

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 2019



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N°4

EDITORIAL

Chers adhérents, chers adhérentes

En ce début d'année, notre fédération, l'UNPI, nous rappelle ce qu'elle a obtenu pour les intérêts des propriétaires en 2018.

Les avancées se sont faites par petites touches parfois :

ici, la possibilité de communiquer par voie dématérialisée l'encombrant dossier de diagnostic technique au moment du changement de locataire ; là, la suppression de la mention manuscrite dans les actes de caution ; ou bien encore, plus substantiellement, l'instauration d'un nouveau bail dit "mobilité" susceptible de répondre à la demande en logement de certains salariés. Les réussites sont quelques fois plus remarquables comme l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris et à Lille.

Mais l'UNPI doit demeurer vigilante car la loi ELAN du 23 novembre dernier a réintroduit un dispositif expérimental d'encadrement des loyers dans les grandes agglomérations françaises ; la ville de Paris semble vouloir s'en emparer.

Votre association de propriétaires reste donc mobilisée pour vous apporter toutes les informations relatives à ces évolutions. Notre revue, le magazine 25 millions de propriétaires, notre Newsletter, les réseaux sociaux, nos "rendez vous de l'immobilier deux fois par mois, sont autant d'outils qui nous permettent de vous assurer une veille sur l'actualité immobilière ainsi que les conseils adaptés. En 2019, restons unis pour la propriété immobilière.

Bonne année à toutes et à tous !

Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE et de l'AUNIS



Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE
et pays d'Aunis

FLASH

Concernant l'actualité de notre fédération, Christophe DEMERSON, Président de la Chambre des propriétaires UNPI-Auvergne, a été élu pour 3 ans Président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers. Il succède à Jean PERRIN qui a présidé l'UNPI pendant 15 ans, au service des propriétaires et de la propriété privée.

Le nouveau Président et son équipe s'engagent avec les 120 chambres de propriétaires à poursuivre le travail de défense de la propriété face aux nombreux enjeux juridiques et fiscaux. La question de la place des outils numériques pour les propriétaires sera aussi un axe central de cette mandature.

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

Actualités juridiques

Loi Elan (loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique) :

Cette loi, réforme à nouveau le droit immobilier. Faisons le point ici sur trois de ces articles. D'autres seront évoqués lors de nos prochaines lettres d'information, comme le bail mobilité, le bail numérique, l'acte de caution, la copropriété et les locations saisonnières.

Encadrement des loyers

La loi Alur de 2014 a instauré un dispositif d'encadrement des loyers dont la mise en application pratique a été pour le moins difficile et compliquée : seulement deux communes (Paris et Lille) l'ont mis en œuvre et le dispositif a finalement été annulé par les tribunaux administratifs dans ces villes, à la fin de l'année 2017.

Malgré cela, la loi Elan conserve les grands principes de ce dispositif, qui reste toutefois optionnel.

La loi favorise tout d'abord le développement des observatoires des loyers afin de mieux assurer la transparence des données locatives. La mise en place de ces observatoires locaux des loyers (OLL) sera obligatoire dans toutes les zones tendues.

Dans ces zones, un encadrement des loyers ne sera pas obligatoire mais le préfet pourra néanmoins décider de sa mise en œuvre par arrêté à la demande des établissements publics de coopération intercommunale ou collectivités compétents en matière d'habitat. Si tel est le cas, le projet renforce les sanctions applicables aux propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation.

La loi prévoit ainsi la faculté pour le préfet de prononcer une amende administrative contre le bailleur.

HLM

Le logement social est également l'un des grands sujets abordés par la loi. Le gouvernement souhaite notamment regrouper les organismes HLM. Le texte vise également à favoriser la mobilité des habitants de HLM. La Commission d'attribution des logements étudiera leur dossier tous les 3 ans afin de tenir compte de l'évolution de leur situation familiale et professionnelle. Un nouveau logement pourra alors être proposé, notamment aux locataires souhaitant opter pour un logement plus petit (et donc moins cher) ou à ceux dont la famille s'est agrandie.

Expulsion des squatters

Une disposition du texte (article 201) prévoit de faciliter l'expulsion des squatters. Ceux-ci ne sont plus protégés par la trêve hivernale, qui s'étend du 1er novembre au 31 mars. Cette règle concerne les occupants sans droit ni titre, et non pas les locataires qui ne payent plus leurs loyers. Ces derniers continuent donc d'être protégés pendant la trêve.

En outre, toujours pour les squatters, le délai de deux mois entre le commandement de quitter les lieux et l'expulsion effective est supprimé afin de raccourcir la procédure pour faire libérer le logement.

DISPOSITIF DENORMANDIE

Extension du
« Pinel » aux travaux de
rénovation dans l'ancien
dans les centres-villes
dégradés (dispositif
« Denormandie »)

Sous réserve de la publication d'un
décret et d'un arrêté ministériel

Points clefs :

- Le dispositif « Duflot-Pinel » est étendu à l'acquisition d'immeubles anciens rénovés ou à rénover dans 222 centres-villes dégradés (champ d'application géographique à confirmer par arrêté)
 - Les travaux de rénovation doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (définition des travaux de rénovation par décret à paraître)
 - La réduction d'impôt « Pinel » ne peut pas se cumuler avec un déficit foncier. Il faut choisir entre les deux.
 - Le dispositif « Pinel » offre une réduction d'impôt* entre 12 % et 21 % du montant de l'opération (y compris travaux) étalée sur 6 à 12 ans en fonction de la durée de location du bien.
 - Le montant de l'opération pris en compte est plafonné à 300.000 € et 5.500 € par mètre carré de surface habitable.
- *(les réductions d'impôts s'appliquent sur le montant brut de l'impôt dû par le contribuable. Au cas où la réduction « Duflot-Pinel » excède ce montant, l'excédent est perdu).

