Pierre Hautus, directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Il conteste la qualité scientifique de l'étude de la CLCV dénonçant la hausse des loyers parisiens depuis huit mois. "Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent", a lancé Pierre Hautus. Selon le directeur, l'UNPI, à l'origine de la plainte ayant mené la justice à annuler le dispositif d'encadrement des loyers fin 2017, la seule réponse adéquate est de s'attaquer à l'offre locative notamment en généralisant le conventionnement, un abattement fiscal permettant au propriétaire de proposer "un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50% en dessous du prix du marché".

Est-ce que les propriétaires parisiens se sont sentis "pousser des ailes", comme le dénonce la CLCV ?

Pierre Hautus. L'expression est amusante mais j'aimerais voir le fond de cette étude. Elle s'attache à regarder quelles seraient les annonces qui sont conformes à ce que devrait appliquer l'encadrement des loyers. Je rappelle qu'il n'existe plus depuis le mois de novembre dernier. Et à aucun moment, cette étude ne tient compte des montants de loyers réels. On nous parle d'un échantillon de 1 000 annonces, c'est assez peu représentatif, la qualité scientifique de l'étude me paraît contestable. C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers. Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent.

Il n'y a pas d'augmentation des prix à Paris ?

On ne sait pas s'il y a une augmentation massive des prix parce qu'il suffit que le loyer soit 10 ou 15 euros au-dessus de ce qu'aurait prévu l'encadrement des loyers pour qu'il rentre dans les fameux 17% de l'étude de la CLCV. Je n'ai pas encore eu l'occasion de regarder le fond de l'étude mais, à mon avis, c'est une analyse partielle de la fin de l'encadrement.

Selon vous, il faut laisser faire le jeu de l'offre et de la demande ?

Pas tout à fait. On peut mener des politiques volontaristes pour créer de l'offre locative. Encadrer les loyers, c'est répondre à une demande assez populiste de dire on bloque les loyers et comme ça tous les locataires d'un territoire peuvent se prévaloir de dire, dans ma commune, je suis certains que mon loyer ne va pas être très élevé. En réalité, les loyers restent toujours élevés à Paris par rapport aux autres grandes villes de France parce qu'on ne se s'est pas attaqué à créer de l'offre locative. On peut s'atteler à créer de l'offre locative intermédiaire ou sociale via le conventionnement. C'est-à-dire que le propriétaire peut s'engager, moyennant un abattement fiscal, à mettre un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50% en dessous du prix du marché. Il faut aussi mener une politique volontariste de dégagement d'offres locatives en mobilisant des logements vacants ou des bureaux.



Hausse des loyers à Paris : "C'est une étude à charge", dénonce l'Union des propriétaires immobiliers



Le directeur de [l'Union nationale des propriétaires immobiliers](#) conteste mercredi sur franceinfo la qualité scientifique de l'étude de la CLCV dénonçant la hausse des loyers parisiens depuis huit mois.

"C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers", a dénoncé mercredi 18 juillet sur franceinfo Pierre Hautus, directeur de [l'Union nationale des propriétaires immobiliers \(UNPI\)](#). Il conteste la qualité scientifique de l'étude de la CLCV dénonçant la hausse des loyers parisiens depuis huit mois. "Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent", a lancé Pierre Hautus. Selon le directeur, [l'UNPI](#), à l'origine de la plainte ayant mené la justice à annuler le dispositif d'encadrement des loyers fin 2017, la seule réponse adéquate est de s'attaquer à l'offre locative notamment en généralisant le conventionnement, un abattement fiscal permettant au propriétaire de proposer "un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50% en dessous du prix du marché".

Est-ce que les propriétaires parisiens se sont sentis "pousser des ailes", comme le dénonce la CLCV ?

Pierre Hautus. L'expression est amusante mais j'aimerais voir le fond de cette étude. Elle s'attache à regarder quelles seraient les annonces qui sont conformes à ce que devrait appliquer l'encadrement des loyers. Je rappelle qu'il n'existe plus depuis le mois de novembre dernier. Et à aucun (...)

