

2015, une année de transition

...



2015 une année
à saisir pour
les
professionnels
de
l'immobilier

La page 2014 est maintenant définitivement tournée. Le moins que l'on puisse dire c'est qu'elle fut riche en événement pour le secteur de l'immobilier. Le bref passage de Madame DUFLOT va laisser une trace indélébile pour tous les professionnels de l'immobilier que ce soit les Notaires, les Administrateurs de biens et bien entendu les agents immobiliers. La prise de conscience par les pouvoir public du tsunami que représente le paquet de législatif de la loi dite ALUR a fort heureusement permis de limiter les dégâts pour le secteur de l'immobilier dont les principales victimes sont avant tous celles que la nouvelle loi était censée protéger. Maintenant que tout le monde mesure l'impact des nombreux dispositifs imaginés par des technocrates aseptisés et des politiques pratiquant plus facilement le dogme que l'intérêt collectif, nous allons pouvoir en 2015 améliorer ce qui peut l'être et surtout mettre en place des méthodes permettant à tous de mieux appréhender les nouvelles règles du jeu.

Pour les particuliers, il est de plus en plus évident que leur patrimoine doit être mis entre les mains d'un bon

professionnel. La place à l'amateurisme n'est plus possible car les conséquences sont payables immédiatement. Que ce soit pour vendre son appartement ou confier la gestion locative de sa villa, la présence d'un professionnel de l'immobilier sécurise la transaction et garantit son bon déroulement. Reste maintenant aux professionnels de faire leurs preuves et de montrer qu'ils savent s'adapter à la nouvelle donne.

En résumé, 2015 sera une année pleine d'opportunité pour les professionnels de l'immobilier qui sauront positiver. Pour les autres, reste plus qu'à regarder la vidéo de 2014.

Les effets prévisibles de la prochaine Loi ALUR



Ministère du Logement

Le parlement et le sénat ont approuvés le texte de loi proposé par Madame le Ministre Cécile DUFLLOT. Cette nouvelle loi va profondément modifier les règles qui régissent les relations entre locataires et bailleurs, entre copropriétaires et syndic et aussi les règles qui régissent les métiers d'agent immobilier, de syndic de copropriété et de gérant d'immeuble. La loi porte sur d'autres sujets comme l'urbanisme mais bien modestement je me contenterai de donner mon avis sur les sujets que je connais assez bien.

Les professionnels de l'immobilier sont très remontés contre cette loi et beaucoup de particuliers ne comprennent pas pourquoi et en quoi cette loi n'est pas juste. Je vais donc tâché d'expliquer les bons cotés de cette loi (si si il y en a) et les mauvais cotés mais aussi les effets pervers sur le marché de l'immobilier.

Voici les points que je vais aborder au fil du temps.

En matière de location :

- Le préavis pour résiliation pour zone tendue (agglo de + 50000 hab), quand la loi rejoint la vrai vie.
- La récupération par le bailleur d'un logement loué, vous pensiez que le logement vous appartenait encore !
- L'achat d'un bien loué, ou comment décourager les propriétaires de vendre leur logement occupé.
- La GUL la garantie universelle des loyers, le futur 'trou noir' des finances publiques.
- L'assurance du logement par le locataire, de nouvelles contraintes pour le bailleur, ou comment prendre une assurance pour autrui.
- Logement loué aux personnes de plus de 70 ans ramené à 65 ans, plus l'espérance de vie augmente, plus il va difficile pour les vieux de trouver un bailleur disposé à louer son logement.
- Honoraires de location à la charge exclusive du bailleur. C'est bien connu le service fourni par les agences est uniquement pour les bailleurs, les locataires vont-ils devoir payer un droit de visite des logements ? Le bail, le conseil, l'étude financière ne sont-ils qu'a l'usage du bailleur ?
- Un bail unique, un état des lieux unique. Car tout le monde le sait dans le monde des ministères il n'y a qu'un seul type de logement, qu'un seul modèle de bailleur, qu'un standard de locataire. Malheureusement, ce n'est pas le cas et même si nos hauts fonctionnaires en rêvent de nous mettre dans des petites cases, la diversité reste la norme.
- La régulation des valeurs locatives. Pourquoi apporter une

mauvaise réponse à une bonne question ? C'est simple, faire plaisir à son électorat tout en cachant ses propres défaillances. Car pourquoi les loyers sont-ils si élevés ? tout simplement parce qu'il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande. En 2011/2012, la France aura atteint [le seuil le plus bas de construction](#) de logement et 2013 sera encore pire et que dire de l'avenir. Les prix des terrains sont trop élevés dans certaines régions car la demande est très forte. Alors quand l'état fait défaut, c'est le gros rentier* de l'immobilier qui paye.

Nous verrons aussi ce que la loi apporte pour les copropriétés :

- Nouveau contrat, prestations particulières réduites, ou comment les honoraires forfaitaires vont exploser. A moins que les tarifs eux aussi soient fixés par décret, ce qui serait un comble mais pourquoi pas. Les gouvernements n'arrivent pas à réguler les tarifs du Gaz, ce sera plus simple pour les tarifs des syndicats.
- Formation des collaborateurs. Cette obligation va permettre de professionnaliser les métiers de l'immobilier. C'est une bonne chose, reste à savoir qui validera les formations ?

* car comme tout le monde le sait, avoir pendant 15ans payés un crédit pour avoir à la retraite un complément de revenus c'est que vous êtes un rentier et que vous exploitez les gentils locataires. Car dans nos ministères la vie est en noir et blanc, il y a les bons et les méchants.

