

### Edito



## La loi Logement en cours est-elle déjà en retard sur l'évolution des marchés ?

La loi ALUR (Loi pour L'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) actuellement en discussion au Parlement, ambitionne notamment de réformer en profondeur les dispositions régissant les rapports locatifs, la gestion des copropriétés, et l'information de l'acquéreur. Véritable enjeu de société, il est légitime que le logement soit au cœur des préoccupations de nos gouvernants.

Les enjeux sont de taille : 20 millions de français vivent dans les 9 millions de logements situés dans des immeubles en copropriété. 40 % des français sont locataires, dont les 2/3 dans le parc locatif privé compte tenu de l'insuffisance du parc public. Et malgré la crise, devenir propriétaire reste un objectif majeur pour de très nombreux ménages.

La loi est énoncée, mais il n'en est pas moins vrai que l'immobilier reste tout autant régi par les règles du marché que par les dispositifs réglementaires, même si le logement n'est pas une « marchandise » comme les autres.

Du côté de la loi, que faut-il en dire ? Elle reprend un certain nombre d'aménagements portés par la profession qui méritent d'être salués. Soulignons notamment la simplification des règles de majorité en copropriété, le renforcement de l'obligation de formation continue pour les professionnels de l'immobilier, la possibilité pour le bailleur de pallier au défaut d'assurance de son locataire, ou encore la création d'un fonds de prévoyance travaux pour les copropriétés amenées à faire face aux échéances du Grenelle, sans oublier l'amélioration des procédures de contrôle des caisses de garantie, véritable gage de sécurité pour les clients dont les fonds sont gérés par des professionnels.

Concernant les rapports locatifs, la future loi vise à baisser les loyers et favoriser l'accès au logement pour tous en restaurant la GUL, sorte de « sécurité sociale du logement » à laquelle tout bailleur privé devra adhérer.

Du côté du marché, celui-ci n'a pas attendu la loi pour corriger les excès de la dernière décennie. Les prix des loyers s'ajustent sans qu'il soit besoin de les réglementer. L'arrivée massive de logements neufs a bouleversé les standards du confort immobilier, imposant aux propriétaires de rénover leurs logements pour pouvoir les louer. Les bailleurs privés sont indispensables à l'équilibre du parc immobilier, et ils assument parfaitement cette fonction.

L'investissement locatif reste une valeur sûre pour qui sait adapter ses exigences à son marché. Un très bon logement continuera à capter des locataires solvables en nombre suffisant. Un logement médian requerra peut être un arbitrage de la part de son propriétaire, qui pourra le rénover en vue de le relouer, et s'adosser à une garantie contre les impayés de loyer, ou décidera de le mettre en vente en profitant de la toute récente réduction de la fiscalité sur les plus-values (voir détail page 4).

Côté copropriété, la future loi ne contient pas de disposition perturbante pour le bon professionnel, hormis l'une d'entre elles qui repose en apparence sur une bonne idée : généraliser la pratique du compte bancaire séparé. En apparence seulement ! Car la contrepartie se révèle douloureuse pour les finances des copropriétaires. Là où le syndic prenait à sa charge les frais bancaires, ils seront maintenant imputés à la copropriété, sans la contrepartie des produits financiers qui resteront acquis du coup... aux banquiers. Les surcoûts de gestion liés à ce type de compte devront ici encore être assumés par la copropriété. La réduction des coûts d'affranchissement qu'aurait généré la possibilité de convoquer les assemblées générales par internet aurait pu compenser le surcoût des comptes bancaires séparés, mais la loi nouvelle n'a toujours pas intégré la possibilité de déroger aux envois recommandés. Pour l'instant.

En 50 ans d'existence, ce n'est pas la première fois que nous connaissons des bouleversements liés aux évolutions du marché ou aux réformes législatives. La période que nous traversons par contre est assez exceptionnelle. Elle cumule des changements de marché en profondeur résultant des modes d'usage et des mentalités impactées par la logique du Web, une situation économique fragile et de nouvelles contraintes législatives visant à encadrer toujours plus l'immobilier résidentiel.

