

# Gestion locative professionnelle du parc privé et sécurisation locative

## *journal du 25 octobre 2001*

**Approfondissant le thème des enjeux du parc privé qui a fait l'objet des travaux de l'atelier n°1 de l'ORHL, le colloque du 25 octobre 2001, au travers de tables rondes, a mis en lumière les stratégies et la typologie des bailleurs ainsi que les dispositifs de sécurisation.**

**Cette journée de réflexion a également été l'occasion de souligner une nouvelle fois le rôle social mais aussi économique du patrimoine tout en insistant sur la nécessité, pour tous les acteurs de l'habitat et du logement, d'échanger, de travailler ensemble afin de simplifier les dispositifs existants.**

### Rétrospectives...

Le recensement INSEE de 1999 sur le parc de logements rhônalpins fait ressortir que le parc locatif privé est composé de 600 000 logements soit 1/4 du parc. Il accueille 1,2 million d'habitants et connaît un renouveau depuis les années 90. Ce renouveau s'explique notamment grâce à la fiscalité immobilière : un meublé sur 4 et un logement loué vide sur 10 ont été construits dans les dix dernières années.

Au regard de ces chiffres et du fait que le parc situé en immeubles collectifs dans les agglomérations est géré aux æ par des professionnels, la question se pose de connaître la stratégie des bailleurs : sont-elles liées au mode d'acquisition du bien, à la localisation du logement, à son état d'entretien, au statut locatif ?

**Selon une étude réalisée par SEREHO, il existe 4 types de bailleurs.**

- ▶ Les premiers sont identifiés comme étant conservateurs (21 % des bailleurs et 17 % du parc). Leur patrimoine est ancien et se transmet de génération en génération.
- ▶ Les prudents (34 % des bailleurs, 24 % du parc) ont des placements diversifiés. Bien souvent, ils ne possèdent qu'un seul logement locatif, considéré comme un placement traditionnel et sécurisant.
- ▶ Les débutants (27 % des bailleurs, 20 % du parc) quant à eux, accèdent à la propriété à des fins personnelles. En règle générale, ils doutent de la rentabilité de ce placement et sont très tentés de revendre.

▶ Enfin, les professionnels (18 % des bailleurs, 39 % du parc) sont les plus impliqués dans la gestion de leur parc et celui-ci s'accroît.

Près de 7 bailleurs sur 10 n'ont qu'un seul logement. Un bailleur sur 10 possède plus de 3 logements, mais cette catégorie détient la moitié du parc. Il s'agit essentiellement des "professionnels", et dans une moindre mesure, des "conservateurs".

4 propriétaires sur 10 ont obtenu tout ou partie de leur patrimoine par héritage. La raison du premier achat est bien souvent de louer ses enfants.

40 % des bailleurs sont retraités.

7 bailleurs sur 10 jugent la fiscalité trop complexe et seuls les "prudents" et les "professionnels" s'y intéressent. Ce sont les mêmes à être confiants dans la rentabilité à long terme de leur investissement.

Pour le bailleur, quel qu'il soit, le locataire idéal est celui qui ne dégrade pas le logement, paie régulièrement le loyer, reste en place au moins 8 ans, ne crée pas de problèmes de voisinage.

Le rajeunissement du profil des investisseurs semble unanimement reconnu.

Beaucoup de personnes achètent pour y habiter plus tard, à leur retraite. Elles ont le souci de transmettre un patrimoine à leurs enfants.

S'il est reconnu que la fiscalité influe sur la taille du logement, son prix, sa situation, il est cependant primordial de privilégier la qualité du produit et non l'aspect fiscal, faute de quoi le risque est grand de subir une dévalorisation patrimoniale.

suite ▶

Deux grandes catégories de bailleurs sont identifiées : **les investisseurs et les héritiers**. Ces derniers "récupèrent" un parc plus ou moins entretenu, qui forme 30 à 40 % des logements locatifs aujourd'hui. Pour les petits propriétaires aux revenus modestes, louant un seul appartement, fréquemment obtenu par héritage, les droits de mutation sont très pénalisants. La création d'un abattement sur les droits de mutation pour les biens loués, et l'application du "Besson ancien" aux locataires en place, serait un moyen de préserver ce parc locatif "social de fait".

