

L'UNPI, depuis septembre dernier, a fait parler d'elle et ce mois-ci les reprises dans les medias se poursuivent. Jean Perrin a présidé une conférence de presse le 29 novembre pour expliquer la fin de l'encadrement des loyers à Paris (voir article en page 12). Seule l'UNPI Paris a vu son recours jugé recevable par le tribunal administratif de Paris, cela conforte le rôle des Chambres de propriétaires UNPI comme seules instances représentatives des propriétaires privés !

## Annulation arrêté - Encadrement des loyers (Paris)

11 décembre

**Le Revenu.com**

### Encadrement des loyers : que faire après l'annulation du Tribunal administratif ?

Depuis le 28 novembre à Paris et le 17 octobre à Lille, les propriétaires ne sont plus contraints de respecter les loyers planchers et plafonds instaurés par la Loi ALUR, mais tous ne pourront pas le faire librement.

« En réalité, les loyers sont toujours encadrés », précise Pierre Hautus, directeur de l'UNPI. Seuls ceux qui mettent un logement en location pour la première fois (depuis la décision du Tribunal) et ceux dont le logement était inoccupé depuis 18 mois peuvent fixer un montant comme bon leur semble.

30 novembre



### Journal du 19/20 - France 3

#### Paris Île-de-France

#### Interview de Jean Perrin, président de l'UNPI :

« Dans un immeuble, entre un rez-de-chaussée au nord qui donne sur le trottoir et un troisième étage plein sud qui donne sur un parc verdoyant - on ne peut pas du tout comparer les loyers. Le système d'encadrement n'était pas applicable et on savait qu'il allait poser des complications. Les propriétaires souhaitent un dispositif avec des loyers normaux qui correspondent au prix du marché ».

28 novembre



### JT de 20h

La décision du tribunal va dans le bon sens.

« On charge trop les conditions du propriétaire », estime Frédéric Pelissolo, président de l'UNPI Paris. « Si on lui encadre le loyer, qu'on lui met des charges comme il en a actuellement énormément, les gens risquent de se détourner de mettre en location leur appartement ».

29 novembre



### Les loyers vont-ils à nouveau flamber à Paris ?

Pour Jean Perrin, la réponse est clairement non : « Il existe à Paris un décret de blocage des loyers reconduit chaque année depuis au moins 25 ans, qui stipule qu'à logement identique, un propriétaire ne peut pas louer plus cher à un nouveau locataire que le prix qu'il a pratiqué à l'ancien ».

### Quelles conséquences pour les locataires qui en ont bénéficié ?

Aucun propriétaire n'a le droit de modifier un bail en cours. Quant aux renouvellements de locations, « c'est le loyer ancien qui servira de base au loyer nouveau », précise Jean Perrin. Reste que certains bailleurs pourraient être tentés de revoir leur loyer à la hausse. Ils pourront le faire, mais seulement en cas de travaux ou de loyer sous-évalué par rapport au marché.

### Les propriétaires «lésés» peuvent-ils exiger une compensation de l'État ?

« Dire à l'État qu'on aurait pu fixer un loyer plus cher il y a deux ans est difficile à soutenir. Il n'y aura donc pas beaucoup de contentieux dans cette affaire », souligne le président de l'UNPI. « En revanche, un propriétaire qui a été contraint de réduire son loyer avec l'encadrement, à la demande d'un locataire qui avait précédemment accepté une hausse de prix, pourrait très bien se retourner contre l'État pour demander de se faire rembourser la différence à cause d'une loi qui n'était pas valable. Dans ce cas, il y a un aspect juridique qui méritera d'être étudié ».

### L'État peut-il publier un nouveau décret qui ne soit pas juridiquement contestable ?

« Le problème aujourd'hui, c'est qu'il n'existe pas de références suffisantes dans toutes les petites communes de l'agglomération parisienne qui permette de créer un encadrement des loyers valable sur le plan juridique. Et vu que les loyers sont orientés à la baisse actuellement, les plafonner serait absurde », estime le président de l'UNPI.

30 novembre

**Les Echos**

« Le tribunal administratif de Paris a annulé l'encadrement des loyers dans la capitale. L'UNPI, le syndicat de propriétaires, avait déposé un recours dès l'été 2015 ».

30 novembre

**Le Monde**

« Le tribunal annule à juste titre une réglementation incompréhensible et inefficace », se félicite Jean Perrin.

29 novembre

**Le Parisien**

Pierre Hautus : « Concrètement rien ne dit que dans les faits, cette décision ait un impact immédiat. Près de 40 % des bailleurs parisiens ne pratiquent pas l'encadrement des loyers ». Et de conclure : « Un propriétaire bailleur peut donc revaloriser son loyer en accord avec son locataire ou dénoncer le bail qui le lèse et se retourner contre la préfecture pour obtenir un dédommagement ».

