

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

AVRIL - MAI
JUIN 2018

N°2



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

EDITORIAL

Chers Adhérents,

Comme chaque année j'ai été heureux de vous accueillir à notre Assemblée Générale et je vous remercie de votre fidélité car vous étiez nombreux à ce rendez vous incontournable de notre association.

Vous avez pu apprécier l'intervention d'une invitée d'envergure nationale, Madame Agnès VERDIER-MOLINIER, directrice de la fondation IFRAP (Fondation pour la recherche sur les administrations et les politiques publiques) qui nous a fait part de ses réflexions sur la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) et sur la fiscalité immobilière écrasante.

Au cours de sa conférence, elle a souligné l'aversion de notre Président Emmanuel Macron envers le secteur immobilier qu'il ne considère pas comme un acteur économique majeur injectant de l'argent dans l'économie française. Raison pour laquelle, nous avons connu cette année, la création de l'impôt sur la fortune immobilière en remplacement de l'ISF, et l'augmentation de la CSG de 15.5% à 17.2% sur les revenus fonciers. Elle a également souligné le niveau trop élevé des droits de mutation qui pénalise la mobilité professionnelle des salariés.

En résumé, nos élus équilibrent toujours leur budget par des hausses d'impôt et prélèvements sociaux, jamais par la baisse des dépenses !

Je veux également partager avec vous comme je l'ai fait lors de l'AG, ma profonde déception quant à l'absence du Maire de La Rochelle à nos réunions. Les propriétaires immobiliers seraient-ils des gens infréquentables au point d'ignorer leur présence ? Je veux rappeler ici, que nous représentons sur la communauté d'agglomération près de 10.000 logements, que nous sommes le principal contributeur au budget de la collectivité à travers la taxe foncière et les droits de mutation. Le logement social n'est pas non plus réservé au secteur public. Le parc privé reste un acteur majeur du logement social. Nos élus rochelais semblent l'ignorer...

A l'inverse, la Ville de Rochefort a un rapport plus simple avec les propriétaires et le dialogue est permanent avec nous.

Soyez assurés que nous continuerons à mener localement des actions fortes de soutien aux propriétaires immobiliers et que nous restons mobilisés dans la défense de vos intérêts.

Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE



Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE

FLASH

Immatriculation obligatoire des copropriétés de moins de 50 lots avant le 31/12/2018

On vous aide dans cette démarche.

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

Actualités juridiques

Bail mobilité :

Le projet de loi est actuellement examiné par les Députés.

Le bail mobilité concernera la location des logements meublés pour une durée d'un mois minimum et de 10 mois maximum.

A l'expiration du bail, les parties ne pourront plus conclure un nouveau bail partant sur ce même logement.

Si le locataire souhaite rester dans les lieux, il s'opérera un nouveau bail soumis aux dispositions de la loi ALUR.

Le locataire devra justifier à la date de prise d'effet du bail, être soit :

- En formation professionnelle,
- En études supérieures,
- En contrat d'apprentissage,
- En stage,
- Ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions sera réputée non écrite.

Le bailleur ne pourra pas se prévaloir de la violation de ces dispositions.

Aucun dépôt de garantie ne pourra être demandé, une mention rappelant cette impossibilité sera inscrite dans le bail.

Pour garantir le paiement du loyer, le locataire bénéficiera de la garantie VISALE. Ce dispositif est gratuit pour la bailleur.

Les charges locatives accessoires au loyer principal seront récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer dont le montant et la périodicité de versement seront définis par le contrat.

Il ne pourra y avoir de complément ou de régularisation ultérieure.

Ce texte validé par l'Assemblée Nationale doit toutefois poursuivre son parcours législatif, jusqu'à son adoption définitive, avant d'être validé. Il faudra donc attendre plusieurs mois avant de pouvoir signer un bail mobilité !

CE QUE L'UNPI
EN PENSE

L'UNPI La Rochelle est favorable à ce bail mobilité mais regrette qu'il ne soit destiné qu'à un public réduit de locataires.

FLASH

NOUVEAUTÉ :

Paiement à distance

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

Actualités juridiques

Les diagnostics immobiliers obligatoires en location vide et meublée

Si les ventes immobilières sont depuis longtemps concernées par les diagnostics, les locations d'habitation le sont aujourd'hui également. A ce jour, jusqu'à cinq diagnostics sont à remettre au locataire lors de la signature du contrat. Au-delà de ces diagnostics, certaines informations doivent être communiquées au locataire au stade de la conclusion du contrat.

Le respect de ces obligations, permet de louer sereinement et d'éviter d'inutiles litiges avec le locataire.

Par ailleurs, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans l'annonce de location. Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce.

