

# ■ La crise du logement est-elle finie ? ■

► La crise a reculé et elle s'est sectorisée

*La crise du logement est-elle finie ? On sent que répondre par l'affirmative à une telle question fait frémir. Une telle affirmation peut heurter tant les associations de défense de locataires qui restent confrontées à des demandes de candidats à la location, que les opérateurs de la promotion ou de la vente qui redoutent que leurs logements restent dans leurs stocks ou au stade de simples projets. Et pourtant, le marché a considérablement évolué ces derniers mois. Nous ne prétendons pas qu'il est facile à toute personne de trouver un logement, mais nous affirmons que la crise a reculé et qu'elle s'est sectorisée. S'il reste des tensions sur certains marchés, dans de nombreux autres, ce sont les bailleurs qui rencontrent des difficultés à trouver des locataires et sont conduits à baisser les prix des locations. La crise du logement a donc totalement disparu dans certains secteurs où c'est au contraire la vacance qui est devenue la situation redoutée des bailleurs. Si elle subsiste dans d'autres secteurs, c'est tout de même à un changement de contexte auquel nous assistons actuellement. Il est bon de l'affirmer, même si tout le monde n'y a pas intérêt. Nous avons d'ailleurs prévu ce renversement du marché, tant sur les prix que sur les loyers, et nous avons alerté nos adhérents et nos partenaires.*

*Sans vouloir stigmatiser quiconque, nous revendiquons le rôle éminent que doit jouer le parc privé. C'est en effet le seul acteur susceptible de mobiliser rapidement des capitaux importants et de les investir là où les besoins sont les plus élevés, dans la mesure où une rentabilité suffisante peut être assurée et sans solliciter les finances publiques. Quand le marché se retourne, le secteur privé est celui qui est le plus réactif.*

*L'étude sur la vacance que nous venons de mener et dont on trouvera une synthèse dans ce livre blanc, montre que nos représentants régionaux et départementaux ne se laissent pas emporter par des discours nationaux sur la crise du logement mais constatent, à leur porte, que le marché s'est retourné. Il faut donc laisser les opérateurs privés intervenir là où la demande existe.*

► Recréer un secteur libre

*Il nous paraît plus que jamais indispensable de recréer un secteur totalement libre qui soit affranchi des contraintes de la loi de 1989 sur les rapports locatifs. Si un tel secteur était mis en place, il pourrait susciter une offre nouvelle de logements, adaptés à une certaine catégorie de clientèle et libérer d'autres logements. Cela participerait utilement à la mobilité dans le logement, dont tous s'accordent à considérer qu'elle est aujourd'hui insuffisante. Par ailleurs, cela limiterait les contentieux, car ce secteur libre, par hypothèse, serait dégagé des contraintes de délais multiples de motivation des congés, etc. En revanche, l'adoption de la mesure, dont l'idée qui a circulé ces derniers temps, consistant à supprimer le droit pour le bailleur de demander à un candidat locataire de fournir un engagement de caution, aurait un effet désastreux. Les bailleurs sont attachés à cet engagement moral, sans coût pour l'Etat. Attention ! Supprimer la caution bloquerait le marché locatif.*

► Supprimer la caution aurait un effet désastreux

*De premières conclusions peuvent être tirées de la mise en place du DALO. Première surprise : le nombre de demandes est bien plus faible que ce qui était prévu. Nous aurait-on menti ?*

*Enfin, ce livre blanc donne un coup de projecteur sur une statistique trop méconnue : celle du nombre de logements pour 1 000 habitants : la France est le pays qui dispose du nombre de logements le plus élevé en Europe : plus d'un logement pour 2 personnes. Nulle part ailleurs on a atteint une telle abondance de logements ! Comment se fait-il alors que nous souffrions d'une telle pénurie et que tous les politiques nous enjoignent de la manière la plus pressante de construire toujours davantage ? Alors qu'on nous convie la main sur le cœur à toujours plus de mixité sociale, faudrait-il viser l'objectif d'un logement par personne ? Ne faut-il pas reconsidérer cet objectif de construire plus et s'interroger sur la raison pour laquelle un logement pour deux ne suffit pas ? Le document que nous vous proposons aujourd'hui propose déjà des réponses à cette question.*

**Jean Perrin**  
Président de l'UNPI

*NB. Ce document est délibérément engagé. Il a vocation à susciter le débat. Il représente un point de vue et a été élaboré en concertation avec les instances fédérales de l'UNPI.*

# ■ Sommaire ■

Avant-Propos : la crise du logement est finie ..... p. 1

## I - LE CONSTAT ..... p. 3

<b>Parc et marché</b> .....	p. 3
- Le parc de logements .....	p. 3
- Le parc : comparaison européenne .....	p. 4
- Le retournement du marché du logement neuf .....	p. 5
- Baisse des logements autorisés et des mises en chantier .....	p. 5
- Les loyers baissent .....	p. 6
- La vacance locative : des statistiques officielles à notre analyse .....	p. 7
- La vacance locative s'installe en France .....	p. 7
- Un marché de la transaction hésitant .....	p. 10
 <b>Le contexte juridique</b> .....	p. 11
- Les rapports locatifs .....	p. 11
- Les charges locatives .....	p. 11
- Le Grenelle de l'environnement .....	p. 12
- Viager hypothécaire et hypothèque rechargeable .....	p. 13
- La cession temporaire d'usufruit .....	p. 13
- Le droit au logement opposable .....	p. 14
- Le rôle des HLM .....	p. 15
- L'exemple anglais .....	p. 16
- Supprimer le Robien ? .....	p. 16
- Aides à la pierre ou aides à la personne ? .....	p. 17
- Revoir le rôle de l'Anah .....	p. 18
- La GRL .....	p. 18
- Trois secteurs locatifs .....	p. 19
- Le temps possible de la réforme est court .....	p. 19

## II - LES PROPOSITIONS ..... p. 20

- A - A situations diverses : politiques diversifiées .....	p. 20
- B - Rapports locatifs : rétablir le lien de confiance avec l'Etat et entre bailleurs et locataires .....	p. 21
- C - Aider les propriétaires occupants et les copropriétés fragilisées .....	p. 22
- D - Nouvelles données économiques et écologiques : accompagner l'adaptation .....	p. 23
- Le contrat de développement du logement social privé .....	p. 24

# I - LE CONSTAT

## Parc et marché

### Le parc de logements

En France, le parc de logements poursuit sa progression. Il avait atteint 26,7 millions de logements en 2006, il a désormais dépassé les 27 millions, à 27 161 000 unités, soit une progression de 454 000 logements (+1,7 %). La progression est presque identique dans le secteur individuel et collectif. En volume

cela représente une hausse de 255 000 logements individuels et une augmentation de 199 000 logements collectifs.

Le parc de résidences secondaires poursuit également sa progression, mais à un rythme un peu moindre que celui des résidences principales (1,52 % au lieu de 1,70 %).

Le parc de logements en 2007 et évolution en un an.

En milliers de logements	2006	2007	Évolution
Résidences principales	26 707	27 161	<b>1,70 %</b>
Individuel	15 109	15 364	1,69 %
Collectif	11 598	11 797	1,72 %
Logements vacants	1 929	1 917	-0,61 %
Individuel	933	938	0,49 %
Collectif	996	979	-1,65 %
Résidences secondaires	3 134	3 182	1,52 %
Individuel	1 975	2 011	1,84 %
Collectif	1 159	1 171	0,99 %
Ensemble	31 770	32 260	1,54 %
Individuel	18 017	18 313	1,64 %
Collectif	13 753	13 947	1,41 %

(source INSEE - SESP)

Le total du parc affiche une progression de 1,54 %, avec une croissance plus soutenue pour le secteur individuel que pour le secteur collectif.

Cela pose d'ailleurs question lorsque les pouvoirs publics affichent une volonté de favoriser la densification. On voit que la

réalité du marché est aujourd'hui en sens contraire.

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants a tendance à décroître. La baisse est chiffrée entre 2006 et 2007 à 12 000 logements, soit 0,6 % (voir plus loin notre analyse et notre enquête sur la vacance).

► Un parc de logements en progression de 1,7 % en 2007

## Le parc de logements : comparaison européenne

Il est particulièrement intéressant de comparer le parc français avec celui de nos voisins européens.

Le tableau ci-après met d'abord en évidence le fait que la France est le pays d'Europe qui compte le plus de logements pour 1 000 habitants : nous disposons de 513

logements pour 1 000 habitants. À l'opposé Malte n'en compte que 315 ou la Pologne, 332. Ainsi, en moyenne, ce sont seulement deux personnes qui habitent dans chaque

logement de France. Un de nos voisins, pourtant peu réputé pour son faible niveau de vie, le Luxembourg, ne dispose que de 391 logements pour 1 000 habitants. Ces chiffres relativisent fortement la notion de crise du logement. C'est donc l'éclatement des ménages et la réduction du nombre de personnes par logement qui paraît donc la cause principale de la crise plutôt qu'une supposée insuffisance structurelle du nombre de logements.

● *La France tient le record du nombre de logements pour 1 000 habitants !*

Parc de logements sociaux dans les 27 pays de l'Union européenne

Pays	Parc de logements sociaux locatifs	Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	% de logements sociaux dans le parc total de logements	% de logements sociaux dans le parc locatif	Parc de logements pour 1 000 habitants
Pays-Bas	2 400 000	147	35	77	422
Autriche	840 000	102	21	53	421
Danemark	542 600	102	20	43	456
Suède	860 000	95	21	48	486
République Tchèque	867 200	85	20	61	438
Royaume-Uni	5 123 000	85	21	68	nd
Finlande	437 580	74	18	52	503
<b>France</b>	<b>4 300 000</b>	<b>71</b>	<b>19</b>	<b>43</b>	<b>513</b>
Pologne	1 520 000	39	12	47	332
Irlande	125 509	29	8,5	38	400
Allemagne	2 471 000	27	6	11	477
Belgique	337 400	26	7	24	461
Slovénie	470 000	24	4	57	408
Malte	7 585	22	6	23	315
Estonie	25 000	18	7	44	463
Italie	1 061 040	18	5	26	479
Hongrie	165 360	16	4	66	423
Portugal	159 540	15	3	14	505
Bulgarie	109 853	14	2	40	465
Slovaquie	75 000	14	4	80	349
Chypre	879	9	3	14	391
Lituanie	29 000	8	2,3	66	377
Roumanie	178 000	8	2,2	58	374
Lettonie	1 245	5	1	4	403
Luxembourg	2 250	5	2	8	391
Espagne	141 000	3	1	9	486
Grèce	0	0	0	0	500
UE - 27	22 296 081				

► Record d'Europe !

