

## Audition du député NOGAL

Thèmes : La mobilisation de l'offre locative privée - L'agent immobilier tiers de confiance ?

### Objet de la mission

*Mickael Nogal, député LREM de Haute-Garonne, vient d'être chargé par le Premier ministre d'une mission sur la thématique du logement.*

*L'objectif : "faire évoluer le modèle des agences immobilières pour faciliter la mise en location de logements et simplifier les relations entre propriétaires et locataires". Son rapport est attendu au printemps 2019.*

*Vice-président de la commission des Affaires économiques à l'Assemblée, porte-parole et coordinateur pour la majorité lors de l'adoption de la loi "ELAN", Mickael Nogal avait lancé le 25 octobre dernier un "Tour de France du Logement" pour promouvoir la loi et aller à la rencontre des Français et des acteurs du secteur.*

*"Alors que la stratégie Logement et la loi ELAN posent le cadre d'un choc de l'offre de logements, notamment dans les zones de fortes tensions en lien avec les bassins d'emploi, il importe pour le Gouvernement, comme le précise la lettre de mission, **de mieux mobiliser l'offre locative du parc privé existant** pour trouver des solutions de logements dans un calendrier plus rapide, en priorisant ces mêmes zones de tensions », indique le communiqué, "au-delà des mesures visant la construction neuve dans les prochaines années"...*

***Parmi les premières pistes évoquées dans l'évolution du modèle de ces "agences immobilières" (en fait sont également concernés les administrateurs de biens), est évoquée la "révision des modalités de l'intermédiation d'un bien immobilier où la location et les responsabilités liées pourraient être assumées par l'agence". Autrement dit, il pourrait s'agir de faire de ces intermédiaires des tiers de confiance ?...***

Sa proposition :

Le 11 décembre dernier, Monsieur le Premier ministre, Edouard PHILIPPE, m'a confié une mission auprès de Mme Jacqueline GOURAULT, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et M. Julien DENORMANDIE, ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé du logement et de la ville, sur l'évolution du rôle des agences immobilières.

**Elle vise à identifier les freins et verrous à la mise en location de logements tels que ressentis par les bailleurs particuliers privés, ainsi que les conditions nécessaires à une évolution du modèle des agences immobilières afin de faciliter la mise en location des logements locatifs privés.**

Dès lors, la mission a jugé particulièrement utile à ses travaux d'avoir l'opportunité de vous entendre en audition **le mardi 22 janvier à 15h45 à l'Assemblée nationale.**

Cette audition ne sera ni ouverte à la presse, ni retransmise.

## Les éléments de langage :

La terminologie d'abord :

Est-ce l'effet de la reconnaissance du titre de l'agent immobilier par la loi ELAN ou la méconnaissance de la diversité de nos métiers (agent immobilier, ADB) ?

1. **Sa mission vise à identifier les freins et verrous à la mise en location de logements tels que ressentis par les bailleurs particuliers privés,**

### Un constat liminaire :

**Pourquoi l'offre locative du marché privé "pérenne" stagne-t-elle malgré une production annuelle nouvelle de l'ordre de 50 /60000 logements financés par les investisseurs privés dans le cadre de la niche fiscale Pinel ?**

**Les raisons sont multiples:**

- **L'impact de la rotation du parc** : 1 % de diminution de rotation du parc privé signifie une diminution de l'offre annuelle de 150 000 logements ( 3 années de production). En 2018, le taux de rotation a diminué fortement dans le parc privé mais aussi dans le parc social.

- **Le succès des ventes vers les primo-accédants locataires** liés aux taux d'intérêt favorables ( 2 années de suite à 950 000 ventes, soit 200 000 ventes de plus par an que la moyenne constatée précédemment)

- **La fin des cycles de période d'amortissement des biens loués** : Selon une étude FILOCOM, sur le devenir des logements neufs à l'issue des programmes de défiscalisation, une part « importante » des logements ayant bénéficié de la niche fiscale sort du locatif privé pour être vendue ou reprise par les propriétaires pour leur usage personnel ou celui de leur famille.