CE QUE L'UNPI
EN PENSE

LE RISQUE D'ANNULATION DU CONTRAT DE BAIL EN CAS DE DOL

L'absence de fourniture d'un DDT, peut, dans l'hypothèse où le locataire réussit à établir qu'il a été trompé dans la qualité des biens mis en location, constituer un dol, à savoir, une "manœuvre frauduleuse ayant pour objet de tromper l'une des parties en vue d'obtenir son consentement à la réalisation d'un contrat".

LE RISQUE DE RÉDUCTION DU MONTANT DU LOYER

rétroactivement depuis l'entrée dans les lieux loués du locataire.

LE RISQUE DE DEVOIR PAYER DES DOMMAGES-INTÉRÊTS.

Voici les règles aujourd'hui en vigueur, après les modifications des lois dites « Alur » de mars 2014 et « Macron » d'août 2015.

Dès lors qu'il s'agit d'une location d'habitation (vide ou meublée, à usage de résidence principale ou secondaire, de longue ou courte durée), tout propriétaire bailleur doit remettre à son locataire des diagnostics immobiliers lors de la signature du contrat de bail. Le but est de mieux renseigner le locataire et d'éclairer ainsi son consentement.

Les diagnostics sont regroupés au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) qui comprend :

- l'état des risques naturels et technologiques qui indique si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs aléas naturels, miniers ou technologiques. L'état mentionne aussi le risque sismicité et l'éventuelle pollution du sol ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui renseigne sur le degré d'isolation thermique du logement et sur les charges prévisionnelles de chauffage ; valable 10 ans.
- le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) qui indique si les revêtements du logement contiennent ou non du plomb ; pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949.
- l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz datant de plus de 15 ans qui évalue les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
- le diagnostic amiante, pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997,

Les diagnostics doivent être remis au locataire au moment de la signature du bail : ils doivent donc être réalisés en amont, idéalement avant même le passage de l'annonce.

Les diagnostics sont à fournir lors de la signature du bail d'origine. En revanche, les diagnostics ne sont pas à fournir lors d'une tacite reconduction.

BULLETIN D'INFORMATION

AVRIL - MAI
JUIN 2018

N°2

Une équipe à votre service



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

PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Jean-Louis RACAUD, Président de l'UNPI La Rochelle a demandé par l'intermédiaire de Monsieur Daniel Laurent, sénateur de la Charente Maritime à Monsieur le Ministre d'Etat qu'elles seraient les mesures prises dans le cadre du Plan de Renovation Energétique.

Réponse de Monsieur le Ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire.
Publié le 31/05/2018, page 2734

Texte de la réponse : Le plan de rénovation énergétique des bâtiments, annoncé le 26 avril 2018, a pour objectif de s'adresser à tous les Français, afin que des publics aux aspirations, capacités financières et situations diverses puissent tous bénéficier d'incitations adaptées à la rénovation énergétique des logements. Or les dispositifs publics existants sont relativement peu adaptés à la situation d'un propriétaire bailleur et d'un locataire dans le parc privé, situation concernant pourtant de l'ordre de 25 % du parc global de logement (sans compter les environ 15 % de logements sociaux) et une proportion encore plus élevée, de l'ordre de 40 %, parmi les 3,8 millions de ménages en situation de précarité énergétique (occupants de passoires thermiques aux revenus modestes), de l'ordre de 40 % (sans compter en-

viron 15 % de ces ménages qui sont locataires du parc social). La politique d'incitation à destination des propriétaires bailleurs et des locataires du parc privé constitue donc un enjeu majeur de complétude de la stratégie nationale de rénovation énergétique des logements, qui doit aussi permettre de mieux mettre en avant la valeur patrimoniale de la rénovation énergétique des logements (1). À ce titre, le Gouvernement étudiera diverses possibilités, soit de création de dispositifs nouveaux, soit de refonte de dispositifs actuels, soit de nature fiscale, soit de nature réglementaire. C'est le sens de la mission qui a été confiée en décembre 2017 à l'Inspection générale des finances et au Conseil général de l'environnement et du développement durable, et qui rendra ses conclusions à l'été. À partir de ce travail d'analyse, le Gouvernement émettra ses propositions pour mettre en place des incitations ambitieuses à la rénovation des logements, en tenant grand compte des capacités financières des ménages concernés, propriétaires comme locataires, des bénéfices

et des contraintes très concrets des projets de rénovation, et des impacts, positifs comme négatifs, sur le marché immobilier. Il est par ailleurs utile de rappeler qu'environ les deux tiers du parc locatif privé (y compris dans la catégorie des ménages précaires énergétiques) sont composés d'appartements en copropriété. Le plan de rénovation énergétique prévoit ainsi que le cas des copropriétés fasse l'objet de mesures particulières : mise en place du fonds de garantie de la rénovation énergétique, simplification de l'éco-prêt collectif ou encore adaptation des procédures de la future prime crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Est aussi à l'étude la possibilité de subventionner via la future prime l'accompagnement des projets de travaux des copropriétés. La réforme du droit de la copropriété fera enfin l'objet d'une attention particulière afin de permettre l'accélération des projets de rénovation énergétique. (1) De récentes études des Notaires de France et de l'association Dinamic, sur la valeur verte des logements fournissent de premières estimations des bénéfices de la performance énergétique pour les propriétaires en termes de valeur patrimoniale.

