

Pierre-François Gouiffès



## 📄 Le bail mobilité : une réforme intégrer dans une vision globale du marché locatif

**Le programme du candidat Macron incluait la mise en place ou au moins l'expérimentation d'un "bail mobilité" évoqué en novembre 2016 à un évènement ORPI puis en janvier 2017 devant la Fondation Abbé Pierre, et dont la thématique refait surface à l'occasion du projet de loi logement.**

Ce dispositif semble justifié par la segmentation "dedans/dehors" de l'activité locative, la nécessité de trouver des solutions aux personnes rencontrant des difficultés à participer au marché locatif, enfin la sortie de biens immobilier des circuits locatifs classiques vers des marchés alternatifs de type AirBnB. Le cadrage proposé consistait à faire une expérimentation pour offrir ces baux à des publics précaires, sur la base d'une durée courte (moins d'un an), de droits restreints pour les locataires (sans plus de précision), d'une localisation centrée sur les zones tendues, et d'un encadrement pour éviter la généralisation d'un tel dispositif.

Il est utile de voir comment cette proposition se positionne au regard de la structure des baux en France et comment elle pourrait impacter le marché locatif national.

### Les baux d'habitation aujourd'hui en France

L'hypothèse forte qui a sous-tendu l'évolution normative des relations locatives sur les trente dernières années considère que le locataire est dans une situation structurellement défavorable par rapport au bailleur et qu'il faut donc que le droit et l'Etat le protège, une approche qui fait peu de cas de la liberté contractuelle et qui semble en outre induire la dualisation évoquée dans la proposition de bail mobilité entre locataire en place (bénéficiant dans des protections mises en place) et candidats

locataires (victimes du fait des risques que subissent les bailleurs).

Cette structuration fait de la France le pays de l'OCDE combinant le plus un encadrement normatif strict et une protection étendue du locataire (y compris l'enjeu de l'encadrement des loyers non évoqué ici), ce qui n'aboutit pourtant pas à faire de la France le pays ayant le niveau de protection le plus élevé pour les locataires (Allemagne, Suisse, Pays-Bas). Pour l'analyse qui va suivre, il est proposé de distinguer les baux du secteur locatif social, les baux libres du parc locatif privé et toute une série d'autre baux marqués par une grande flexibilité.

### Le bail HLM, dispositif le plus protecteur

Le bail HLM est le dispositif juridique le plus protecteur avec deux importantes particularités : l'absence de caution ou de garantie et surtout le caractère illimité du bail, ce qui caractérise le fameux "droit au maintien dans les lieux" propre au secteur HLM, droit qui s'est longtemps affranchi de l'évolution des revenus ou de la situation familiale du locataire. Il ne peut y être mis fin par le bailleur qu'en cas de non-respect par le locataire de ses obligations locatives, le recours aux expulsions locatives restant dans les faits l'exception après examen de diverses solutions de relogement.

On constate toutefois une remise en cause progressive d'un droit au maintien dans les lieux intégral, d'abord en 2009 puis en 2016

pour les cas de dépassement significatif des conditions de ressources ou pour les situations de sous-occupation manifeste, avec des protections particulières pour les locataires de plus de 65 ans ou handicapés.

### Le bail privé, combinaison de règles diverses

En ce qui concerne le bail d'habitation dans le parc locatif privé, les lois successives ont ratifié un renforcement constant des droits des locataires face aux bailleurs : loi Quillot de 1982, loi Mermaz-Malandain de 1989 enfin loi Alur de 2014.

Le bail d'habitation libre et sa conclusion sont aujourd'hui soumis à de multiples règles : encadrement strict du contrat de bail – désormais nécessairement écrit – et de ses annexes avec la multiplication des clauses d'ordre public, caractère décent du logement, caractère limitatif des documents pouvant être demandés au candidat locataire, encadrement des règles de cautionnement et de garantie, durée du bail (trois ou six ans). Il en est de même des conditions de résolution du bail, avec une forte liberté pour le locataire (trois mois ou même un seul mois en zone tendue depuis la loi Alur), et trois cas uniques pour le bailleur (motifs légitimes et sérieux, reprise pour habitation, congé pour vente avec priorité pour le locataire).

Mais c'est la question de la résolution du contrat en cours de bail par le bailleur en cas de non-respect de ses obligations par le

locataire (principalement le non-paiement du loyer) qui constitue la question la plus sensible du fait d'une combinaison des règles de droit (trêve hivernale) et de la pratique : 226 jours contre 120 en Belgique et 43 au Canada pour l'exécution d'une décision d'expulsion, avec outre la volonté de la précédente ministre du logement de minimiser encore les expulsions.

#### D'autres baux comme soupape

Au final, la flexibilité nécessaire au fonctionnement du marché se réfugie dans des baux alternatifs beaucoup plus souples, comme le bail de location en meublé (7 % du parc locatif, durée annuelle renouvelable par tacite reconduction) ou les baux associés aux résidences services. On trouve d'ailleurs dans d'autres capitales comme Lisbonne des ménages qui se logent durablement par le renouvellement de locations temporaires de type AirBnB.

