FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

AGIR POUR LE LOGEMENT

Communiqué de presse

8 septembre 2015

Solibail ou Bail Solidaire FNAIM ?
Des dispositifs à rapprocher plutôt qu'à opposer

Mobiliser les propriétaires-bailleurs privés pour loger nos concitoyens les plus modestes, tel est l'objectif de la campagne « Solibail » engagée par le Gouvernement cet été. L'intention est louable, mais la méthode employée l'est moins. En confiant les locations à des associations plutôt qu'à des professionnels de la gestion locative, elle fait courir des risques aux propriétaires.

Tous gagnants avec le « Bail Solidaire » FNAIM

Le Bail Solidaire conçu par la FNAIM consiste à offrir, au locataire, un logement éco-performant pour un loyer proche du niveau HLM. En contrepartie, le propriétaire a droit à une fiscalité allégée. Tout le monde y gagne : les familles modestes bénéficient de locations moins chères ; les propriétaires-bailleurs sont remotivés par une moindre taxation ; l'Etat et les Collectivités territoriales disposent d'un parc locatif élargi et immédiatement disponible car déjà construit.

Gestion par un professionnel. La formule est d'autant plus rassurante pour le propriétaire que le logement est géré par son administrateur de biens habituel. Professionnel de la gestion locative, celui-ci maîtrise les règles de conclusion des contrats de location et sait réagir en cas de retard de paiement ou de dégradations. Il est en outre titulaire d'une assurance de responsabilité civile professionnelle et d'une garantie pour les fonds qu'il perçoit pour le compte de ses mandants.

Les risques potentiels de Solibail et des formules similaires

Solibail est le nom commun du « programme national d'intermédiation locative » créé fin 2008 avec le double objectif de mobiliser le parc privé pour pallier une insuffisance en logements sociaux, et de favoriser l'insertion en accompagnant des ménages dans leur occupation du logement. Le dispositif n'est pas national, il est cantonné à 9 régions parmi les plus peuplées[1].

Dans ce schéma (ou ses dérivés comme « Louez solidaire » à Paris), le propriétaire loue son logement à une association conventionnée par la préfecture de région. C'est donc l'association qui est locataire, qui paye le loyer et les charges, assure l'entretien et la remise en état du logement. Les occupants sont des ménages modestes précédemment hébergés à l'hôtel et logés dans le cadre du contrat Solibail pour une durée de 3 à 18 mois maximum, dans l'attente d'un logement définitif.

Le risque, pour le propriétaire, est double : la pérennité du dispositif, d'abord, qui n'est jamais acquise ; la solidité de l'association, ensuite. Que Solibail s'arrête ou que l'association perde son agrément et ses subventions, faute de budget ou parce qu'elle n'a pas rempli correctement sa mission d'accompagnement, le propriétaire risque fort de se retrouver avec un logement occupé sans plus aucune garantie de paiement des loyers ni des charges et réparations locatives.

[1] Île-de-France, Basse-Normandie, Languedoc-Roussillon, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays-de-la-Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes.

La solution : faire coopérer associations et professionnels

A propos du Bail Solidaire, qui lui avait été présenté lors du 68e Congrès de l'Immobilier, le 8 décembre 2014, le Premier ministre avait répondu : *« C'est une idée à creuser »*. Mais, neuf mois plus tard, le Gouvernement n'a accouché d'aucune nouveauté sur le sujet, préférant relancer un dispositif qui n'a pourtant rencontré qu'un demi-succès.

Un calcul à faire. Pourquoi cette frilosité à l'égard du Bail Solidaire FNAIM ? Peut-être à cause de l'allègement fiscal prévu pour le bailleur en contrepartie de la diminution du loyer. Mais cet avantage existe déjà, notamment dans le cadre des baux conventionnés par l'ANAH. Son extension coûterait-elle plus chère que les subventions aux associations, auxquelles s'ajoute le coût du pilotage administratif ? Le calcul est à creuser, sans arrière-pensée ni dogmatisme.

Une chose est sûre : avec le Bail Solidaire FNAIM, les Pouvoirs Publics peuvent compter sur la mobilisation d'un parc de logements privés déjà existant et disséminés dans le tissu urbain, ce qui aura pour effet de favoriser la mixité sociale. Ils y gagneront sur tous les tableaux car cela leur coûtera toujours moins cher que de construire de nouveaux logements sociaux.

Une complémentarité à instaurer. Pour la FNAIM, il ne s'agit nullement d'opposer les professionnels de l'immobilier aux associations caritatives, qui font un travail formidable. Leur rôle dans l'écoute, l'aide et l'accompagnement des personnes en difficulté est irremplaçable. De leur côté, les administrateurs de biens ont la connaissance et la confiance des propriétaires. Il faut donc faire travailler ensemble les associations et les professionnels, dans le cadre de leurs prérogatives respectives. A chacun son métier, le logement a tout à y gagner !

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 Immobilières (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