



Rapports locatifs

Les mesures indispensables de la CLCV

30 mai 2013

POLITIQUE DU LOGEMENT : PROPOSITION N° 1 PLAFONNER LES LOYERS DANS LES ZONES TENDUES

Pourquoi ?

La situation actuelle résulte grandement de la totale liberté dont ont bénéficié les bailleurs dans la fixation de leur loyer, quitte à entraîner d'importants abus, notamment pour les petites surfaces (logements inférieurs à 15 m²). Si l'on veut faciliter l'accès au logement pour le plus grand nombre, il est indispensable de mettre fin à ces pratiques, du moins dans les zones tendues qui nécessitent le plus une régulation des prix du marché.

Entre 2000 et 2011, le loyer moyen en €/m² est passé, à Paris, de 13,6 à 20,8 (soit près de 53% d'augmentation). Pour un logement de 40 m², cela représente une augmentation de 288€/mois ! Dans la proche banlieue, sur la même période, le loyer est passé en moyenne de 10,9 à 15,7 €/m² (ce qui représente une variation de plus de 44%), soit une augmentation de 192€/mois.

Comment ?

La détermination du montant du loyer est un processus économique relativement délicat puisque le bailleur doit prendre en compte l'ensemble de ses charges fixes (fiscalité, frais de gestion, dépenses non récupérables auprès du locataire...) et provisionner un minimum pour la réalisation des travaux importants lui incombant (ravalement, remplacement de la chaudière...). Le plafonnement des loyers peut être problématique pour des propriétaires qui ont acquis un logement à un prix élevé et qui doivent fixer un rendement minimum sans quoi ils ne pourront faire face financièrement à leurs charges. C'est pourquoi il faut fixer deux types de plafonnement.

Le premier concerne les logements neufs vacants pour lesquels un plafonnement ferme pourra être établi. Le second vise les logements anciens déjà en location au jour de la mise en application de la mesure, pour lesquels une tolérance devra être appliquée. Dans tous les cas, ces plafonds seront déterminés par des observatoires locaux des loyers.

RELATIONS LOCATAIRE-BAILLEUR : PROPOSITION N° 2 INSTITUER UNE GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS (GRL) OBLIGATOIRE

Pourquoi ?

Le risque locatif (impayés de loyer, dégradation du logement...) est statistiquement faible et la plupart des locations se déroulent correctement. Pourtant, de nombreux bailleurs hésitent à mettre sur le marché des logements vacants ou à louer à des locataires fragiles économiquement. Cela se comprend : lorsqu'un propriétaire compte sur un loyer pour compléter sa retraite ou financer un emprunt immobilier, tout impayé peut avoir des conséquences catastrophiques. C'est pourquoi il est nécessaire de mettre en place une garantie pour rassurer les bailleurs sur la certitude de percevoir, chaque mois, leur loyer et permettre au plus grand nombre de locataires de trouver un logement.

La GRL qui existe actuellement a montré ses limites. Alors même que les pouvoirs publics tablaient sur un million de garanties souscrites, à peine trois cents mille ont effectivement été signées. Ceci, malgré les modifications que ce mécanisme a connu.

Comment ?

Nous proposons de créer une garantie du risque locatif obligatoire pour tous les locataires du secteur privé, abondée par le versement du dépôt de garantie des locataires, une participation des bailleurs et de l'Etat. Un fonds, composé de façon paritaire de représentants de l'Etat, des bailleurs et des locataires devra être créé afin de recueillir les financements et gérer le fonctionnement de cette garantie.

Cette GRL fera office de caution pour le locataire et se substituera à lui en cas d'impayés ou de dégradation. Il appartiendra alors à l'organisme de se retourner contre le locataire afin d'obtenir le remboursement des sommes dont il s'est acquitté.

RELATIONS LOCATAIRE-BAILLEUR : PROPOSITION N° 3
REVOIR LES MODALITES DE RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Pourquoi ?

La restitution du dépôt de garantie constitue le principal litige dans les relations locataire-bailleur : absence de remboursement, conservation d'une partie ou de la totalité du dépôt de garantie sans fournir de justificatif... La faute à des textes, certes clairs, mais incomplets ou perfectibles.

