

les petits déj' habitat

Le marché locatif privé

Les petits déj' habitat sont des groupes de réflexion et de débats qui permettent aux professionnels locaux de l'habitat, aux élus et aux techniciens des collectivités de partager leurs expériences et leurs pratiques. Epures les réunit deux à trois fois par an.

1- Le petit déj' habitat : qu'est-ce que c'est ?

Le Petit déj' Habitat est une instance de réflexion et de débats. Réuni 2 à 3 fois dans l'année de façon conviviale autour d'un petit déjeuner, le Petit déj' Habitat est à destination des techniciens des collectivités en charge de l'habitat et d'autres structures dont l'habitat constitue une dimension importante dans leurs missions (Adil42, Amos42, Epase, représentants des chambres de professionnels, représentant des bailleurs sociaux, collecteur 1%,...) sur le territoire ligérien.

Au même titre que les Petits déj' économie, santé ou encore environnement organisés par epures, ces instances répondent à une attente de nos partenaires. Les sujets abordés sont décidés collégalement. Les interventions par les participants eux-mêmes ou par des intervenants extérieurs sont privilégiées, pour que les acteurs de l'habitat y trouvent un espace de partage d'expériences et de pratiques.



Les partenaires de l'agence et acteurs de l'habitat ont investi le champ du marché locatif privé avec la réalisation, en 2009, d'une première enquête auprès des locataires du parc privé. Ce petit déj' habitat s'inscrit dans la continuité de cette démarche avec la présentation de l'enquête sur les loyers de 2012 et une ouverture qualitative sur l'activité de la gestion locative.

2- L'enquête téléphonique sur les loyers dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire

Intervention d'Armelle Lafaiye, chargée d'études à epures

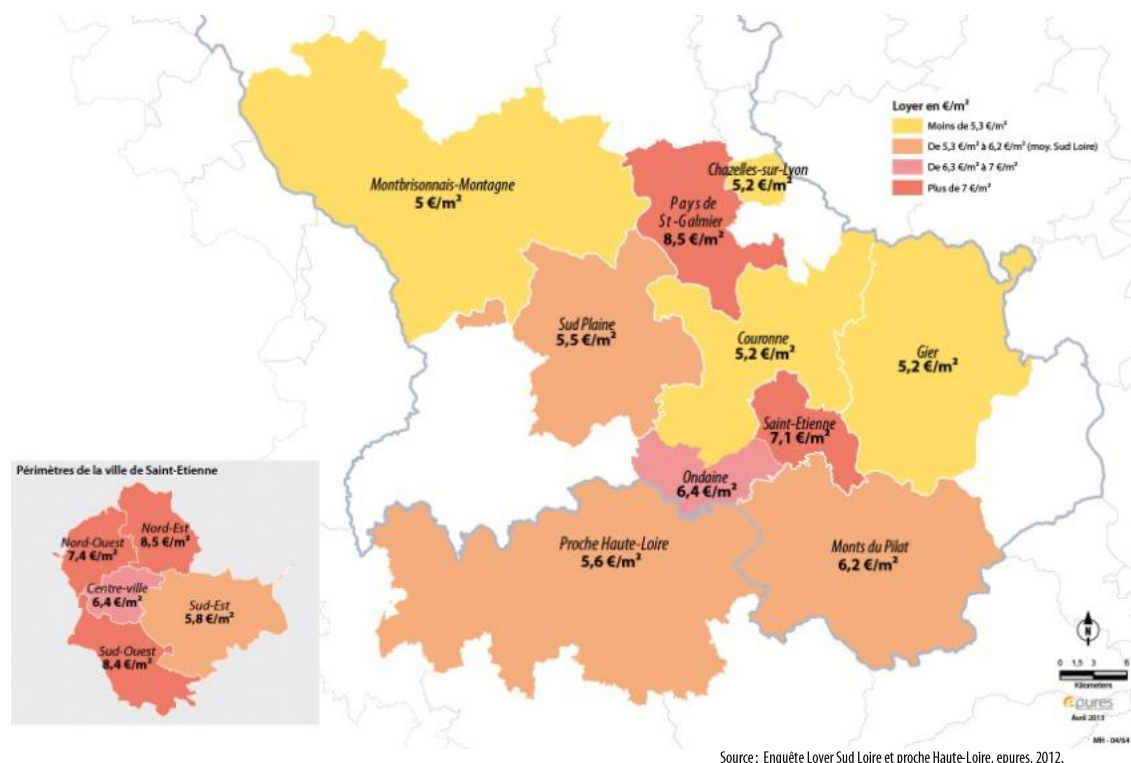
La démarche engagée avec les partenaires d'épures en 2009 revêt différents objectifs :

