

Acheter pour louer, une approche patrimoniale assortie de contraintes ?

Le point de vue de l'ADIL du Bas-Rhin

Depuis près de 30 ans, la politique du logement encourage simultanément l'accession à la propriété, la construction locative sociale et l'investissement locatif privé. Le parc locatif loge aujourd'hui 22 % des ménages.



Un investisseur dans l'immobilier désire et trouver un locataire, et percevoir régulièrement les loyers. Comment peut-il s'en assurer ?

Le parc locatif privé répond aux besoins de certains ménages, mobiles notamment, comme les jeunes, étudiants ou actifs, qui doivent se loger rapidement et ne prévoient pas d'occuper leur logement très longtemps. Pour d'autres parfois, cette solution est trouvée à défaut d'avoir les moyens d'accéder à la propriété, ou privilégiée afin d'échapper aux charges liées à la propriété.

L'ADIL du Bas-Rhin, au travers des consultations délivrées, dispose d'une bonne vision des difficultés de la location privée. Si la majorité des demandes de conseils porte sur des éclaircissements relatifs aux droits et aux obligations de l'une ou l'autre partie, ou sur des désaccords mineurs, une part limitée mais significative de ces conseils, a trait à des problèmes plus graves, notamment des impayés de loyer.

Bien que ce risque d'impayés soit statistiquement faible, la question de la sécurisation du bailleur apparaît comme cruciale pour l'accès au logement de tous.

La gestion intermédiée permet le traitement des difficultés, mais favorise également leur prévention, notamment dans la fixation du loyer et le choix du locataire.

Les assurances de loyers impayés privilégiées par les acquéreurs de logements neufs, ou encore la garantie des risques locatifs doivent également permettre de louer en toute confiance et d'éviter les difficultés de perception des mensualités.

Dans la mesure où ces systèmes assurantiels présentent leurs limites, le Ministère du Logement prépare à l'heure actuelle la création d'une « garantie universelle des revenus locatifs » dont les contours restent à préciser.

Gérer un bien et le louer, c'est également pouvoir à son entretien. De quels outils peut alors disposer un bailleur privé ?

La principale difficulté des locataires lorsque le logement loué se trouve en mauvais état est d'obtenir que les indispensables travaux d'amélioration soit effectués, faute parfois pour les propriétaires de disposer des ressources nécessaires.

L'Agence nationale de l'habitat a justement été créée afin de répondre aux besoins de développement d'un parc locatif de qualité. Différents outils, comme les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou les programmes d'intérêt généraux (PIG) sont ainsi à la disposition des bailleurs désireux de valoriser leur patrimoine via l'exécution de travaux. La mise en œuvre de ces travaux revêt

une dimension plus complexe dans les copropriétés où l'application des règles de majorité peut conduire à des situations de blocage.

Aux critères « classiques » de qualité s'ajoute désormais celui de la performance énergétique. Le coût d'un logement est certes lié au montant du loyer, mais aussi et de plus en plus au montant des charges qui tendent à augmenter. La performance énergétique pèsera donc à l'avenir de façon croissante sur la valeur des logements.

Existe-t-il différents types de marchés locatifs ?

Au regard de la fiscalité des revenus locatifs, la première segmentation s'effectue entre les logements neufs et les logements anciens.

Le dispositif d'incitation fiscale en faveur de la construction de logements permet en principe de mobiliser les particuliers investisseurs dans les zones où la demande de logement est la plus forte.

La dualité du marché locatif ne résulte pas seulement des différences entre la nature de l'offre, mais aussi des garanties exigées par les bailleurs. Le souci de sécurisation des propriétaires restreint l'accès au logement des ménages à revenus modestes et/ou précaires.

Dans un marché tendu, certains de ces ménages qui ne peuvent satisfaire aux critères de solvabilité optent alors pour un logement plus petit que celui dont ils ont besoin, afin de limiter leur taux d'effort, et font en parallèle une demande de logement social. D'autres recourent à des formules de colocation ou de sous-location pour partager le coût du logement.

