



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

Le « Bail Solidaire », une solution FNAIM pour plus de logements à louer avec des loyers moins chers

16 décembre 2014

Dans sa volonté d' « Agir pour le logement » et d'accroître l'offre locative à loyers maîtrisés, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) a proposé depuis plusieurs années le concept de bail solidaire. Il consiste à offrir au locataire un logement éco-performant pour un loyer proche du niveau HLM et au propriétaire, en contrepartie, une fiscalité allégée. Il contribue, en outre, à favoriser la mixité sociale dans les centres villes et les quartiers existants.

Avec cette solution, tout le monde est gagnant : les locataires, qui bénéficient d'un afflux de locations moins chères, accessibles à des familles modestes ; les propriétaires-bailleurs, qui se sentiront remotivés par une moindre taxation ; l'Etat et les Collectivités territoriales, qui disposeront ainsi d'un parc locatif élargi et immédiatement disponible car déjà construit.

Une « idée à creuser » sans plus attendre !

A propos du Bail Solidaire, qui lui a été présenté lors du 68e Congrès de l'Immobilier, le 8 décembre dernier, le Premier ministre a répondu : « *c'est une idée à creuser* ». « *Alors creusons-la*, lui répond Jean-François Buet, Président de la FNAIM. *Les professionnels de l'immobilier que nous sommes sont prêts à travailler avec Madame Sylvia Pinel, ministre du logement et d'autres ministères concernés pour faire aboutir ce projet novateur et ambitieux* ».

Connaissance préalable des loyers de marché. L'Etat et la FNAIM sont déjà d'accord sur un point : la baisse de loyer à consentir par le bailleur devra représenter un pourcentage du loyer de marché, lequel sera précisément connu grâce à des observatoires locaux.

Les professionnels adhérents de la FNAIM sont tout-à-fait disposés à alimenter ces observatoires dès lors qu'ils ont pour objectif principal la connaissance des marchés aux fins de délimitation des périmètres de l'action publique et de régulation des constructions.

Une réflexion déjà très aboutie chez les professionnels

Les travaux d'élaboration du Bail Solidaire peuvent donc commencer, parallèlement à la mise en place des observatoires. Côté FNAIM, les propositions ne manquent pas. Rappelons que, dès avant le vote de la loi ALUR, la Fédération avait déjà présenté son projet, basé sur la justice et la solidarité, en alternative à l'encadrement autoritaire et généralisé des loyers.

Expérience réussie. Un concept de bail solidaire proche de celui de la FNAIM existe déjà à Grenoble, sous le nom de Loca++, où il est décliné en deux versions : avec ou sans travaux. Le propriétaire s'engage à louer pour six ans à un locataire répondant à des conditions de ressources et moyennant un loyer correspondant à certains loyers sociaux.

- Le logement doit, évidemment, être conforme aux dispositions légales de décence et répondre à plusieurs conditions techniques : des fenêtres à double vitrage, une installation électrique aux normes et un chauffage cohérent. C'est l'ANAH qui est chargée de vérifier ces points.
- Pour financer les travaux et/ou compenser la perte de revenu, le propriétaire bénéficie d'une subvention de la part de la Communauté urbaine. Il a droit, en outre, à un abattement fiscal de 60% sur ses revenus fonciers. La gestion du bail est confiée à un professionnel ou à une association.

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02 – galivel@galivel.com

Complémentarité des deux parcs locatifs, le public et le privé. Ce dispositif grenoblois, instauré en 2014, a immédiatement rencontré un réel succès et est appelé à s'étendre en 2015. Il a permis de faire revenir ou de maintenir un nombre significatif de logements dans le secteur locatif privé tout en améliorant leur état de confort et en les rendant plus accessibles aux locataires à revenus modestes.

« Sa réussite est liée à l'implication de toutes les parties prenantes, à savoir les propriétaires, les professionnels de l'immobilier, garants du respect des obligations souscrites par le bailleur, l'Etat et les Collectivités locales », souligne Jean-François Buet qui ajoute : « Pour les communes, il serait important que ces logements à loyer réduit soient comptabilisés dans leur quota de logements sociaux. Cela permettrait d'en finir avec le clivage, artificiel, entre parc public et parc privé basé uniquement sur le statut juridique du propriétaire. Il serait plus sincère de définir le logement social sur les critères de niveau de loyer et de population accueillie ».

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilière (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com