*La fin de la possibilité d'amortissement est certainement une cause majeure de cette sortie.*

*Quelques données issues du recensement 2015 sur Paris :*

*20.000 résidences principales en moins à Paris entre 2010 et 2015*

*Augmentation de la vacance locative, imputable pour partie au délai de préavis réduit à un mois qui allonge la vacance*

*21% des logements à Paris sont des meublés (et on peut penser que depuis 2015, cette proportion a significativement augmenté, liée à l'encadrement des loyers, car les loyers des meublés sont administrativement fixés à un niveau supérieur de 10% aux loyers en location nue)*

*L'érosion du parc locatif privé parisien : - 16% en 15 ans.*

- **Le déploiement de l'offre "pérenne" vers une offre court terme** ( touristique des plateformes, bail mobilité demain,...) : 65000 annonces locations Airbnb sur Paris en 2018, 4750 locations sur Lille (+143%). En 2017, ces locations rapportent en taxes de séjour, 7 millions à Paris, 860 ke à Nice, 800ke à Marseille.

- **L'effet de l'encadrement des loyers sur le déploiement vers le meublé et la sortie d'une offre pérenne.**

*Selon l'OLAP, "la mise en place de l'encadrement semble avoir contribué à une modération des loyers, mais s'est accompagnée d'une baisse de plus en plus marquée du nombre de locations non meublées disponibles à Paris dans le privé. Leur nombre baisse depuis plus de quinze ans, mais le mouvement s'est accéléré lors de l'annonce de l'encadrement en 2012. On ne peut exclure un effet additionnel de l'annonce puis de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers", conclut l'Olap, évoquant néanmoins d'autres explications, comme la transformation de logements privés en HLM, la part de plus en plus importante des meublés, et l'essor des locations saisonnières.*

### Un réservoir théorique de logements vacants très théorique :

- Relativiser leur importance et la pertinence des données. Les chiffres qui sont colportés ne correspondent pas à un réservoir de logements louables.
- *Nous avons suggéré de donner aux professionnels la possibilité d'exploiter le fichier sur les zones tendues au travers d'un contrat de partenariat : nous avons fait la proposition portant sur les 200 000 assujettis à la taxe sur les logements vacants en marchés tendus ( plus de 3 années de production neuve).*

### Des freins pour le bailleur privé maintes fois soulignés :

- Un rapport bailleur-locataire déséquilibré :
  - Le risque de l'impayé et ses process de gestion défavorables au bailleur,
  - Le risque des dégradations,
  - Le risque de la vacance avec le préavis réduit à 1 mois sur l'essentiel du marché,
- L'obsolescence du parc qui impose des dépenses lourdes d'investissement, à rentabilité faible. Les 2/3 des logements privés loués sont dans des copropriétés, d'où l'importance de prendre en compte l'impact des rénovations dans les copropriétés sur le marché locatif.
- La fiscalité confiscatoire,  
L'image et la stigmatisation du "rentier", contraire au profil réel de l'investisseur privé.  
Le déni de la contribution économique du propriétaire privé.

### **2. Les conditions nécessaires à une évolution du modèle des agences immobilières afin de faciliter la mise en location des logements locatifs privés.**

Comment développer l'intermédiation, (35%du marché).  
Quelle valeur ajoutée peut-elle apporter?

Avant toute chose, il faut redonner au bailleur confiance et envie d'investir :

- **Rééquilibrer les rapports bailleur-locataire par des mesures de bon sens :**
  - Une gestion des impayés qui devrait distinguer le locataire de bonne foi, du débiteur "chronique". **L'aménagement des procédures relatives au surendettement des locataires** applicable à partir du 1er mars 2019, et précisant l'articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail (article 40 modifiant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989) peut être une avancée positive. A suivre.  
Un retour aux délais de gestion de l'impayé d'avant la loi ALUR serait un signal positif.
  - Le rétablissement (sauf en cas de garant Visale) de la caution personne physique, moyen de prévention gratuit et efficace.
  - Le rétablissement de la clause pénale qui était un moyen de prévention très développé et efficace pour les professionnels.
  - L'harmonisation des préavis des locataires, quel que soit le parc immobilier, à 2 mois.
  - L'incitation à investir dans le logement locatif par une politique d'amortissement progressif selon le loyer de sortie. Sur ce thème, nous avons fait des propositions avancées qui substituent une politique d'aide selon le loyer de sortie (sur la base du loyer intermédiaire) à une politique actuelle fondée sur

le statut du propriétaire. Il s'agit aussi d'éviter la rupture engendrée par la fin de l'amortissement à la sortie des niches fiscales, source de perte d'offre dans le parc locatif.