Lire la suite sur Franceinfo



La Cour d'Appel annule l'encadrement des loyers à Paris et à Lille et rejette l'appel de l'exécutif



Recrutez malin !

L'encadrement des loyers issu de la Loi Alur a été annulé à Paris, par la cour d'Appel de Paris le 26 juin et à Lille par la Cour d'Appel de Douai le 3 juillet.



La Cour administrative d'appel de Paris a rejeté, le 26 juin 2018, l'appel formé par le ministère de la cohésion des territoires contre le jugement du Tribunal Administratif (TA Paris, 28 novembre 2017) qui avait annulé les arrêtés d'encadrement des loyers à Paris. La Cour a confirmé que les arrêtés préfectoraux étaient illégaux limités au seul périmètre de la commune de Paris et non à une zone d'urbanisation continue prise dans son ensemble (l'agglomération).

L'UNIS et l'UNPI se félicitent de l'arrêt de la cour d'Appel de Paris

L'UNIS mesure la portée considérable de l'arrêt de la cour d'administrative d'appel de Paris : le marché locatif parisien a été déstabilisé depuis 2015 par une série de trois arrêtés qui ont été mal bâtis. Il en résulte une perte de loyers pour les bailleurs qui ont respecté ces mesures d'encadrement. L'UNIS souligne que les effets de ces encadrements illégaux poursuivent leurs effets du fait des « décrets annuels de blocage » qui imposent, en cas de relocation, de maintenir le niveau de loyers du précédent locataire (avec indexation à l'IRL qui est particulièrement bas). Désormais, l'UNIS dénonce la volonté de rétablir l'encadrement des loyers « à titre expérimental » figurant dans le projet de loi ELAN qui est en cours de discussion parlementaire. Plus que jamais, il est donc nécessaire de revoir la copie de l'encadrement des loyers, et d'évaluer le dispositif avant d'envisager toute nouvelle mesure législative ou réglementaire.

L'UNPI PARIS se félicite également du jugement rendu par la Cour d'Appel du Tribunal administratif et remercie Maître Alain COHEN BOULAKIA pour son action efficace. « Cette décision vient confirmer les deux jugements déjà rendus par le Tribunal administratif de Lille et celui de Paris. On peut observer que ce qui est appelé l'encadrement des loyers et qui n'est en réalité que la fixation administrative des loyers, se heurte par sa complexité et son inutilité aux principes de notre droit. Le pouvoir politique serait inspiré, au lieu d'être « mauvais joueur » en voulant modifier unilatéralement les règles du jeu au travers de la loi ELAN, d'écouter la voie de la sagesse que ce jugement vient de rappeler », analyse Frédéric Pelissolo, Président **UNPI** Paris. Et de poursuivre : « La fixation administrative des loyers, en faisant fuir investisseurs et petits propriétaires, est une catastrophe pour le marché locatif privé qui ne pourra plus assurer son rôle de premier bailleur social en France. Nous demandons au gouvernement d'écouter les propositions de **l'UNPI** qui sont de nature à rassurer les bailleurs privés et à développer une offre locative de qualité à un prix maîtrisé. »

La CLCV point une hausse des loyers parisiens depuis l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris

L'Association nationale de défense des consommateurs et usagers a passé 1 000 annonces à la loupe pour savoir si les prix des loyers parisiens seraient toujours conformes au dispositif d'encadrement des loyers, s'il n'avait pas été annulé par le juge administratif. Son constat ? 52 % des loyers supérieurs au maximum autorisé. Alors que nous avons toujours eu une application majoritaire de la loi ALUR depuis 2015, en à peine 6 mois après l'annulation, la tendance que nous avons constatée dans nos enquêtes précédentes a été complètement inversée. Alors que le taux d'annonces conformes était de 61 % en 2017, il ne serait plus que de 48 % aujourd'hui.



