

LOGEMENTS VACANTS

La crise du logement locatif est endémique alors qu'il y a des dizaines de milliers de logements vacants, donc potentiellement disponibles.

S'en prendre aux propriétaires est trop facile, injuste et, surtout, CONTRE-PRODUCTIF.

Peut-être serait-il plus efficace de commencer par se demander pourquoi ces propriétaires de logements vides ont fait le choix de se priver d'un revenu ?

RAISONS PRINCIPALES

Il y a de multiples raisons. Parmi celles-ci, citons :

- Déménagements pour raisons professionnelles d'une durée limitée, pas toujours définie, ce qui implique d'avoir la certitude de pouvoir récupérer son logement au retour ;
- Logements non conformes (électricité notamment), donc non louables sans travaux parfois importants que les propriétaires n'ont pas les moyens ou n'ont pas envie de faire pour diverses raisons ;
- Logements gardés pour des enfants ou des parents qui pourraient en avoir besoin dans un avenir plus ou moins proche, ou quand ils sont de passage, ou dans le cadre de successions à venir ou en-cours, etc. ;
- Propriétaires qui ne veulent plus s'encombrer de locataires et des soucis qui vont trop souvent avec ;
- Propriétaires lassés par des lois qui, sous prétexte de protéger les locataires, rendent très difficile, coûteux et aléatoire de récupérer les logements loués, ou de se débarrasser d'un locataire dont le comportement n'est pas supportable par le voisinage, ou pour tout autre motif sérieux, dont le non-paiement des loyers ;
- Rentabilité faible, surtout pour les propriétaires dans les tranches hautes du barème de l'impôt, s'ils n'envisagent pas de devenir des « marchands de sommeil ».

Ce constat fait, reste à trouver des moyens pour remettre sur le marché une partie significative de ces logements vacants. Sur la base des raisons évoquées, on constate que l'assurance sur les loyers impayés n'est qu'une des raisons parmi beaucoup d'autres.

Quant à surimposer les logements vacants, c'est à la fois discriminatoire et une atteinte à la propriété privée, outre le fait que ça ne conduit pas au résultat espéré, tant s'en faut. Cela revient à vouloir interdire à un propriétaire d'avoir un pied-à-terre, ou de pouvoir loger un proche gratuitement, ou d'avoir un logement à la disposition de parents ou d'amis de passage.

Tout cela parce que l'État préfère s'en remettre à des lois plutôt que de faire l'inventaire des problèmes, de se pencher sur les besoins et les obstacles et de faire construire des logements.

Problème nouveau important

Les locations type AirBnB et consorts génèrent deux problèmes très sérieux car :

1. Plus rentables pour les propriétaires, elles tendent à assécher le marché de la location, et même celui de l'achat, ce qui rend la pénurie d'appartements encore plus préoccupante.
2. Ces locations de (très) courtes durées posent de sérieux problèmes de cohabitation et de sécurité aux résidents des immeubles concernés et génèrent parfois de profondes modifications de quartiers.

Là aussi, l'État doit intervenir, notamment en précisant qu'un immeuble est régi par des lois et par son règlement de copropriété et que, si celui-ci interdit les locations meublées et/ou de courtes durées, les locations AirBnB et autres ne sont pas autorisées.

SOLUTION SUGGÉRÉE

Pour sortir de cette situation absurde, ne pourrait-on pas créer un « OFFICE DE LOCATION » public/privé qui prendrait en location les logements vacants en offrant aux propriétaires :

- Un loyer dont le montant serait fixé au départ en fonction de la valeur locative (valeur raisonnable) du logement et de son état, ce loyer étant versé quoi qu'il arrive ;
- La garantie de pouvoir récupérer le logement à tout moment, quelle qu'en soit la raison, sous un préavis de six mois (voire trois), avec cependant une location minimale au départ de plus ou moins deux ans, négociable en fonction des circonstances et des travaux à effectuer ;
- La garantie d'intervenir, voire de changer l'occupant, en cas de problèmes sérieux avec celui-ci.

Ensuite, l'OFFICE doté de son parc de logements à louer :

- Ferait les travaux de rénovation et les mises en conformité nécessaires ;
- Trouverait les locataires dont le bail de location, d'une durée déterminée, indiquerait clairement qu'il n'est pas attaché à un logement particulier, mais à un logement répondant à des critères (taille, localisation, prix, etc.) de façon à ce qu'ils puissent être changés de logement en cas de besoin ;
- S'assurait périodiquement que lesdits locataires occupent « bourgeoisement » (selon la formule consacrée) leur logement, et interviendrait si ce n'était pas le cas.

Avec ces garanties et cette organisation, il est probable qu'une partie des logements vacants pourraient être remis sur le marché locatif.

