

Mission officielle

VENTE DE LOGEMENTS AUX LOCATAIRES

Jean Perrin a reçu une mission de Benoist Apparu pour proposer des idées favorisant la vente des logements à leurs occupants. Résultats début 2010.

Fédération

JEAN PERRIN RÉÉLU

Le président de l'UNPI, Jean Perrin, a été réélu à l'unanimité président de la Fédération pour un nouveau mandat de trois ans, par le comité fédéral du 15 décembre 2009.

UNPI

NOUVEAU DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL

Paul Philippot a été nommé délégué général de l'UNPI. Il était jusqu'à présent délégué général de la chambre UNPI Paris Ile-de-France.

Indexation des loyers

BAISSE DE L'IRL

L'indice de référence des loyers a baissé de - 0,06 % en un an. Vos loyers baissent s'ils sont indexés sur la variation de l'indice, mais non s'ils sont indexés sur la hausse de l'indice.

La garantie des risques locatifs s'est renouvelée mais reste inadaptée.

La nouvelle GRL est mise en place grâce à une série de décrets publiés fin décembre.

Elle regroupe les deux régimes préexistants : la GRL et la GLI. Le président Perrin en critique le principe de fonctionnement et pronostique son explosion en raison de ses insuffisances de financement. Il réclame une participation des locataires au système.

Notre dossier à lire en page 2.

Notre dossier : La réforme de la GRL

Une étude contestable sur le dépôt de garantie

La CLCV vient de publier les résultats d'une étude réalisée sur le dépôt de garantie. Elle indique que le dépôt de garantie n'est pas restitué dans 37 % des cas. Elle en conclut qu'il faut modifier la loi pour sanctionner davantage le bailleur qui ne restitue pas le dépôt de garantie et pour instituer davantage de contraintes sur la justification des retenues que pratique le bailleur lors de sa restitution.

L'UNPI estime que cette étude manque de sérieux, notamment car le volume de l'échantillon est très restreint (160 dossiers) et qu'elle ne tient pas compte des cas où le bailleur est fondé à retenir le dépôt de garantie.

Sur le fond du débat, il faut rappeler en premier lieu que la loi du 8 février 2008 a réduit le montant du dépôt de garantie de 2 à un mois, ce qui est favorable au locataire.

Surtout, il faut insister sur le fait que le bailleur peut avoir de justes motifs de conserver le dépôt de garantie s'il a constaté des dégradations dans le logement ou si le locataire reste redevable d'une fraction des loyers ou des charges. Enfin, rappelons que dans les copropriétés, il est impossible de respecter le délai de deux mois, car le bailleur est tributaire des dates d'approbation des comptes par le syndicat des copropriétaires, qui ne coïncident pas forcément avec celle du départ du locataire.

Il se peut aussi que le locataire n'ait pas justifié avoir réglé la taxe d'habitation, ce qui peut faire courir au bailleur le risque d'avoir à la régler à sa place.

On ajoutera qu'il est des cas, fréquents, où le locataire se dispense de payer le dernier mois de loyer, en violation des règles légales.

Quant aux **propositions** de modifications de la loi, elles ne sont **pas recevables**. Imposer la production de facture au lieu de devis aurait un effet d'allongement des délais nécessaires à l'apurement des comptes et serait donc contre-productif.

Aligner le taux d'intérêt pour retard sur le niveau de taux de la clause pénale serait injuste lorsque le bailleur n'est pas responsable du retard dans la restitution : il peut être dû au délai de copropriété notamment.

La lettre @ de l'UNPI

- Directeur de la publication : Jean Perrin
- Rédaction : Bertrand Desjuzeur
- Réalisation : SPB
- UNPI : 11, quai Anatole France 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 42

Un courrier à Thierry Mariani

Le président Perrin vient d'écrire une lettre au député du Vaucluse pour lui demander les raisons de son absence de concertation avec les représentants des propriétaires lorsqu'il dépose des amendements concernant les rapports locatifs. Lors du débat sur la loi Boutin l'an dernier, il avait proposé de réduire à un mois le délai de restitution du dépôt de garantie et demandé que ce dépôt porte intérêt au profit du locataire.

La GRL : nouvelle mais inadaptée

Les deux garanties des risques locatives pré-existantes ont été regroupées dans la nouvelle GRL.

Le bailleur peut s'adresser à l'assureur de son choix, qui rentre dans le dispositif.

Le bailleur est garanti jusqu'à 70 000 euros.

Trois décrets du 23 décembre 2009 (JO du 26 décembre 2009) mettent au point la réforme de la garantie des risques locatifs.

En voici les grandes lignes

- Le nouveau système fusionne la garantie des risques locatifs (GRL) et la garantie des loyers impayés (GLI). Il est géré par les assureurs.
- L'Etat et le 1 % (Action Logement) compensent auprès des assureurs le surcoût que représente le risque de plus forte sinistralité pour les locataires les plus fragiles.