● *19 % de logements sociaux : la France dans la moyenne haute*

Source : Enquête Cecodhas-USH-Dexia 2007, cité par Gunilla Björner, HLM, parc privé, deux pistes pour que tous aient un toit. Institut Montaigne 2008.

Quant à la proportion de logements sociaux dans l'ensemble du parc de logements, la France se situe dans la moyenne haute. Une césure assez nette sépare trois groupes de pays. Les pays les plus nombreux, ne disposent que d'une faible proportion de logements sociaux (moins de 7 %). Il s'agit du sud de l'Europe (Portugal, Espagne, Grèce), des pays de l'Est (Bulgarie, Slovaquie, Lettonie...) ; mais aussi de l'Allemagne (6 %

ou de la Belgique (7 %). Deux pays sont dans une moyenne (12 % en Pologne, 8,5 % en Irlande). 7 pays ont un taux compris entre 18 % et 21 % (Autriche, Danemark, Suède, Tchéquie, Royaume-Uni, Finlande). Les Pays-Bas atteignent le record de 35 %.

Avec 19 % de logements sociaux, la France se situe donc dans la moyenne haute.

● **Baisse du nombre de ventes de 28 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2008**

Déjà perceptible depuis quelques mois, le retournement de tendance de conjoncture du marché du logement neuf se confirme maintenant très nettement. Au cours du premier trimestre 2008, 26 700 logements ont été vendus, soit une baisse de 27,9 % par rapport au premier trimestre 2007. Les mises en vente ont aussi reculé dans une proportion voisine : 28 800 logements au premier trimestre de cette année, un chiffre en recul de 28,3 %.

Le volume des logements proposés à la vente poursuit sa progression. Au 31 mars 2008, il était de 105 600 logements.

Alors que l'année 2007 avait connu un niveau exceptionnel de ventes, avec

127 429 logements vendus (126 253 en 2006), l'année 2008 sera donc celle d'un repli marqué.

Le prix moyen des appartements vendus au premier trimestre est supérieur de 3,7 % à celui de l'an dernier. En revanche, pour les maisons individuelles, le prix moyen a baissé de 1,8 % en un an. Le prix d'une maison neuve était au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 de 244 500 euros.

Au-delà de ces moyennes nationales, certaines régions sont très marquées par une baisse des ventes. La baisse atteint 67,9 % en Auvergne, 64,8 % dans le Limousin et 68,4 % en Lorraine. À l'opposé, deux régions voient leurs ventes augmenter : la Picardie et le Pas-de-Calais.

## Le retournement du marché du logement neuf

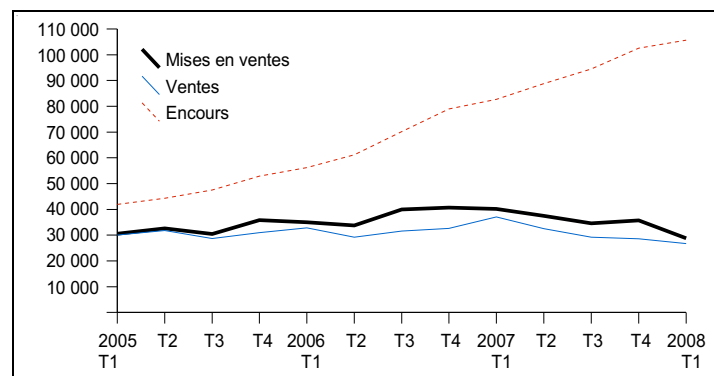
● **Repli des autorisations**

Le nombre de logements autorisés est aussi inscrit sur une tendance baissière. Ainsi, entre mai 2007 et avril 2008, le nombre de logements autorisés (France entière) était de 522 109, contre 573 452 l'année précé-

dente, soit une baisse de 9 %. Dans 11 régions, le recul dépasse 10 %. Le record de baisse est constaté en Haute-Normandie, où il atteint 32,9 % et en Bourgogne (30,1 %). La région Provence-Alpes-Côte d'Azur recule

## Baisse des logements autorisés et des mises en chantier

La commercialisation des logements neufs



En logements. Source Medad SESP mai 2008.

● De fortes disparités régionales

aussi fortement à 20,6 %. En Ile-de-France, la baisse est bien plus modérée : elle est de 6,6 %. Quelques régions continuent à afficher des performances positives, la plus dynamique étant la région Rhône-Alpes (+6,7 %).

Quant aux mises en chantier, elles sont, pour cette période de mai 2007 - avril 2008 de 416 611. Par rapport à l'an dernier, le niveau est en très léger recul (-0,7 %). Cette moyenne cache une disparité importante suivant le type de logements. En effet, la conjoncture reste en hausse pour

les logements collectifs (+7,6 %) alors qu'elle est inverse pour les logements individuels (-6,5 %). De même que pour les autorisations, d'importantes disparités régionales sont constatées également pour les mises en chantier. Ainsi deux régions connaissent un repli excédant 20 % : la Bourgogne (-20,4 %) et la Haute Normandie (-29,5 %). Quelques régions restent à un niveau de progression excédant les 10 % : la Corse (+13,5 %), le Nord-Pas-de-Calais (+13,8 %) et Rhône-Alpes (+12,6 %).

## Les loyers baissent

C'est une réalité méconnue, mais tangible : les loyers reculent. Certes, cette réalité n'est pas répandue sur l'ensemble du territoire national. Dans certains secteurs, les loyers poursuivent leur progression, dans d'autres, ils stagnent, mais dans une partie importante des régions, c'est bien à une baisse des loyers qu'on assiste.

Au prétexte qu'elle ne concerne pas le centre de Paris, cette réalité est trop souvent occultée.

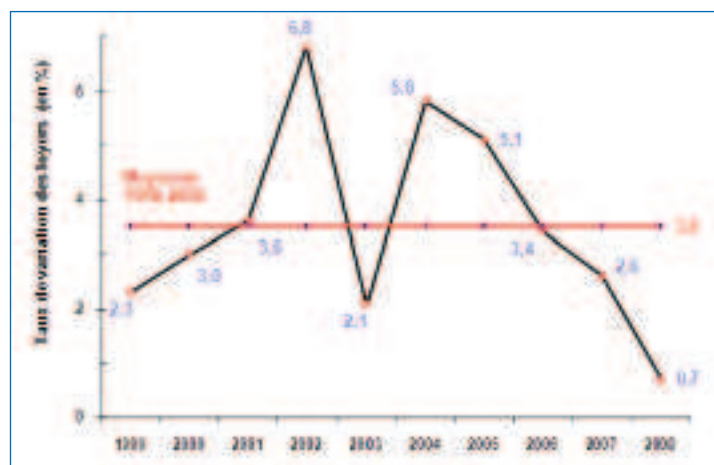
Selon les chiffres publiés par l'observatoire Clameur en mars dernier, les prix des loyers ont encore évolué de + 0,7 % au début de l'année (en variation annuelle). Mais cette moyenne recouvre des réalités diverses : si les prix ont augmenté dans 68,4 % des

villes, ils ont baissé en un an dans 31,6 % des villes. Dans certaines, la baisse est faible : moins de 1 % dans 12,8 % des villes comme à Versailles (-0,4 %) ou à Brest (-0,9 %). Mais elle est comprise entre 2,5 et 5 % dans 6,7 % des villes comme à Colmar (-2,7 %) ou Nancy (-3,7 %). Elle est même de plus de 5 % dans 3,7 % des villes : - 5 % à Evreux ou Meaux (-5,9 %) ou dans certains arrondissements de Paris (-6,4 % dans le 3<sup>e</sup>). Il ne s'agit naturellement pas de dire que le marché est partout en baisse, mais de réaliser que dans un nombre important de secteurs, la réalité, c'est la baisse des valeurs locatives.

Cette situation est en forte corrélation avec l'évolution de la vacance.

● Des loyers en recul dans 32 % des villes de France

La variation des loyers de marché



Source : Clameur. Mars 2008

## La vacance locative : des statistiques officielles à notre analyse

✓ Des évolutions lentes

Pour présenter notre éclairage de la vacance locative sur le marché du logement, parlons de la présentation des chiffres officiels de l'Insee.

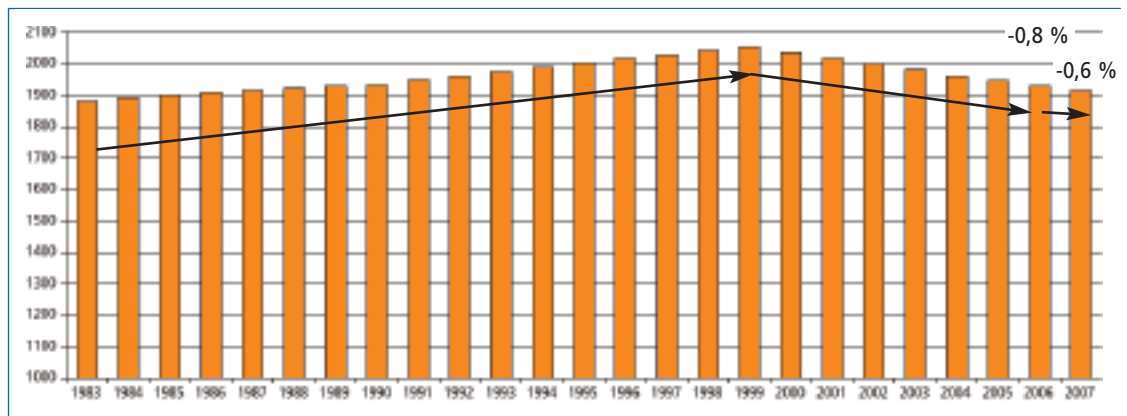
Le graphique ci-dessous indique le nombre de logements vacants recensés chaque année depuis plus de 25 ans. Il en ressort que le nombre de logements vacants est assez peu variable d'une année à l'autre. En 25 ans le minimum a été de 1,881 million de logements (en 1983) et le sommet de la vacance a été atteint en 1999 avec 2,053 millions de logements. Les évolutions d'une année sur l'autre sont très lentes. Elles sont généralement comprises entre 0,4 et 0,7 %. Une seule année a marqué une évolution atteignant 1 %. C'était en 2003. Le graphique montre très clairement deux périodes. De 1983 à 1999, la vacance augmente chaque année. Depuis 2000, elle se réduit chaque année. La décrue semble toutefois en passe de s'infléchir. Alors qu'elle était de 0,8 % à 1 % par an depuis 2000, elle

n'a été que de 0,6 % en 2007.

