



## BILAN LOYERS

### SIX MOIS D'APPLICATION DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Le secteur locatif représentant une part importante de l'activité des ADIL (près de la moitié des ADIL y ont consacré plus de 50 % de leur activité en 1989) il était opportun d'analyser les réactions du public à la loi du 6 juillet 1989, à partir d'un questionnaire qualitatif soumis à l'ensemble du réseau en octobre.

L'objectif était de mesurer l'impact de la loi à travers la fréquentation des ADIL°, d'examiner dans quelle mesure elle a modifié les comportements des bailleurs et des locataires, les pratiques (notamment la fixation des loyers et les baux verbaux dont le rapport sur les loyers déposé au Parlement en février 89, a souligné l'ampleur) et enfin d'apprécier l'évolution des marchés locatifs.

De cette enquête on peut tirer deux constats.

LA LOI DU 6 JUILLET EST ENTREE DISCRETEMENT DANS LE PAYSAGE LOCATIF...

1. Les ADIL n'enregistrent pas, hors Paris, une affluence importante liée à la loi.

La loi du 6 juillet est passée inaperçue pour bon nombre de bailleurs et de locataires et ceci même dans les départements où des actions de communication (presse, émissions de radios, débats, conférences etc..) ont été conduites soit par l'ADIL, soit par la DDE.

La date de publication de la loi, le fait qu'elle n'entraîne pas de bouleversements importants par rapport aux mesures transitoires de la loi Méhaignerie, et qu'il s'agisse du quatrième changement de règle du jeu en sept ans (loi Quillot, loi Méhaignerie, loi Faure) créant une certaine lassitude chez les bailleurs, tous ces éléments contribuent certainement à expliquer l'absence de "passion" pour la nouvelle loi.

C'est souvent à l'occasion d'une question pratique (charges, état des lieux congé..) que l'ADIL est amenée à informer les parties de l'existence de la nouvelle loi.

L'état des marchés locatifs fournit également une explication essentielle: l'enquête menée auprès des ADIL confirme en effet, huit mois plus tard, les tendances observées dans le rapport sur les loyers commandé par le Ministre de l'Équipement et du Logement en février dernier, quant au relatif calme des marchés locatifs, agglomération parisienne mise à part :

Si des tensions sectorielles apparaissent sur les logements vacants dans certaines localités (la côte d'Azur, les villes côtières du Var, le pays de Gex dans l'Ain, la zone frontalière du Doubs, Annecy, le sud de l'Oise) ou pour les types de logements qui souffrent de rareté (les maisons individuelles; les logements de quatre pièces et plus à Toulouse, Rennes, Dijon, Vichy) en règle générale, la fixation des loyers des logements vacants et des augmentations demandées au moment du renouvellement, sont justifiées par une sous évaluation due au fait que le locataire était dans

les lieux depuis longtemps.

L'habitat rural proche des zones d'activités ou situé en zone touristique subit des hausses de loyers qui semblent injustifiées au regard des logements loués ; ce phénomène est signalé par plusieurs ADIL notamment la Drôme, l'Eure, la Haute-Garonne, l'Indre, la Saône-et-Loire, la Savoie et la Vienne : l'offre de logements de qualité et de maisons individuelles en location y étant très nettement insuffisante, les loyers des logements vacants sont de plus en plus souvent fixés en prenant comme références les loyers urbains ou le cas échéant, les logements neufs et réhabilités, aidés par l'Etat.

En revanche les loyers des petits appartements en surnombre, (à Bordeaux et Toulouse), auraient tendance à diminuer.

2. A priori peu de bailleurs semblent avoir modifié leur comportement vis à vis de leur patrimoine locatif :

Les ADIL ont perçu plus de manifestations de "mauvaise humeur" face à ce nouveau changement législatif que de réelles intentions de vendre ou de laisser les logements vacants.