- Disposer d'une connaissance fine et actualisée du parc locatif privé
- Suivre l'évolution des niveaux de loyers dans une approche de marché du logement
- Qualifier le profil des occupants du parc locatif privé,
- Aider à la décision dans la mise en œuvre des politiques habitat (PLH, OPAH,...)

Cette démarche couvre le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Elle consiste en la réalisation d'une enquête téléphonique par un prestataire extérieur auprès des locataires du parc privé. Epures exploite et communique les résultats.

En 2012, 2 218 locataires ont répondu favorablement à l'enquête. Les résultats ont été publiés et sont en ligne sur www.epures.com/publications/habitat-logement.

Loyer moyen en €/m² selon les secteurs, en 2012



2-1-Observations/débats sur l'enquête loyer :

Les niveaux de loyers plus élevés dans la ville de Saint-Etienne sont peut-être le fruit des programmes neufs en investissement locatif. Mais cela ne doit pas effacer la présence d'un parc locatif en partie dégradé.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) est un facteur d'évolution des niveaux de loyer. Mais sur notre territoire, où l'offre est abondante, les propriétaires bailleurs souhaitent maintenir leur locataire et n'appliquent pas systématiquement cet IRL.

Le taux d'effort des locataires du parc privé s'avère élevé. Nombreux sont ceux qui sont bénéficiaires d'allocation logement. Ces aides ont un effet pervers : auprès de certains bailleurs, elles solvabilisent le locataire. Le niveau de loyer est alors défini en fonction du montant des aides et non plus en fonction du marché locatif.

3- L'activité de la gestion locative : témoignage de participants

Les professionnels de l'activité locative

Traditionnellement, le notaire était au droit ce que le médecin était à la médecine : un professionnel généraliste. Un notaire retranscrit l'accord des parties en rédigeant un acte qui a force de l'autorité jugée en dernier ressort entre les signataires. Il s'agit du bail authentique.

De tout temps le notaire assure la rédaction des transmissions immobilières, dont il a le monopole. Il était logique qu'il rédige également les baux pour les investisseurs immobiliers et assure également la gestion locative.

Au cours des années, des professionnels se sont spécialisés dans la gestion locative surtout en milieu urbain et le notaire a peu à peu délaissé cette activité plus comptable que juridique. En milieu rural, le notaire est resté pendant longtemps l'acteur privilégié de la gestion locative, activité plus épisodique qu'en ville, avant de délaisser également cette activité au profit des agences immobilières qui, en se multipliant, se sont également installées dans les campagnes proches des villes.

Aujourd'hui, certains investisseurs immobiliers reviennent vers les notaires pour bénéficier de conseils face à la réglementation de plus en plus lourde et pour assoir une rigueur face à un locataire qu'ils ne connaissent pas. Ainsi, tout en conservant la gestion immobilière, certains investisseurs souhaitent confier la rédaction de leurs baux à un notaire pour en assurer la force exécutoire.

Parallèlement, les sites internet spécialisés dans les offres en location sont aujourd'hui une vraie alternative pour trouver un logement à louer. Les propriétaires gèrent alors eux-mêmes leur logement.