Tout d'abord, la seule sanction prévue en cas de non restitution du dépôt de garantie est la production d'intérêt, au taux légal, au bénéfice du locataire. Or, l'indemnité ainsi accordée est d'un montant totalement ridicule. A titre d'exemple, pour un dépôt de garantie de 500€ remis avec trois mois de retard en 2013, le locataire aura droit à une indemnité de... 0,05€¹. Une somme ridicule qui se passe de commentaires. Elle est d'ailleurs à comparer avec l'indemnité que peut recevoir un propriétaire lorsque le bail contient une clause pénale fixant une majoration de loyer en cas de retard de paiement. Généralement, cette majoration est de l'ordre de 10%, de sorte que le bailleur, toujours pour un loyer de 500€, pourra demander le versement d'une indemnité de 50€ pour un retard de loyer de quelques jours seulement...

Autre problème, la nature des pièces justificatives. Toute somme retenue sur le dépôt de garantie devant être justifiée, quels types de documents le bailleur doit-il produire ? Faut-il à tout prix une facture ou un simple devis suffit-il ? Dans les faits, il n'est pas rare que les locataires se voient présenter un devis. Or, ce document, de par sa nature même, ne peut qu'être sujet à caution. Rien ne démontre que le bailleur ait réalisé les travaux : peut-on alors dire qu'il a subi un préjudice si l'absence de travaux ne nuit pas à la relocation du logement ? Par ailleurs, rien n'empêche le propriétaire de se rapprocher de plusieurs entreprises, de montrer le devis le plus élevé au locataire et de se rapprocher du professionnel le moins disant. Lors des débats portant sur le projet de loi renforçant la protection du consommateur, les parlementaires ont adopté une disposition rendant obligatoire la fourniture d'une facture pour les travaux supérieurs à 150 €.

Comment ?

Nous proposons que l'indemnité accordée au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie soit égale à 10%, par mois, du montant de ce dernier.

Par ailleurs, nous demandons à ce que le bailleur présente, au titre des pièces justificatives, une facture pour tous les travaux d'un montant supérieur ou égal à 150€ TTC.

¹ Le taux d'intérêt légal pour l'année 2013 est de 0,04%.

RELATIONS LOCATAIRE-BAILLEUR : PROPOSITION N° 4
ENCADRER LES LOCATIONS MEUBLEES A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Pourquoi ?

A l'heure actuelle, les locations meublées sont soumises à un régime spécifique faisant une grande place à la liberté contractuelle. Or, bien souvent, le contrat n'est pas négocié, mais est imposé au locataire par le bailleur. De fait, plusieurs clauses qui, dans le cadre d'une location classique, seraient illégales, sont tout à fait valables sous prétexte que le logement est meublé. A titre d'exemple, il est possible d'exiger le versement d'un dépôt de garantie correspondant à trois, quatre voire six mois de loyer (contre un mois d'ordinaire), facturer l'envoi de la quittance (normalement transmise gratuitement), imputer au locataire l'intégralité des frais de rédaction du bail (alors qu'ils sont partagés par moitié dans le cadre d'une location classique), lui faire supporter l'ensemble des travaux affectant le logement ou les parties communes, y compris les grosses réparations telles que le ravalement, la réfection de la toiture... (alors que seules les menues réparations et les travaux d'entretien courant sont à la charge du locataire) ou lui imputer la taxe foncière, en plus de la taxe d'habitation.

Si l'existence d'un régime locatif plus souple se comprend, notamment pour permettre des locations de courte durée à destination de certaines personnes (les étudiants notamment), cela ne doit pas aboutir à pénaliser le locataire. Des modifications importantes doivent donc être effectuées pour éviter toute sorte d'abus.

Comment ?

Nous demandons à ce que le régime juridique des locations meublées soit modifié. Il s'agit notamment de plafonner le montant du dépôt de garantie et de fixer ses modalités de restitution, de préciser la liste des réparations locatives (en excluant par exemples les gros travaux et les réparations résultant de la vétusté ou de malfaçons), d'interdire ou de limiter la facturation de certaines prestations (la transmission de la quittance...).