CE QUE L'UNPI
EN PENSE

Décryptage de l'UNPI:

La précarité énergétique ne vient pas seulement du manque d'isolation des logements, elle vient surtout de l'augmentation constante des coûts de l'énergie.

Les propriétaires sont favorables à la réalisation de travaux d'économie d'énergie mais ils ont besoin de temps, et d'aides concrètes sous forme de primes ou crédit d'impôt. « Les proprios ont besoin d'un coup de pouce et non d'un coup de bâton ! »

ACTUALITÉS UNPI LA ROCHELLE

Sud ouest du 26/04/2018

3 QUESTIONS À...

Jean-Louis Racaud
Président de l'antenne rochelaise de
l'Union des propriétaires immobiliers

1 L'UNPI a tenu son assemblée générale, mercredi. Le thème ?

J'ai principalement parlé du projet de loi Élan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) en cours de discussion au niveau national. Pour l'Union nationale des propriétaires immobiliers, le texte est très insuffisant. Nous avons de grands espoirs sur le bail mobilité, notamment, qui doit faciliter l'accès au logement sur des durées courtes. Mais le gouvernement semble vouloir le restreindre au public des actifs en formation ou en contrats courts.

2 Localement, quels sont les dossiers du moment ?

Nous sommes toujours confrontés au problème de la construction de nombreux logements neufs, à La Rochelle, qui finit par vider les logements anciens du centre-ville. C'est un vrai problème pour de nombreux propriétaires. Surtout en zone tendue, où les locataires n'ont qu'un mois de préavis. L'UNPI lutte également contre le logement



PHOTO ARCHIVES PASCAL COUILLAUD

indigne, bien sûr. Mais lorsqu'un locataire vient se plaindre en mairie, on demande le respect du contradictoire. C'est-à-dire que le propriétaire soit associé à la procédure.

3 Quel est l'état de vos rapports avec la mairie de La Rochelle ?

Il arrive qu'on soit invité à participer à l'élaboration de certains documents, comme le Plan local de l'habitat de l'agglomération rochelaise ou à traiter du logement conventionné, via l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah). Mais l'UNPI, qui compte pourtant de nombreux adhérents rochelais, n'est clairement pas reconnu comme un interlocuteur de manière satisfaisante. Tenez : nous avons tWenu notre assemblée générale à La Rochelle, mercredi soir, le maire s'est encore excusé et aucun adjoint ne l'a remplacé !

Recueilli par Alain Babaud

25 millions de propriétaires
juillet 2018



Jean-Louis Racaud, Agnès Verdier-Molinie

L'Assemblée générale de l'UNPI La Rochelle présidée par Jean-Louis Racaud s'est tenue le 25 avril au Groupe Sup de Co en présence de Jean Ferrando, président de l'UNPI Nouvelle Aquitaine. Comme lors de chaque manifestation organisée, les adhérents rochelais ont été nombreux à faire le déplacement, plus de 280 personnes étaient présentes.

Cette année, M^{me} Agnès VERDIER-MOLINIE, directrice de la fondation IFRAP, était invitée d'honneur et a fait part de ses idées concernant le projet de LOI ELAN. Elle a également présenté son livre « Que doit faire le « prochain » président ? ».

« Localement nous sommes toujours confrontés au problème de la construction de nombreux logements neufs à La Rochelle qui finit par vider les logements anciens du centre-ville. C'est un problème pour de nombreux propriétaires. Surtout en zone tendue, où les locataires n'ont qu'un mois de préavis », indique le président de l'UNPI 17.

BULLETIN D'INFORMATION

AVRIL - MAI
JUIN 2018

**Location
salle de réunion :**

N°2



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

Portes ouvertes de l'association

le jeudi 21 juin 2018

toute la journée dans nos bureaux
au 15 rue des Dames à LA ROCHELLE

**1 cadeau OFFERT pour les
10 premières adhésions.**

Jeudi 5 juillet 2018 à 16h sur la garantie
VISALE avec Samuel LEVEQUE

Jeudi 26 juillet 2018 à 17h00 sur un thème
de copropriété à définir avec Me Olivier
BERTRAND (avocat)

Jeudi 6 septembre 2018

à 17h00 sur la gestion du patrimoine avec
Monsieur BARATON du Crédit Mutuel

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org