



ADVENIS • BILLON IMMOBILIER • CITYA-BELVIA IMMOBILIER • CITYA IMMOBILIER • CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER  
DAUCHEZ • FONCIA • IMMO DE FRANCE • LOISELET & DAIGREMONT • NEXITY • ORALIA • SERGIC • SQUARE HABITAT

## **Fiche sur les rapports bailleurs-locataires :**

Comment mieux répondre aux préoccupations des bailleurs sur le risque de l'impayé et rétablir la confiance du bailleur sur cet élément majeur de la gestion de son bien ?

### **Synthèse de nos propositions :**

**A. Le retour au bon sens dans les critères de sélection des locataires, qui ne se retournent pas à l'encontre des plus vulnérables : Le rétablissement, dans les baux, de la clause pénale et de la caution personne physique, sauf en cas de recours à la garantie VISALE, facteurs déterminants de prévention du défaut de paiement d'un locataire.**

**B. La simplification de gestion du dépôt de garantie : Un régime d'option pour le locataire pour son dépôt de garantie qui pourrait être remplacé :**

par une GLI locataire, couvrant les accidents de la vie, critère de bonne foi du candidat locataire et intégrant les dégradations immobilières,

ou par une caution bancaire.

Ce point est d'autant plus opportun que le bail mobilité va supprimer le dépôt de garantie. Il est donc primordial de le remplacer par une solution garante de la bonne volonté du locataire.

**C. Une gestion des impayés plus ciblée entre les locataires débiteurs de bonne foi et ceux de mauvaise foi :**

Le retour à des délais de procédure d'expulsion d'avant la loi ALUR s'impose et une révision des délais des procédures civiles d'expulsion.

Prendre exemple sur la décision prise par la CAF en faveur des débiteurs de bonne foi.

Définition d'un référentiel.

- Rédiger un rapport en vue de la préparation de la loi ELAN, à l'image de celui réalisé pour la révision des modalités de recours en construction.

- Ne pourrait-on pas introduire, dans l'actuel projet de loi sur le droit à l'erreur, un droit à l'erreur pour un locataire débiteur de bonne foi ? Toute nouvelle défaillance induisant des procédures plus rigoureuses.

**D. La suppression de la GUL dans la loi ALUR : La garantie Visale s'est substituée à cette mesure.**

**E. la réalisation rapide de l'analyse des résultats de l'encadrement des loyers par une commission parlementaire et la mise en œuvre d'une observation professionnelle du marché privé.**

**F. L'harmonisation des délais de préavis des locataires pour une plus grande fluidité entre les parcs public et privé : Le délai du préavis de départ du locataire doit être uniformisé, à 2 mois, pour tout départ quel que soit le parc immobilier, public ou privé.**

**G. la mobilisation des professionnels à l'éradication du logement indécent : une plateforme « TRACLIN » ?**

**H. La révision du décret sur les charges locatives qui date de 1987 et ne prend pas en compte les évolutions technologiques ou de développement durable, est souhaitable. Ce pourrait être un thème de travail du CNTGI.**

## **Rapports locatifs : la recherche du juste équilibre.**

Quel assouplissement raisonnable de la loi ALUR sans risquer le tollé ? Comment aller vers un équilibre « durcissement des règles pour locataires abusifs » et « durcissement des règles pour propriétaires abusifs »

**Un rééquilibrage des rapports entre locataires et bailleurs, mis à mal par la loi ALUR, est un élément déterminant du retour de la confiance.**

Ce rééquilibrage doit intégrer :

### **A. Le retour au bon sens dans les critères de sélection des locataires, qui ne se retournent pas à l'encontre des plus vulnérables :**

Ce que craint le plus le bailleur privé est de ne pas pouvoir recouvrer son loyer. C'est l'un des points sur lesquels un assouplissement de la réglementation serait, à l'évidence, le plus pertinent.

*En commençant par le rétablissement d'une prévention de bon sens :*

- **Le rétablissement, dans les baux, de la clause pénale et de la caution personne physique,** sauf en cas de recours à la garantie VISALE, sont des facteurs déterminants de prévention du défaut de paiement d'un locataire.

L'interdiction du cumul d'une caution personne physique avec une assurance de loyers impayés ne peut qu'accentuer ce sentiment de contrainte contre productive. Cette mesure qui date de la loi Molle doit être retirée.

En cas de garantie de loyers impayés ou toute autre forme de garantie, pour tout locataire, la caution de la personne physique à laquelle est attaché le bailleur personne physique, doit être rétablie comme cela a été fait pour les étudiants ou apprentis (Article 22-1 loi de 89).

### **B. La simplification de la gestion des dépôts de garantie :**

La pratique du non versement du dernier mois de loyer en gage du dépôt de garantie et la compensation illicite et unilatérale par de nombreux locataires ne sont pas acceptables. La gestion du dépôt de garantie est liée à la régularisation des charges locatives pour les 2/3 des logements locatifs privés localisés en copropriété. Cette contrainte n'est pas comprise par les locataires.