Immobilier. Depuis la fin de l'encadrement des loyers à Paris, le prix des locations décolle



A Paris, la fin de l'encadrement des loyers s'est traduite par une envolée des prix pour les candidats à la location, selon une enquête de l'association de consommateurs CLCV. Plus d'un logement sur deux proposé à la location est concerné, selon la CLCV. L'encadrement des loyers visait pourtant à limiter les abus de certains propriétaires.

La CLCV a inspecté 1000 annonces immobilières pour savoir si les prix des loyers parisiens seraient toujours conformes au dispositif d'encadrement des loyers s'il n'avait pas été annulé par le juge administratif. Et la réponse est sans appel.

Les meublés et petites surfaces particulièrement touchés

Particulièrement demandés, les logements meublés ont de manière générale depuis 2015, un taux de conformité inférieur à celui des locations nues. Cette année ne déroge pas à la règle, le taux de conformité des logements meublés et nus étant respectivement de 43 % et 53 %. Autre constat, plus la taille du logement augmente, plus le taux de conformité augmente.

Par exemple, un meublé d'une pièce dans le XVI^e arrondissement dont le loyer s'élève à 940 € alors qu'il devrait être de 721,30 € se situe. La différence de loyer est de 218,70 € par mois, soit 2 624,40 € à l'année.

Et beaucoup ne peuvent pas se permettre une telle somme. Résultat, les étudiants, les personnes seules et les personnes en difficulté financière quittent la capitale pour s'installer en province.

#loyer : parisien : la fin de l'encadrement des loyers se fait déjà sentir à #Paris Les résultats de notre #enquête ? <https://t.co/o3l2DLssjP> pic.twitter.com/5MOC9PeNBV
— CLCV (@clcvorg) 18 juillet 2018

Même problème pour les particuliers et agences

D'après l'enquête, les logements loués par le biais d'une agence étaient à 77 % au bon tarif l'an dernier, ils sont 20 % de moins cette année. Et ça ne se s'arrange pas côté particuliers. Moins de 40 % des logements loués en direct bénéficient d'un loyer adéquat. 40 % environ aussi pour les sites internet, comme Le Bon Coin ou Particulier à particulier.

Un dispositif soutenu mais enterré

Le juge administratif a annulé les trois arrêtés pris par le préfet en 2015, 2016 et 2017 pour fixer des loyers de référence permettant l'application de ce dispositif, au motif que celui-ci aurait dû

concerner l'ensemble de l'agglomération parisienne, et non la seule capitale, pour être conforme à la loi.

Pourtant, l'encadrement des loyers est soutenu par une majorité de la population. En effet, selon un sondage Opinion Way pour le réseau immobilier Orpi publié en juin 2015, 75 % des Français y voient un « bon dispositif pour protéger les locataires » et 76 % estiment que « le gouvernement a raison de mettre un peu d'ordre dans le marché de l'immobilier ».

Les propriétaires pas d'accord avec la CLCV

Les propriétaires immobiliers protestent contre les conclusions de la CLCV. « C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers », a dénoncé mercredi 18 juillet sur France-Info Pierre Hautus, directeur de **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**. Il conteste la qualité scientifique de l'étude de la CLCV. « Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent », a estimé Pierre Hautus.

Selon **l'UNPI**, la seule réponse adéquate est de s'attaquer à l'offre locative notamment en généralisant le conventionnement, un abattement fiscal permettant au propriétaire de proposer « un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50% en dessous du prix du marché ».

Une mesure figurant dans la loi Alur

L'encadrement des loyers est l'une des mesures figurant dans la loi Alur, promulguée en mars 2014. Elle devait à l'origine s'appliquer à 28 agglomérations. Mais seule Paris, en 2015, puis Lille, en 2017, l'avaient mise en application. À l'automne 2017, trois associations ont, pour des raisons différentes, contesté cette application limitée, aboutissant à des décisions d'annulation à Lille, puis à Paris.

Depuis novembre 2017, les propriétaires qui louent un logement situé à Paris n'ont donc plus l'obligation de respecter un loyer plafond. En revanche, l'encadrement du loyer à la relocation reste applicable.