Le recul est donc encore insuffisant pour mesurer une réelle inversion du marché, mais les tendances plus récentes que nous avons recensées dans notre enquête montrent que nous devrions être à la veille d'un retournement de tendance. D'ailleurs, si on distingue, pour 2007, l'évolution entre les logements individuels et collectifs, on constate que le nombre de vacants a augmenté de 5 000 en individuels, mais qu'il a reculé de 17 000 en collectifs. La vacance locative a donc augmenté pour les logements individuels (ce qui s'était déjà constaté les années précédentes) alors qu'elle a continué à reculer pour les logements collectifs. Par ailleurs, ces statistiques nationales recouvrent des réalités régionales très disparates ; c'est aussi l'intérêt de notre enquête qui est réalisée au plus près des marchés locaux puisqu'elle est effectuée auprès de nos 120 chambres de propriétaires.

● Un recul de la vacance depuis 2000

Nombre de logements vacants  
Évolution de 1983 à 2007



(En milliers de logements  
Source INSEE)

## La vacance locative s'installe en France

● Une vision précise et sectorielle

Le constat est net : la vacance locative s'installe en France. L'UNPI a enquêté auprès des chambres de propriétaires pour avoir une vision précise et sectorielle de la vacance locative.

L'enquête a porté sur 40 départements et procède de l'analyse de 27 questionnaires retournés à l'UNPI.

Sur ces 27 questionnaires, 3 seulement émanent d'un département où la vacance

n'existe pas. Il s'agit de départements dans lesquels se trouve une ville importante : Orléans, Le Havre, Lyon.

**1. Dans certains secteurs, la crise du logement demeure.** C'est le cas de Paris et de l'Île-de-France ainsi que, outre les trois villes citées plus haut, de Toulouse.

Dans autres départements : Gironde, Côte-d'Or, Isère, Seine-Maritime, la relocation des logements s'effectue rapidement. Les

● *Des délais de relocation en hausse*

stations touristiques et les villes balnéaires semblent ne pas connaître de problème de vacance. Les locations saisonnières y sont majoritaires et le prix du foncier dissuade les investisseurs locatifs.

**2. Dans de nombreux départements, en revanche, la crise du logement est terminée.** La carte de France ci-contre indique les départements dans lesquels les bailleurs ressentent des difficultés à louer et une vacance locative. On peut estimer que dans ces secteurs, la crise du logement n'est plus.

Cela se traduit par une période de vacance entre deux locations. Ces périodes peuvent être relativement brèves comme dans la Marne (1 à 2 mois pour les maisons), ou 4 mois dans la Haute Marne et à Castres (Tarn et Garonne), voire de 6 mois à Metz et, pour les petits logements seulement, à Agen. Mais les délais peuvent être bien plus longs et atteindre en moyenne un an à Poitiers, et même 18 mois à Digne. Dans cette ville où les bailleurs ne peuvent plus louer, 1 500 logements ne trouvent plus preneur.

● *Des secteurs évoluent vers la vacance*

Enfin, l'enquête montre que **d'autres régions évoluent vers la vacance.** Cela commence généralement à se manifester par un secteur du marché. Ainsi à Lyon les petits logements se louent facilement, mais les grands restent vides.

La situation est inverse dans le Tarn-et-Garonne et le Maine-et-Loire où les maisons se louent bien mais les logements de 2 et 3 pièces restent vides.

Les secteurs qui découvrent la vacance sont les départements du Gard et les Deux-Sèvres. C'est le cas aussi de Marseille et de Nîmes, ainsi depuis plus récemment de l'Eure-et-Loir.

D'autres villes commencent aussi à connaître des difficultés sur certains secteurs comme à La Rochelle, Toulouse et Lille.

● *27 départements n'ont pas besoin de construire*

Interrogées sur l'existence de besoins de construction dans leur marché, les chambres de propriétaires ont, pour 27 départements, répondu par la négative. (Deux-Sèvres, Tarn-et-Garonne, Lot, Rhône, Belfort, Moselle, Hautes-Pyrénées, Tarn, Landes, Lot-et-Garonne, Gers, Gard, Ariège, Vienne, Corrèze, Haute Marne, Jura, Hautes-Alpes, Cantal, Allier, Haute Loire, Puy de Dôme, Hérault, Charente Maritime, Haut-Rhin, Aisne et Lot).

Le processus se présente de la manière suivante : baisse du nombre d'appels téléphoniques en réponse à l'annonce de location, diminution du nombre de visites, augmentation de la durée de vacance entre deux locations.

Actuellement, on peut estimer que les logements restent vides de 1 à 3 mois et que **les loyers baissent de 5 à 10 % par rapport à la location antérieure** alors qu'en 2006, la relocation s'effectuait au même prix. Le délai d'attente pour les logements sociaux est également en baisse. Il est passé à titre d'exemple de 18 mois à Castres il y a 3 ans, à trois mois aujourd'hui.

La faiblesse du marché locatif a des incidences sur le marché de la transaction. Dans un nombre important de villes, les **prix de vente sont orientés à la baisse.** C'est le cas à Clermont-Ferrand, Orléans, Colmar, Brioude, Montluçon, Gap, Lons-le-Saunier, Chaumont, Brive, Moulins, Béziers, Montpellier et Niort.

En revanche, le secteur de la maison individuelle ne paraît pas affecté, dans les valeurs de vente, par les difficultés du marché locatif.

Interrogées sur la nécessité de baisser les loyers, les deux tiers des réponses ont fait part d'une baisse systématique des loyers à la relocation. La réponse la plus fréquente indiquait une baisse de 5 à 10 %.

Le sentiment général qui prévaut de cette enquête est que nous sommes **au début de la récession locative.** Les bailleurs craignent de ne plus pouvoir appliquer les indexations de loyers, s'ils veulent garder leurs locataires en place.

Les propriétaires ressentent également la concurrence qui résulte de la présence du parc public de logements. Actuellement, si 25 % d'entre eux ne sentent pas de concurrence, près de 70 % répondent par l'affirmative, ce qui est nouveau.

Il y a par ailleurs un décalage entre les bailleurs privés qui baissent leurs loyers à la relocation alors que les bailleurs publics continuent à appliquer systématiquement des hausses de loyer.

La cause de la vacance est durablement ressentie comme causée par une **surproduction de logements** dans certaines zones. La concurrence se porte tout naturellement sur les logements en mauvais état qui restent vacants. Cela va inciter leurs



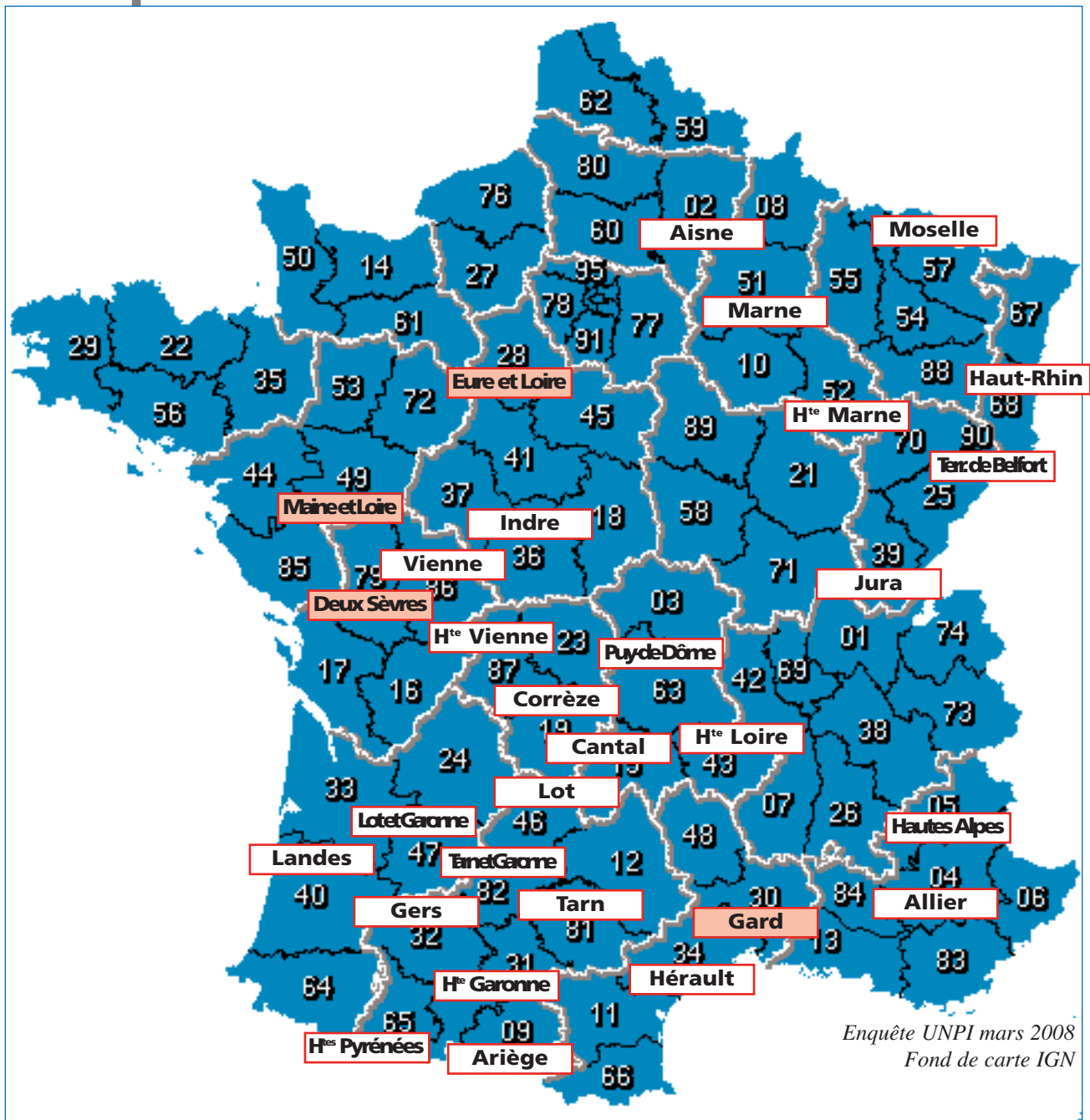
● *La récession locative évolue rapidement*

propriétaires à les vendre ou là les rénover. La conclusion de l'enquête indique que si la récession locative a démarré lentement, elle évolue rapidement. On peut la qualifier de récession locative et estimer à un horizon de trois ans qu'elle se traduira par une véritable crise immobilière. La mise sur le marché de nouveaux logements privés et

publics va provoquer un déséquilibre du marché. Il est possible que des bailleurs endettés soient acculés à la faillite. Dès à présent, on peut constater une remontée des taux de rendement exigé des acheteurs. Un taux de 7 à 8 % qui était courant est désormais remplacé par un taux de 10 % pour intéresser un acquéreur.

