UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

LA FÉDÉRATION & VOUS

N°SPÉCIAL - JUILLET 2021

> ÉDITO

L'UNPI a édité depuis 18 mois, sept numéros de « La Fédération Et Vous ». L'objectif est de tenir les Chambres de Propriétaires de France, leurs Administrateurs et leur Personnel, informés des actions de l'UNPI auprès du Gouvernement, des grands Projets en cours, et de la Vie des Chambres.

Il nous a semblé intéressant de porter à la connaissance des adhérents eux-mêmes dans ce numéro spécial, un condensé et des extraits de ces informations dans trois domaines :

1. Le **lobbying** auprès du Gouvernement et des Administrations
2. Les **projets** entre la Fédération et les Chambres, dans l'intérêt des propriétaires
3. La **vie des Chambres,** notamment dans cette période de confinement

Votre numéro de 25 Millions de Propriétaires d'octobre reprendra chacune de ces actions avec leur résultat.

La pandémie a mis en avant la nécessité d'avoir un outil de communication adapté; nous avons choisi TEAMS. Teams est déjà utilisé dans nombre de Chambres, et va permettre la mise place de nouveaux Services aux Adhérents: Visioconférences , Webinaires, VideoFormation, VidéoMédiation….

L'UNPI offre aux Chambres et à leurs adhérents les moyens nécessaires à la Défense de la Propriété. La technologie va permettre un développement de Services, et une meilleure proximité.

Ce numéro Spécial de « La Fédération Et Vous » participe à cet objectif.

Je souhaite à toutes et à tous une bonne période estivale.

Restez entrepreneurs et soyez fiers d'être propriétaires.

Christophe DEMERSON
Président de l'UNPI
@DemersonUNPI

DE NOMBREUSES ACTIONS AUPRÈS DU LÉGISLATEUR MENÉES AVEC SUCCÈS

Un des objectifs majeurs de la Fédération est de faire entendre la voix des propriétaires immobiliers en défendant leurs intérêts auprès du législateur et des principales instances en charge de la question immobilière.

Pour ce faire, un contact constant est assuré auprès des ministres en charge de portefeuilles susceptibles d'avoir un impact sur la propriété immobilière afin que les intérêts défendus par l'UNPI soient pleinement intégrée lors de l'élaboration des projets de loi : Ministre de la Ville et du Logement, Ministre de la transition écologique et solidaire, Ministre de l'économie et des finances, etc.
Les administrations centrales et décentralisées sont aussi concernées par ce « travail de fourmi » consistant à toujours défendre les intérêts des propriétaires immobiliers qui nous font confiance.
Sur l'ensemble de l'année, **45 contributions écrites ou orales ont été assurées par l'UNPI auprès des parlementaires (sénateurs et députés),** et des services de l'administration (DGALN, DHUP, DGFIP, etc…)

DES CONTACTS PERMANENTS AVEC LES AUTRES ACTEURS DE L'IMMOBILIER
Comme nous le savons tous, nous ne sommes jamais aussi forts qu'à plusieurs. Consciente de l'importance de parler d'une même voix, l'UNPI entretient des contacts étroits avec les autres fédérations de l'immobilier (UNIS, FNAIM, SNPI, Propriétaires ruraux, FPI, FSIF, etc…) et avec des acteurs incontournables du secteur comme Jean-Louis Borloo, ancien ministre, Alain DININ, PDG de Nexity, etc…

DES RÉSULTATS INCONTESTABLES
Ces actions invisibles mais révélatrices de notre pugnacité à défendre les intérêts des propriétaires ont porté leurs fruits. Des avancées ont été obtenues en matière de baux d'habitation, de copropriété, de construction/vente et de fiscalité avec notamment le ralentissement de l'augmentation de la taxe foncière, l'extension du dispositif Duflot/Pinel aux logements anciens ayant fait l'objet d'importants travaux d'amélioration dans les cœurs de villes. (retrouvez le détail de ces résultats dans la circulaire d'information du 12 décembre 2019 et votre revue de janvier 2020)
Rendez-vous à l'automne pour le prochain « Ce que l'UNPI a obtenu pour vous »