Les rares intentions de ne pas louer ou de vendre qui ont pu être déclarées ne sont d'ailleurs pas directement liées à la loi, mais plutôt à une conjonction d'éléments : l'incertitude, maintenant levée, quant à l'avenir des mesures fiscales, les risques croissants d'impayés, l'impôt de solidarité sur la fortune.

3. Il reste une proportion importante de locations verbales :

Une légère tendance à la "normalisation" apparaît toutefois dans les intentions des bailleurs qui s'adressent aux ADIL.

Il semblerait que les répétitions successives depuis la loi Quillot quant à l'intérêt de faire un bail écrit finissent par convaincre lentement mais sûrement les bailleurs.

La loi "protégeant" le locataire en cas de location verbale, celle-ci ne pose d'ailleurs de problème que pour les locations non réglementées (locations meublées notamment), ou lorsqu'un bailleur abuse de ses droits (augmentations illégales ou congé abusif par exemple) face à un locataire qui méconnaît les siens.

#### LA FIXATION DES LOYERS A L'AMIABLE EST LARGEMENT REPANDU EN PROVINCE

1. En province, la fourniture des références n'est actuellement effective que dans une minorité de cas : la complexité des textes conjuguée avec les changements réglementaires successifs qui découragent certains petits bailleurs privés, l'ignorance de bonne foi, les difficultés pour trouver des références valables en l'absence d'observatoires, contribuent pour le moment, à la non application de la réglementation des loyers par la fourniture de références.

La pratique la plus répandue cinq mois après l'entrée en vigueur de la loi est, la fixation amiable entre le bailleur et le locataire qu'il s'agisse de renouvellements ou de nouvelles locations.

Dans la plupart des cas, il n'y a ni fourniture de quittance ni recours à de faux travaux d'amélioration pour justifier le montant du loyer : il semblerait qu'une proportion importante de bailleurs et locataires se mettent d'accord pour simplifier la loi...

La plupart des nouveaux locataires, informés de ce qu'ils ont la possibilité de contester la fixation du loyer dans le délai de deux mois, déclarent ne pas avoir l'intention d'utiliser ce droit.

2. A Paris, dans le Val d'Oise et en Seine et Marne (zone est), la fourniture de références, facilitée par l'accès à l'Observatoire des Loyers (notamment par l'intermédiaire des ADIL), est en revanche entrée dans les mœurs.

L'ADIL de Paris note une recrudescence de demandes de la part des bailleurs, tout en ayant le sentiment qu'ils n'appliquent pas toujours le

décret actuellement en vigueur en agglomération parisienne ( un quart des propositions de renouvellement analysées par l'ADIL est encore nul).

3. Conséquence logique, l'activité des commissions de conciliation est en diminution, voire en chute libre, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 6 juillet, dans nombre de départements y compris dans des départements où les loyers sont relativement élevés (ex la Haute Savoie).

Si cette tendance se confirme à l'avenir, il faut peut être y voir également l'effet positif des mesures d'étalement des loyers par tiers ou par sixième instituées par la loi du 15 janvier et reprise par celle du 6 juillet. Une large publicité pour ces dispositions avait été faite par le Ministère et l'ANIL en début d'année... Si l'on souhaite que les autres dispositions de la nouvelle loi s'appliquent plus massivement, peut être faudrait-il renouveler les opérations de communication.

Les 68 Centres d'Information sur l'Habitat / ADIL actuellement ouverts au public dans 42 départements offrent un conseil juridique, financier et fiscal complet sur la location, l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement .

Chaque ADIL regroupe les collectivités locales, le Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer, les professionnels publics et privés du logement, les organismes d'intérêt général et les associations d'usagers.

Pour connaître l'adresse de l'ADIL la plus proche : TEL (1) 42.02.65.95.  
Conseil gratuit.

\*Sont donc exclus de ce questionnaire Marseille, Strasbourg et Lyon, où il n'y a pas encore d'ADIL .