Le parc privé reste le 1er bailleur social de France. Mais la Loi Besson n'a d'intérêt que dans le neuf, même si elle comporte une partie visant l'investissement dans l'ancien : son échec est dû à la faiblesse du revenu locatif plafond, à l'absence de concertation avec les professionnels, au manque d'information et à la complexité de la fiscalité.

Les nouveaux bailleurs ont de plus en plus d'obligations et de moins en moins d'aides. Pour parvenir au "logement décent", il faut une plus grande concertation entre les professionnels.

La stratégie des bailleurs privés est avant tout la recherche d'un rendement. Cependant, les charges non récupérables ont tendance à s'accroître. Dans certains quartiers, il peut être aussi intéressant et rentable de faire du logement social privé que du loyer libre. Dans les 10 dernières années, le parc locatif privé a perdu 30 000 logements dans la région urbaine lyonnaise, tandis que le parc social public progressait d'autant. Malgré sa progression, le parc HLM est loin de satisfaire une très importante demande sociale.

Cette désaffectation pour le parc privé serait due, d'après certains, au déséquilibre entre droits et obligations : le droit de propriété entraînant pour le bailleur des obligations très importantes tandis que le locataire, même de mauvaise foi, bénéficierait de la bienveillance du législateur. Il est significatif que la préoccupation principale du bailleur soit la non-dégradation du logement par le locataire et ce, avant même le paiement du loyer !

La nouvelle réforme de l'ANAH, initiée par la loi SRU, prévoit le regroupement des aides aux bailleurs et aux propriétaires occupants, l'éligibilité aux aides des transformations d'usage, la diminution du taux de subvention en loyer libre. Cette diminution permet, à budget égal, de majorer l'aide au logement intermédiaire et de relever les plafonds de ressources pour les propriétaires-occupants. Les nouvelles dispositions visent également à simplifier les procédures, à prendre en compte la santé dans l'habitat, et à développer le partenariat avec les collectivités locales et les professionnels. La baisse des aides de l'ANAH hors OPAH est déplorée soulignant ainsi que sans moyens budgétaires supplémentaires, l'extension de l'inter-

vention de l'ANAH aux propriétaires-occupants pénalise de fait les bailleurs. En outre, le fait que l'ANAH exige désormais, sur certains dossiers, une garantie hypothécaire pour se prémunir contre le non-respect des engagements par le bailleur, est désapprouvé.

Afin de "protéger" les bailleurs du risque locatif, divers dispositifs de sécurisation et de solvabilisation existent comme par exemple le "Locapass" des collecteurs de 1%, les assurances privées, le FSL, et les aides au logement des CAF.

Une enquête réalisée par le réseau ANIL montre que les bailleurs sont de plus en plus exigeants quant à la sélection des locataires : le dépôt de garantie est exigé dans presque tous les cas, et la caution d'une personne physique est demandée dans plus d'un tiers des cas.

Le Centre de Documentation et d'Information sur les Assurances rappelle que deux risques patrimoniaux doivent être garantis en priorité : la destruction du bien et les conséquences de la responsabilité civile du bailleur. Dans les copropriétés, c'est le syndic qui se charge de souscrire ces garanties. Le locataire a également l'obligation de s'assurer. L'assurance "impayés de loyers" est une sécurité supplémentaire, mais qui impose en contrepartie de demander au locataire des garanties : c'est la "défaillance exceptionnelle" qui est couverte. Même si l'on note une légère progression, c'est une assurance qui est encore peu souscrite, du fait de son coût et des précautions exigées par l'assureur : une fois ces précautions prises, le bailleur se sent suffisamment sécurisé et ne s'assure pas.