NON À LA PROPOSITION DE LOI NOGAL

CE QUI A DÉJÀ ÉTÉ FAIT

- Enquête UNPI dans le numéro de décembre de 25 Millions de propriétaires : plus de 17 000 réponses, 95 % des propriétaires ont indiqué leur opposition à la séquestration du dépôt de garantie
- Intervention à toutes les phases de concertation. Le député NOGAL n'a jamais évoqué la séquestration du dépôt de garantie.
- Courrier du Président au Premier Ministre et à Julien DENORMANDIE
- Opération « écrivez aux ministres » dans le numéro de février : plus de 10 000 courriers expédiés
- Rendez-vous avec le Ministre Julien DENORMANDIE le 22 Janvier 2020. Il nous indique son insatisfaction quant au projet sur le dépôt de garantie
- Nos points d'opposition :
  - La séquestration du dépôt de garantie par un administrateur de biens
  - L'acte de caution personnel réduit à un seul garant
  - Le « mandat de gestion total » doit rester libre et consenti par les propriétaires

BILAN JUILLET 2021 :
l'objectif a été atteint avec l'abandon de la proposition de loi grâce à votre mobilisation et à l'action de l'unpi

M. Demerson et le Ministre du Logement
M. Denormandie dans le cadre des relations UNPI / Gouvernement

LA FÉDÉRATION EN PREMIÈRE LIGNE POUR DÉFENDRE LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Durant cette crise, votre Fédération échange et négocie avec l'ensemble des acteurs (Ministres, Fédérations, Administrations, Présidents de collectivités territoriales). Notre réflexion collégiale a été améliorée grâce à vos retours de terrain et aux sondages que nous avons réalisés auprès des adhérents. Nous remercions tous les contributeurs et tous ceux qui se sont mobilisés durant cette période complexe. Un compte-rendu du sondage vous sera communiqué cet automne

EN 2020 - REPORT DE LA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS ET FISCALITÉ DES BAILLEURS : REPORTÉE AU 30 JUIN

Le Ministre de l'Action et des Comptes publics, Gérald Darmanin, a répondu favorablement à la demande du Président Christophe Demerson. Dans un courrier du 2 avril 2020, le Président l'a remercié et l'a notamment alerté sur la fiscalité des bailleurs (DMTO, TH/TFPB, IFI). Les propriétaires ne doivent pas être la variable d'ajustement des finances publiques locales et nationales.
La loi de finances rectificative du 25 avril 2020 permet aux bailleurs commerciaux qui ont annulé des loyers de bénéficier d'une déduction d'impôt.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : DE NOMBREUSES CONSULTATIONS PAR L'UNPI

Afin d'anticiper les débats sur les aides à la rénovation énergétique, le Président Christophe DEMERSON a beaucoup consulté cet été. Que ce soit avec Philippe PELLETIER, ancien Président de l'UNPI, Président du

Plan bâtiment durable et auteur d'un rapport avec la RICS France (« Renouveau urbain et Rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer »), ou avec Emmanuelle WARGON, Ministre du Logement, et son cabinet.

Le Président a pu rencontrer la Ministre le 30 septembre dernier au Ministère du Logement. De nombreux sujets ont été abordés, et un échange constructif s'est engagé sur les sujets suivants : Ma Prime Renov et le confort thermique des logements, les rapports locatifs, les évolutions législatives et l'application de la loi en cas de squat. Pour ce dernier sujet, il était important de faire préciser la loi, comme nous avions pu le faire concernant la continuité de l'infraction apporté en 2015 par le législateur, ce qui excluait cette fameuse « technique des 48 heures ». C'est au tour de la notion de lieu de résidence qui a été cette fois précisé et élargi, notamment aux résidences secondaires. De plus, les sanctions encourues par les belligérants squatteurs sont maintenant supérieures à celles encourues par les propriétaires qui se feraient justice eux-mêmes, épuisés par l'inaction de l'administration pour récupérer leurs biens. Par ailleurs, une circulaire conjointe entre le Ministère du Logement et de l'Intérieur sera envoyée tout prochainement aux préfets pour la simple et bonne application des règles existantes et votées. Tout n'est pas encore parfait, il reste les terrains et l'ensemble des locaux vacants : vacance locative, locaux commerciaux, bureaux, etc. qui ne sont pas encore concernés par ces règles applicables au squat. À suivre donc.

Parallèlement, une rencontre avec le conseiller logement du Premier Ministre Jean CASTEX a permis de travailler sur les propositions de l'UNPI concernant le statut de bailleur privé, les travaux à la relocation et en copropriété, les dangers de la proposition de loi NOGAL sur la séquestration du dépôt de garantie par les administrateurs de biens et la restriction du nombre de garants personnels à un seul.

Christophe DEMERSON a aussi rencontré le Président de la FFB (Fédération Française du Bâtiment), Olivier SALLERON. Ils ont pu longuement échanger sur le plan de relance et la nécessité de pousser au maximum l'ouverture des aides à la rénovation, en bannissant les contraintes de baisse de loyer. En effet, cette idée née à Bercy quelques jours avant l'annonce des conditions de distribution des 2 milliards d'euros du plan de relance de l'économie, Bruno Le Maire annonçait qu'ils seraient conditionnés à des baisses de loyers. L'arbitrage a finalement été favorable aux propriétaires qui se seraient totalement dessaisis du dispositif devenu inutile.