Voilà de quoi activer un peu plus notre propre évolution vers un service plus qualitatif, plus professionnel, plus réactif encore. Dans ce contexte, notre ambition n'est autre que vous accompagner et vous conseiller efficacement dans la mise en valeur et la gestion de votre patrimoine.

Eric Derely  
Président du Groupe SERGIC

## Spécial Bailleurs

### Sommaire

#### Le marché locatif.....p.2/3

- Retour sur 2013 : une offre surabondante mais une demande toujours active
- La tentation de la location entre particuliers
- Les risques de la location
- Pourquoi rester bailleur ?

#### L'actualité immobilière.. p.4

- Bailleurs : Nouveau blocage des loyers pour un an
- Vendeurs : Allègement de la taxe sur les plus values immobilières
- Copropriétaires : Invitation au Salon de la Copropriété

# Le marché de la location est-il tombé en panne cet été ?

## Une offre surabondante qui profite aux locataires.

Des délais de relocation qui s'allongent, des locataires qui discutent les prix, des loyers qui baissent ou encore des travaux à réaliser pour pouvoir relouer son bien. En quelques années, le panorama a bien changé pour de nombreux propriétaires de logements. Fini le temps où les candidats locataires se pressaient pour réserver la perle rare disponible sur le quartier convoité, sans discuter, ni du prix, ni de la date d'entrée, ni de la liste interminable des justificatifs demandés.

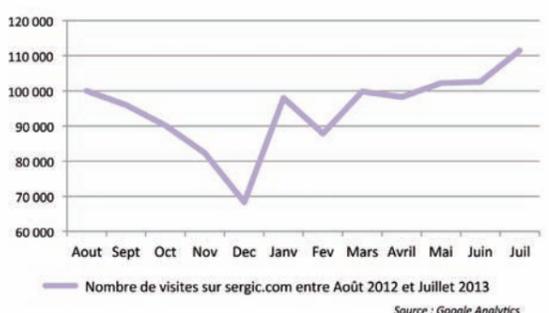
Comme nous le pressentions dès le printemps (cf notre lettre d'informations de juin dernier), **la saison de location a été tendue**. Les listes de logements vacants se sont allongées, concourant à créer un sentiment de surabondance de l'offre. Les candidats à la location n'ayant que l'embaras du choix, ils ont tout naturellement pu, à loisir, moduler leurs critères et accroître leurs exigences.

**Observatoire SERGIC** Fin août, SERGIC proposait encore 2.000 logements à la location sur les 20.000 logements du portefeuille géré, soit 10 % de plus qu'il y a un an, et près du double d'il y a cinq ans. Le même constat est réalisé partout en France chez nos confrères.

## Pour autant, la demande est restée très active cet été alors même que l'accès à l'offre n'a jamais été aussi facile.

Que ce soit dans nos 35 agences, mais surtout sur internet, **le nombre de candidats à la location reste élevé** et progresse même de 5 à 10 % par rapport à l'année dernière. Toutefois, ils sont de plus en plus **à la recherche de la bonne affaire**, conscients que l'offre est abondante et que le marché leur est favorable. C'est pourquoi, ils ne se précipitent pas et prennent le temps de choisir.

La location attire toujours de nombreux prospects : plus d'1 million de visites cette année sur sergic.com



## Louer un logement reste une affaire de coup de cœur.

Choisir son lieu de vie reste avant tout **une affaire de cœur**, même en temps de crise. Une fois sur deux, lorsque le bien séduit, la visite se conclut par une location, même si elle s'accompagne de plus en plus souvent d'une négociation, dont le prix n'est qu'une des composantes.