Le dispositif Loca-Pass des collecteurs 1 % (*avance gratuite du dépôt de garantie, et cautionnement gratuit des risques d'impayés*), revu et simplifié en juillet 2000, couvre désormais un très large public, non limité aux salariés des entreprises cotisantes, aussi bien dans le parc HLM que privé, social ou non. Les risques couverts ont été étendus et la durée de garantie allongée. Le Loca-Pass est une aide appréciable, car il n'est pas toujours aisé pour les locataires de trouver un garant, ni de se faire restituer le dépôt de garantie en fin de bail. Pour l'année 2000, 77 750 dispositifs Loca-Pass ont été accordés contre 11 900 en 1999.

Les aides des FSL ne sont pas des aides de droit commun et varient d'un département à l'autre. Dans le Rhône, l'ACAL gère depuis 1991 les aides à l'accès au logement après diagnostic social et dans le cadre du contrat de cautionnement. Ce collectif d'associations propose également des prêts sans intérêt pour un déménagement, pour le dépôt de garantie et aide financièrement les associations pratiquant la location/sous-location



pour les ménages démunis. Pour l'année 2000, sur 5 142 garanties actives et 1786 ménages, 30 % des bénéficiaires sont des RMIstes, 15 % des chômeurs indemnisés, 18 % des bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé ou Allocation Parent Isolé. 19 % seulement sont salariés, dont la moitié en contrat précaire.

Un élargissement des garanties couvertes par le contrat de cautionnement est envisagé par l'ACAL ainsi qu'un assouplissement de ses modalités. D'autres perspectives comme la mise en place d'un dispositif d'accompagnement social ou le développement du partenariat avec les professionnels sont en réflexion.

La réforme en cours des aides au logement vise à unifier les barèmes et à remédier aux inégalités selon la source de revenus. Le loyer et les charges sont pris en compte selon un barème forfaitaire, duquel est déduite une participation minimum de la famille.

Sur l'exemple d'un loyer de 3 000 F pour une personne isolée, on aboutit néanmoins à des niveaux d'aides différents : de 1 532 F pour un locataire non-étudiant, à 430 F pour un étudiant non-boursier co-locataire. Pour les ménages auxquels la réforme fera subir une perte, il y aura dans un premier temps une compensation, qui sera supprimée à compter de juin 2002.

Initialement, les aides au logement étaient une "prestation familiale". Elles sont devenues un moyen de sécurisation des bailleurs, qui se l'approprient constituant en cela une dérive.

Comment mieux responsabiliser les occupants et les bailleurs ? Est-ce à la collectivité d'assumer tous les risques ? La réponse publique doit être adaptée au degré de risque, qui est d'autant plus réel pour les gens en difficulté sociale.

Etonnamment, la sinistralité est bien moindre que ce que l'on pourrait craindre. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2001, pour 1,4 milliard engagés en cautionnement d'impayés, la mise en jeu n'est que de 4 millions de F, soit 0,3 % (621 sinistres).

La question du "logement décent" paraît essentielle : certains logements présentent des désordres importants, cela a un coût pour la collectivité (par exemple sur le paiement des charges de chauffage). Les collecteurs n'ont aucun pouvoir sur la qualité du logement couvert par le dispositif. Des propositions émergent pour lutter contre les taudis, telles que celles du réseau FAPIL, qui milite pour l'instauration d'un "permis de louer", ou de la FNAIM qui prône la "carte grise" du logement avec son "contrôle technique". Il y aura de plus en plus de litiges à traiter en Commission départementale de conciliation sur le problème des réparations mises indûment à charge des locataires par le bailleur.

Les professionnels sont là pour aider les locataires, les assister dans un certain nombre de démarches, travailler avec les associations pour "un logement pour tous", mais aussi pour défendre les propriétaires. La justice doit faire respecter l'engagement contractuel.

Certains bailleurs, confrontés à un contentieux irrécouvrable, se retrouvent dans une situation dramatique : le locataire de mauvaise foi dispose de multiples subterfuges, pour faire traîner une procédure 3 ou 4 ans, tandis que le bailleur, s'il n'est pas en mesure de payer ses charges de copropriété, pourra être assigné en justice dans les 30 jours, et voir son bien vendu. Il faut décentraliser les petits litiges, décharger les magistrats d'une partie de leurs dossiers, et accélérer la restitution du logement au propriétaire.