Enfin, concernant la Convention Citoyenne sur le Climat, la Fédération reste extrêmement vigilante sur les propositions qui en sont nées : travaux obligatoires allant au-delà des dispositions votées l'an passé, résurgence de la volonté de taxer les transactions et malus sur les taxes foncières des logements énergivores. Il faut s'interroger sur l'origine des « experts » qui ont formé les citoyens. Nous avons alerté tant sur le fond que sur la forme de ces propositions qui ne sont en aucun cas nouvelles. Aurait-on retrouvé la clef d'un vieux tiroir à taxes à Bercy ?

DES ACTIONS RENFORCÉES EN PÉRIODE DE CRISE SANITAIRE

La crise sanitaire que nous connaissons a un impact direct sur le marché de l'immobilier, dont nous ne voyons pas tous les effets immédiats. Que ce soit la restructuration de l'immobilier commercial et de bureau, ou dans le cadre de vie que nous choisissons à travers notre logement, un certain nombre de bouleversements sont en cours. Pour l'heure, la Fédération a eu un rôle central auprès des pouvoirs publics pour la défense de la propriété privée.

Les loyers d'habitation

La crise sanitaire a bouleversé notre économie mais force est de constater que globalement, l'impact sur les loyers d'habitation est très limité pour le moment. Au fil des discussions avec le gouvernement nous avons fait le choix de créer un Observatoire National des Loyers Impayés pour être au plus près des enjeux.

Notre constat lors du premier confinement était que le paiement des loyers tenait bon, après une période de latence plus grande au cours de chaque mois passant. Ce phénomène de retard s'était résorbé jusqu'en septembre/octobre pour revenir à des niveaux habituels. Les dispositifs d'amortissement de la crise ont, il est vrai, bien fonctionné : chômage partiel, télétravail, maintien des emplois par les aides directes aux entreprises. La perfusion de l'Etat et des collectivités territoriales a été très utile à bien des égards. Cependant, restons vigilants à l'anesthésie de notre économie, notamment dans les domaines du commerce, du tourisme et de la restauration. C'est toute une économie locale qui risque de vaciller, sans parler de fermeture d'entreprises en général, et qui risque de peser sur la capacité des ménages à payer les loyers.

Si le marché du logement semble tenir pour le moment, l'immobilier commercial a lui subit de plein fouet la crise. Un commerce fermé est un commerce qui ne fait pas de chiffre d'affaire. Difficile donc de tenir toutes ses obligations, dont le loyer.

UNE STRATÉGIE NUMÉRIQUE RENFORCÉE POUR AMÉLIORER LA VISIBILITÉ DE LA FÉDÉRATION ET DES CHAMBRES LOCALES UNPI

Le développement de la communication digitale est un des axes majeurs de la Fédération. L'objectif est ici de faire connaitre l'UNPI et les chambres locales, notamment au travers d'une forte utilisation des réseaux sociaux mais aussi d'utiliser et valoriser les données dont l'UNPI est propriétaire au niveau national avec sa revue *25 Millions de propriétaires*. De nouveaux outils digitaux d'accès à l'information juridique et fiscale seront déployés au courant de l'année (notamment l'accès en ligne des articles, circulaires d'information destinées aux adhérents, dossiers newsletters, brèves, etc.) avec la création d'un compte lecteur pour chacun, et l'utilisation d'un moteur de recherche plus développé.

UNE VISIBILITÉ AU PROFIT DE TOUS

Cette présence sur les réseaux sociaux profitera non seulement à l'UNPI mais aussi aux chambres locales qui valoriseront ainsi leurs actions, la qualité de l'information proposée, les prises de positions pour la défense des intérêts des propriétaires et vous permettra ainsi de séduire et fidéliser des adhérents.