Pour être louable, un logement doit aujourd'hui, non seulement, être proposé à un **loyer raisonnable**, mais aussi être **irréprochable sur le plan du confort**. Même Paris est touché. Cet été, un logement situé dans le VIII<sup>ème</sup> arrondissement parisien, fraîchement repeint et bien placé, a mis plusieurs mois à trouver un locataire, tout simplement parce qu'il n'avait pas de cuisine équipée. Il y a encore deux ans, il s'était reloué en 48 heures.

**Observatoire SERGIC** 53 % des candidats à la location qui visitent un logement occupé avec le précédent locataire le réservent à l'issue de la visite.

## La concurrence des logements neufs issus du dispositif Scellier est une réalité.



**Beau, jeune, et pas cher**, un logement Scellier a souvent tout pour plaire. A condition toutefois qu'il soit bien localisé, ce critère restant bien sûr prépondérant en matière immobilière. Hormis cette réserve sur l'emplacement, les logements neufs issus du dispositif Scellier, vendus massivement sur plan entre 2009 et 2012, sont maintenant **construits et livrés**. De grande qualité environnementale, ils sont très économes en énergie. Actuels, contemporains dans leurs équipements et leur décoration, ils séduisent une clientèle locative qui rechigne à mettre la main à la pâte au moment d'emménager. Comme en plus les logements issus du dispositif Scellier ont des loyers plafonnés, ils se révèlent également attractifs en termes de prix. Du coup, les logements anciens prennent parfois un véritable « coup de vieux ».



## La tentation de la location entre particuliers.

Le marché du PAP (*Particulier à Particulier*) représente 1 location sur 2, les agences immobilières et les notaires en assurant l'autre moitié. Le site internet *Le Bon Coin*, leader des annonces entre particuliers, mais qui accueille autant d'annonces de professionnels que de particuliers, représente à lui seul, 29 % des contacts issus du web,

loin devant *Logicimmo.com* et presque à égalité avec le portail *Se Loger*, réservé aux professionnels, qui reste toutefois largement en tête en Ile de France (à Paris on loue moins entre particuliers).

Les motivations de la location directe entre particuliers semblent évidentes : économiser les frais d'agence d'une part, mais aussi permettre au propriétaire de choisir son locataire. Quant au locataire, il pourra plus facilement tenter d'amadouer le bailleur face à un dossier de solvabilité un peu juste. Car c'est un constat établi : la demande issue du *Bon Coin* apparaît souvent **plus sociale et moins solvable** que la demande issue des portails strictement réservés aux agences immobilières et dont les critères de solvabilité sont connus du public.

## Attention à la prolifération des faux documents.

La solvabilité des ménages est devenue un réel problème, au point que des sites spécialisés proposent sur internet, pour quelques euros, de se constituer un dossier locataire à l'épreuve du bailleur le plus exigeant. Sur certains secteurs plus sensibles, **les faux documents peuvent concerner un dossier sur cinq**. Avec l'expérience, nos équipes arrivent généralement à les identifier.

Bien qu'il s'agisse d'une infraction pénalement répréhensible qualifiable de « faux et usage de faux », le phénomène s'est tellement banalisé que le locataire démasqué ne prend même plus la peine de nier. Exemple de cette jeune femme qui nous expliquait récemment « je suis en interim et à temps partiel, si je vous fournis mes vrais bulletins de salaire, vous ne me prendrez pas, alors j'en ai acheté sur internet... ».



## Remplir les logements ne poserait aucun problème... s'il n'y avait pas le risque d'impayé.

C'est une remarque de plus en plus fréquente chez nos bailleurs dont le logement tarde à être reloué : « Je ne comprends pas, avec la crise du logement, mon appartement devrait être reloué tout de suite », ou encore « j'ai mis une annonce en direct sur internet et j'ai reçu 50 coups de fil dans le week-end... ». C'est vrai, la demande est abondante et le parc HLM ne peut pas répondre à tous. Trouver un locataire ne pose aucune difficulté, dès lors que l'on est peu regardant sur sa solvabilité. En revanche, **séduire un locataire solvable confronté à une offre abondante prendra plus de temps**.

