

# Immobilier: une loi pour inciter davantage de propriétaires à louer leur bien

Un député LREM présente une proposition de loi pour réconcilier les propriétaires et les locataires.

Par **Guillaume Errard**

Publié le 13 janvier 2020 à 22:13, mis à jour hier à 14:30



Parmi les craintes des propriétaires: les loyers impayés et la dégradation du bien. *Andrey Popov/Andrey Popov - stock.adobe.com*

Aider enfin les propriétaires et les locataires à faire la paix. Après un an de concertations, le député LREM de la Haute-Garonne Mickaël Nogal présente ce mardi sa proposition de loi (PPL) en ce sens. Le texte vise à mettre en musique le rapport «Louer en confiance» remis au premier ministre en juin dernier.

Le parlementaire a choisi de concentrer la PPL sur trois mesures, dont *Le Figaro* a pris connaissance. La première: l'agence chargée de l'administration du bien pourra proposer à son client un nouveau mandat de gestion, dans lequel elle s'engage, en cas d'impayé, à lui verser les loyers pendant toute la durée du bail. **Un soulagement pour les propriétaires pour qui l'impayé** constitue, avec **la dégradation du bien**, la

principale crainte, et les dissuade souvent de mettre en location leur bien. Par ailleurs, afin de couvrir les risques de dégradations ou des frais de procédure, l'agence devra payer une assurance.

Même s'il a un coût, les professionnels ont bien compris l'enjeu de ce nouveau modèle: gagner des parts de marché. Seulement un tiers des propriétaires bailleurs font appel à eux pour gérer la location de leur logement. *«Le député Nogal nous a aidés à nous repositionner sur une offre que nous n'avions pas: la sécurité absolue»*, déclare Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier qui *«est en train de réfléchir»* à proposer cette garantie à ses clients. *«C'est un bon service mais il risque de créer une distorsion entre les petits et les grands administrateurs, plus structurés pour offrir ce service»*, prévient toutefois Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier.

## Caution confiée à un tiers

La deuxième mesure, plus crispante cette fois pour les propriétaires, concerne **le dépôt de garantie (souvent appelé caution)**. Un «trésor» de quatre milliards d'euros jusque-là encaissé par les bailleurs. Par crainte de se voir priver de cette somme à la fin du bail, les locataires refusent de plus en plus de payer le dernier mois de loyer. Deux tiers des actions en justice engagées par les locataires portent sur la non-restitution du dépôt de garantie, selon le ministère de la Justice.

Le député propose que le dépôt de garantie soit confié aux administrateurs de biens (l'agence immobilière le plus souvent), puis restitué au propriétaire ou au locataire à la fin du bail uniquement en cas d'accord entre les deux parties. *«Les deux parties auront donc intérêt à éviter le conflit»*, déclare Mickaël Nogal.

L'Union nationale des propriétaires dénonce une *«confiscation»*. *«Il est utopiste de penser que le tiers de confiance, qui n'est pas partie prenante au contrat de location, serait plus responsable que le bailleur lui-même pour la restitution de la caution»*, souligne Pierre Hautus, son directeur général. *«Il ne s'agit pas d'une confiscation puisque cet argent n'appartient pas aux propriétaires»*, rétorque Mickaël Nogal.