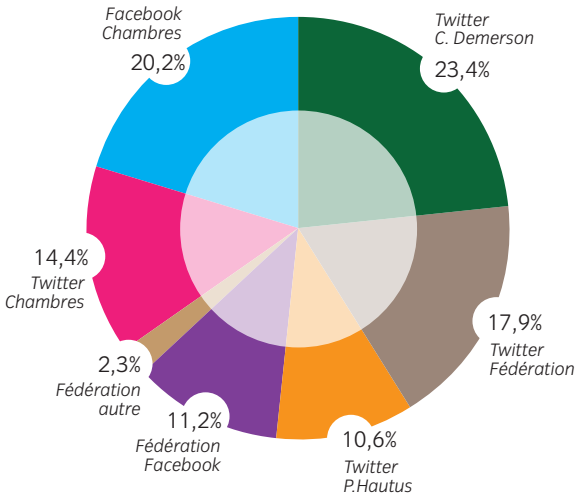
UNE STRATÉGIE EN 2 PHASES MENÉES PAR UNE ÉQUIPE DÉDIÉE

Cette stratégie numérique va s'étaler sur plusieurs années :

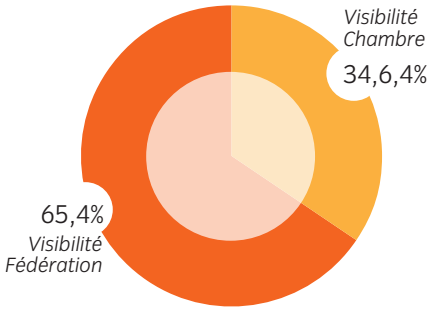
- 2019 : visibilité accrue de l'UNPI
- 2020 et 2021 : création d'une « machine à générer du trafic » dans les chambres supportée par un programme de formation afin d'utiliser au mieux les outils online disponibles

DES OBJECTIFS CLAIRS

Le Comité Stratégique de Communication, présidé par C.Demerson, a été mis en place au sein de la Fédération et fixe les objectifs et les moyens.

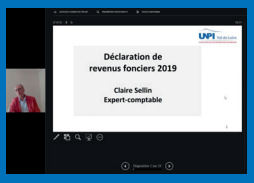


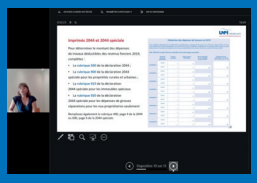
VUES PAR JOUR

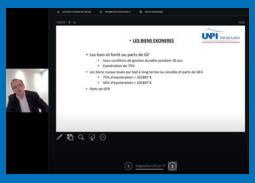


Aujourd'hui, sur les réseaux sociaux, nous enregistrons une visibilité d'environ 16 000 vues (voir répartition ci-jointe), ce qui est déjà important. Cependant avec la stratégie engagée, c'est un objectif de **25 000 vues** sur les réseaux et par jour que nous visons pour l'ensemble de notre visibilité. Cette puissance de frappe associée à nos retombées presse permettra sans aucun doute d'avoir encore plus de poids dans les négociations avec les pouvoirs publics. Ce sera aussi un moyen efficace de séduire de nouveaux adhérents en augmentant notre notoriété.

UNE EXPÉRIENCE DE VIDÉO CONFÉRENCE MULTI CHAMBRES







La période de confinement se prêtant à l'exercice, l'UNPI Val de Loire, sous l'instigation du Président Dominique Grognard, a testé la production d'un webinaire (vidéo présentation en direct) sur la fiscalité.
Outre les Chambres de Tours et Blois, l'accès à ce webinaire a été étendu aux adhérents des chambres de la région Centre (Châteauroux et Montargis) et de la région parisienne (Grand Paris).
L'annonce de ce webinaire a été faite sur le site, sur Facebook et par invitation e-mail.
Résultats : 250 inscrits en 48 heures (chiffre maximum autorisé par To Go to Webinair). Malheureusement seuls 110 d'entre eux ont pu se connecter.

La Chambre a donc créé un lien sur le site internet pour permettre à ceux qui n'ont pu se connecter de visionner la conférence d'une heure (https://www.valdeloire.unpi.org).
Depuis, de nombreuses questions ont été posées par les participants, auxquelles les intervenants ont répondu.
Les mails de remerciements sont arrivés en nombre.
Et, de plus, 360 adhérents ont pu aussi assister, en différé, à la conférence.

Un véritable succès donc, et Dominique Grognard a décidé de réitérer cette expérience qui s'est avérée très positive, sur le thème de « l'expropriation et les moyens de défense des propriétaires expropriés ».
Clairement cette expérience démontre que l'entraide entre les chambres est possible et permet aux plus petites chambres d'offrir à leurs adhérents (puisque ce sont elles qui les invitent) des services qu'il leur serait difficile de leur proposer seules.
Nous sommes certains que d'autres Chambres ont pu réaliser ce type d'opérations, et nous souhaiterions que vous le fassiez savoir.
De même, si cette expérience vous inspire quelques commentaires ou suggestions, nous serions heureux que vous ne le fassiez savoir, en écrivant (mail) à Pierre Hautus (pierre.hautus@unpi.fr)

> PROJETS

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…

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 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.