#### Un parallèle avec le marché du travail

Un rapprochement français peut d'ailleurs être tenté entre le marché locatif et le marché du travail – objet aujourd'hui de toutes les attentions du gouvernement – via une comparaison entre contrat de bail et contrat de travail. Cette comparaison est d'autant plus pertinente que les deux marchés sont des marchés de stock (stocks de population et de logements d'une part, stocks de main-d'œuvre et d'emplois d'autre part), mais également des marchés de biens hétérogènes (deux emplois ou deux employés, tout comme deux locataires ou deux logements, sont imparfaitement substituables) tout en présentant une certaine viscosité due à des rigidités qui rendent leurs ajustements lents. Il y a

enfin la prise de conscience croissante de la nécessité d'un fonctionnement coordonné des deux marchés et des interventions publiques qui y sont associées pour articuler les parcours résidentiels et professionnels. Le bail HLM qui inclut un droit au maintien dans les lieux sans aucune limitation dans le temps se rapproche ainsi fortement des emplois statutaires de la fonction publique. D'ailleurs de deux choses l'une pour les locataires du secteur social : soit on est dans une localisation plutôt attractive et dans ce cas il n'y a absolument aucune raison pour bouger du fait d'un avantage financier important par rapport aux loyers du secteur privé ; soit on est dans une zone difficile ou pire qui devient progressivement une zone de logement subi puisque tous ceux qui peuvent choisir partent.

Le bail d'habitation de droit commun, qui n'a comme on l'a vu plus rien à voir avec ce qu'il était il y a trente ans, se rapproche du CDI français qui a subi des transformations parallèles. Comme il est impossible d'échapper à ses contraintes croissantes, les bailleurs mettent tout en œuvre pour en limiter les risques, par exemple exigeant des garanties particulièrement lourdes pour nombre de candidats locataires, en lien avec l'épée de Damoclès des difficultés et des lenteurs de résolution du bail lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations de paiement. Ceci a pour conséquence majeure de renchérir voire de rendre impossible l'accès au marché locatif privé des nouveaux entrants (les plus jeunes donc) par la raréfaction des biens à la location, notamment dans les zones tendues.

Enfin tous les baux alternatifs évoqués plus haut sont comparables à ce qu'on appelle les formes "souples" ou "précaires" d'emploi :

CDD, intérim, intermittents, alternance.

#### Un bail qui peut transformer le marché locatif

L'organisation du marché locatif semble donc s'être organisé suivant une logique "insiders/outsider" avec la conjonction de protections importantes pour les titulaires d'un emploi et d'un logement et l'émergence de ménages davantage précarisés et supportant l'essentiel de la flexibilité tant pour le logement que pour l'emploi.

Le projet de "bail mobilité" prend acte de cette situation mais se range clairement dans la troisième catégorie de baux. Il est difficile à ce stade de faire autre chose que l'exégèse de quelques propos datant du début de la campagne et de porter un jugement sur un dispositif dont on ne connaît que quelques principes de base.

En revanche, il semble important de voir comment ce nouveau bail va éventuellement transformer l'équilibre général du marché locatif et se positionner par rapport aux multiples types de baux. Il faut en effet clairement aller vers un marché locatif dans lequel on rend plus cohérents les droits, les devoirs et les attentes tant des locataires que des bailleurs : il faut favoriser une organisation du marché où l'on rend compatible tant les attentes des locataire (accès facilité au marché locatif, rapport qualité prix des logements loués, gestion des aléas économiques et des accidents de vie) que celles des bailleurs (paiement des loyers et droit au rendement) pour aboutir à un fonctionnement plus fluide et plus cohérent de l'activité locative.

#MERC  
vous êtes plus de  
4 500  
followers

PUBLICITE

IMMO WEEK  
NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIERES

• IMMOWEEK - 20, rue Drouot - 75009 Paris - Téléphone : 01.42.33.32.12 - Fax : 01.40.26.12.09 - site internet : www.immoweek.fr • Directeur de la publication : Pascal Bonneville • Directeur de la rédaction : Thierry Mouthiez (01.42.33.90.20) • Directrice de la rédaction : Valérie Garnier (01.42.33.90.23) • Rédactrice en chef : Catherine Bocquet (01.42.33.90.25) • Chef des informations : Jean-Baptiste Favier (01.42.33.90.39) • Chef de rubrique : Brice Lefranc (01.42.33.32.12) • Journaliste rédacteur : Arthur de Boutiny (01.42.33.90.38) • 1<sup>er</sup> Rédacteur graphique : Alexandre André (01.42.33.90.24) • Immoweek Logement est une publication de PBo Initiatives Presse, SARL de presse constituée en janvier 1994 pour 99 ans - Siège social : 20, rue Drouot - 75009 Paris - Principaux actionnaires : Pascal Bonneville, Valérie Garnier • Numéro de commission paritaire : 1112 T 89460 Dépôt légal : à parution • Prix de vente au numéro : 30,37 euros TTC - Abonnement pour 1 an (41 numéros +6 hors-série) : 1 245 euros TTC. Gestion des abonnements & suivi des événements : Sandrine Tomé (01.42.33.90.37) • Directrice de la publicité : Patricia Mouthiez (01.42.33.90.22) • reproduction interdite - © 2016 Immoweek - Gestion des abonnements : logiciel Aboweb. La version de ce numéro en PDF est protégée par un cryptage.