Le problème réside avant tout dans la **solvabilité des ménages**. Les locataires se recrutent majoritairement parmi les jeunes ménages et les bas et moyens revenus, qui n'ont pas encore ou ne peuvent pas accéder à la propriété. Or **les loyers ont augmenté** ces 10 dernières années environ **deux fois plus vite que les salaires**. Conclusion logique, là où un salarié justifiait sans problème il y a 10 ans de revenus représentant 3 fois le montant du loyer et des charges, le même salaire actualisé ne représente aujourd'hui plus que 2,5 fois le loyer actualisé du même logement. Avec la crise et la **multiplication des contrats précaires**, lorsque ce ne sont pas les revenus qui posent problème, c'est le statut du locataire qui fait défaut.

**Observatoire SERGIC** Une location sur 4 est annulée lors de l'instruction du dossier. Outre le développement des fausses pièces (cf encadré) c'est la précarité et la faiblesse des ressources qui sont en cause.

## Pourquoi rester bailleur aujourd'hui ?

Le marché locatif obéit à des **fondamentaux bien ancrés** : d'une part il s'agit d'un **besoin primaire** et, d'autre part, **plus de 40 % des français vivent en location**, soit le double de nombreux pays voisins. Ajoutez à cela que la France reste un pays à la démographie galopante, où la création de nouveaux ménages progresse plus vite que le parc immobilier, et vous comprendrez pourquoi **ce marché ne peut que rester structurellement actif**, quelle que soit la conjoncture. Enfin, le parc locatif privé accueille 6 locataires sur 10 contre 4 en HLM.

## Les solutions existent, heureusement !

Respectez ces quelques consignes et vous disposerez de tous les atouts pour être un bailleur heureux.

- **Savoir se montrer patient au moment de la relocation du logement.**
- **Entretenir régulièrement et maintenir son logement à niveau.**
- **Ajuster le loyer au marché.**
- **Accepter des critères de solvabilité en rapport avec le marché et, au besoin, souscrire une garantie contre les impayés.**
- **Accepter une négociation raisonnable.**



Dans ces conditions, **être bailleur reste le meilleur moyen de se constituer un patrimoine durablement.**

## Comment se prémunir contre les loyers impayés ?

A partir du 1<sup>er</sup> novembre prochain, **la trêve hivernale** protégera à nouveau les locataires indécis contre le risque d'expulsion et ce, jusqu'au printemps.

En cas d'impayé, c'est un véritable **parcours du combattant** qui attend le bailleur. La procédure en recouvrement des loyers apparaît longue et coûteuse. En effet, la loi s'attache principalement à permettre au locataire de reprendre spontanément ses règlements et multiplie les délais de réflexion qui lui sont accordés.

## Bon à savoir

Chez SERGIC, l'assurance contre les impayés de loyers intègre la protection juridique du bailleur. Un avantage à ne pas sous-estimer.



Entre le 1<sup>er</sup> impayé et l'expulsion, il faut compter **18 à 24 mois de procédure**, lorsque tout se passe bien. Il faut savoir que **plus de 100 000 jugements d'expulsion** sont rendus chaque année en France.

Les étapes de la procédure : de l'impayé à l'expulsion.

Étapes	Délai	Coût moyen constaté
Commandement de payer	Au 2 <sup>ème</sup> mois d'impayé	180 € d'huissier
Assignation au tribunal	Entre le 4 <sup>ème</sup> et le 5 <sup>ème</sup> mois d'impayé	150 € d'huissier 1000 € d'avocat
Jugement	Sous réserve de renvoi, le jugement est rendu	Éventuelle facture complémentaire, avocat 500 €
Signification du jugement	Dans le mois qui suit le jugement.	100 € d'huissier
Mise en exécution	Un mois.	250 € d'huissier
Expulsion	De 2 à 6 mois après le commandement de quitter les lieux (hors trêve hivernale du 01/11 au 15/03).	1200 € d'huissier et frais dérivés (serrurier, déménageur)
Recours contre l'état	En cas de refus du concours de la force publique, délai 1 an minimum.	