Régions de France touchées ou évoluant vers la vacance locative

- Aisne**      Départements se déclarant touchés par la vacance
- Gard**        Départements évoluant vers la vacance



## Un marché de la transaction hésitant

● **Des prix hésitants, des transactions en recul**

Le marché de la transaction est sans doute à un tournant. Les professionnels de la transaction ne manquent pas de faire remarquer que le marché est à une phase d'atterrissage en douceur, qu'il reste sain et qu'il n'est pas spéculatif. On peut toutefois observer des signes qui montrent que le temps des hausses de prix est révolu.

En effet, pendant de nombreuses années, la progression des prix a été supérieure à celle des revenus. Cet écart a été comblé grâce à une période de faible taux d'intérêt et par un allongement de la durée des prêts. Mais ces palliatifs ont leur limite. Même si on peut légitimement avancer que la demande va rester supérieure à l'offre, on n'est pas à l'abri d'un ralentissement marqué du marché.

Les statistiques présentées par la FNAIM laissent pour l'instant augurer d'une hésitation du marché. Ainsi au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, le marché de l'ancien avait marqué un recul de 1 %. Puis en avril, le marché avait progressé de 0,4 %. Au cours de ce mois, si les prix des maisons avaient augmenté de 1,3 %, celui des appartements était resté stable (-0,1 %). La FNAIM en déduisait que le marché ne devait pas amorcer de repli brutal.

Selon la chambre des notaires de Paris-Ile-de-France, l'indice de février, publié fin mai 2008, indiquait une évolution annuelle

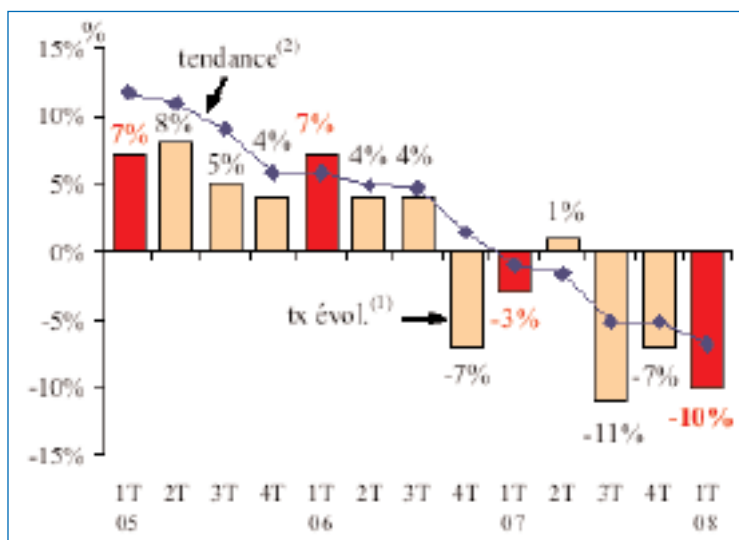
des prix de +5,8 % en Ile-de-France, tous biens confondus.

Toutefois, l'évolution trimestrielle semblait marquer un rythme bien plus faible : pour les logements anciens, l'évolution était de 0,3 % seulement (de novembre 2007 à février 2008). Si Paris reste en évolution positive sur le trimestre (+0,3 %), la petite couronne marque une évolution négative (-0,3 %) et la grande couronne également (-0,4 %).

Par ailleurs, le **volume des transactions** est en repli. Au premier trimestre 2008, l'observatoire de conjoncture du SNPI faisait par exemple état d'une baisse de 10 % du chiffre d'affaires des agences immobilières dans le secteur de la transaction (la variation en rythme annuel était chiffrée à - 7 %).

On peut donc conclure à une hésitation des acteurs. Il est certain que ceux qui achètent dans l'espoir d'une plus-value rapide vont attendre avant de voir comment se dessine l'évolution du marché. Les investisseurs sont sans doute également dans une attitude d'attentisme, non seulement en raison du marché lui-même que pour connaître les mesures des lois Boutin et celles qui vont résulter du Grenelle de l'environnement. Il reste le marché des acquéreurs de résidence principale, mais qui est un peu sonné par les restrictions d'accès au crédit.

Evolution du chiffre d'affaires des agences immobilières secteur transactions



Source : SNPI

# Le contexte juridique

Un des facteurs juridiques les plus importants pour les propriétaires bailleurs est la

législation sur les rapports locatifs.

## Les rapports locatifs

- *Les rapports locatifs restent déséquilibrés : principale cause de la crise*

Notre premier Livre blanc en 2006 avait mis l'accent sur la nécessité de revoir la loi sur les rapports locatifs. Depuis, il ne s'est rien passé de positif pour les bailleurs. Et pourtant, le désintérêt des investisseurs institutionnels pour le logement se poursuit.

Rappelons qu'en 15 ans, la part des sociétés financières est tombée de 15 à 3 % du marché (cf. rapport Ifrap) alors qu'elles continuent à investir dans les bureaux et les locaux commerciaux.

Il faut reconnaître que les récentes réformes leur donnent une fois de plus raison. La

poursuite de l'accroissement des diagnostics immobiliers est de nature à renchérir durablement le coût du placement immobilier. La réduction à un mois du dépôt de garantie (loi du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat), ainsi que la réforme de l'indexation des loyers pour la caler sur la hausse des prix à la consommation sont deux mesures prises en faveur des locataires.

Si les réformes ce sont pour l'instant focalisées sur les loyers, la question pourrait évoluer vers celle des charges.

## Les charges locatives

- *Vers une facturation directe des charges au locataire*

En effet, le débat pourrait se déplacer du domaine du loyer vers celui des charges, car les pouvoirs nourrissent l'espoir que les bailleurs réduisent les loyers d'un montant identique à la hausse des charges. Dans l'esprit de nombreuses personnes, et dans la réalité concrète des locataires, le coût du logement c'est le loyer plus les charges. Or ce qui augmente actuellement, ce n'est pas tant le loyer que le montant des charges. Les pouvoirs publics ne peuvent pas demander au bailleur de réduire le montant des loyers alors qu'en réalité, la part du coût du logement qui augmente actuellement, provient du montant des charges. Dans ce domaine, le bailleur ne fait que répercuter les dépenses qu'il est lui-même conduit à engager pour l'entretien du logement loué.

provoquer des incidences importantes. Mais nous sommes ouverts à des évolutions sur le mode de fonctionnement des immeubles. En effet, il serait logique en conséquence que le locataire soit représenté aux assemblées générales des copropriétés, pour les décisions correspondant à l'usage des lieux. Cela permettrait de surcroît à l'utilisateur de mieux contrôler les charges qu'il est amené à payer.

Nous sommes depuis longtemps prisonniers de règles devenues inadaptées, il faut les changer.

Il en est de même du **forfait de charges**. On sait que la loi du 6 juillet 1989, reprenant la règle de 1986 et de 1982, a interdit la pratique du forfait de charges et contraint les contractants au système des charges établies par provisions mensuelles et régularisation annuelle. Ce système, appuyé sur une liste exhaustive de charges locatives, dont le texte remonte à 1983, mais en réalité aux accords Delmont négociés au milieu des années 1970, a le mérite de la perfection scientifique. Il s'appuie sur une liste négociée dans un luxe de détail infini. Il a cependant un inconvénient majeur, c'est qu'il vieillit chaque année. Figée dans le marbre d'un texte officiel, que chaque ministre a l'intention de moderniser, la liste perdure indépendamment des évolutions techniques.

Plus les années passent, plus le décalage se

- *Autoriser les forfaits de charges*

Toutefois, afin de contribuer à une certaine vérité des prix et à inciter davantage les occupants à une meilleure maîtrise de leur consommation d'énergie, l'UNPI propose que le locataire paie directement les charges au syndic. De même qu'il est d'usage courant que le locataire souscrive directement un contrat auprès de son fournisseur d'électricité, et en règle directement les factures, on pourrait parfaitement concevoir que **le syndic adresse directement au locataire le montant des charges correspondant à l'usage des lieux**.

Cette proposition innovante n'est pas sans

creuse entre cette liste et la réalité, et plus la lecture de ce texte évoque un passé lointain aux odeurs de machine à vapeur et de presse-étoupe.

Un moyen de sortir par le haut de ce système suranné est de l'abandonner et d'autoriser le forfait.

On pourrait ainsi imaginer un double système :

- *Un système double :*
  - forfait et
  - facturation directe des charges

- un **forfait de charges**, payé par le locataire au bailleur, pour les postes de dépenses qui ne dépendent pas de l'occupation, et une **facturation directe au locataire** pour la plupart des charges liées directement à l'usage des lieux (entretien courant de l'immeuble, consommation d'énergie, eau...). Le cas échéant, cette facturation serait complétée par une **provision de charges** avec régularisation, pour les charges liées à l'occupation mais non payées par le preneur directement.

- *Distinguer les charges liées à l'occupation et au patrimoine*

Dans le même esprit, il convient que la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères** soit facturée avec la taxe d'habitation et donc payée directement par l'occupant et non plus par le bailleur. Les modalités techniques de cette modification ne sont pas des obstacles insurmontables. On a d'ailleurs vu avec l'adossement de la redevance audiovisuelle à la taxe d'habitation, que l'administration pouvait parfaitement gérer ce genre de changement.

Autre avantage, cela permettrait d'inclure les charges dans la base des allocations logement. L'actuel « forfait de charges » est aujourd'hui déconnecté de la réalité des montants en jeu. Il en résulte une sous-évaluation des montants effectivement suppor-

tés par les locataires qui affecte leur pouvoir d'achat.

Le législateur (loi SRU et lois ultérieures) a favorisé la mise en place de compteur individuel d'eau et la facturation directe du fournisseur à l'utilisateur final. La mise en place de cette facturation directe, même si elle s'est heurtée à des résistances, partait d'un principe sain : faire coïncider au plus près la facturation de la consommation. Pour d'autres services, il devrait en être de même. On pense par exemple aux charges d'entretien de l'immeuble : nettoyage des parties communes, enlèvement des ordures ménagères, éclairage et chauffage des parties communes...

Il conviendrait donc de distinguer :

- les charges de **fonctionnement** qui résultent de l'occupation (ascenseur, chauffage, eau, électricité...) dont le paiement serait assuré directement par l'occupant (locataire ou propriétaire occupant),
- les charges liées au **patrimoine** (toiture, mise aux normes, gros travaux...) dont le paiement resterait effectué par le bailleur ou par le propriétaire occupant.

Certes, pour le syndic, le travail serait un peu alourdi, mais en réalité, le syndic a bien souvent déjà la contrainte de distinguer les charges locatives des charges incombant au bailleur. Il lui suffirait de systématiser la distinction.