Hausse des loyers à Paris : "C'est une étude à charge", dénonce l'Union des propriétaires immobiliers



"C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers", a dénoncé mercredi 18 juillet sur franceinfo Pierre Hautus, directeur de **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**. Il conteste la qualité scientifique de l'étude de la CLCV dénonçant la hausse des loyers parisiens depuis huit mois. "Ils peuvent orienter leur étude comme ils le souhaitent", a lancé Pierre Hautus. Selon le directeur, **l'UNPI**, à l'origine de la plainte ayant mené la justice à annuler le dispositif d'encadrement des loyers fin 2017, la seule réponse adéquate est de s'attaquer à l'offre locative notamment en généralisant le conventionnement, un abattement fiscal permettant au propriétaire de proposer "un loyer jusqu'à 30, 40 voire 50% en dessous du prix du marché".

Est-ce que les propriétaires parisiens se sont sentis "pousser des ailes", comme le dénonce la CLCV ?

Pierre Hautus. L'expression est amusante mais j'aimerais voir le fond de cette étude. Elle s'attache à regarder quelles seraient les annonces qui sont conformes à ce que devrait appliquer l'encadrement des loyers. Je rappelle qu'il n'existe plus depuis le mois de novembre dernier. Et à aucun moment, cette étude ne tient compte des montants de loyers réels. On nous parle d'un échantillon de 1 000 annonces, c'est assez peu représentatif, la qualité scientifique de l'étude me paraît contestable. C'est une étude à charge (...)

Lire la suite sur Franceinfo

A lire aussi

- Appel à la grève jeudi à la SNCF : circulation "normale", hormis quelques adaptations des TER
- Musée : ces passionnés du Louvre
- Aéroports : après Paris, la reconnaissance faciale arrive à Nice
- Du chou dans le kebab, vraiment ? Pourquoi le nord-est de la France se passe du sempiternel "salade-tomate-oignon"
- Cap 2022 : le rapport qui fait peur



Loi Elan: «Le gouvernement doit généraliser l'encadrement des loyers le plus vite possible», réclame l'association de consommateurs CLCV



Selon l'association CLCV, les prix ont explosé depuis l'abandon de l'encadrement des loyers. — DUCLOS/SIPA

Les loyers à Paris ont-ils explosé depuis l'abandon de l'encadrement des loyers en novembre 2017 ? C'est ce que soutient l'association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV), chiffres à l'appui. Plus d'un loyer sur deux dépasserait désormais l'ancienne limite fixée, selon une enquête rendue publique mercredi par l'association, qui a passé en revue plus d'un millier d'annonces immobilières dans la capitale. Le nombre de loyers conformes aurait quant à lui chuté de 13 % en six mois, après trois ans de stabilité.

Des chiffres contestés par l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), à l'origine de la plainte ayant mené la justice à annuler le dispositif d'encadrement des loyers fin 2017. « C'est une étude à charge parce qu'on sait que la CLCV est pro-encadrement des loyers », a expliqué mercredi sur franceinfo son directeur Pierre Hautus. Jean-Yves Mano, président de CLCV, explique à 20 Minutes pourquoi l'application de l'encadrement des loyers devrait selon lui être appliquée à toutes les zones tendues.

Vous avez analysé 1.000 annonces immobilières à Paris. Les prix ont-ils réellement augmenté après l'abandon de l'encadrement des loyers ?

A partir du moment où le dispositif a été supprimé, les prix des loyers ont flambé dans la capitale. Aujourd'hui, un nouveau locataire sur deux à Paris paie plus de loyer qu'il ne le devrait, dans des proportions importantes. C'est la conséquence de mauvaises pratiques que nous dénonçons. Un pourcentage important de professionnels de l'immobilier ne respecte plus les règles. En un an, leur taux de conformité a plongé de 77 % à 57 %. Chez les bailleurs, même constat même si la baisse est moindre, de 44 % à 39 %.

A combien s'élève le dépassement de loyer ?

