

La sécurisation du bailleur dans la relation locative

Le parc privé de logements en France est constitué à 57-58 % de Français propriétaires de leur résidence principale.

Il existe 10 à 11 millions de résidences locatives dont 55 % sont louées par le secteur privé et 45 % par le secteur public.

17 % des locataires du parc public dépassent le plafond des ressources pour bénéficier des locations du secteur public.

Une étude de l'ANAH sur la typologie des locataires du parc privé montre que 75 % de ces locataires ont des revenus inférieurs au plafond pour bénéficier de logement HLM.

En conséquence, il n'y a maintenant plus de différenciation entre le parc social et le parc privé ; la différenciation se fait entre le parc public-social et le parc privé-social.

La nouvelle loi d'engagements pour le logement a un volet sur le social.

La prescription trentenaire pour réclamation des charges du locataire au propriétaire est ramenée maintenant à 5 ans et la créance de loyer est passée prioritaire.

Nous allons nous interroger sur deux questions qui posent problème aux propriétaires :

- 1°/ le paiement du loyer,
- 2°/ la possibilité pour le propriétaire de récupérer son bien.

1°/ LE PAIEMENT DES LOYERS

Il existe différents moyens de garantir le paiement des loyers :

- la caution,
- l'assurance de paiement des loyers,
- les aides étatiques,
- la possibilité de verser l'aide pour le logement directement au propriétaire.

a) l'assurance de paiement des loyers

On constate que celle-ci n'assure pas tous les locataires.

En effet, si le risque du dossier est considéré bon pour l'assurance, elle va accepter le dossier, mais s'il y a danger de non-paiement, l'assurance va refuser le candidat.

b) l'aide au logement pour les personnes défavorisées

Elle peut être versée directement au propriétaire.

Quand le loyer est impayé, l'Etat ne verse cependant plus cette aide.

En conséquence, le CNC (Commission Nationale de Concertation) et le CNH (Conseil National de l'Habitat) ont créé un groupe de travail sur la GRL (garantie des risques locatifs) et ont proposé un système d'assurance qui viendrait prendre en charge les loyers impayés.

Pour le moment, ce projet ne parle que des loyers conventionnés.

Cependant, l'UNPI souhaiterait créer un fonds GRL qui pourrait être alimenté par le propriétaire à la hauteur d'un tiers grâce à la taxe sur les loyers, l'Etat à la hauteur d'un tiers pour l'intermédiaire du fonds 1% Logement ou Locapass, le locataire à la hauteur d'un tiers par l'intermédiaire de l'augmentation de son assurance risques habitation.

Ce fonds prendrait alors en charge tous les loyers.

Ainsi, si le propriétaire sait qu'il y a un versement direct de l'aide au logement à lui-même et que le différentiel serait pris en charge par ce fonds (qui pourrait poursuivre le locataire défaillant et l'expulser), il y aurait moins de risque pour le propriétaire qui donnerait alors son immeuble plus facilement à bail.

Il faudrait également que lorsque le bailleur privé loge une même catégorie de personnes que le parc public, il puisse avoir le même type de fiscalité que le bailleur public (exemple : pas d'impôt sur la fortune pour les Sociétés HLM).

c) le système conventionné

Il consiste en un effort de la part du propriétaire sur les loyers en contre partie de déductions fiscales.

Le problème qui se pose à l'échéance est que le propriétaire doit se débrouiller avec le locataire, lequel ne peut pas forcément payer un loyer plus élevé.

Le propriétaire ne peut également pas augmenter ses loyers comme il le voudrait car l'étalement de l'augmentation doit se faire sur 6 ans.

Le propriétaire est donc piégé.

De la même manière, le système Locapass ne résout aucun problème.

Cette garantie de paiement des loyers pendant deux ans fonctionne pendant ces deux années mais lorsque la garantie prend fin, le propriétaire doit quand même engager une procédure d'expulsion laquelle est donc simplement décalée dans le temps.

2°/ LA POSSIBILITÉ POUR LE PROPRIÉTAIRE DE RÉCUPÉRER SON BIEN

On part du constat que la loi de 1989 donne plus de droits au locataire qu'au propriétaire.

Quand un propriétaire n'est pas sûr (ou aura de grandes difficultés) de pouvoir récupérer son bien en cas d'impayé, il préférera laisser des logements vides.

En France, il y a deux millions de logements vacants :

- 900.000 logements dans le parc public,
- 1.100.000 dans le parc privé.

Dans le parc privé, de nombreux logements sont vides pour des raisons techniques (exemple : logement d'habitation au dessus d'un commerce) ou parce que le propriétaire a peur car il pense que les relations locatives ne sont pas assez sécurisées (environ 200 à 300.000 logements).

Cependant, les propriétaires de logements vides payent néanmoins : la taxe foncière, l'ISF et même parfois la taxe sur les logements vacants, ainsi que les charges afférentes à l'immeuble.

L'UNPI voit que le propriétaire peut demander moins de choses au futur locataire qu'un banquier qui prête 3.000 euros ou qu'une entreprise qui embauche.

L'UNPI part du principe que l'on admet que l'essai dans la Société est naturel et que la mobilité est normale (dans le parc privé, les locataires déménagent tous les 3 ans). Elle propose ainsi que le propriétaire prenne le locataire à l'essai pendant deux ans et fasse le point au bout du 9^{ème} mois.

Si la relation locative est normale, le contrat est reparti pour un an, sinon le propriétaire peut donner congé pour le 12^{ème} mois.

A l'échéance du congé, sans autre forme, le propriétaire aurait ainsi possibilité d'utiliser la force publique et le locataire serait prioritaire pour les logements du parc public.

De la même manière, il y aurait un point fait sur la relation contractuelle lors du 21^{ème} mois et possibilité de congé au 24^{ème} mois.

S'il y a achat d'un logement à une Société coopérative HLM, il y a actuellement une obligation de rachat dans les 10 premières années au minimum de 80% du prix payé par la Société HLM ainsi qu'une garantie de relogement dans le parc social public.

* * *

En conclusion,

Il faut regretter que, depuis des années, il y ait une mauvaise considération de la relation locative qui ne se voit que le biais de riches propriétaires et de pauvres locataires.

Il faudrait plus de concertation pour aboutir à un meilleur résultat (exemple : l'installation d'un chauffe-eau solaire n'est pas dans le décret des charges récupérables, en conséquence le propriétaire va préférer installer un chauffe-eau électrique et le locataire va payer plus alors qu'il serait moins onéreux, et pour le propriétaire et pour le locataire, d'installer un chauffe-eau solaire).