En cas d'impayés, le syndic pourrait se retourner directement contre le débiteur final, à savoir le locataire, ce qui est une simplification de la procédure et cela n'exclut pas d'imaginer que le bailleur reste garant du paiement des charges, à titre subsidiaire, pour conforter la solidité financière du syndicat des copropriétaires.

## Le Grenelle de l'environnement

- *Les économies de dépenses ne suffiront pas à financer les travaux*

Si de très nombreuses idées ont été brisées à l'occasion de ces rencontres du Grenelle de l'environnement, on sent comme un essoufflement de l'emballement des pouvoirs publics dans ce secteur. Passé l'enthousiasme des premiers moments, le choc de la réalité est plus difficile. Le report à l'automne de la première loi Grenelle sonne comme un report de priorité.

Le coût extrêmement élevé de toutes les mesures envisagées est très inquiétant pour les propriétaires. À titre d'exemple, le rapport du comité opérationnel (dit "comop")

sur la rénovation des bâtiments existants, évoque, à propos de la mise en place d'un "éco-prêt à taux zéro", un chiffre de travaux de 14 000 à 28 000 euros pour un appartement de 70 m<sup>2</sup> et un chiffre de 20 000 à 40 000 euros pour une maison de 100 m<sup>2</sup> ! (Rapport, février 2008 p. 42). Rapportés à l'ensemble du parc, ces montants sont considérables. Beaucoup n'auront pas les moyens d'assumer financièrement ces dépenses. Il est aussi inquiétant pour les locataires sur qui, in fine pèsera une partie de la charge. Certes, ils pourront bénéficier de diminution de consommation

● *A vouloir des logements parfaits, on en fermera l'accès aux plus démunis*

d'énergie, mais en assumant indirectement une part de la dépense d'investissement initial.

Il est donc indispensable que l'effort considérable demandé aux acteurs du logement par le Grenelle de l'environnement soit accompagné par des aides financières et des incitations fiscales.

Comment ne pas aussi prendre la mesure du risque de "fracture énergétique" qu'a évoqué Christine Boutin. Alors que le ministre du logement défend son projet de loi qui vise la "mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion", il est à craindre que l'exclusion par le logement progresse grandement : à vouloir des logements parfaits, on en fermera l'accès aux plus démunis.

Pour notre part, nous avons transmis aux pouvoirs publics une proposition visant à faciliter la mobilisation de capitaux pour financer les travaux qui pourraient être imposés par les prochains textes de lois. Il s'agit d'accorder une ligne de crédit bancaire, garantie par une promesse d'affectation hypothécaire sur le bien à rénover, et dont les intérêts ne seraient payés que sur les sommes débloquées. Le capital serait remboursé lors de la vente du bien, sur 25 ans maximum.

Il s'agit d'un outil qui peut faciliter le financement des travaux, mais il ne faut pas faire croire que les économies réalisées vont permettre de financer les travaux. Le ministère tente de répandre l'idée que les propriétaires pourront payer les travaux qu'on va leur imposer par les économies générées en quelques années par ces travaux. Cette idée est trop simple pour être vraie. Les propriétaires sont des investisseurs avertis. Si une dépense peut être amortie en 5 ans, le bailleur n'hésitera pas à l'engager. Si la durée d'amortissement est de 15 ans ou plus, et que les techniques sont encore incertaines, alors on comprend son hésitation.

Toutefois, nous constatons avec satisfaction que notre proposition a été reprise dans une proposition de loi déposée par le député Richard Maillé (proposition n° 831, visant à créer un financement « performance énergétique » déposée le 24 avril 2008). Le texte propose de créer un prêt performance énergétique pour améliorer la performance énergétique d'un bâtiment ancien avec un remboursement du capital in fine. Le prêt serait soutenu par un crédit d'impôt. Le prêt serait garanti par un privilège. La réalité crue est que les pouvoirs publics sont dépourvus de marge financière...

## Viager hypothécaire et hypothèque rechargeable

● *Des mécanismes coûteux et mis en place à contre cycle*

On a prêté bien des vertus à ces mécanismes. Partant du constat que les Français étaient peu endettés et focalisés sur l'idée qu'il convenait de doper la consommation, les pouvoirs publics ont imaginé des systèmes complexes pour inciter les propriétaires à mobiliser l'épargne que constitue leur patrimoine immobilier afin de consommer davantage. On constate actuellement que ces mécanismes ne fonctionnent pas. Ils sont trop complexes et trop coûteux.

Le **prêt viager hypothécaire** ne permet de mobiliser qu'une somme relativement faible par rapport à la valeur du bien. Les barèmes des établissements financiers sont établis sur des taux de rendement qui ne tiennent pas compte de la réalité des marchés locaux. Un calcul établi sur un taux de rendement de 2 % peut convenir à un immeuble situé à Neuilly-sur-Seine, pour lequel on escompte surtout une valorisation, mais non sur un immeuble situé à Saint-Étienne, pour lequel c'est la rentabilité qui prime. Un

chiffre de 8 % sera alors plus proche de la réalité du marché.

Le **viager** est une technique qui est très peu utilisée. On pourrait sans doute en rénover les modalités notamment pour réduire l'aléa de l'opération. Il serait ainsi envisageable de limiter dans le temps l'obligation de versement de la rente. Ce contrat, que certains appellent vente à terme, permet d'augmenter l'intérêt de l'opération pour l'acquéreur, qui voit ainsi l'aléa de la vente réduit, tout en conservant un intérêt pour le vendeur, qui a la certitude de percevoir une rente pour une durée au moins de 15 ans par exemple. Il est possible de l'assortir ou non d'une réserve d'usufruit, comme dans une vente en viager classique.

Quant à l'hypothèque rechargeable, son développement est handicapé par sa lourdeur. Pourtant, ce pourrait être un produit utile pour développer une source de financement notamment au profit des dépenses

suscitées par le Grenelle de l'environnement. Certes, le lancement de ce produit à une époque où s'est révélée la crise des subprimes a pu faire naître quelques suspicions à son égard. Pourquoi en effet inciter les ménages à s'endetter davantage alors que l'expérience américaine

montre les excès auxquels conduisent ces pratiques ? Pourtant, on pourrait imaginer de limiter le montant du capital prêté à 30 % de la valeur du bien, ce qui met le banquier prêteur et son client à l'abri d'un prêt excessif en cas de retournement du marché.

## La cession temporaire d'usufruit

### ● Un dossier qui progresse

Dans la précédente édition de notre Livre blanc, nous avons présenté tout l'intérêt de la cession temporaire d'usufruit et incité les pouvoirs publics à favoriser cette technique juridique pour accélérer la construction. Depuis un an, et bien que l'administration n'ait pas donné suite à nos demandes, ce dossier a fortement progressé.

Rappelons que cette technique permet à un propriétaire de mettre à disposition de façon temporaire, par exemple pour une durée de 15 ans à 30 ans, l'usufruit d'un bien immobilier. Cette mise à disposition s'analyse en une vente. Si elle porte sur un bien détenu depuis plus de 15 ans, elle est exonérée d'impôt sur la plus-value. Le cédant, qui conserve la nue-propriété tou-

che un capital, qui peut être versé en rente, et est exonéré d'ISF.

L'acquéreur, détenteur de l'usufruit, peut disposer du bien pendant la durée de l'acquisition et encaisse les revenus correspondants. Ce peut être un bailleur social, qui met le logement à disposition d'un locataire suivant les modalités propres de son statut social. À l'usufruitier incombent les charges d'entretien et de réparation de l'immeuble.

Sous le double effet de la fiscalité excessive dont souffrent les bailleurs et de la nécessité de construire devant laquelle sont placés les bailleurs sociaux, la cession temporaire d'usufruit est appelée à se développer fortement.

## Le DALO

### ● 650 000 demandes prévues... 26 000 dossiers déposés fin mai 2008. Nous aurait-on menti sur la situation ?

Le ministère a publié au printemps 2008 des premiers chiffres sur le droit au logement opposable. À la fin mars 2008, il avait été recensé 19 000 recours déposés. Six régions rassemblent 90 % des dossiers, mais avec une nette prédominance de la région Ile-de-France. Cette région regroupait 68 % des dossiers (12 663 dossiers, dont 5 253 pour le seul département de Paris).

Fin mars, 18 % des dossiers avaient fait l'objet d'un examen. Le taux de décision favorable était de 45 % ; le taux de dossiers rejeté de 43 %, le reste étant ajourné. Pour 123 dossiers, les préfetures ont présenté une offre de logements aux requérants.

En juin, un rapport présenté par le sénateur Philippe Dallier faisait observer que les pouvoirs publics avaient prévu 650 000 demandes, mais qu'à fin mai 2008, seuls 26 000 dossiers avaient été déposés, ce qui laisse penser que moins de 100 000 dossiers seront constitués pour l'année 2008.

Ces premiers résultats mettent en évidence plusieurs faits.

En premier lieu, on peut s'interroger sur les raisons d'un tel écart entre les prévisions de demandes et la réalité. Au mieux, cela traduit une méconnaissance profonde de la réalité de la situation du logement en France ; au pire, cela signifie une volonté d'occulter les faits. Nous aurait-on menti sur la situation ?

Ensuite, le dispositif **se concentre principalement sur la région parisienne**. La mise en place d'un dispositif dans chaque préfecture paraît donc inutile. On aurait pu limiter la mise en place de ces commissions dans les seuls départements confrontés réellement à une crise du logement.

Par ailleurs, l'installation de tout ce processus : commissions, recours administratif, puis recours judiciaire, rédaction d'instructions administratives, de circulaires, impose le déploiement d'une énergie considérable, **sans création d'un seul logement**. Le seul résultat de cette débauche de procédures est de hiérarchiser des

### ● Deux dossiers sur trois déposés en Ile-de-France

- *Beaucoup d'énergie déployée... sans un seul logement de plus*

urgences. En clair, cela remet un dossier sur le haut de la pile des personnes à reloger d'urgence. Le contingent préfectoral n'est pas augmenté d'un seul logement. La loi DALO permet aux politiques de se donner bonne conscience, de donner l'impression de faire "bouger les lignes" mais n'est en aucune manière un moyen efficace pour répondre à une demande de logement. Il faut prendre garde aux risques d'effets pervers de l'engagement de cette procédure. On sait qu'à compter de décembre 2008, les demandeurs, dont le bien-fondé de la demande aura été reconnu par la commission, pourront engager un recours judiciaire s'ils ne sont pas relogés. Mais la sanction prononcée contre l'Etat est une indemnité versée à un organisme public. Il est à crain-

dre que le demandeur qui obtient la condamnation de l'Etat mais qui reste sans logement, ressent sa situation comme particulièrement injuste. Il y a là de quoi développer des rancœurs et des attitudes de rejet contre tout l'appareil d'Etat. À l'heure où les pouvoirs publics s'attachent à recréer du lien social, c'est plutôt un délitement du lien social qu'on risque d'encourager. La réalité sous-jacente, est la nécessité de construire des logements, dans les secteurs où subsiste une crise. Pour cela, c'est il faut disposer de moyens financiers. Devant les limites de l'action publique dans ce domaine, particulièrement dans une période où la conjoncture peine à se redresser, il convient de se tourner vers le secteur privé pour répondre à cette demande.