Quels sont les locataires concernés ?

L'objectif est de couvrir tous les locataires dont le taux d'effort ne dépasse pas 50 % (voir tableau). Ils sont regroupés dans le même dispositif, même si l'indemnisation est différente pour l'assureur.

3 garanties, jusqu'à 70 000 € d'indemnisation

Quelles sont les garanties ? La nouvelle GRL se compose de trois garanties qui constituent le "contrat socle" :

- **loyers impayés** dans la limite d'un plafond de 70 000 € (plafond commun pour les loyers impayés et les frais de contentieux),
- **dégradations locatives**, dans la limite d'un plafond de 7 700 € TTC (ou 3 500 € TTC pour les locations meublées) ;
- **frais de contentieux** : frais de procédure (honoraires d'huissier, d'avocat, frais de garde-meubles, d'intervention

du serrurier...), mais non les frais de lettres recommandées. Le décret met en place une procédure de démarches préventives et curatives auprès des locataires : informations des locataires sur l'existence des procédures, traitement social par l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) : analyse de la situation du locataire, prescription à l'assureur des modalités de recouvrement, établissement d'un plan d'apurement de la dette.

Pour le bailleur

- Le taux de la prime est librement calculé par l'assureur. Celui-ci doit bien distinguer ce qui relève du contrat socle et ce qui correspond, le cas échéant, à des garanties complémentaires. Le bailleur doit vérifier que le locataire respecte bien le taux maximum d'effort de 50 %.

- Le loyer mensuel ne doit pas être supérieur à 2000 € par mois. Sont concernés : les baux d'habitation, à titre de résidence principale du locataire. La location peut être nue ou meublée. Sont exclus les baux commerciaux, les baux ruraux et les baux professionnels.

- Le bailleur peut souscrire un contrat individuel par lot ou un contrat groupe incluant la gestion de plusieurs lots.

- Le contrat peut aussi s'appliquer aux locataires en place. Dans ce cas, le bailleur doit vérifier si le locataire est éligible au contrat socle. Il faut aussi vérifier que la date d'effet du bail est antérieure d'au moins 6 mois et si, à la date de souscription du contrat, il n'y a pas eu d'impayé de deux mois au cours des 6 mois précédant la date de souscription du contrat.

Position de l'UNPI

Dans un communiqué de presse du 19 janvier, l'UNPI a fait part de ses critiques envers cette réforme de la GRL.

- La nouvelle GRL **ne réduira pas la vacance** car elle sera surtout incitative là où le marché locatif est détendu et où le bailleur est déjà incité par le marché à baisser ses loyers. Dans les secteurs tendus, la GRL n'incitera pas à louer car le bailleur a déjà de nombreuses demandes.

- Surtout, la GRL **repose sur une erreur de raisonnement** car elle oblige le bailleur, et non le locataire, à s'assurer. Lorsqu'un emprunteur sollicite un crédit immobilier, c'est lui qui paie la prime d'assurance et non le banquier. Il serait donc normal que le locataire participe, au moins partiellement, au financement du dispositif.

- La GRL "**va exploser en vol**" car son financement est structurellement inadapté. Il permet à des locataires dont le taux d'effort (rapport entre le montant du loyer et les ressources) peut atteindre 50 %, et pour lequel le risque d'impayé est donc important. Il faudra donc augmenter les primes mais cela ne sera pas suffisant. La seule solution raisonnable est de demander au locataire de participer au financement de la GRL, ce qui favoriserait la responsabilisation des locataires.

Le président Perrin a publiquement exprimé ses réserves auprès du secrétaire d'Etat lors d'un débat avec Benoist Apparu le 24 décembre dernier sur RMC.

Trois catégories de locataires éligibles au contrat socle (locataires entrants)

a Locataires éligibles 1 % Logement

- taux d'effort ≤ 50 %, en situation précaire : titulaire de contrat de travail du secteur privé non agricole autres que CDI dont la période d'essai a expiré
- taux d'effort > 28 % et ≤ 50 %, dans la situation suivante
 - salariés du secteur privé non agricole
 - jeunes < 30 ans en recherche ou situation d'emploi
 - étudiants boursiers

b Locataires éligibles Etat

- taux d'effort ≤ 50 % en situation précaire :
 - avec contrat de travail en dehors du secteur privé non agricole, autres que CDI dont la période d'essai a expiré
 - bénéficiaires des minima sociaux
 - demandeurs d'emplois indemnisés
 - étudiants non salariés non boursiers
- taux d'effort > 28 % et ≤ 50 % en dehors des catégories ci-dessus

c Autres locataire éligibles

Taux d'effort ≤ 28 % sauf locataires précaires ci-dessus

d Les locataires non éligibles au contrat socle :

- taux d'effort > 50 % ou
- taux d'effort indéterminé