En moyenne, nous avons constaté un dépassement de 130 euros par mois, soit 1.500 euros de trop payé par an. Mais certains paient jusqu'à 5.000 euros de loyer en trop par an. Le marché est devenu fou. Ce phénomène est particulièrement visible pour les petites surfaces. Nous avons vu un 17m² à 800 euros par mois dans le 20e arrondissement ! C'est tout à fait injustifié.

Quels sont les effets de ces niveaux de loyers pour les Parisiens ?

Cette politique de loyers non contrôlés entraîne une baisse de pouvoir d'achat des habitants. Elle expulse également les classes moyennes de la capitale.

Ce phénomène est-il limité à Paris ?

Non, bien sûr. Dans les métropoles françaises, on l'observe également. A Rennes, à Bordeaux, à Nantes et dans les zones frontalières avec la Suisse... Ces zones subissent les mêmes pressions qu'à Paris. Comme à Paris, les prix montent de 6 % en moyenne par an et le pouvoir d'achat baisse car il n'y a pas d'encadrement des loyers.

L'encadrement des loyers était-il pour autant la solution ?

Ce n'est pas une baguette magique mais cela permettait de limiter les hausses de loyers incontrôlées. Depuis son arrêt, c'est la loi du plus fort qui règne en maître.

La loi était très critiquée notamment par les associations de propriétaires, qui dénonçaient une mesure liberticide...

Ce texte est équilibré et objectif. Les loyers ne sont pas sous-côtés mais les locataires évitent de subir l'emballement des prix du marché. Des pays très libéraux encadrent les loyers. En Californie, Etat libéral par excellence, un référendum va être lancé dans les prochains jours sur le sujet. Paris et le gouvernement français devraient s'en inspirer.

La Ville de Paris a annoncé le retour de l'encadrement des loyers par le biais de la loi Elan, actuellement en discussion au Sénat.

Êtes-vous satisfait par cette annonce ?

Le problème, c'est que cet encadrement sera optionnel, avec 5 ans d'expérimentation à la clef. Qu'est ce qui justifie ce délai alors que cette mesure fonctionne ? Dans les faits, les loyers vont continuer à augmenter pendant 5 ans et le départ des populations plus modestes va se poursuivre. Le gouvernement doit généraliser l'encadrement des loyers le plus vite possible dans les zones tendues.

>> A lire aussi : Encadrement des loyers à Paris: L'annulation confirmée en appel

>> A lire aussi : Paris: Que faire pour que les classes moyennes puissent encore vivre dans la capitale?

Mots-clés :

- Société
- Paris
- mal-logement
- logement
- loyer
- logement social
- immobilier

0 commentaire 2 partages

- Partager sur Messenger
- Partager sur Facebook
- Partager sur Twitter
- Partager sur Flipboard



UNPI 19

Une réunion sur le thème de la gestion du patrimoine

Une quarantaine de participants a participé à cette réunion animée par maître Mazel. Photo DR

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi 19) a organisé, samedi 23 juin, une réunion d'information au restaurant « Le Living » à Brive, sur le thème « La gestion du patrimoine ». C'est devant plus d'une quarantaine de participants, et après un court préambule du président Jean-Michel Dufraisse, que maître Denis Mazel, notaire à Brive, a développé le thème de base à travers les différentes options concernant la gestion et la transmission du patrimoine. (Donation, usufruit et nue propriété, transmission, succession, conjoint survivant, SCI...

) Il a rappelé aussi le rôle du notaire dans la transaction immobilière, y compris dans l'établissement du bail notarié. Enfin, le dossier fiscal a été largement évoqué dans le cadre de ces actions. Après plus de deux heures d'intervention, et un court débat sur la problématique générale du propriétaire-bailleur, les participants se sont retrouvés autour d'un verre en fin de réunion.

Renseignements pour adhésion et contacts au 06. 52. 73. 30. 24 ou UNPI19@orange.fr ■



TOULOUSE - Salon de l'Immobilier de Toulouse : une prochaine édition riche de nouveautés



Salon de l'Immobilier de Toulouse : une prochaine édition riche de nouveautés

En octobre prochain la 52^e édition du Salon de l'Immobilier accueille une nouvelle fois les porteurs de projets immobiliers au Parc des Expositions de Toulouse, pour 3 jours de conférences, rencontres avec les professionnels du secteur, consultations personnalisées et devis.