## Le rôle des HLM

- *Réduire les plafonds de ressources HLM*

Nous avons suffisamment insisté dans nos précédentes éditions sur le rôle du parc HLM pour ne pas y revenir longuement ici. Nous observons toutefois avec satisfaction que les esprits évoluent dans ce domaine. Ainsi, les pouvoirs publics mènent une réflexion sur la mobilité dans le parc public. Il commence à se répandre l'idée qu'un droit au logement accordé sa vie durant à un locataire HLM au prétexte qu'il a respecté des conditions d'accès lorsqu'il avait 25 ans à l'entrée dans les lieux n'était pas justifiable. L'idée de passer d'un droit au maintien dans le logement à un droit au maintien dans le parc public est déjà un progrès, car elle est de nature à faciliter une certaine mobilité.

- *Vendre massivement des logements sociaux*

La mise en place d'un surloyer réellement dissuasif est également nécessaire et nous attendons avec intérêt la publication du nouveau barème du SLS. Toutes ces évolutions sont nécessaires pour que le parc HLM retrouve sa vocation fondamentale qui est de loger les populations les plus démunies. C'est en effet le sens d'une solidarité nationale bien comprise que de s'attacher à faciliter la vie des plus défavorisés, mais ce n'est pas de loger la moitié des locataires de France.

- *Améliorer l'offre*

Le ministre du logement a fait part de son intention de **reconsidérer les plafonds de ressources** pour accéder aux HLM. Cette mesure doit figurer dans le projet de loi de mobilisation pour le logement qu'elle prépare pour la session d'automne. Selon les indi-

cations fournies par Christine Boutin, cette hausse devrait être de l'ordre de 10 %. En réalité, il ne s'agit que de revenir sur un effet mécanique des hausses des plafonds qui ont été provoquées par l'harmonisation des différents niveaux de SMIC. Il ne s'agit pas d'une réforme de fond, contrairement à celle que nous appelons de nos vœux. Actuellement ce sont 70 % des Français qui sont potentiellement éligibles à un logement social. Alors que moins de 20 % des résidences principales sont des logements sociaux, cet écart suscite une frustration forte de la part de nombreuses personnes. Il conviendrait bien au contraire de réduire de façon drastique les plafonds de ressources pour que seule une faible fraction de la population ait accès à un logement social. C'est à l'égard des populations défavorisées, et elles seules qu'il est légitime de susciter la mise en œuvre de la solidarité nationale. De plus, la détention par les organismes HLM de logements de qualité conduit à des conflits d'intérêt lorsqu'il s'agit de les attribuer. Même lorsqu'ils relèvent de loyers « normaux », il arrive que ces logements soient attribués à des personnalités, indépendamment de toute considération de priorité sociale. Pour éviter ce genre de conflits d'intérêt, il serait préférable que ces logements soient vendus.

De façon globale, soutenir l'offre de logements par des aides attribuées aux organismes HLM leur permet de proposer des loyers sous-évalués, mais conduit à des

iniquités. Le contrôle réel des mécanismes d'attribution est en effet un exercice impossible. Il est donc **préférable de soutenir la demande**, lorsque c'est nécessaire, pour permettre au locataire d'accéder à un loyer de marché.

Le discours du président de la République prononcé à Vandoeuvre-les-Nancy en décembre 2007 marque une inflexion de la politique publique en matière de logement. Ainsi le Président a-t-il observé que 400 000 personnes vivant dans des logements HLM dépassent les plafonds de ressources. Il a

demandé à la ministre du logement de mettre en place un supplément de loyer de solidarité. Il a aussi évoqué la question des logements sous-occupés (chiffrés à 800 000) et annoncé que la situation des ménages devait être examinée tous les trois ans pour envisager un maintien dans le logement ou un relogement dans un parcours plus adapté.

Nous attendons que ces mesures se traduisent dans la loi et dans les faits, afin de contribuer à la mobilité résidentielle.

## L'exemple anglais

### ● A quand le droit d'acheter en France ?

L'Angleterre a connu ces dernières décennies un bouleversement considérable du secteur du logement.

À la suite de l'arrivée au pouvoir de Margaret Thatcher en 1979, il a été mis en place le « droit d'acheter » permettant à tout locataire de logement social d'acquérir le logement qu'il occupe. Cette mesure assortie de rabais conséquents (de 20 à 70 % en fonction de l'ancienneté) a eu un succès considérable car 1,7 million de logements ont été vendus. Le mouvement se poursuit puisque 26 000 logements ont encore été vendus en 2006 aux locataires. Le taux de propriétaire est passé de 55 % à 70 %.

Une deuxième phase de privatisation a eu lieu par le biais d'associations ou de fondations privées à but non lucratif. L'Etat leur accorde des financements pour acheter ces

logements, les rénover et les gérer. Par ailleurs, deux millions de logements ont été transférés au secteur privé.

La lecture du tableau ci-dessus montre à l'évidence que si l'Angleterre a engagé délibérément une politique de vente de ses logements sociaux qui s'est concrètement traduite dans les chiffres, la France en reste à des chiffres extrêmement limités. Il reste à vérifier que le changement de discours politique français se traduise dans les faits.

À ce propos, précisons que les termes de l'accord conclu entre le ministère du logement et les organismes HLM fin 2007 évoquent une proposition de vente de 43 000 logements en 2008, mais non des ventes... Le discours du ministre a donc été prononcé, on attend les chiffres des ventes.

### ● Le discours est prononcé, les chiffres sont attendus

**Nombre de logements sociaux vendus  
France et Angleterre**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
France	3 870	3 887	3 513	3 245	3 620	3 414	4 286	2 885
Angleterre	40 272	54 251	52 380	51 968	63 394	69 577	49 983	26 655

(Source DGUHC 2006, cité par rapport IFRAP)

## Supprimer le Robien ?

### ● Le Robien a permis la reconstitution d'une offre locative

Nous réaffirmons le rôle essentiel que doit jouer le parc privé. Mais notre affirmation prend, en ces temps de conjoncture différente, une coloration nouvelle. Lorsque la crise est patente, il est commode d'en

appeler à l'intervention publique ; lorsqu'elle se fait plus discrète, les choses changent. Le risque est grand en effet que l'intervention publique arrive à contre temps. Un avantage fiscal accordé au



niveau national peut avoir des effets pervers sur certains marchés qui ont déjà atteint leur point d'équilibre. Il faut éviter au contraire d'attirer des investisseurs vers des marchés déjà saturés. Des critiques se sont multipliées ces derniers mois sur le régime Robien. Il est accusé de bien des maux. Il faut rappeler cependant qu'il a permis la reconstitution d'une offre locative de qualité dans de nombreux marchés. Le ministère envisage de définir de façon plus fine les zonages afin de mieux adapter les plafonds de loyer. Nous en prenons acte, mais il faut se garder de mettre au point un système trop complexe. On sait que l'investisseur mû par le simple

appât fiscal se décide souvent au vu d'un simple plan de financement soigneusement présenté par un conseiller en gestion de patrimoine et qu'il ne se déplace pas pour prendre connaissance du marché local sur lequel il se prête à investir. En revanche, un investisseur local, qui se décide en fonction de la simple rentabilité ordinaire de son placement, commet bien moins d'erreur. Il connaît les bons emplacements, il sait comment évolue le marché, il en connaît les acteurs et est plus à même de se retenir d'investir quand le marché se retourne. L'UNPI et les chambres de propriétaires jouent ici un rôle irremplaçable dans le conseil auprès de leurs adhérents.

## Aides à la pierre ou aides à la personne ?

### ● Une erreur d'analyse

Le petit monde de l'immobilier est périodiquement agité de querelles théoriques. L'une d'entre elles concerne le point de savoir s'il faut opter pour l'aide à la pierre ou l'aide à la personne. En réalité, notre pays oscille entre les deux types de soutien à l'activité du logement. Les ministres aiment à laisser un nom à un dispositif et ne sont pas insensibles au charme d'un avantage fiscal ponctuel qui marque la relance de la construction. Les noms de certains de nos précédents ministres du logement, comme Pierre-André Périssol, Louis Besson, Gilles de Robien ou Jean-Louis Borloo sont ainsi associés à l'existence d'un régime fiscal incitatif.

Mais en réalité, ces régimes reposent sur une erreur d'analyse, pour deux raisons principales.

### ● Revenir à l'aide à la personne

La première est que la nécessité d'un allègement temporaire de la fiscalité de l'investissement locatif est due à une lourdeur excessive de la fiscalité immobilière en général. Cet excès de pression fiscale oriente naturellement l'épargnant vers des placements plus rémunérateurs. Il impose aux pouvoirs publics de réattirer l'investisseur vers l'immobilier, pour éviter une crise trop forte du secteur.

La seconde est liée au rôle insuffisant accordé à l'aide à la personne. Dans de

nombreux secteurs, en cas de difficulté d'accès à un service jugé vital par l'Etat, les pouvoirs publics soutiennent la demande et lui permettent d'accéder au marché, mais ils ne demandent pas au producteur de baisser ses prix pour rejoindre la demande. Si le Gouvernement juge utile de soutenir l'achat de voitures « propres », il imagine une prime à l'achat de véhicules répondant à certaines spécificités techniques. Cela permet de soutenir la demande et de l'orienter vers le produit considéré. On n'imagine pas les pouvoirs publics baisser l'impôt sur les sociétés des constructeurs automobiles pour les inciter à baisser leur prix. Le raisonnement doit être identique pour le logement.

Dans le secteur du logement, il convient de soutenir la demande des ménages les plus démunis pour lui permettre d'accéder au marché, mais non d'orienter l'offre sous contrainte, ce qui produit des effets pervers. L'investissement Robien a ainsi en effet, suscité des constructions excessives dans certains quartiers, car les acquéreurs ont été convaincus d'investir pour la seule considération de l'avantage fiscal et sans prêter suffisamment attention aux caractéristiques intrinsèques de leur placement. Nous préconisons donc d'opter massivement vers l'aide à la personne et d'abandonner l'aide à la pierre. Celle-ci ne va pas au bon endroit et il faut donc la supprimer.