Anne-Sophie BOUCHOUCHA
Directrice de l'ADIL 67

Les permanences de l'Adil du Bas-Rhin

■ BOUXWILLER :

le 4^{ème} lundi de chaque mois de 9h15 à 11h45 dans les locaux de la Communauté de communes du Pays de Hanau - 10, route d'Obermodern

■ BISCHHEIM :

le 1^{er} mardi de chaque mois de 14h à 17h à la Maison du Conseil Général 4, rue des Magasins

■ DRULINGEN :

le 3^{ème} jeudi de chaque mois de 14h à 16h15 à la Maison des Services

■ HAGUENAU :

le 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} jeudi de chaque mois de 14h à 17h en mairie

■ ILLKIRCH GRAFFENSTADEN :

le 2^{ème} lundi de chaque mois de 9h à 12h en mairie

■ LINGOLSHEIM :

le 2^{ème} vendredi de chaque mois de 9h à 12h en mairie

■ MOLSHEIM :

le 1^{er} et 3^{ème} lundi de chaque mois de 9h à 12h en mairie

■ SAVERNE :

le 1^{er} et 3^{ème} jeudi de chaque mois de 9h30 à 12h30 bâtiment le Patio (cour contiguë au cinéma public)133, Grand Rue

■ SCHIRMECK :

le 1^{er} mercredi de chaque mois de 9h30 à 12h à la Maison de la Vallée

■ SÉLESTAT :

le 2^{ème} et 4^{ème} mardi de chaque mois de 9h15 à 12h15 à la Maison de la Citoyenneté

■ STRASBOURG :

- le 1^{er} vendredi de chaque mois de 9 h à 12 h à la mairie de quartier 44, Boulevard d'Anvers

- le 3^{ème} Vendredi de chaque mois de 9 h à 12 h au Centre médico-social 32, rue de Rathsamhausen

- le 3^{ème} mardi de chaque mois de 9 h à 12 h au bureau de l'adjoint de quartier - 100, route des Romains

■ WISSEMBOURG :

le 2^{ème} et 4^{ème} mercredi de chaque mois de 13h30 à 16h30 à la Maison du Conseil Général - 7, quai du 24 novembre

Les missions de l'Adil

L'Adil du Bas-Rhin a été créée en 1993 à l'initiative du Conseil Général du Bas-Rhin et, est conventionnée par le ministère en charge du logement. Elle offre aux particuliers et à ses partenaires une information complète, et qualifiée sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales liées au logement.

L'Adil n'agit pas à votre place, elle n'a pas de mission de conciliation, de défense ou de fonction commerciale.

Il n'est pas nécessaire d'être membre : les conseils s'adressent à tous et sont entièrement gratuits.

Le service de l'Adil s'adresse donc à toute personne, locataire, propriétaire occupant ou propriétaire bailleur, qui s'interroge sur les dispositifs financiers ou fiscaux, la copropriété, la construction, le droit de la location, les relations de voisinage... Dans le domaine de l'accession, les conseillers-juristes de l'Adil établissent également des simulations financières afin d'étudier la faisabilité d'un projet.

L'information de l'Adil qui se veut avant tout préventive, permet aux usagers de mieux connaître leurs droits et obligations, ainsi que les solutions adaptées à leur cas particulier.

Où peut-on vous trouver pour obtenir des renseignements ?

Le siège de l'ADIL se situe au 5, rue Hannong à STRASBOURG.

Les consultations de nos conseillers-juristes sont gratuites et délivrées majoritairement par téléphone en composant le 03 88 21 07 06.

Pour l'étude complète d'un projet d'accession à la propriété, ou lorsque la complexité de la situation l'exige, nous recevons sur rendez-vous.

Vous pouvez également venir nous rencontrer sans rendez-vous à l'occasion de la tenue d'une des 14 permanences décentralisées sur l'ensemble du département du Bas-Rhin (liste ci-contre), ou solliciter nos services en posant votre question via le formulaire de contact disponible sur notre site internet www.adil67.org.

Nous enregistrons une moyenne annuelle de 20 000 consultations, tous thèmes confondus !

Les horaires d'ouverture :

du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30

fermé le mercredi matin

Adil du Bas-Rhin

5, rue Hannong
67000 STRASBOURG
Tél : 03.88.21.07.06
Fax : 03.88.21.95.00
www.adil67.org

