La lettre des professionnels de l'Immobilier

Lettre aux décideurs institutionnels | Septembre 2019

LE MOT DU PRESIDENT, CHRISTOPHE TANAY

*Comme l'a souligné le Ministre de la Ville et du Logement Julien DENORMANDIE dans une tribune au JDD le 17 août dernier, il est important d'« **utiliser massivement** » le dispositif de **garantie VISALE.***

*Ce dispositif, dont l'UNIS est partenaire, est un **système de cautionnement gratuit**, assuré par l'organisme Action Logement, qui **couvre les loyers et les charges impayés** de la résidence principale du locataire. En outre, il inclue aussi une **garantie contre le risque de dégradation** de la part du locataire lors de son départ.*

*Lancé en janvier 2016, ce dispositif a depuis séduit plus de **165 000 jeunes ménages** à travers les territoires. Sous condition de prix de loyer et d'âge du locataire, la garantie VISALE est un moyen fiable de fluidifier le marché de l'immobilier et d'aider les jeunes actifs à trouver rapidement un toit.*

*L'UNIS entend aujourd'hui **partager cette initiative** auprès du plus grand nombre afin de pacifier les relations entres propriétaires et locataires. **Confiance et dialogue** sont des mots clés pour l'UNIS et ses adhérents partenaires de la garantie VISALE. Ensemble, aidons les jeunes à se loger afin qu'ils puissent sereinement entamer leur vie professionnelle dans un environnement immobilier sûre et apaisé.*

LE DOSSIER DU MOIS

VISALE.FR
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

Les 2 500 adhérents de l'UNIS se mobilisent pour VISALE

L'UNIS s'engage pleinement aux côtés d'Action Logement afin de promouvoir le dispositif de garantie VISALE, un système sain et sûr pour l'immobilier français. La garantie VISALE, c'est l'engagement d'un organisme paritaire en faveur des propriétaires qui mettent en location leurs logements pour les jeunes professionnels. Aujourd'hui, le public VISALE **représente 70 % du marché**, c'est donc un vrai potentiel pour l'immobilier et pour les Français.

Quels avantages pour le bailleur?

Trois avantages:

- ✓ Une garantie en cas d'impayé dans la limite de 36 mois « glissants » pendant toute la durée du bail (et dégradations dans la limite de 2 loyers)
- ✓ Un service gratuit et disponible pour tous les bailleurs
- ✓ Une efficacité des procédures de recouvrement en cas d'impayé de loyer
- ✓ Un accès simple et rapide via la plateforme www.visale.fr

Chiffres clés:

- 0€ dépensés
- 165 000 ménages utilisent la garantie
- 87% des locataires ayant demandé une garantie ont trouvé un logement*

*Etude OpinionWay avril 2019 pour Action Logement

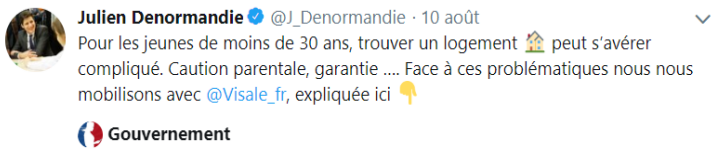
Quels avantages pour le locataire?

Trois avantages ici aussi:

- ✓ Pas besoin de garants supplémentaires ; le locataire s'inscrit sur la plateforme, puis présente son « visa » au bailleur ou au professionnel.
- ✓ Visale est gratuite
- ✓ Autonomie renforcée: la recherche et l'accès au logement sont facilités par un dossier disponible en ligne.

Qui est concerné?

- ✓ Les personnes entre 18 et 30 ans ou les plus de 30 ans en mobilité professionnelle (jusqu'à 6 mois après la prise de fonction (hors CDI confirmé), ou jusqu'à 6 mois après la mutation d'emploi)
- ✓ Les logements dont le loyer est inférieur à 1.300 € charges comprises (1.500 € en Ile-de-France), vides ou meublés
- ✓ Les logements faisant l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- ✓ Les logements locatifs privés non conventionnés (sauf ANAH et PLS)



La lettre des professionnels de l'Immobilier

Lettre aux décideurs institutionnels | Septembre 2019

DANS LES TERRITOIRES

L'UNIS à Roubaix contre les marchands de sommeil

Le Président de l'UNIS Christophe TANAY a rejoint Julien DENORMANDIE à Roubaix le 17 septembre pour évoquer, avec l'ensemble des acteurs de l'immobilier, **la lutte contre les marchands de sommeil**. A cette occasion, le ministre a confirmé l'installation d'une plateforme en ligne pour alerter sur les logements dégradés. **L'UNIS s'associe pleinement à la démarche gouvernementale.**