CE QUE L'UNPI
EN PENSE

Bien qu'ayant des mérites, ce nouveau mécanisme appelle toutefois trois remarques. Tout d'abord, comme le Pinel, il est applicable sous réserve de plafonnement de loyer et de plafonds de ressources du locataire. Il est également important de rappeler que 222 villes éligibles, c'est peu. Il conviendra d'être extrêmement sélectif sur le choix de la ville et la qualité de l'emplacement. La vacance locative subie est une réalité et la concurrence avec les bailleurs publics peut-être exacerbée.

Enfin, en fonction de sa tranche d'imposition et du pourcentage de travaux par rapport au prix total, il sera parfois plus judicieux de s'orienter vers un système de déficit foncier classique. Pour être clair, plus le pourcentage de travaux par rapport au prix total sera élevé, moins le dispositif « Denormandie » sera intéressant. Or, si le foncier dans les villes éligibles est bas, le prix d'une salle de bains au goût du jour reste le même partout... Sortez vos calculettes.

BULLETIN D'INFORMATION

JANVIER - FEVRIER
MARS 2019



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N°4

Actualités juridiques

NOUVEAUTE : Le permis de louer

Après l'effondrement de plusieurs immeubles début novembre à Marseille, la question de l'habitat indigne est plus que jamais au centre des préoccupations des élus. A titre préventif, ils disposent d'un moyen efficace : le permis de louer.

De plus en plus de communes décident de soumettre la location de logements sur leur territoire au permis de louer contraignant le bailleur à réaliser une démarche administrative avant de louer un logement. Les services d'hygiène peuvent alors effectuer des vérifications sur place. Ils s'assurent ainsi que le logement est conforme à la location. S'il ne l'est pas, ils peuvent imposer aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes en vigueur (état, surface habitable, éléments de confort...), salubre et sécurisé.

Ce sont les logements loués en vide ou en meublé en tant que résidence principale du locataire qui sont concernés.

CE QU'IL FAUT
SAVOIR

Certaines communes facturent le permis de louer de 60 à 114 €. Ce coût peut sembler dissuasif pour les bailleurs, obligés de redemander un permis de louer à l'entrée de chaque nouveau locataire. A défaut le bailleur s'exposera à une amende pouvant aller jusqu'à 5.000€ et pouvant atteindre 15.000€ si vous mettez votre logement en location alors que votre demande a été rejetée.

La démarche, pour les communes qui l'ont mise en place, est à effectuer au moment où vous vous apprêtez à mettre votre logement en location. Par conséquent, à chaque nouveau bail signé avec de nouveaux locataires, vous devez faire la démarche.

Réaction de l'UNPI :

Face à toutes ces nouvelles contraintes pour les bailleurs, j'ai décidé d'envoyer un courrier au Maire de ROCHEFORT qui souhaitait mettre en place le permis de louer sur sa commune.

Extrait de la lettre adressée au Maire

"1 - Sous couvert de vouloir lutter contre les marchands de sommeil, l'administration pense que c'est un moyen efficace de les éradiquer. Je n'y crois pas une seconde. Les marchands de sommeil sont déjà hors la loi, et le resteront. Ils ne déposeront jamais de permis de louer même si la loi les y oblige, ils continueront de passer à travers les mailles du filet.

2 - Georges POMPIDOU disait « arrêter d'emmerder les français ». Moi, je vous dis « arrêter d'emmerder les propriétaires vertueux ». Ce dispositif va créer une nouvelle contrainte aux propriétaires « vertueux », ceux qui entretiennent leur bien, qui ont de bonnes relations avec leur locataire, qui paient leurs impôts, qui font travailler les artisans, et qui font tourner l'économie française.

3 - Jamais l'administration ne sera capable de délivrer un permis de louer dans un délai raisonnable pour un propriétaire qui a trouvé un locataire. On parle d'un mois de délai pour délivrer ce permis. Trop long ! Trop contraignant ! Totalement déconnecté de la réalité !"

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

BULLETIN D'INFORMATION

JANVIER - FEVRIER
MARS 2019

Une équipe à votre service

N°4



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

BULLETIN D'INFORMATION

JANVIER - FEVRIER
MARS 2019

**Location
salle de réunion :**

N°4



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.

AGENDA DES ACTIONS DE L'UNPI 17 :

Nouveau partenariat :

Monsieur Jérôme GILLOT, Expert d'assuré.
Conseil et Expertise auprès des assurés sinistrés
Tél. : 05 46 27 95 40

Pourquoi faire appel à un expert d'assuré?

- Un interlocuteur local et unique
- Une information sur vos droits dans un contexte complexe
- Vous assister
 - Assistance juridique, administrative et technique
 - Expertise contradictoire avec l'expert de la compagnie d'assurance
 - Analyse de votre contrat d'assurance
 - Suivi de votre dossier jusqu'à la reconstruction

Optimiser le montant de vos indemnités

- Etablissement et chiffrage des dommages
- Vérification de toutes les garanties annexes
- Négociation avec les assurances

PLANNING AFTER WORK en partenariat avec le Crédit Mutuel :

Mardi 05/03/2019

transmission du patrimoine à ROCHEFORT

Jeudi 04/04/19

transmission du patrimoine à La Rochelle

A SAVOIR :

La plupart des contrats d'assurance couvrent la prise en charge des honoraires d'expert d'assuré dans les garanties annexes.

Pour quels sinistres ?

Incendies, Dégâts des eaux,
Catastrophes naturelles, Tempêtes
Pertes d'exploitation, Vols...

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org