Notre proposition est la suivante :

- ***Un régime d'option pour le locataire pour son dépôt de garantie qui pourrait être remplacé :***
  - ***par une GLI locataire, couvrant les accidents de la vie, critère de bonne foi du candidat locataire et intégrant les dégradations immobilières,***
  - ***ou par une caution bancaire.***

***Ce point est d'autant plus opportun que le bail mobilité va supprimer le dépôt de garantie. Il est donc primordial de le remplacer par une solution garante de la bonne volonté du locataire.***

Une telle solution permettrait de **supprimer de nombreux contentieux de sortie de location** sur ce sujet. Elle représente aussi, au fur et à mesure des relocations, le **transfert d'un pouvoir d'achat conséquent vers les locataires** puisque le montant des dépôts de garantis sur le parc privé est de l'ordre de quelque 4 milliards d'euros.

**C. Une gestion des impayés plus ciblée entre les locataires débiteurs de bonne foi et ceux de mauvaise foi :**

- **Le retour à des délais de procédure d'expulsion d'avant la loi ALUR s'impose et une révision des délais des procédures civiles d'expulsion** pourrait permettre de mieux prendre en compte la situation des locataires débiteurs de bonne et de mauvaise foi.

Notamment à l'encontre des locataires indécents et de mauvaise foi qui pourraient être repérés par le juge sur la base d'un référentiel de recouvrement, à la définition duquel les professionnels pourraient être associés, ainsi qu'en révisant les délais de paiement des indemnités de l'Etat quand il y a refus d'exécution d'une décision judiciaire d'expulsion.

Le locataire de bonne foi est celui qui affronte des difficultés liées à un accident de la vie, qui accepte un plan d'apurement et s'y astreint.

L'exemple du maintien des aides au logement récemment décidé par les CAF, pour un tel locataire, nous paraît aller dans le bon sens.

- **Pourquoi ne pas s'inspirer de la méthodologie qui vient d'être mise en œuvre pour la réduction des recours en matière de construction et demander au Conseil d'Etat, avec le concours du CNTGI, un rapport, préparatoire à la loi ELAN, sur les mesures à prendre pour améliorer les procédures de gestion des impayés et des procédures d'expulsion.**
- **Ne pourrait-on pas introduire, dans l'actuel projet de loi sur le droit à l'erreur, un droit à l'erreur pour un locataire débiteur de bonne foi ? Toute nouvelle défaillance induisant des procédures plus rigoureuses.**

**D. La suppression de la GUL dans la loi ALUR :**

Cette clause, antique et caduque, de la Garantie Universelle des Loyers dans la loi ALUR doit être définitivement supprimée. Elle a été substituée par la garantie Visale en abandonnant l'imputation du coût de cette garantie aux bailleurs. Ce dernier point était le principal motif du rejet du projet de la GUL par les bailleurs.

**E. La réalisation rapide de l'analyse sur l'encadrement des loyers pour clarifier les attentes des bailleurs et la mise en œuvre d'une observation professionnelle du marché privé :**

Il existe d'autres alternatives possibles, plus contractuelles.

Comme les professionnels l'avaient souligné, l'encadrement des loyers a réduit l'offre locative pérenne sur Paris. Les chiffres le démontrent.

- En accélérant le déploiement de cette offre vers le meublé touristique promu par les plateformes spécialisées,
- En incitant nombre de bailleurs à vendre au profit d'accédants, ce qui est partiellement une explication du succès des transactions dans l'ancien en 2017.

L'analyse des résultats de cet encadrement sur Paris où nous disposons du recul suffisant, pourrait être confiée à une commission parlementaire indépendante.

L'observation du marché privé, à l'image de celle du marché public, doit être organisée avec la profession pour répondre aux besoins des collectivités en charge des plans d'urbanisme et de l'Habitat.

Il est proposé de s'adosser à l'outil existant qui dispose déjà d'une base de données représentative unique, Clameur, pour en faire le grand observatoire national du marché privé et la base de collecte du futur bail numérique. Les professionnels sont prêts à apporter leur concours dans cette démarche. A condition qu'il soit expressément et légalement acté que la constitution de cet observatoire ne soit pas liée à la mise en oeuvre d'un encadrement des loyers.

**F. L'harmonisation des délais de préavis des locataires pour une plus grande fluidité entre les parcs public et privé :**

- **Le délai du préavis de départ du locataire doit être uniformisé, à 2 mois**, pour tout départ et quel que soit le parc, privé ou public.

Ce serait un élément important de synergie entre ces 2 parcs. En sus d'un élément de simplification.

Ce point serait perçu équitablement tant par les bailleurs que par les locataires.

**G. La mobilisation des professionnels à l'éradication du logement indécents.**

Les professionnels peuvent jouer un rôle actif dans la lutte contre la mise sur le marché de logements indécents puisqu'ils ont obligation de faire respecter la loi sur ce point comme sur d'autres. Cela passe par la reconsidération de leur fonction et de leur rôle de relais de politiques publiques. Pourquoi ne pas mettre en place une plateforme sur le modèle de TRACFIN, ( TRACLIN) ?

**H. La révision du décret sur les charges locatives qui date de 1987 et ne prend pas en compte les évolutions technologiques ou de développement durable, est souhaitable.**

Cette proposition s'est toujours heurtée à des postures politiques.

Le marché locatif privé ne dispose pas de la souplesse du marché social qui peut adapter les charges locatives après un accord collectif avec les associations de locataires représentatives.

Nous proposons d'en faire un thème de travail du CNTGI.