Pourquoi ?

Lorsque les charges donnent lieu au versement de provisions, celles-ci doivent être régularisées au moins une fois par an. A cette occasion, le bailleur met à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges. Or, il arrive fréquemment que le bailleur, ou l'agence immobilière chargée de la gestion du bien, s'abstienne de toute régularisation annuelle et procède par à-coups, c'est-à-dire en régularisant l'équivalent de trois, quatre, voire cinq années de charges. De tels agissements, en plus d'être contraires aux textes, causent un préjudice au locataire dans la mesure où il devra s'acquitter d'une importante somme d'argent en une seule fois, ce qui peut le mettre en difficulté. Malheureusement, aucune sanction n'étant expressément prévue, certains bailleurs abusent de cette situation.

Parallèlement à cela, nous avons constaté que des locataires ne pouvaient accéder aux pièces justificatives des charges, soit parce que le bailleur ou son représentant ne les a pas en sa possession (cas où le logement est loué en copropriété par exemple), soit parce qu'elles se trouvent dans un lieu géographiquement éloigné de la location (siège social du bailleur...).

Comment ?

Tout d'abord, il convient de limiter la possibilité, pour le bailleur, de réclamer les charges sur une trop longue période lorsqu'il n'a pas procédé à leur régularisation. Les postes non régularisés ne pourraient, par exemple, plus être récupérés auprès du locataire à la fin de l'exercice suivant.

Ensuite, nous demandons à ce que l'accès aux pièces justificatives des charges puisse se faire dans des « conditions normales », sans que l'on puisse obliger le locataire à effectuer un long trajet pour consulter ces documents.

Enfin, il est nécessaire de permettre aux locataires en copropriété de prendre connaissance des pièces justificatives des charges, cet accès leur étant impossible lorsque le logement est loué directement par le bailleur ou par une agence immobilière qui n'assume pas les fonctions de syndic de l'immeuble.

Pourquoi ?

Même si la colocation n'est pas un phénomène sociétal aussi important que dans les pays anglo-saxons (la série *Friends* est là pour en témoigner), elle tend à se développer en raison du coût de plus en plus élevé des loyers. Les bailleurs ne sont généralement pas opposés à ce type de location, même s'ils n'en sont pas forcément les premiers demandeurs. En fait, le problème rencontré par les colocataires réside principalement dans la clause de solidarité. Celle-ci permet au propriétaire de réclamer l'intégralité du loyer à n'importe quel colocataire. Surtout, elle permet de se retourner auprès de celui qui a délivré congé et qui n'habite plus dans les lieux, même plusieurs années après son départ ! S'il est naturel qu'un bailleur cherche à se prémunir au maximum d'un éventuel impayé, cela ne doit pas pour autant permettre qu'un colocataire sortant soit perpétuellement redevable du loyer pour un logement qu'il n'occupe plus depuis de nombreux mois ou dont les occupants ont, peut-être, changé dans l'intervalle. Ce point est source d'inquiétude de la part des personnes (généralement les parents) qui se portent caution et qui craignent d'avoir à payer le loyer pour d'autres personnes que leurs proches. D'autres, au contraire, n'ont pas toujours conscience des conséquences de cette clause, qui se révèle être une vraie source de litiges dont les protagonistes ont dû mal à se sortir.

Comment ?

Si l'on souhaite éviter qu'un colocataire sortant ne soit abusivement lié à ses anciens compagnons pour des dettes ne le concernant pas, il est nécessaire d'encadrer *a minima* la clause de solidarité. Cela permettra également de rassurer les personnes qui apportent leur cautionnement et de lever certaines réserves de leur part.

En pratique, il s'agit de faire cesser les effets de la clause de solidarité, à l'égard du colocataire sortant, soit lorsqu'un nouvel arrivant le remplace dans le logement, soit lors de l'expiration du bail, éventuellement renouvelé.

GESTION IMMOBILIERE : PROPOSITION N° 7
METTRE FIN AUX FACTURATIONS ILLICITES DES PROFESSIONNELS

Pourquoi ?