Un rendez-vous bi-annuel gratuit, devenu incontournable pour collecter toutes les informations utiles afin de mener à bien son projet immobilier, qu'il s'agisse d'un achat, de l'acquisition d'une résidence secondaire ou encore d'un investissement immobilier.

Nouveautés de cette édition : des consultations au sein de l'Espace Conseils sur les thèmes "Conseils pour votre 1^{er} achat" et "Consultations d'architectes", un parcours dédié à l'immobilier neuf, des thématiques de conférences inédites et une offre enrichie par la présence de nouveaux exposants.

Initié en 2017, le Concours de la Maison de Demain présentera des projets innovants soumis au vote des visiteurs.

Une expérience complète sur 3 jours de salon

Alors que Toulouse évolue dans un contexte de forte croissance démographique et de densification de son habitat, le Salon de l'Immobilier de Toulouse se positionne comme un événement incontournable. Il propose un panorama du vaste marché de l'immobilier de la cinquième agglomération la plus peuplée de France : 3 jours pendant lesquels les professionnels du secteur sont réunis en un seul et même lieu, pour répondre et accompagner le grand public dans leur projet.

Chaque année depuis sa création, le salon de l'immobilier rassemble un nombre de visiteurs important et répond à un besoin d'accompagnement des particuliers pour construire leur projet immobilier.

85 exposants seront présents : constructeurs de maisons individuelles, promoteurs immobiliers, agents et administrateurs de biens, organismes de financement, gestionnaires de patrimoine, organismes d'information et de conseil, spécialistes de la rénovation, notaires, etc.

Focus sur cette édition

Nouvelles consultations au sein de l'Espace Conseils : "Conseils pour votre 1^{er} achat" et

"Consultations d'architectes"

L'UNPI 31 (Association des Propriétaires et Copropriétaires de la Haute-Garonne et de l'Ariège) conseille les primo-accédants sur leur premier achat et leur apporte toutes les informations utiles en vue d'une construction, d'un achat dans le neuf ou l'ancien :

- Vous allez faire construire : L'étude de terrain, règles d'urbanisme, soumission aux Architectes Bâtiments de France, recours à un architecte, contrat de construction maison individuelle, l'assurance dommage ouvrage, les garanties de décennale, le contrat avec l'entrepreneur, avec le constructeur, ...
- Vous achetez dans le neuf : Vente en VEFA, relations avec le promoteur, les grandes étapes, la livraison, le versement des travaux, ...
- Vous achetez dans l'ancien : Avec ou sans agence immobilière, procès verbaux des dernières Assemblées Générales de copropriété, règlement copropriété, ...
- Vous achetez pour louer : Acheter un bien avec un locataire, trouver un locataire, location en nu ou en meuble, bail, état des lieux, charges, ...

Nouveauté également, deux consultations d'architectes :

- Architectes copropriété : des conseils sur le diagnostic initial, l'audit énergétique, la rédaction du cahier des charges, l'appel d'offres aux entreprises, les directions de travaux et d'assistance aux opérations de réception, ...
- Architectes : Conseils en architecture et construction, ...

Cap sur les programmes immobiliers neufs à Toulouse

Afin de valoriser l'offre d'immobilier neuf à Toulouse, le Salon de l'Immobilier édite une cartographie des programmes neufs à Toulouse. Un outil pratique et novateur pour une vision d'ensemble sur le marché du neuf de l'agglomération toulousaine.

Des thématiques de conférences inédites

Pour cette nouvelle édition, le Salon de l'Immobilier de Toulouse enrichit son programme de conférences gratuites avec 3 thématiques inédites :

Samedi 6 octobre

17h30/18h15 – Comment diversifier ses placements en 2018 ? SCPI, crowdfunding, loueur en meuble, loi Malraux, ... Dimanche 7 octobre

11h30/12h15 – Maison confortable et économe : enjeux énergétiques et environnementaux

15h30/16h15 – Nouvelle loi ELAN : quels bénéfices pour les acquéreurs immobiliers ?