# L'actualité immobilière

L'actualité juridique de la rentrée sera surtout centrée sur la Loi de réforme du Logement (loi ALUR – *Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé*), actuellement en débat à l'Assemblée Nationale. C'est l'ensemble des activités immobilières qui sont impactées. Propriétaires, vendeurs, acquéreurs, copropriétaires, locataires ou bailleurs sont directement concernés.

En marge de la loi ALUR, nous avons choisi de vous présenter 2 nouveautés réglementaires de l'été :

## Bailleurs : Nouveau blocage des loyers pour un an.

Le décret d'encadrement des loyers à la relocation initié par Cécile Duflot en juillet 2012 a été reconduit une année supplémentaire. Ainsi, dans 39 agglomérations, les bailleurs ont l'interdiction d'augmenter le loyer lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail au-delà de la simple indexation de l'indice IRL qui progresse de l'ordre de 1 à 2 % par an (*Indice de Révision des Loyers*).

Seule exception, si des travaux importants sont réalisés dans le logement, et dont le montant représente au moins 6 mois de loyer, le nouveau loyer pourra être majoré dans certaines limites.

Sont concernés les logements situés dans des villes et agglomérations pour lesquelles l'administration estime qu'il y a une situation « anormale » du marché locatif.

Plus de la moitié des 20.000 logements gérés par SERGIC sont concernés par ce dispositif. A noter que les agglomérations d'Arras et Compiègne sont désormais concernées par cette mesure, alors que celles de Douai et Lens ne sont plus impactées.

La liste complète des communes visées est consultable sur le site: [territoires.gouv.fr](http://territoires.gouv.fr)



## Vendeurs : Allègement de la taxe sur les plus values immobilières depuis le 1<sup>er</sup> septembre

Lorsque vous vendez un bien immobilier, maison ou appartement, plus cher que vous ne l'avez acheté, vous réalisez ce qu'on appelle une plus value immobilière, qui est alors taxée à 34,5 %. Toutefois, l'assiette de calcul diminue au fur et à mesure de la durée de détention. Plus longtemps vous gardez le logement, moins vous payez de taxe.

La précédente réforme Fillon avait porté à 30 ans la durée de détention nécessaire pour être exonéré de la taxe, au lieu de 15 précédemment. Le nouveau dispositif réduit considérablement la taxe dès 22 ans de détention, et permet de bénéficier d'un abattement supplémentaire de 25 % si la vente a lieu avant le 31 août 2014. Rappelons que l'imposition sur les plus values concerne la vente d'une résidence secondaire ou d'un immeuble loué, mais ne s'applique pas en cas de vente de sa résidence principale.

Compte tenu de l'impact de la durée de détention sur la taxation, il est important de maîtriser cette donnée au moment de vendre. Dans l'exemple d'un bien acheté 100.000 € revendu 180.000 €, la plus value sera de 80.000€, ramenée à 77.000 € après imputation d'un abattement forfaitaire pour frais. L'assiette de taxation est de 34,5 %, soit 26.565 €.

En fonction de la durée de détention du bien, l'imposition se modulera comme suit :

Durée de détention avant revente	Taxation
5 ans	26.565 €
9 ans	22.266 €
15 ans	15.818 €
22 ans	8.593 €
25 ans	5.371 €
30 ans	0 €



Copropriétaires : Pour tout savoir sur les nouveautés en matière de copropriété... venez au Salon de la Copropriété !

## INVITATION

Salon de la  
**COPROPRIÉTÉ**  
Gestion, fonctionnement, valorisation des immeubles

**13 - 14 novembre 2013**  
Paris Porte de Versailles - Pavillon 5.1



SERGIC vous invite à les retrouver au Salon de la Copropriété. Le programme des conférences est disponible sur le site [www.saloncopropriété.com](http://www.saloncopropriété.com)