Facturation de la quittance de loyer ou imputation de *frais administratifs* sans plus de précision, facturation automatique de l'état des lieux, frais de relance, d'archivage ou de clôture des comptes... régulièrement, le locataire est ponctionné de sommes prélevées en toute illégalité. Lors d'une enquête publiée en mars 2011, nous avons estimé à 580€ le montant des sommes répercutées auprès des locataires en toute illégalité sur une période de cinq années.

Cette situation ne saurait perdurer et il convient de pouvoir sanctionner efficacement le professionnel qui commet une faute.

Comment ?

Plusieurs propositions ont déjà été faites sur le sujet et la réflexion semble bien avancée, aussi bien de la part des pouvoirs publics que des professionnels, ces derniers ayant conscience qu'il est nécessaire de changer de comportement s'ils souhaitent retrouver les faveurs de l'opinion publique. La facturation de frais aux locataires doit être mieux encadrée. Dans le même temps, nous soutenons pleinement la création d'instances nationales et locales chargées de mettre en place un cadre déontologique des activités d'entremise et de gestion immobilières. Ces instances, composées de représentants des professionnels, des pouvoirs publics et des consommateurs, devront notamment contrôler le respect des textes et, le cas échéant, sanctionner tout manquement.

GESTION IMMOBILIERE : PROPOSITION N° 8

FACILITER L'EXPRESSION DES LOCATAIRES DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS

Pourquoi ?

Qu'ils vivent dans des immeubles appartenant à un organisme HLM ou dans une copropriété, les locataires, en tant que résidants, ont une expérience, une expertise, à apporter. C'est pour cela qu'ils doivent être consultés, avant, pendant et après les projets affectant leur vie quotidienne et leur environnement, sans pour autant remettre en question les prérogatives des propriétaires et copropriétaires. Notre expérience de terrain montre que cette participation, réalisée avec les moyens nécessaires, apporte une réelle valeur ajoutée à la gestion du patrimoine et à l'adaptation de l'habitat aux besoins.

Comment ?

Deux situations doivent être distinguées.

D'une part, dans le cadre du logement social, il faut imposer la consultation préalable des locataires pour toutes les opérations qui ont un impact sur le montant du loyer ou des charges et exiger la conclusion d'un accord collectif. Parallèlement à cela, il est nécessaire de revoir les conditions de financement de la concertation locative. En effet, même si la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000 a prévu l'obligation d'élaborer des « plans de concertation locative » (ou PCL) et impose que ceux-ci fixent « les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions », en pratique, la réalité est souvent toute autre. Afin de connaître les moyens réellement octroyés par les organismes HLM, nous avons enquêté sur le sujet. Il ressort de nos études et des différentes remontées de notre réseau que les moyens financiers accordés aux associations sont très disparates d'un bailleur à l'autre puisque les montants recensés vont de 0,0075€ à 4,80€ par logement, par an et par association, soit un rapport de 1 à 640. Un certain nombre d'organismes considèrent que l'argent qu'ils gèrent leur appartient, ils oublient qu'ils sont les gestionnaires de l'argent des contribuables et des locataires, et que cet investissement, pourtant minime prévu par la loi, est nécessaire pour l'amélioration du patrimoine et de la vie sociale. Nous proposons donc un budget de 5€ minimum par logement/par an pour les associations représentatives présentes sur le parc du bailleur concerné.

D'autre part, en copropriété, il est nécessaire d'améliorer l'information du locataire et sa participation à la gestion de l'immeuble, notamment dans les immeubles composés essentiellement de bailleurs et dont le conseil syndical est, de fait, quasi-inexistant. Il est coutume d'opposer locataires et copropriétaires en arguant qu'ils ont des intérêts différents. C'est totalement faux : tous deux ont intérêt à ce que l'immeuble soit correctement géré, entretenu et les charges maîtrisées. Et sur les grosses opérations, il ne faut pas oublier que le locataire va, dans certains cas, en supporter financièrement une partie du coût (travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration par exemple). Nous demandons donc à ce que l'information des locataires soit renforcée en copropriété sur les points discutés à l'assemblée générale et qu'ils puissent représenter leur bailleur au sein du conseil syndical.