

BULLETIN D'INFORMATION

L'équipe de l'UNPI LA ROCHELLE - ROCHEFORT vous reçoit :
Du lundi au vendredi de
9h à 12h et de 13h30 à 17h30
15 rue des Dames 17000 LA ROCHELLE
05 46 41 54 55

JANVIER - FEVRIER
MARS 2018



N°1

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

EDITORIAL

Chers Adhérents

Comme vous le savez, la rénovation énergétique est au cœur de la politique du logement tant au niveau de l'Europe que de la France elle-même.

D'ailleurs, le gouvernement depuis le début du quinquennat élabore son plan climat avec pour objectif la neutralité carbone en 2050.

A cet effet, le préfet de la Charente-Maritime a organisé une réunion de concertation sur le projet de plan de rénovation énergétique des bâtiments à laquelle j'ai été convié fin janvier dernier afin de pouvoir représenter les propriétaires privés.

L'objectif poursuivi par ce plan nécessite de redoubler d'efforts pour réduire la consommation d'énergie et développer les énergies renouvelables.

Encore un nouvel effort que l'on demande aux propriétaires de faire dans un contexte où la fiscalité sur l'immobilier ne cesse d'augmenter.

Je n'ai bien sûr pas manqué de souligner au représentant de l'Etat, qu'il faudra en priorité dégager des marges de manœuvre financières aux propriétaires afin de leur laisser de la capacité à investir.

Ce qui est très loin du signal que nous envoie le gouvernement avec l'augmentation de la CSG et le maintien de l'impôt sur la fortune immobilière.

Au niveau local, nous devons rester vigilants. Comme vous avez pu le constater dans les cahiers immobiliers du journal Sud Ouest du 31 janvier 2018, l'adjoint à l'urbanisme Monsieur Plez, plaide pour un blocage des loyers à la Rochelle.

Vous trouverez dans les pages suivantes de cette lettre d'information, ma réaction par voix de communiqué de presse contre un éventuel blocage des loyers sur notre territoire.

Quoi qu'il en soit, "Il convient de rester mobilisé". Je ne manquerai pas une fois encore de porter la parole des propriétaires privés afin de défendre nos intérêts devant la puissance publique.

Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE



Immobilier

le marché optimiste pour 2018

Après avoir battu tous les records de vente en 2017, le marché immobilier devrait enregistrer de bons scores en 2018 selon une étude réalisée auprès des professionnels du neuf et de l'ancien.

FLASH

NOUVEAUTÉ :

Paiement à distance

Entièrement sécurisé, payer votre cotisation, vos imprimés, vos factures à distance, sans besoin de vous déplacer

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

Actualités juridiques

Location vide :

Une notice obligatoire pour les congés pour vente et pour reprise

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi Alur prévoyait en location vide un formalisme précis pour les congés donnés par le bailleur en vue de vente ou de reprise. Il énonce qu' «une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et

d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement». La teneur de cette notice devait être déterminée par arrêté. Après une longue attente, c'est chose faite! Un arrêté du 13 décembre 2017 est venu combler l'attente. A partir du 1er janvier 2018, tout bailleur qui voudra notifier à son locataire un congé pour vente ou pour reprise devra obligatoirement joindre cette notice à son congé.

Cette obligation de joindre la notice au congé ne concerne que les logements vides loués à usage d'habitation principale.

Si vous louez un logement meublé, si vous louez un logement qui ne constitue pas la résidence principale du locataire, vous n'êtes pas soumis à cette obligation.



Astrid LABBE

La notice ne modifie en rien le formalisme requis pour un congé pour reprise ou pour vente. Elle vient au contraire confirmer dans un format qui se veut plus synthétique et clair, les dispositions législatives qui organisent le congé donné au locataire. Le but est permettre facilement à celui ci de savoir quels sont ses droits et ses recours à l'égard du propriétaire qui n'aura pas respecté les règles du congé pour reprise ou du congé pour vente.

**IMPRIMÉS DE CONGÉ
A LA VENTE DANS
NOS BUREAUX**

BULLETIN D'INFORMATION

JANVIER - FEVRIER
MARS 2018

N°1

Une équipe à votre service



Bientôt la période fiscale Prenez rendez-vous !

Consultations avec spécialistes :
notaire, avocat, huissier, expert
géomètre, expert comptable

Vente d'imprimés

- Baux d'habitation (vide ou meublé)
- Location de garage
- Location saisonnière
- Carnet de quittance
- Liste des charges récupérables et des réparations locatives
- Etat des lieux
- Acte de caution solidaire
- Baux commerciaux

Permanence juridique

Tous les jeudis matin à Rochefort :
46 Avenue Denfert Rochefort
17300 Rochefort

PARRAINAGE

Pour vous -25€ de remise sur
votre prochain renouvellement
d'adhésion et pour votre filleul
les droits d'entrée offerts à
hauteur 25€

Services juridiques et fiscaux

- Rédaction de baux d'habitation
- Rédaction de baux commerciaux
- Rédaction de baux professionnels
- Questions de copropriété
- Loyers impayés
- Consultations illimitées avec juristes
- Plus values immobilières
- Choix du régime fiscal
- Construction
- Services
- Mitoyenneté

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

NON A L'ENCADREMENT DES LOYERS

Réaction du Président de l'UNPI LA ROCHELLE Jean-Louis RACAUD envoyée à SUD OUEST suite à l'article de M PLEZ sur l'Encadrement des loyers.

