



24 décembre 2009

**Interviews de Jean Perrin à propos de la nouvelle GRL. Le président de l'UNPI et Benoist Apparau, secrétaire**

**d'État au Logement**, étaient tous deux interviewés, au micro de Jean-Jacques Bourdin, afin de débattre de la nouvelle GRL (Garantie des risques locatifs). **Pour Jean Perrin, l'incohérence règne (voir édito page 3)**. Les propriétaires paient une assurance pour être remboursés en cas de non-paiement. Cela désresponsabilise totalement le locataire. Dans le cas d'un loyer impayé, c'est ce dernier qui est défaillant, c'est donc à lui de se couvrir. « *On incite les propriétaires à prendre des personnes aux revenus modestes, et en contrepartie vous serez obligé de payer une assurance. Le propriétaire a le droit au paiement de son loyer et si le locataire est défaillant, le locataire devrait prendre une as-*

*surance pour se substituer à lui* », s'exclame le président de l'UNPI.

Pour le secrétaire d'État, cela va au contraire responsabiliser l'ensemble du système. Les assureurs qui vont payer les propriétaires vont également pouvoir se retourner contre le locataire, il ne restera pas impuni. L'enjeu est de pouvoir éviter la discrimination à la location tout en apportant un peu de tranquillité aux propriétaires. Mais **Jean Perrin** pense que cela n'arrangera en rien la situation du logement en région parisienne.



24 décembre

« *Les locataires sont complètement désresponsabilisés* », s'insurge **Jean Perrin**. « *Tant que la prime sera payée par les propriétaires, ce système est voué à l'échec. Cela ne va rien changer dans l'accès au logement des plus*

*modestes, en outre les primes vont augmenter chaque année du fait de la hausse des impayés. Les problèmes de retards de loyers ont provoqué 500 000 litiges cette année* », ajoute **le président de l'UNPI**.

## I Le Particulier

Janvier 2010

Comment orienter vos placements en 2010? s'interroge le mensuel. Au sujet de l'investissement dans l'ancien: les taux de rentabilité locative oscillent entre 4 et 8 % selon les villes, contre 2 à 3 % pour le neuf. « *Le marché de la pierre est encore déprimé, un investisseur aguerri trouvera donc toujours des opportunités intéressantes, car la demande n'est pas encore aussi forte qu'il y a deux ans* », explique **Jean Perrin**.



## L'actu du mois

### Immeubles : une hausse inacceptable de près de 250 % !

#### I Communiqué de presse UNPI - 6 janvier

L'UNPI proteste vigoureusement contre l'assujettissement des propriétaires d'immeubles et des syndicats de copropriétaires (pour les parties communes) au tarif EDF PRO, et contre l'augmentation exorbitante du tarif de cet abonnement. Au 15 août 2009, le prix de l'abonnement est passé de 1,79 € à 6,20 € par mois, soit une hausse de près de 250 %.

Cette mesure concerne les propriétaires, mais aussi les locataires redevables des dépenses relatives à l'électricité (conformément au décret du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables). Cette disposition altère le pouvoir d'achat de tous les occupants (et notamment des locataires les plus modestes) et doit donc être revue et ramenée à son montant initial.

Nous invitons les associations de défense des consommateurs et les syndicats de gestionnaires d'immeubles à se joindre à l'UNPI pour protester contre cette hausse substantielle du tarif de l'abonnement EDF PRO, qui vient s'ajouter aux nombreuses charges déjà supportées par les propriétaires et les locataires.

I De très nombreuses reprises du communiqué dans la presse nationale: AFP / Le Monde.fr / Le Figaro.fr / Les Echos.fr (7 janvier) / NouvelObs.com (14 janvier) / Challenges.fr (14 janvier) / Seloger.com (15 janvier)...

I et aussi de nombreux échos dans la presse régionale: *Le Progrès* (8 janvier) / *Le courrier de l'Ouest* (8 janvier), *La Dépêche du Midi* / *L'Est républicain* (9 janvier) / *La République du Centre* (9 janvier) / *Les DNA* (13 janvier) / *Les Petites Affiches de Bretagne* (8 janvier)...



## L'histoire du mois

# « Respect » du droit de propriété ?

Le 31 octobre 2009, une trentaine de squatteurs membres du collectif « Jeudi noir » réquisitionnaient un immeuble parisien de 1 000 m<sup>2</sup> situé place des Vosges. Ce dernier était inoccupé depuis plus de 40 ans et sa propriétaire, Béatrice Cottin, vit en maison de retraite. Mais le 18 janvier 2010 le verdict tombe : le tribunal d'instance du V<sup>e</sup> arrondissement de Paris, constatant un trouble manifestement illicite, ordonne l'expulsion des militants dans un délai de 8 jours, au besoin avec l'aide de la force publique faute de départ volontaire. De plus, une indemnité de 3 400 € est demandée par mois d'occupation illégale ainsi que 25 000 € par mois après la date limite d'expulsion.

Mais Jeudi noir ne compte pas en rester là et refuse de partir. Le collectif a décidé de faire appel et de proposer un accord à l'amiable tout en s'appuyant sur la loi du droit au logement opposable.

Suite à cette décision, Jean Perrin fut invité à débattre le 18 janvier sur RFI (Radio France International) face



à Manuel Domergue, militant « Jeudi noir ». Le président de l'UNPI approuve la décision du tribunal d'instance. Selon lui, « un propriétaire doit avoir le droit d'utiliser son bien comme il le souhaite. Il

est scandaleux de se faire justice soi-même en prenant en otage les propriétaires privés. Il faut respecter les lois ». Le véritable problème vient de l'État qui ne fait pas son travail sur le plan de la construction face à la concentration massive de la population en région Île-de-France. Les gens veulent un logement à Paris, bien situé et pas cher : il faut que chacun fasse la part des choses avec un parcours résidentiel progressif. Jean Perrin rejette l'idée de réquisition de certains logements par les pouvoirs publics. C'est la perte assurée de l'investissement immobilier et la faillite du système français. « Il faut créer des conditions pour motiver et donner envie de louer aux propriétaires : un bien récupérable à tout moment et un loyer assuré », conclut-il.



| 23 décembre |

Les propositions de l'UNPI au sujet de la GRL reprises dans les médias

« Actuellement sur 6 millions de logements privés loués, 20 % des propriétaires souscrivent une assurance contre les loyers impayés », reprend la dépêche. « Le développement des assurances souscrites par les propriétaires pour les loyers impayés a été freiné par les réticences des assureurs dans le cas de locataires dont la solvabilité était jugée insuffisante. » Pour le président de l'UNPI: « Le système est voué à l'échec et va exploser en vol car les primes d'assurance couvriront seulement 40 % des sinistres envisagés. »

Reprises dans les titres de la presse nationale et régionale: LesEchos.fr / Maisonapart.com / Les DNA / Le Télégramme / Le Courrier picard / Le Journal du Centre / Ouest France / L'Éveil de Haute Loire... et notamment dans tous les titres ci-contre.



## Le Particulier immobilier

| Janvier 2010 |

Hausse modérée des charges de copropriété: le débat est lancé

Le président de l'UNPI s'appuie plus pragmatiquement sur les dires de ses adhérents qui seraient nombreux à avoir dû baisser le montant du loyer hors charges, afin de compenser la hausse ininterrompue de ces dernières années qui pénalise le locataire. Selon les adhérents de l'UNPI, la hausse annuelle des charges s'inscrirait dans une fourchette de 5 à 8 % (les chiffres de l'Unis faisaient état de 2,5 % pour 2008).