- **Mieux s'appuyer sur les professionnels :**

▪ Réintroduire le conventionnement en lieu et place de l'encadrement des loyers : une politique d'amortissement substituée à l'encadrement technocratique. Par le recours aux professionnels, tiers de confiance.

▪ Répondre aux besoins de sécurisation du bailleur,

Lui apporter une réponse graduée aux risques pris, allant de la caution personne physique à la GLI / VISALE ou au ducroire.

Cette évolution suppose aussi l'adaptation des assurances professionnelles aux nouveaux risques induits.

Quant à la sous location d'un logement loué par le professionnel à un bailleur, hors bail commercial, l'étude a été réalisée à la demande du Ministre. Nous pouvons la tenir à votre disposition. Une telle évolution suppose des changements législatifs importants.

▪ Agir sur l'offre,

- Aider le loyer de sortie et non le statut du propriétaire,

- Priorité au logement intermédiaire, facteur d'amélioration du pouvoir d'achat des ménages locataires. Ce profil de logement devrait devenir le logement de référence, car il apporte une réponse à la recherche d'amélioration du pouvoir d'achat des ménages locataires. Par ce type d'investissement, le propriétaire privé confirme son rôle sociétal.

- Permettre des conventionnements via les professionnels habilités, tiers de confiance (et non exclusivement via l'ANAH, les AIVS, ...)

A titre d'exemple, la loi ELAN reconduit le dispositif « Cosse » ou "Louer abordable" pour l'année 2019, dernière année de validité du dispositif (article 162 – ex 54 bis B – modifiant l'article 31 du Code général des impôts – CGI) ; Or ce dispositif ignore totalement les professionnels qui seraient les mieux habilités pour convaincre les bailleurs privés.

**3. Le professionnel, intermédiaire tiers de confiance :**

- Contrairement à ce que pense la Cour des Comptes, le parc privé locatif, même atomisé, peut être un contributeur du développement du marché locatif à loyer abordable.

La Cour promeut le recours aux institutionnels privés et sociaux, pour développer le logement intermédiaire car il lui paraît plus difficile de contrôler les contraintes législatives (normes de revenus et de loyers) avec les propriétaires privés personnes physiques.

Cette vision empêche le recours à l'épargne privée qui pourrait être mieux investie dans ce type de produit en en faisant un produit d'épargne retraite plutôt qu'une niche fiscale.

On élargirait en même temps le potentiel d'investisseurs et on se donnerait davantage de moyens pour réussir le choc de l'offre.

**Mais il faut que le professionnel soit habilité en tant que tiers de confiance, comme relais de cette politique.**

*Nous suggérons que la politique encourageant la promotion du logement à loyer abordable sur le parc existant, par une pratique appropriée de l'amortissement, s'appuie sur des professionnels tiers de confiance chargés de faire respecter le cadre réglementaire.*

- Conduire une telle politique avec les professionnels passe par une définition de cahiers des charges correspondant aux missions définies et une habilitation des professionnels acceptant ces missions,

*Un autre exemple de ce type de partenariat en tiers de confiance peut être conçu avec Action Logement :*

*Nous avons suggéré de développer Visale en accompagnant Action Logement, et, pour les professionnels qui le souhaiteraient, d'apporter leur concours jusqu'à la sous-traitance du recouvrement du pré-contentieux afin d'assurer la réactivité indispensable à la gestion de l'impayé.*

*Nous avons aussi proposé d'être tiers de confiance dans le projet de « Louer pour l'emploi » qui a pour ambition de mettre à disposition des propriétaires privés personnes physiques, un package de gestion sécurisée.*

*Les professionnels pourraient être des alliés précieux dans la mobilisation du parc privé à destination des actifs et des jeunes et dans la facilitation de leur accès au logement.*

- Il est possible de décliner d'autres exemples de conduite de politiques publiques qui renforceraient l'intermédiation :
  - Le prélèvement à la source des revenus fonciers,
  - Le logement indigne,
  - Le carnet numérique,
  - Le bail numérique,...

**Le statut de tiers de confiance suppose que l'on fasse des professionnels, des garants des politiques publiques, sur la base du volontariat,**

**tant en développeurs du marché locatif privé,  
qu'en acteurs de la rénovation des copropriétés.**

**Nous en sommes loin.**