## Revoir le rôle de l'Anah

### ● La décentralisation remet en cause l'utilité de l'Anah

Le raisonnement tenu pour le logement neuf est comparable pour le logement ancien. Il est nécessaire de soutenir les finances du locataire impécunieux qui souhaite accéder à un logement ancien et lui permettre de payer un loyer suffisant (aide au logement, ou APL). Le montant de ce loyer doit permettre au bailleur d'assurer un entretien correct de son logement. Il n'est pas sain que la faiblesse imposée du loyer contraigne ensuite le bailleur à solliciter des aides financières pour rénover son logement.

Le système de l'Anah doit donc être entièrement revu. Un système simple de subvention produit des effets pervers car il se porte indifféremment sur les logements et les bailleurs. Ces effets conduisent à apporter des correctifs aux règles d'attribution des subventions qui, au fil des ans, deviennent incompréhensibles. Le bailleur qui recherche une subvention est donc conduit de plus en plus à s'adresser à un intermé-

diaire. Celui-ci, professionnel du montage de dossier, devient l'interlocuteur obligé pour déchiffrer les grilles de montant et de taux de subventions et assurer au mieux le cumul des différentes aides, à l'aide de logiciels sophistiqués. Il ne s'agit pas de mettre en cause la compétence ou le dévouement des personnes qui travaillent au sein des divers organismes de montage des dossiers, mais d'en appeler à un peu de bon sens.

De plus, le transfert de compétence qui s'opère actuellement dans le domaine du logement de l'Etat vers les départements amène aussi à reconsidérer l'opportunité d'un système d'aide centralisé. Le désengagement progressif de l'Etat dans ce secteur amène logiquement les collectivités territoriales à prendre la main sur le choix politique des objectifs des subventions. Le rôle d'une Agence nationale en ressort amoindri et pose la question de la pérennité de son action, pourtant reconnue très utile.

## La GRL

### ● Attention aux dérives des systèmes de collectivisation des risques

On sait bien que tous les systèmes centralisés, qui reposent sur la contribution obligatoire d'un secteur, mènent à des dérives. Les récentes découvertes de fonctionnement de certains collecteurs du 1 % logement le démontrent une fois de plus. Loin de tirer les conséquences des effets pervers de ces systèmes centralisés, généralisés, collectivisés, les pouvoirs publics s'appêtent à créer un nouveau régime du même ordre : la GRL.

Notre fédération estime néfaste la mise en place d'un système généralisé de garantie des risques locatifs financé par le contribuable. Le rapport remis au ministre du logement le 9 avril dernier par la directrice générale de l'Anah, Sabine Bayetto-Beysson et par Bernard Beguin, directeur d'Equité Générali France, témoignait d'ailleurs d'une position très mesurée sur ce sujet. Il appelait à « recentrer la GRL vers des populations fragiles ». L'idée sous-jacente consiste à affecter un domaine précis la garantie des risques locatifs et la garantie de loyers impayés (GLI). Le rapport propose de cantonner la GRL à un strict rôle social et à laisser fonctionner la GLI sur le marché concurrentiel. Les auteurs considèrent que

cela permettra à la GRL et au marché GLI « d'avoir des périmètres d'intervention bien séparés assurant d'une part le respect du caractère social de la GRL et d'autre part le libre fonctionnement d'un marché privé et concurrentiel ».

Il reste à savoir si les pouvoirs publics feront leur cette analyse mesurée. Nous redoutons en effet qu'un système généralisé ait des effets pervers. Exemple : si je possède un logement à Belfort et que je rencontre des difficultés pour le louer, j'hésiterai peu à le louer à une personne en difficulté, de façon à ne pas laisser le logement vide. La GRL ne m'incitera pas davantage à le faire. Mais je serai tenu de payer la cotisation d'assurance correspondante, de l'ordre de 2 % du loyer. Si au contraire je dispose d'un logement à Paris, je prendrai un candidat libre, sans avoir à payer les 2 % d'assurance. Il est à craindre que la généralisation du système provoque une explosion des budgets de la GRL qui amène à en reconsidérer les objectifs...

Il nous paraît plus sain que ce soit **les locataires qui souscrivent une assurance**. De

même que celui qui loue un véhicule pour quelques jours souscrit une assurance pour le risque qu'il court ou que l'occupant du logement souscrit une assurance pour le risque d'incendie qu'il subit, ou encore que

l'emprunteur immobilier souscrit une assurance pour le risque d'impayé, il serait légitime que le candidat locataire souscrive une assurance pour le risque d'impayé qu'il prend.

● *Il faut recréer un secteur entièrement libre*

Nous restons attachés à l'idée qu'une nouvelle répartition, claire, des secteurs locatifs. Les secteurs locatifs doivent se répartir en trois catégories :

- Un secteur **social**, caractérisé par des plafonds de loyers et des plafonds de ressources pour les locataires,

- un secteur **conventionné**, avec des niveaux intermédiaires tant pour les loyers que pour les conditions de ressources de

locataires,

- et un secteur **entièrement libre**. Ce secteur libre doit avoir accès à un régime locatif largement assoupli, pour donner davantage de champ à la liberté contractuelle.

En réalité, comme après guerre, où la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ne régissait pas les logements neufs, il faut admettre qu'un secteur, même limité, doit échapper à la contrainte du régime général, pour redonner un attrait à l'investissement locatif.

● *En guise de conclusion*

## Le temps possible de la réforme est court

J'en appelle à la réforme et au courage politique. La réforme est trop souvent proclamée, elle n'est que trop rarement effective. Bien des mesures annoncées ne sont que des réformettes.

Il faut donner acte au Président de la République, rompant avec des habitudes bien ancrées, de lancer de front de nombreux chantiers de réforme. Il est en effet trop fréquent de lancer les chantiers les uns après les autres, par crainte de mécontenter l'opinion publique.

Mais il ne faudrait pas que l'abondance des chantiers engagés soit un obstacle à l'ampleur de chacun. Le pouvoir a reculé sur de nombreux dossiers. Sur d'autres, il se

limite à des réformettes. Pour le secteur du logement, il est plus que temps d'engager des réformes de fonds. J'en appelle à Christine Boutin pour qu'elle ait le courage d'aller au bout de ses convictions.

Il est indispensable de redonner confiance au secteur privé. La crise du logement ne sera durablement vaincue que par l'appel à l'initiative privée.

Mais il est urgent d'agir. Chacun dans leur domaine de compétence, les ministres sont depuis le 1<sup>er</sup> juillet et pour six mois occupés à la présidence française de l'Union européenne. Puis se profileront vite les prochaines échéances électorales. Il est donc plus que temps d'agir...

## ■ II - LES PROPOSITIONS

### ● *Un changement radical de politique s'impose*

Un changement radical de politique s'impose.

Si la crise du logement subsiste dans certains secteurs de tension (Ile-de-France, quelques grandes villes notamment), elle a disparu dans d'autres, où c'est au contraire la surabondance de l'offre qui domine.

Les exigences de lutte contre le réchauffement climatique vont aggraver le contexte de l'immobilier. Pour la mise en œuvre du changement radical de politique, voici nos propositions.

### A. À situations diverses : politiques diversifiées

Les politiques étatiques uniformes sur tout le territoire national n'ont pas résolu la crise des logements dans les grands centres urbains. De surcroît, ses incitations diverses (Robien, Borloo, 20 % de logements sociaux publics, etc.) ont généré de nouvelles crises là où il n'y en avait pas, notamment dans les zones rurales, créant des situations d'offre publique et privée excédentaire. Le marché est empêché de jouer son rôle : il faut changer de modèle.

1	En zone d'offre insuffisante, et pour plus de souplesse, autoriser la construction de petits logements de 30 m <sup>2</sup> en sur-COS sur une parcelle déjà construite.
2	En zone d'offre insuffisante, en cas de sous-occupation d'un logement social public, rendre obligatoire l'acceptation par le locataire d'un nouveau logement dans le même secteur géographique, au même prix au mètre carré, en adéquation avec la taille du ménage, avec l'octroi d'une prime de déménagement. En cas de refus, faire perdre au locataire son droit au maintien dans les lieux au bout d'un an.
3	En zone d'offre insuffisante, favoriser la cession temporaire d'usufruit au profit des HLM (voir fiche).
4	Supprimer l'ISF, et dans cette attente, permettre la déduction des sommes versées dans le cadre de la loi TEPA - dans les zones d'offre insuffisante, pour la construction de logements sociaux privés avec engagement de louer pendant 15 ans aux plafonds de loyer et de ressources des logements sociaux publics, - dans toutes les zones, pour la rénovation des immeubles en copropriété dans le cadre des lois sur l'environnement et l'économie d'énergie.
5	Hors zones d'offre insuffisante, supprimer les quotas de 20 % de logement sociaux.
6	Interdire la taxe sur la vacance en zone d'offre excédentaire.
7	Pendant une vacance subie de plus de 3 mois en zone d'offre excédentaire, exonérer systématiquement le logement de taxe foncière.

8	Réorienter les bailleurs publics vers les personnes les plus en difficulté, notamment les personnes âgées : décider que 20 % des constructions annuelles HLM devront être offertes prioritairement aux personnes âgées à revenus très sociaux.
9	- Sanctionner les bailleurs publics pour tous les dépassements du plafond de revenu qui ne sont pas accompagnés d'un surloyer permettant d'atteindre en six ans le prix du loyer de marché conformément à l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989. - Mettre en place les systèmes de contrôle nécessaires pour vérifier la conformité des documents présentés par les locataires aux critères d'accès aux logements publics.
10	Obtenir la transparence sur la gestion des logements sociaux publics : - constituer un fichier national de l'offre HLM avec tous les logements HLM vides depuis plus de 3 mois (sauf travaux), - créer une base de données des prix moyens pratiqués pour chaque type de logement dans chaque immeuble, accessibles à tous sur internet. - Conditionner la poursuite des subventions (Etat et collectivités) à la vérification annuelle des situations de revenus des locataires, niveau de loyer, occupation... pour chaque immeuble.

## B. Rapports locatifs : rétablir le lien de confiance avec l'Etat et entre locataires et bailleurs

À l'image du contrat de travail, le contrat de bail a besoin de liberté et de souplesse. L'Etat est garant des libertés. En brimant la liberté de contracter il provoque craintes, blocages et dysfonctionnements.