Focus sur le syndic de copropriété

Ce qu'il fait:

Le rôle du syndic de copropriété est complet et complexe. Il concentre des tâches qui font de ce professionnel un véritable **chef d'orchestre.**

Outre la gestion technique des bâtiments dont il a la charge, il est impliqué dans le **suivi financier et comptable** de la copropriété et doit veiller au **respect des obligations juridiques** découlant à la fois du règlement de copropriété et de la loi, devenue de plus en plus complexe et contraignante.

Ce qu'il ne fait pas:

Contrairement aux idées reçues:

- × Lorsqu'on effectue un paiement au Syndic, **on ne paye pas le syndic** mais les charges de copropriété en application des budgets votés par l'Assemblée Générale;
- × Il n'encaisse pas les versements sur son compte : la loi **oblige à ouvrir deux comptes séparés** (sauf pour les moins de 15 lots)
- × Le contrat de syndic est un contrat « de mandat » : le syndic représente et agit « pour le compte de ». **Ce n'est pas un contrat de prestation de service**.

L'ACTUALITE NATIONALE

L'UNIS dit non à la discrimination

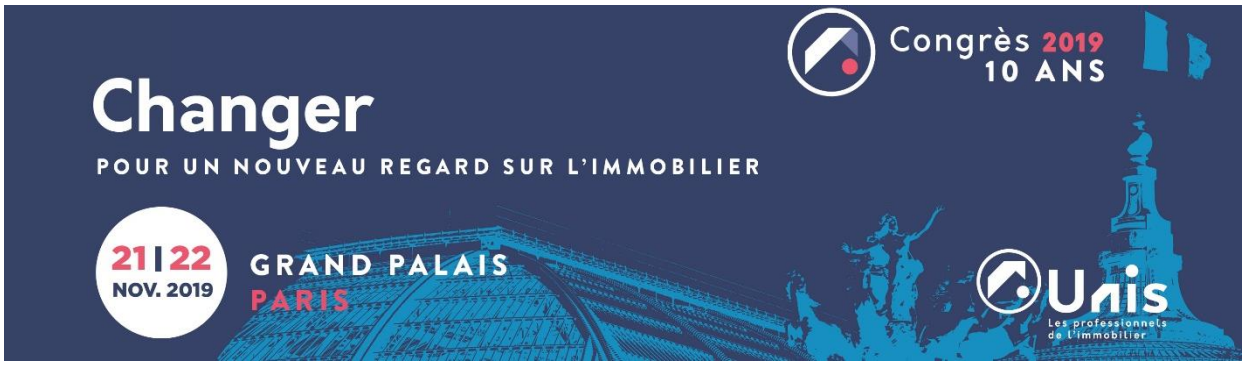
Les récentes enquêtes attestent que la discrimination, passive ou active, est encore pratiquée dans le monde de l'Immobilier, **notamment au niveau de la location**.

Outre la discrimination volontaire on constate que l'acte de discriminer est parfois pratiqué sans volonté ou intention particulière d'écarter tel ou tel individu.

A cet effet, l'UNIS, membre du comité de liaison du Défenseur des Droits, propose d'imposer les règles suivantes :

- ✓ **Insérer** dans tout mandat (location, gestion, vente) **une clause** rappelant les éléments législatifs principaux, et l'engagement express des parties à ne pratiquer aucune forme de discrimination;
- ✓ Rendre obligatoire une **formation** pour tous les titulaires de cartes et les délégataires spécialisés en gestion et location.
- ✓ **Afficher** dans l'ensemble des locaux des sociétés exerçant les activités régies par la Loi HOGUET, un **rappel de la Loi** et un engagement du ou des titulaires de la carte professionnelle à ne pratiquer aucune forme de discrimination :

L'UNIS fête ses 10 ans ! Rejoignez-nous au Grand Palais !



Contact Géraud DELVOLVÉ – Délégué Général de l'UNIS : geraud.delvolve@unis-immo.fr

Ce courrier électronique est envoyé par l'UNIS. Conformément au Règlement général sur la protection des données, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données vous concernant, en contactant geraud.devolve@unis-immo.fr