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 a mis en place l'adhésion des propriétaires via notamment leurs associations respectives, résidence par résidence, à l'UNPI. »

NOTRE OPPOSITION À L'ENCADREMENT DES LOYERS

Les Chambres UNPI de Lyon, Montpellier, Grenoble, Bordeaux et du Grand Paris 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/

> COMMUNICATION

RADIO IMMO, LE 1ER PODCAST DES PROPRIÉTAIRES

Nous vous invitons à retrouver chaque mois, la première émission podcastée pour les propriétaires et ceux qui s'intéressent à la propriété privée, animée par Pierre Hautus sur Radio.Immo.

Vous êtes plus de 30 000 auditeurs par émission. Merci !
Cette saison, diverses thématiques ont été traitées :

- la rénovation énergétique et les aides au regard des obligations à venir (mai 2021) ;
- les résidences services et l'inquiétude des propriétaires sur les pratiques de leur gestionnaire de résidence de tourisme (mars 2021) ;
- la propriété privée, comment préparer l'avenir (février 2021) ;
- l'immobilier commercial et la gestion de la crise sanitaire durant la période de Noël (novembre 2020) ;
- le tourisme rural et le développement de ce type d'investissement (octobre 2020) ;
- et enfin, alignement des planètes pour l'amélioration du confort thermique des logements et l'investissement dans le patrimoine ? Ou grand danger fiscal et règlementaire pour les propriétaires ? (septembre 2020).

Vous n'avez pas eu l'occasion d'écouter l'une de ces émissions ? Vous pouvez l'écouter ou la réécouter sur le site de l'UNPI ou sur Spotify à l'adresse suivante :
https://open.spotify.com/show/4xmoWDiV14A1mT2ALdLhGk

DE NOMBREUSES INITIATIVES DES CHAMBRES MALGRÉ LE CONFINEMENT

Merci aux Présidents de Chambres qui ont répondu à notre demande de renseignements sur les initiatives prises dans leur Chambre en cette période de confinement. Nous savons que la quasi-totalité des Chambres ont réagi aux conditions de cette période, et nous vous remercions tous.

1. **Continuité du Service aux adhérents** malgré les difficultés du confinement avec la mise en place quasi généralisé du télétravail permettant de maintenir une permanence téléphonique ainsi que l'information des adhérents sur le report des événements, la réglementation Covid-19. L'ensemble des supports de communication a été utilisé : réseaux sociaux en direction des adhérents et presse locale pour le marché.

2. **Des services spécifiques ont aussi été mis en place pour les adhérents :** réponses gratuites à certaines questions, offre de médiateurs, aide aux déclarations SCI, mise à disposition d'un modèle de Convention d'Occupation Temporaire.

3. **Continuité du Fonctionnement Interne des Chambres** avec l'organisation de réunions à distance et la mise en chômage partiel des permanents afin de préserver leurs revenus.

4. **Mise à disposition de logement aux soignants.** De nombreuses Chambres ont contribué à cette action, donnant ainsi un sens profond à notre engagement avec beaucoup de sensibilité, d'humanité, et de solidarité.

5. **Maintien et renforcement du lien** avec les politiques (Préfets, Maires…)

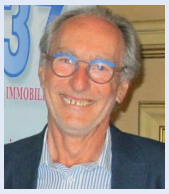
Claudine LABADIE POUDENX
UNPI 40

Claudine LLAURO
UNPI 66

Thierry LORIEUX
UNPI 59/62

Claude GACHOT
UNPI 44

Christophe DEMERSON
UNPI 03/15/43/63



Dominique GROGNARD
UNPI 37/41/45

Bernard MAZIN
UNPI 36

Jacky DAL LAGO
UNPI 54/55/88

Jean PINSOLLE
UNPI 75

Jean-Jacques GERMAIN
UNPI 31/09

Rachël GAUT
UNPI 71

Françoise HERISSE
UNPI 72

Jean-Jacques CHARRIERE
UNPI 23/87

Jean-Louis RACAUD
UNPI 17

Jean-Michel ARCAY
UNPI 68

Jerome AUBRETON
UNPI 38

Marcel CRASNIER
UNPI 49

Patrice LONGEON
UNPI 42/43

Auguste LAFON
UNPI 13

Jean PERRIN
UNPI 21

FITELIA - Document non contractuel - Juillet 2021

UNPI UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

CONTACTER L'UNPI
Union Nationale des Propriétaires Immobiliers
11 Quai Anatole France - 75007 PARIS
Tél : 01 44 11 32 52 • Site : www.unpi.org