Les loyers touchés par la crise ?

Nous habitons une région (alpes maritimes) réputée sur ses tensions sur les loyers. Il suffit de voir le loyer d'un 2 pièces sur Nice ou sur [Gattières](#) pour s'apercevoir que cela rien à voir avec les loyers pratiqués sur Clermond Ferrand.

Les raisons sont multiples et bien connues. Néanmoins, depuis maintenant 12 mois, nous constatons un tassement des prix. En effet, il nous arrive maintenant systématiquement de demander à nos propriétaires d'annuler les augmentations de loyer pratiqués sur les 4/5 dernières années lors qu'il vient le moment de relouer le logement.

Pourquoi ?

Tout simplement parce qu'un locataire présent pendant les cinq dernières années à subir les augmentations indiciaires et se retrouve en 2013 avec un loyer supérieur à celui qu'il pourrait trouver sur le marché locatif. Certains bailleurs l'ont compris et peuvent se permettre de ne pas pratiquer les augmentations indiciaires mais la majorité a fait les applications légales. Résultat, le 3 pièces loué en 2008 et revalorisé tous les ans arrive fin 2013 à un montant supérieur aux autres 3 pièces sur marché. Pour nos bailleurs, deux solutions s'imposent, soit le maintien du dernier loyer avec le risque de perdre plusieurs mois sans relouer, soit revenir à un loyer plus raisonnable pour éviter le risque de logement vacant. Les candidats locataires (avec un bon dossier) négocie les loyers ce n'est plus une exception. A l'évidence, sur le marché de l'immobilier, la location est aussi victime de la fragilité des revenus et des incertitudes sur l'avenir. Alors quand notre Ministre de tutelle Madame DUFLLOT veut encadrer les loyers, on comprend qu'il s'agit d'une bataille d'arrière garde. Il suffit de voir le nombre de logement étudiant vide

dans les grandes villes pour ce rendre compte du phénomène.

Le gestionnaire location, le bon interlocuteur

A l'heure où la Ministre de tutelle, présente son projet de loi sur les rapports entre propriétaires, locataires et gérant, il est bon de rappeler que bien que le service de gestion de location est entièrement pris en charge par le propriétaire (c'est lui en effet qui paye les honoraires et lui seul) les locataires sont les principaux bénéficiaires des services d'un professionnel aguerri aux différents problèmes de la location d'un bien immobilier. Si l'on devait donner quelques chiffres, sur 10 appels téléphoniques que nous traitons pour un logement 9 viennent des locataires. Combien de fois, le gérant est-il au téléphone auprès du propriétaire pour valider des demandes des locataires légitimes. Les tribunaux d'instances, les commissions de conciliation sont encombrés par des litiges entre particuliers (propriétaire vs/ locataire) par manque de connaissance de part et d'autres des droits et devoirs de chacun.

Les services payés par le propriétaire bénéficie donc aussi au locataire alors pourquoi Madame la Ministre veut-elle faire supporter les honoraires de recherche de locataire uniquement au propriétaire, là est la question, par dogme ? par méconnaissance du métier ? ni l'un ni l'autre bien sur mais tout simplement pour des raisons politiques. Le gouvernement actuel est très largement soutenu par un électorat de locataires, en supprimant la part des locataires sur les

honoraires de recherche, Madame la Ministre donne des gages à son électorat.

C'est triste mais depuis la nuit des temps nos élus n'agissent souvent que par clientélisme. Encore une fois, une loi imparfaite (certains points sont des avancées positives) qui risque de rendre encore plus difficile l'accès aux logements pour les candidats locataires et notamment les plus fragiles. Dommage ...

Pourquoi préférez une assurance sur les risques de loyers impayés plutôt qu'un garant.

Souvent, les candidats locataires proposent un garant afin de faciliter leurs dossiers. Et presque systématiquement, j'explique que cela ne m'intéresse pas et que je préfère que l'on regarde leurs dossiers de candidature sous un autre angle.

Alors pourquoi cette position de la part d'un administrateur de biens ?

Pour plusieurs raisons que je développe :

Coté locataire, a part les candidats locataires étudiant, n'est-il pas anormal de faire appel à un proche pour venir garantir un loyer alors que le locataire produit des fiches de paie, un contrat de travail [cdd](#) ou [cdi](#), ou un contrat de

mission en [interim](#). Je vois des candidats de plus de 30 ans obligés de recourir à papa, maman, l'oncle d'Amérique ou de Paimpol !

Décidément soit le loyer est trop important par rapport aux revenus et là, le plus sage de chercher un peu moins cher, soit la situation est trop précaire et il faut alors se retourner vers les bailleurs sociaux. Les assurances type GRL aujourd'hui sont suffisamment souples pour accepter la plus part des candidats (bien entendu, sous réserve de la compatibilité entre la taille du logement et le nombre d'occupant et des revenus suffisants pour faire face au loyer mais aussi aux charges).

Coté propriétaire, l'économie de la prime d'assurance loyer impayés (environ 3.5%) n'est rien en rapport des frais de justice pour recouvrer les loyers impayés du garant. Car il faudra faire dans la plupart des cas recourir à un huissier et à un avocat pour se faire entendre du garant (surtout si *c'était* un ami). A part l'exception des étudiants, il faut éviter à tout prix les garants et utiliser les services d'une assurance sur les loyers impayés qui gèrera de A à Z toute la procédure et la financera.