Appel à participation pour le Concours de la Maison de Demain

Depuis maintenant 2 ans, le Salon propose aux visiteurs de voter pour la maison individuelle la plus innovante et esthétique.

Le Concours de la Maison de Demain, organisé en partenariat avec la LCA-FFB (Les Constructeurs Amateurs de la Fédération Française du Bâtiment), a distingué Maisons Bois & Beton à l'occasion de sa dernière édition. Un projet de maison au système constructif innovant et respectueux de l'environnement, répondant à des enjeux écologiques incontournables.

Qui sera le gagnant élu par le public pour cette 4^e édition ?

Les dossiers de candidature des constructeurs de maisons individuelles sont à envoyer à annick.vidal@comexposium.com

LES NOUVEAUX EXPOSANTS

Mas Toulousain – Constructeurs de maisons individuelles

Bouygues Immobilier – Promoteur et gestionnaire de patrimoine SportingPromotion – Promoteur immobilier

Domii – Startup toulousaine spécialisée en domotique

Maison Bois & Beton – Constructeur de maisons individuelles

Renov Evolution – Spécialiste de la rénovation et agrandissement

Toulouse Métropole Habitat – Office Public de l'Habitat de Toulouse Angelotti Promotion –



La justice n'en finit pas de confirmer la fin de l'encadrement des loyers

par LAKHDAR BELAÏD
lille@lavoixdunord.fr lille. La nouvelle loi consacrée au logement, ELAN, a été adoptée il y a pile un mois par l'Assemblée nationale, le 12 juin. Elle contiendra un aspect concernant l'encadrement des loyers. Dans ce nouveau texte, la mesure sera cependant « optionnelle ». Dans les prétoires du Nord, à Douai ou à Lille, on se battait encore ces derniers jours, et farouchement, pour maintenir l'encadrement des loyers version loi ALUR, dernier texte en date. En octobre, le tribunal administratif de Lille l'éliminait, de fait, à Lille. Motif : l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence nécessaire à cette mesure ne concernait pas le bon territoire. Il s'arrêtait à la ville de Lille alors qu'il aurait dû couvrir l'agglomération. À la même époque, et pour les mêmes motifs, le tribunal administratif de Paris prenait la même décision. L'encadrement des loyers n'existant, alors, qu'à Lille et Paris...

Une tentative de réanimation vaine

En juin, le ministère de la Cohésion des territoires, chargé du logement, tentait de ranimer cet outil dans la métropole lilloise. À la cour administrative d'appel de Douai, le gouvernement venait tout simplement demander de ne pas appliquer la décision lilloise, considérée comme « insuffisamment motivée » par le ministère. La semaine dernière, les magistrats douaisiens rendaient leur décision, renvoyant le gouvernement dans les

cordes. Cette fois, c'est de nouveau au tribunal administratif de Lille qu'est revenue la charge d'enterrer un peu plus l'encadrement des loyers.

« Requête irrecevable »

Chargée de défendre les plus modestes, la Fondation Abbé-Pierre lui avait demandé de revoir sa copie. Face à la présidente Cécile Vrignon, la magistrate à la tête du tribunal ayant envoyé aux oubliettes le fameux arrêté préfectoral, l'avocat Jérémie Afane-Jacquart avait souhaité une sorte de retouche à la décision d'octobre. Au lieu de mettre la copie du préfet à la corbeille, les juges ne peuvent-ils pas plutôt exiger du représentant de l'État qu'il rectifie sa copie ? « Non », viennent de rétorquer, hier, les magistrats. On ne retoque pas. On ne replâtre pas... La requête en tierce opposition de la Fondation Abbé-Pierre est donc rejetée. Avocat de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, Patrick Drancourt, qui, l'an dernier, a su exploiter la faille territoriale de l'arrêté préfectoral, avait d'entrée de jeu qualifié la requête de la fondation d' « irrecevable ». ■