



Jean Ferrando, architecte et président de l'UNPI

PHOTO THIERRY SQUIRE

## L'UNPI au service des propriétaires

**VERS PLUS DE SIMPLIFICATION.** Face à la complexité du secteur, l'association de défense des propriétaires demande plus de simplification pour relancer le marché du logement.

Créée en 1893, l'Union nationale des propriétaires immobiliers accompagne, conseille et défend les propriétaires privés et bailleurs (occupants, copropriété...) en France et à l'étranger grâce à une présence sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, l'UNPI 47, créée en 1924 et basée à Agen, fait partie des 120 associations affiliées à la fédération nationale et propose son aide à ses adhérents.

Pour y parvenir, l'association loi 1901 s'appuie sur des spécialistes bénévoles (avocats, juristes, notaires, géomètres, huissiers, fiscalistes, architectes...) qui apportent leurs conseils pour des questions de locations d'habitations, commerces, bureaux, locations saisonnières, locations meublées, copropriété, fiscalité, amélioration de

l'habitat, SCI, urbanisme, expropriation, assurances, révision des loyers, rédaction des baux, information sur la loi...

Qui mieux que les propriétaires privés pour conseiller sur la propriété privée ? Interlocuteur connu et écouté, l'UNPI 47 est en contacts réguliers avec le gouvernement, les parlementaires, les élus locaux et l'administration pour aider et défendre la cause des propriétaires privés. « Nous faisons beaucoup de conseil », explique Jean Ferrando, président de l'UNPI 47. « Souvent, les propriétaires ne savent pas où aller et ne nous connaissent pas encore.

Nous intervenons dans quasiment toutes les commissions départementales, comme celle de conciliation des services fiscaux, pour étu-

dier les conflits car les rapports entre propriétaires et locataires sont souvent déséquilibrés au détriment des premiers. Nous participons donc, trois fois par mois, à la commission de conciliation des baux locatifs, commerciaux... où se règlent 90 % des cas. »

Présente dans de nombreuses commissions de conciliation, grâce aux membres bénévoles du comité directeur, l'UNPI 47 conseille, oriente ses adhérents mais ne peut pas aller plus loin juridiquement en raison de son statut d'association. Seule porte-parole des propriétaires privés, l'UNPI 47 et son président mènent plusieurs combats, notamment contre le « harcèlement textuel » illustré par l'évolution du bail, passé d'un document de 4 pages à un bloc de 22 feuilles aujourd'hui.

### BRÈVES | UNPI : DES IDÉES POUR RELANCER LE MARCHÉ

Engagé au niveau départemental en tant que président de l'UNPI 47, Jean Ferrando est également l'un des acteurs majeurs de l'association sur le plan national et international. Président de l'Union régionale des propriétaires immobiliers (créée le 18 février dernier avec l'avènement de la nouvelle Région), cet architecte et urbaniste agenais porte aussi la casquette de trésorier national de l'association. En lien direct avec les grands décideurs (ministres, parlementaires), Jean Ferrando et l'association UNPI défendent les propriétaires mais sont également force de proposition pour relancer le marché de l'immobilier, vital à l'économie du pays. « En prenant en compte le fait que

63 % des Lot-et-Garonnais sont propriétaires ou copropriétaires (58,6 % en France), nous demandons juste une équité de traitement avec le locataire. Chaque citoyen doit pouvoir devenir propriétaire au terme de son parcours résidentiel et il est donc nécessaire que l'État soutienne l'accession à la propriété. » L'association réclame ainsi, depuis plusieurs années, la mise en chantier d'un Grenelle des rapports locatifs pour susciter une nouvelle génération de bailleurs privés.

Pour y parvenir, l'UNPI demande un cadre législatif équilibré dans la relation locative, qui pourrait être financé par la vente de la moitié du parc de logements publics.

L'autre grand cheval de bataille de l'UNPI concerne l'augmentation de la taxe foncière (+ 16 % entre 2009 et 2014), qui serait, en partie, responsable de la crise du logement, selon Jean Ferrando. « Celle-ci pèse de plus en plus lourd sur le budget des ménages propriétaires, allant jusqu'à représenter plusieurs mois de loyers, de salaires ou de retraites.

Sans oublier la forte hausse des prix du gaz et de l'électricité alors que le loyer n'augmente pas. » Pour les représentants des propriétaires privés, la solution ne passe donc pas par des aides mais plutôt par un système incitatif et attractif favorisant l'investissement dans l'immobilier gagnant-gagnant.