11	Un principe préalable pour rétablir la confiance : réaffirmer dans le préambule de la loi que le propriétaire de logement privé est libre d'user et de disposer de son logement comme il l'entend et, s'il le loue, que le propriétaire est libre du choix de son locataire en respectant ses devoirs et obligations résultant des textes et réglementations.
12	Faire adopter les « régimes de l'Entrepreneur-bailleur », optionnels (voir ci-après).
13	Réorienter les aides à la pierre vers les aides à la personne par un « chèque-logement » annuellement révisable et encaissable par le propriétaire bailleur.
14	Développer le dispositif des « baux glissants » signés avec des Associations avec leur engagement sur une période de trois ans après signature du bail direct de : poursuivre le suivi social du locataire, se porter caution du bénéficiaire du bail direct. <i>« Baux glissants » : baux signés avec des associations qui sous-louent à des personnes en difficulté pour favoriser l'apprentissage de l'autonomie. Ces baux ont vocation à être remplacés par un bail direct entre locataire et propriétaire.</i>
15	Faciliter le congé : après le 1er renouvellement d'un bail triennal, autoriser le bailleur à tout moment, avec un préavis porté de trois à six mois, à donner congé sans motif à son locataire. En contrepartie, le locataire pourrait, à compter du 1er renouvellement, donner congé sans motif, avec un préavis réduit à 1 mois.
16	Tenir compte de l'allongement de la durée de vie pour reporter le droit au maintien dans les lieux de 70 à 75 ans.

17	Supprimer la loi de 1948
18	Dans l'intérêt du locataire et du bailleur, autoriser le bailleur, pendant le délai de préavis, à effectuer une visite avec établissement d'un état des lieux contradictoire intermédiaire afin de vérifier la conformité du logement.
19	- Confier aux commissions de conciliation dans chaque département l'élaboration de : - grilles de vétusté - forfaits de coût de réparation en fin de bail - une norme d'état des lieux détaillé - et mieux financer le fonctionnement de ces commissions.
20	À défaut de conciliation entre les parties, donner aux commissions de conciliation pouvoir de décision dans la limite des litiges relevant de la compétence de la justice de proximité (plafond de 4 000 €).
21	Déclarer systématiquement les jugements d'expulsion exécutoires par provision de plein droit.
22	Réduire la trêve hivernale à 3 mois et en supprimer le bénéfice aux personnes de mauvaise foi.
23	Obtenir la garantie de l'Etat à 100 % sur les impayés de loyers et charges à compter de la date à laquelle la décision de justice d'expulser est passée en force de chose jugée.
24	Renforcer les sanctions à l'égard de l'Etat en cas d'inexécution des décisions de justice. Imposer par voie législative que l'Etat paye une indemnité compensatrice pour loyers et charges perdus et frais de remise en état, sans franchise hivernale, à compter de la demande de mise en œuvre du concours de la force publique au préfet.
25	Faire en sorte que le financement des logements sociaux publics et privés (définis par le double critère du niveau de loyer et celui du niveau des ressources du locataire) bénéficie de conditions identiques. (Voir proposition des régimes de l'entrepreneur bailleur).
26	Porter de 20 € à 3 % du loyer la déduction fiscale forfaitaire pour frais du bailleur : la complexification introduite par les textes génère des coûts nouveaux très importants : démarches, déplacements, photocopies, timbres, consultations, etc. non déductibles des revenus fonciers.
27	Relever le plafond du micro-foncier à 30 000 € et le rendre optionnel au-delà.
28	Reconnaître aux chambres de propriétaires le statut de chambres consulaires de la propriété immobilière ayant une mission d'information.

## C. Aider les propriétaires occupants et les copropriétés fragilisés

La crise générale et le modèle français insolvabilisent progressivement les propriétaires occupants et mettent de très nombreuses copropriétés en situation de faillite. Flambée des charges, progression galopante de la fiscalité, accumulation de nouveaux diagnostics et travaux de mise aux normes les mettent progressivement dans l'incapacité de faire face aux dépenses sans aide de l'Etat.

29,	Pour limiter les risques de surendettement des acquéreurs créer l'obligation d'annexer à la promesse de vente ou au compromis de vente : - les décomptes de charges de la propriété sur 3 ans, - les 3 derniers procès-verbaux d'assemblée de copropriétaires, - le règlement de copropriété.
-----	--

30	Exonérer de droits de mutation l'acquisition de résidence principale lors des mutations professionnelles.
31	Exonérer d'impôt sur les plus-values la vente de tout bien immobilier réalisée en vue de l'acquisition de sa résidence principale, à hauteur du emploi.
32	Encourager l'acquisition de logements en viager par la déduction d'une partie de la rente viagère du revenu fiscal de l'acquéreur. En effet, les ventes de logement en viager, libre ou occupé constituent un complément de retraite qui permet un maintien prolongé de personnes de ressources modestes (non imposables), dans leur logement et soulagent la collectivité (économie d'allocations, maisons de retraite, etc.). Ce marché est actuellement paralysé faute d'acquéreur.
33	Modifier les règles de majorité dans les copropriétés pour éviter les situations de blocage : - décider que les règles de majorité s'appliquent aux seuls lots de logements et non aux lots accessoires (parkings, caves...) si les décisions prises n'ont pas d'incidence sur les charges de ces derniers lots, - décider que les copropriétaires non présents et non représentés sont considérés comme présents ayant voté blanc ou s'étant abstenus, - autoriser la saisine du juge d'Instance comme amiable compositeur pour arbitrer les litiges dans les copropriétés de 2 lots, et à défaut de conciliation, lui donner pouvoir décisionnaire.
34	Elargir l'usage du chèque emploi service aux copropriétés, notamment pour les gardiens-concierges.
35	Etendre la vocation de l'Observatoire CLAMEUR à l'observation de l'évolution des charges locatives.

## D. Nouvelles donnes économiques et écologiques : accompagner l'adaptation

Les propriétaires sont exsangues alors que leurs obligations de mise aux normes ne sont pas encore toutes remplies (ascenseurs, accès handicapés, amiante, plomb, électricité, etc.) : la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement doit faire l'objet d'un sérieux accompagnement.

36	Tenir compte de la capacité moyenne d'investissement annuel d'un propriétaire, et de la capacité des fournisseurs à répondre à la demande, dans l'établissement des exigences de mise aux normes et de leur calendrier (accessibilité, plomb, amiante, électricité, ascenseurs, économie d'énergie, environnement, etc.).
37	À effet d'équité, instaurer au bénéfice du propriétaire occupant un amortissement sur 15 ans pour tous les travaux d'économie d'énergie, plan écologie et nouvelles normes, déductible du revenu.
38	Mettre en place des prêts bonifiés à disposition des copropriétés pour le financement des travaux nécessaires à la mise en place des nouvelles réglementations (ascenseurs, environnement, plomb, etc.).
39	Rendre obligatoire dans l'offre du crédit d'acquisition l'engagement des établissements financiers d'allonger automatiquement à la demande la durée des prêts en cas de difficultés liées aux travaux obligatoires dans le logement principal lui-même ou dans la copropriété.

## Contrat de développement du logement social privé : l'instauration de 3 régimes de l'entrepreneur bailleur privé

● *Encourager le bailleur à réduire les loyers et contribuer à résorber plus rapidement la crise du logement accessible, dans les secteurs concernés*

La proposition vise à restaurer un secteur libre de relations locatives et à encourager au logement social privé. Il s'agit de permettre au bailleur d'exercer volontairement un choix pour un secteur, pour tout ou partie de son patrimoine locatif.

Ce contrat de développement du logement social privé ne vise pas à créer de société (SCI ou autre). Il ne supprimerait pas la fiscalité des revenus fonciers ou du micro-foncier, mais les avantages fiscaux proposés seraient la contrepartie de la suppression des niches fiscales du neuf (Borloo, Besson, Robien...). Le bailleur pourrait choisir entre 3 secteurs liés au niveau du loyer pratiqué :

1. Les « **bailleurs sociaux** » : ensemble des bailleurs satisfaisant aux mêmes conditions de ressources et de loyers que les bailleurs sociaux publics. Cette nouvelle catégorie encouragera les loueurs de locaux nus à baisser leur loyer afin d'obtenir en contrepartie les avantages fiscaux attribués actuellement aux seuls bailleurs sociaux publics.

2. Les « **bailleurs intermédiaires** » : entrepreneurs, s'engageant pour une durée minimum de 10 ans à assurer au locataire un loyer modéré, qualifié d'intermédiaire. Ce régime ouvrirait droit à des avantages moindres que ceux des bailleurs sociaux.

3. Les « **bailleurs libres** » : ensemble des loueurs de locaux nus ne pratiquant ni loyers sociaux, ni loyers intermédiaires.

Régime	Régime libre privé - RLP	Régime intermédiaire privé - RIP	Régime social privé - RSP
Régime locatif	Loi de 1989, sauf		Statut social HLM (sauf très social : réservé au logement public)
Revenus du locataire		Revenu intermédiaire (Borloo ancien)	Revenu social
Loyer	Loyer libre	Loyer intermédiaire	Loyer social
Engagement du bailleur		6 ans pour l'ancien 10 ans pour le neuf Faculté d'opter pour le régime social	6 ans pour l'ancien 10 ans pour le neuf
Durée du bail, garanties	Libres	Dépôt de garantie : 1 mois + caution ou garantie de paiement de la collectivité	
Congé	Sans motif		
Départ du locataire	Automatique en fin de bail. Sauf si bail signé 3 mois avant l'échéance. À défaut : occupant sans doit		
Expulsion	Pas de trêve hivernale	Garantie d'expulsion avec concours de la force publique si occupation nuisible à la tranquillité de l'immeuble. Trêve hivernale sauf mauvaise foi	
Choix du locataire	Liberté de recherche du locataire		Liberté de recherche + faculté de s'inscrire sur listes communes des HLM
Garantie des risques	Liberté de s'assurer ou pas	Garantie du risque locatif - GRL	
Désignation de locataires par le préfet			Application du privilège du logement d'urgence DALO : choix du bailleur parmi 5 locataires
Prêts		Accès aux prêts bonifiés (1 %) Accès prioritaires aux subventions de l'Anah et Palulos	
Impôt sur le revenu	Imposition au titre des revenus fonciers		Exonération (comme les HLM sont exonérés d'IS)
	Déficits reportables sur le revenu global		
	Déductibilité des frais de travaux de construction et reconstruction		
	Déduction des frais et charges (travaux, taxes foncières, frais de gestion, intérêts d'emprunt...)		
	Prime d'assurance Frais de gestion	Abattement forfaitaire de 30 %	
Plus-values	Régime actuel (abattement de 10 % par an au-delà de 5 ans...)		Exonération
Impôts locaux	Taxe foncière déductible des revenus fonciers		Exonération identique aux HLM
ISF	Exonération : outil de travail nécessaire à l'entrepreneur bailleur privé (cohérence européenne)		
Droits de succession ou de donation	Droit commun	Exonération si l'héritier maintient le régime pendant 6 ans	Exonération