C'est avec désolation que je viens de lire l'article de Mr PLEZ (sudouest du 31/01/2018) qui envisage un blocage des loyers sur la CDA et cela sans consulter l'UNPI représentant 2500 propriétaires et près de 10.000 logements.

Sait-il que la propriété privée loge plus de 50% de cas relevant des plafonds HLM dont 20% de locataire très social ?

C'est une utopie de bloquer les loyers ayant pour effet d'aggraver le manque de logements disponibles. En effet, il est déjà difficile pour un locataire de trouver un logement et l'encadrement des loyers va encore compliquer les choses. Il y aura encore moins de logements dans le parc locatif, car les investisseurs risquent de se détourner de la pierre. Il n'y a pas que des «mauvais» propriétaires qui cherchent forcément à fixer le loyer le plus haut possible. Il y en a aussi qui ont des loyers inférieurs aux prix du marché. Avec l'encadrement des loyers, ces derniers vont prendre conscience qu'ils sont trop bas et pourront s'aligner.

Il est prévu la suppression de ce dispositif à PARIS, car les autorités se sont rendu compte de ses limites et de ses inconvénients. Sa mise en place à La Rochelle aurait les mêmes conséquences qu'à Paris. À savoir un marché immobilier ultra régulé, qui inciterait de nombreux bailleurs et investisseurs à fuir. Cela signifierait aussi un possible retour d'un marché «gris» pour trouver un logement. L'encadrement des loyers est néfaste pour tout le monde. En

effet, les locataires les plus riches pourraient bénéficier d'une remise, car les loyers des grandes surfaces pourraient être minorés, tandis que les ménages les plus modestes peuvent s'attendre à une hausse de leur loyer. Ce qui irait à l'encontre de la volonté de la municipalité rochelaise!

Par ailleurs, il y a de plus en plus de résidences neuves qui se construisent sur La Rochelle et ses environs où les investisseurs achètent sous le régime de défiscalisation de la loi PINEL (auparavant Duflot et Scellier), qui prévoit notamment un plafonnement des loyers. Ainsi les propriétaires de logements plus anciens se retrouvent très concurrencés et sont obligés de baisser leur loyer afin de trouver des locataires. Ainsi, il convient de laisser faire la loi du Marché et d'arrêter de vouloir à tout prix tout encadrer, régler au risque de voir les investisseurs fuir La Rochelle, ce qui serait néfaste pour notre économie locale.

Cet encadrement rompt la liberté des loyers et empêche les propriétaires d'ajuster eux-mêmes leurs loyers. Cela entrave la liberté même de l'économie, et cela refroidit les investisseurs qui vont de plus en plus se détourner de l'immobilier...

Actuellement les propriétaires sont "bombardés" d'impôt, les charges augmentent, le coût des travaux a pratiquement doublé ces 10 dernières années, sans compter les obligations réglementaires cou-



Sud ouest du 31/01/2018

teuses comme les diagnostics. Ils se refusent dans la grande majorité à louer à l'année et s'orientent vers le logement saisonnier ou envisage de vendre leur logement.

Quelle méconnaissance de la situation ! Vous ne parlez pas aux principaux intéressés qui font pourtant la richesse de cette ville et l'embellissent malgré toutes ces charges et obstacles.

Oui Monsieur, avec toutes ces décisions vous allez aggraver la situation. Vous allez décourager les investisseurs, et envoyer un signal extrêmement négatif.

Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE

BULLETIN D'INFORMATION

JANVIER - FEVRIER
MARS 2018

**Location
salle de réunion :**

N°1



Tarifs de Location (TTC)

De 9 Heures 30 à 17 Heures 30
Demi-journée 60€
Journée 100€

De 18 Heures 21 Heures
Soirée 150€

Vous cherchez une salle de réunion pour 20 personnes au centre de La Rochelle, L'UNPI met à votre disposition ses locaux afin de vous permettre de tenir vos réunions.

Vous pouvez louer une salle de réunion pour une soirée ou le week-end.
Vous aurez à votre disposition un vidéoprojecteur installé par nos soins.

**Ecoutez nous sur
France Bleu
l'émission
«Les Experts»**

AGENDA DES ACTIONS DE L'UNPI LA ROCHELLE POUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2018

« AFTER WORK » tous les 3^{ème} jeudis du mois
Thèmes abordés :

- Les différents congés à délivrer à son locataire
- La loi de finances 2018
- La procédure d'expulsion
- Les impayés de loyer
- Comment éviter un contrôle fiscal
- La gestion de patrimoine

Venez nous rencontrer...

Action de communication dans la galerie au centre commercial d'Hyper U La Rochelle le vendredi 2 mars 2018 toute la journée

Portes ouvertes de l'association

le vendredi 23 mars 2018
toute la journée dans nos bureaux au 15 rue des Dames à LA ROCHELLE



**Assemblée Générale de l'UNPI LA ROCHELLE le : Mercredi 25 avril 2018 à 18h00
à SUP DE CO LA ROCHELLE**

Invitée exceptionnelle: Madame Agnès VERDIER-MOLINIE



Dédicace de son dernier Livre
«Ce que doit faire le (prochain) président»

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org