24 novembre

## Rénovation énergétique

Interviews de Jean Perrin, président de l'UNPI :



« Les propriétaires ne souhaitent pas de mesures coercitives, ils aiment le patrimoine, ils veulent transmettre une planète en bon état - après faut-il pouvoir payer - Oui il y a un progrès à faire, oui ils sont prêts à le faire mais pas sous la contrainte, il faut des dispositifs incitatifs pour les bailleurs. »

## L'EXPRESS

Une «mission» planchera aussi sur de «nouvelles incitations réglementaires ou fiscales», comme un bonus-malus appliqué sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements, en fonction de leur performance énergétique. Une piste qui a irrité l'UNPI car elle va «imposer aux propriétaires de nouvelles obligations lourdes». »



« Les propriétaires sont déjà énormément taxés, c'est encore une attaque à la propriété. »



« On sait bien que la transition énergétique est nécessaire, indispensable et on n'a pas attendu Monsieur Hulot pour faire des travaux. Mais on ne veut pas le faire sous la contrainte. On ne veut pas le faire avec des systèmes où l'Etat vient nous contrôler ». »

20 novembre



Journal de 12h

Pierre Hautus : « Il y a beaucoup de pédagogie à faire, il faut informer les propriétaires et ne pas multiplier les dispositifs. Le message doit être clair, simple et unique ». »

## Immatriculation obligatoire des logements Airbnb

1<sup>er</sup> décembre



Désormais, un particulier souhaitant publier une annonce de location meublée touristique doit s'enregistrer auprès de la mairie de Paris. Une fausse solution, selon Pierre Hautus, directeur de l'UNPI.

Le but : contrôler qu'un propriétaire ne dépasse pas les 120 nuitées de location par an. En ligne de mire, Airbnb, accusé par la mairie de Paris de vider certains quartiers du centre-ville de ses habitants notamment. Cette nouvelle mesure doit être appliquée à Bordeaux à partir du 1<sup>er</sup> mars.

«L'antidote au marché classique». Une nouvelle réglementation critiquée par Pierre Hautus qui dénonce une fausse solution pour répondre à la problématique du loge-

ment à Paris. «Airbnb, si cela fonctionne, (...) c'est parce que c'était avant tout simple», rappelle-t-il. «Récupérer son bien, quand on le souhaite, au moment où on le souhaite ; être payé d'avance, pouvoir fixer la caution que l'on veut... Ça peut paraître ultra-libéral, mais c'est, en réalité, devenu l'antidote au marché classique pour le propriétaire-bailleur.»

Une crise de l'offre. Selon le directeur de l'UNPI : « Airbnb permet à des propriétaires, qui ne seraient pas dans la location classique, de louer leur résidence principale ou secondaire. Airbnb ne détruit pas d'offre locative».

Il estime que plus de réglementation « ne résout pas les problématiques de logement à Paris ». Paris est davantage victime d'une crise de l'offre de son parc locatif : « Nous avons la ville la plus dense d'Europe. Il y a une concentration d'activité très forte et il y a donc une demande très forte. L'offre n'est pas assez grande pour pourvoir à toutes les demandes, c'est pour cela que les prix flambent. »

## PRESSE RÉGIONALE

11 septembre

### L'UNPI 48 Mende en AG

Béatrice Bonhomme a présidé l'assemblée générale de l'UNPI Lozère qui s'est tenue le 2 décembre dernier. A l'issue de cette réunion, 6 nouvelles adhésions ont été enregistrées sur les 75 adhérents qui composent cette association, dont la vocation première est la défense des propriétaires immobiliers. Avec la participation de l'ALEC Lozère Énergie (intervention de Mathieu Couderc, directeur) qui a présenté la structure. Avec le concours de Vincent Aldebert sur le rôle de la plateforme de rénovation énergétique auprès des propriétaires et l'exposé d'Alexis Parent, conseiller Énergie sur l'auto consommation photovoltaïque.

27 novembre



L'UNPI 19 a organisé une réunion d'information le vendredi 17 novembre, à Brive, devant une quarantaine de personnes. En première partie, M. Micheleau, de la société Adena, a détaillé l'ensemble des diagnostics immobiliers obligatoires à ce jour, de la recherche de termites aux diagnostics gaz et électricité, en passant par les DPE et les surfaces Carrez. En seconde partie, le président Jean-Michel Dufraisie, et les membres du bureau de l'UNPI 19 ont répondu aux questions sur la

problématique du propriétaire bailleur (bail, état des lieux, résiliation de bail, décence du logement, fiscalité...).

28 novembre



### « Non, les propriétaires ne sont pas des rentiers ! »

Réunis en assemblée générale, les adhérents de l'UNPI 87 s'insurgent contre la situation qui leur est faite. Plusieurs dizaines des quelque six cents adhérents de l'association en Haute-Vienne ont fait le point sur ses activités et ses finances et ont profité de trois interventions successives pour s'informer sur la réglementation en matière de diagnostic énergétique, de répartition des frais de chauffage et à propos de la garantie de loyer Visale.

Des sujets techniques comme en abordent régulièrement les adhérents durant leurs travaux, mais qui ne pouvaient occulter celui, brûlant d'actualité, de la situation des propriétaires immobiliers, assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière : « Non, les propriétaires ne sont pas des rentiers, s'indigne Jean-Jacques Charrière, président de l'UNPI 87. Cet impôt aura des conséquences dramatiques sur le marché immobilier, car de nombreux propriétaires, âgés, vendront leur bien pour faire des placements sans risques. À Limoges, poursuit-il, le marché est particulièrement détendu et les loyers baissent déjà d'eux-mêmes. Pourquoi faudrait-il encore les baisser de 5 € ? » s'interroge-t-il.