Les attentes des locataires

Le niveau d'exigence des locataires est monté ces dernières années. Le locataire souhaite une information et une sécurité de son bail. Les conflits locataires/propriétaires sont souvent liés à l'état médiocre des logements et à l'inadéquation entre le niveau du loyer et l'état du logement. Le chauffage et les charges sont une autre source de conflits avec les bailleurs propriétaires de logements mal isolés. Les annonces de charges sont souvent trompeuses et font l'objet ensuite de rattrapage. Les provisions par mois ne sont pas toujours privilégiées.

Des particularismes géographiques peuvent également avoir des effets singuliers sur l'activité locative. Ainsi, la ville de Saint-Etienne observe un prix au m² bas en comparaison à d'autres villes françaises. Devenir propriétaire à Saint-Etienne est plus accessible que dans bien d'autres villes. Les échéances de remboursement des emprunts contractés pour l'achat d'un bien immobilier à Saint-Etienne peuvent être d'un montant moins important que le loyer versé pour louer le même bien. Alors pourquoi louer ce que l'on peut acheter ?

Ainsi, à Saint Etienne, le locataire pouvant subvenir seul à son loyer (sans aide) est en général un futur propriétaire. Mais devenir propriétaire induit d'autres préoccupations sur le long terme : l'entretien du patrimoine, la gestion d'une copropriété.

Du côté des propriétaires bailleurs

On peut distinguer différents profils de propriétaires bailleurs. L'acquisition d'un logement en investissement locatif se fait souvent dans un but de retraite complémentaire. L'achat du logement locatif se fait souvent à crédit. Face à un loyer entrant, le propriétaire doit rembourser des échéances d'emprunt souvent supérieures aux loyers. Un impayé devient vite une difficulté pour les bailleurs. Beaucoup d'entre eux ne sont pas prêts face à des impayés et les assurances pour loyers impayés ne sont pas toujours souscrites face aux exigences qu'elles demandent. Ils peuvent alors être confrontés à la saisie de leur logement par les banquiers, à une mise en vente. Les ventes de logements peuvent être difficiles et les banquiers amenés à forcer la vente en baissant le prix de vente.

Une bonne gestion locative demande d'avoir une certaine trésorerie pour palier les différents soucis ou réparations que tout immeuble peut nécessiter. Or, la rentabilité immédiate souhaitée par nombre de bailleurs se fait souvent au détriment de l'entretien de leur bien. Ce défaut d'entretien conduit souvent à des conflits entre bailleur et locataire.

Aujourd'hui, la défiscalisation a amené un autre type d'investisseurs sur le marché, moins attaché à leur bien. Ils sont plus attentifs à l'avantage fiscal procuré qu'à leur bien immobilier, dont certains ne savent même pas leur localisation. Dans une majorité des cas, ces propriétaires revendent leur bien après avoir atteint le terme de la défiscalisation. Ce qui démontre que ces propriétaires sont souvent d'abord des investisseurs financiers avant d'être des bailleurs. Mais pour beaucoup de ces nouveaux bailleurs, l'activité locative leur réserve des difficultés.

Hors les programmes de défiscalisation, les investisseurs locatifs sont de moins en moins présents. La réforme des plus-values (délai de 30 ans pour être exonéré de toute plus-value) a freiné l'investissement locatif.

Le propriétaire bailleur héritier ou rentier, pour qui un bien immobilier est un patrimoine avant d'être un rendement, est encore présent. C'est l'investisseur traditionnel, celui qui gère en « bon père de famille ». En général, ce propriétaire qui s'investit dans son patrimoine immobilier assure lui-même l'entretien de ses biens et leur gestion. Ce bailleur prend conseil chez son notaire pour ses investissements mais ne lui confie pas forcément la gestion de ses biens. Ces propriétaires bailleurs traditionnels se posent beaucoup de questions concernant la transmission de leur patrimoine. Parfois, devant l'exigence de la gestion locative et l'entretien des immeubles, leurs enfants ne souhaitent pas recevoir ces biens immobiliers et continuer la gestion locative.



les petits déj' habitat



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com