Cet Office devrait aussi avoir la faculté de racheter, soit directement soit par l'intermédiaire d'investisseurs agréés, les logements qui seraient susceptibles d'être vendus, les occupants ayant toutefois un droit de préemption.

Par ailleurs, aura-t-on un jour un ministre du Logement qui prendra conscience que ce n'est pas en sanctionnant les « méchants » propriétaires que l'on permettra aux « gentils » locataires de se loger dans des conditions correctes et de trouver facilement un logement ?

Ces « méchants » propriétaires, à qui il faudrait tordre le cou, et ces « gentils » locataires, à qui il faudrait donner tous les droits, sont membres d'une même société dans laquelle les méchants et les gentils se répartissent très équitablement dans toutes les couches de cette société, chez les locataires comme chez les propriétaires.

Je fus un « méchant » propriétaire qui fut si dégoûté par le comportement de mes « gentils » locataires que j'ai tout vendu... et que ces logements sont maintenant, soit vacants, soit rattachés à des appartements mitoyens ! Perdus pour la location. Et je suis loin d'être le seul dans ce cas.

Quant aux loyers jugés excessifs, une abondance de biens à louer serait beaucoup plus efficace pour faire baisser les prix que des lois qui ne font qu'assécher encore un peu plus le marché de la location.

Et ne parlons pas des multiples réglementations qui, si elles étaient toujours appliquées, retireraient des milliers, des centaines de milliers de logements du marché.

Non, ce n'est pas en mettant des idéologues, prioritairement préoccupés par leurs ambitions politiques, à la tête du ministère du Logement, ni à celle des autres ministères d'ailleurs, que l'on réglera les problèmes de la France.

Il y a une façon très simple de lutter contre les abus des propriétaires voyous : une offre supérieure à la demande. C'est beaucoup plus efficace que des lois confiscatoires et aberrantes qui conduisent à la prolifération de propriétaires voyous et à l'assèchement du marché de la location, les propriétaires corrects, oui il en existe, se retirant de cette jungle ou n'y allant pas !

La crise du logement dans les grandes villes est une constante depuis des lustres et aucun gouvernement n'a échappé au cercle vicieux, soit en faisant des lois qui protègent (abusivement) les locataires, soit en proposant des incitations fiscales qui profitent surtout à des officines véreuses qui font construire des logements là où il n'y a pas toujours des besoins.

À quand un ministre du Logement qui mènera une enquête sérieuse et objective sur le terrain pour se rendre compte, par lui-même, qu'il existe peut-être des solutions plus vertueuses, plus justes et plus efficaces ?

Par ailleurs, pourquoi ne demanderait-on pas aux gestionnaires des Assurances Vie d'investir massivement dans la pierre locative ? C'est le moment idéal en raison des très faibles taux monétaires. Il est en effet plus facile à une institution de gérer une grande quantité de « gentils » locataires, qu'à un particulier qui n'a qu'un petit nombre de logements en location. Les placements Pierre sont sûrs et rapportent au moins autant, sinon plus, que les placements monétaires.

Enfin, il y a de multiples bâtiments vides et des espaces disponibles qui appartiennent à l'État, aux Armées, à la SNCF, à EDF, etc. Ils pourraient certainement être rapidement transformés en logements en appliquant des procédures d'urgence. On créerait ainsi des logements et des emplois !

Seules manquent la lucidité et la volonté de nos Institutions gouvernementales. Elles devraient, avec les métropoles, prendre en charge ce problème.

Là, comme dans l'ensemble des rouages de l'État, il faut tout mettre à plat, penser autrement notre politique du logement et éviter de pénaliser les propriétaires et les potentiels propriétaires... qui sont une partie de la solution !

Agir au lieu de légiférer ! Un pragmatisme actif en lieu et place d'une idéologie punitive passive !

N.B. Il existerait des initiatives de la part de particuliers ou d'associations qui mettraient en application, en partie, ce qui précède. Mais, s'agissant de démarches locales qui, ne bénéficiant ni d'une couverture médiatique ni des moyens nécessaires, sont dans l'incapacité de résoudre un problème national d'une telle ampleur, hélas !

BILLET D'HUMEUR

Légiférer, légiférer... un mal endémique français !

La loi DALO, sur le droit au logement opposable, est un bon exemple de loi qui, hélas, n'a aucun sens. Elle est très légitime, sauf que, quand il manque plus d'un million de logements, loi ou pas loi, il y aura toujours plusieurs millions de mal ou de non logés.

Pour paraphraser Staline : votre loi, c'est combien de logements ?

Une loi face à la pénurie : la répartir, c'est-à-dire imposer des appartements communautaires à la Soviétique ?

Quant à la loi ALUR, c'est combien de logements en moins, et combien de complications, de coûts et de délais en plus ?

Encore une ineptie !