

Guide pour une gestion immobilière plus responsable



PRÉAMBULE

La gestion immobilière est la gestion appliquée aux immeubles, qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou industriels.

La gestion immobilière locative regroupe toutes les activités nécessaires à la mise en location d'un logement :

- recherche de locataire,
- visite du bien,
- rédaction et signature du bail,
- état des lieux, collecte des loyers,
- gestion technique...

Soit autant de tâches qui vont assurer la bonne gestion d'un logement en location.

La gestion immobilière peut être réalisée directement par la propriétaire du logement ou un tiers qui est mandaté comme une agence immobilière. Le tiers agit ainsi pour le compte du propriétaire en contrepartie d'une rémunération.

Aujourd'hui, nous vous proposons ce livre blanc pour réfléchir à une gestion immobilière plus responsable. La gestion immobilière plus responsable c'est essayer de gérer ses biens de manière à favoriser l'accès au logement pour tous.

En effet, en France en 2020 ce sont 15 millions de personnes qui sont mal-logées, soit 21 % de la population. Le mal-logement n'a pas de définition légale, mais il a été défini par la Fondation Abbé-Pierre comme concernant des personnes qui sont affectées de manière grave dans leur droit au logement : manque de ressources pour payer leur loyer, logement insalubre, absence de logement...

Et 6 millions de ces personnes mal-logées sont des personnes dites solvables à revenus limités. Elles disposent de revenus tous les mois, mais qui sont jugés insuffisants face à l'augmentation des loyers dans les grandes villes et des garanties demandées par les propriétaires particuliers. Et paradoxalement, elles sont exclues des logements sociaux HLM à cause de leurs revenus jugés trop élevés par rapport aux cibles prioritaires. **Ces personnes sont en majorité des étudiants, des personnes en contrat précaire (CDD, intérim, auto-entrepreneur...) ou encore des familles monoparentales.**

Il apparaît donc urgent de repenser la gestion immobilière pour favoriser l'accès au logement de ces personnes solvables à revenus limités sur le marché immobilier privé. Notamment en incitant des propriétaires particuliers à donner du sens à leur investissement locatif grâce à la location responsable.

Si vous vous sentez concerné et souhaitez en savoir plus, découvrez dans ce livre blanc toutes les grandes lignes de la gestion immobilière plus responsable et comment la mettre en place.

Très bonne lecture,

1 ^{ère} étape : Réaliser un investissement locatif responsable	4
Faire le bon investissement immobilier locatif.....	5
1.1 Trouver un investissement immobilier locatif responsable.....	5
1.2 Panorama des lois de défiscalisation pour louer responsable	5
La loi Pinel en Métropole	5
La loi Pinel en Outre-Mer	6
La loi Denormandie.....	6
La loi Cosse.....	7
Le dispositif Malraux.....	7
Le Censi-Bouvard.....	8
1.3 Trouver des aides aux travaux complémentaires	8
1.4 Fixer un loyer abordable	8
locataire pour louer abordable	10
2.1 Le respect d'un plafond de ressources pour le locataire.....	10
2.2 Une analyse des dossiers des locataires plus solidaire.....	10
2.3 La mise en place de garanties loyers impayés d'État ou des assureurs.....	11
3 ^{ème} étape : La gestion courante plus humaine	13
3.1 Une gestion immobilière plus humaine	14
3.2 Se faire accompagner dans une gestion immobilière plus responsable.....	14
À propos de Gestia Solidaire	16
À propos de ce Livre Blanc Gestia Solidaire	16
Sources	17



Réaliser un investissement locatif responsable

1.1 Trouver un investissement immobilier locatif responsable

Comme pour tout projet d'investissement immobilier classique. Lorsqu'on veut rendre son investissement locatif responsable. La première étape est d'optimiser son investissement en fonction :

- **De son profil de propriétaire :** revenus du foyer fiscal, régime matrimonial...
- **Du type de bien :** situation géographique, emprunt, surface, charges, loyer envisagé, type de location vide ou meublée...
- **Des lois de défiscalisation** pouvant s'appliquer au bien déjà acquis ou à acquérir.

Une gestion immobilière plus responsable peut aussi bien être réalisée sur un bien à acquérir que sur un bien dont vous êtes déjà propriétaire.

En effet, il existe une multitude de lois pour louer plus abordable. Et **la défiscalisation n'est pas réservée aux très hauts revenus**. Elle peut s'appliquer à tous les profils de propriétaires.

1.2 Panorama des lois de défiscalisation pour louer responsable

La loi Pinel en Métropole



Le dispositif Pinel a été limité par le Gouvernement à l'habitation collective et exclu les maisons.

Il s'applique alors uniquement aux appartements neufs ou en état futur d'achèvement à partir du 1^{er} janvier 2021.

L'avantage fiscal Pinel

- Réduction d'impôt à taux fixé entre **12 % à 21 % du prix de revient** du logement selon la durée de location.
- Le coût de l'opération ne doit pas dépasser 300.000 euros ou 5 500 euros/m² afin que l'investisseur puisse prétendre à une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 63.000 euros sur 12 ans. **Attention, il existe un plafonnement global des niches fiscales à 10.000 euros par an dans lequel rentre le dispositif Pinel.**
- La réduction d'impôt concerne exclusivement les logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Sont ainsi concernées **les zones A bis, A et B1**.

Pour pouvoir louer et disposer du dispositif Pinel, **vous devrez respecter également un plafond de ressources maximum des locataires. Ainsi qu'un niveau de performance énergétique minimum du logement.**

La loi Pinel en Outre-Mer



Le dispositif « Pinel » en Outre-mer est plus avantageux avec une *réduction d'impôt bonifiée*. Il s'applique dans les DOM, les collectivités d'outre-mer (COM) et en Nouvelle-Calédonie.

L'avantage fiscal

- Réduction d'impôt est applicable dans des conditions identiques, sauf pour les points suivants : **le taux est fixé en fonction de la durée de l'engagement à :**
 - **23 % pour 6 ans,**
 - **29 % pour 9 ans**
 - **Ou 32 % pour 12 ans ;**
- **Les plafonds de loyers et de ressources des locataires sont spécifiques à ces départements**
- Le niveau de performance énergétique globale tient compte des spécificités climatiques de ces départements. Les opérations réalisées à Mayotte ne sont pas soumises au respect d'un niveau de performance globale.
- Le dispositif Pinel en Outre-Mer dispose aussi d'un **plafonnement global des avantages fiscaux supérieur à la métropole fixé à 18.000 euros** au lieu des 10.000 euros (sauf pour le « Malraux »).

La loi Denormandie



Le dispositif Denormandie a été mis en place en 2019 pour revitaliser les centres-villes ruraux. Il s'agit d'un dispositif pour les zones dites « détendues », ou l'offre de logements est supérieur à la demande.

Ce sont 222 villes qui ont été ouvertes au dispositif par le plan d'Action Cœur de ville.

Ce dispositif est reconduit jusqu'au 31 décembre 2022 et est élargi aux logements anciens.

Cet élargissement à l'ancien n'est applicable que si le bien ancien nécessite des travaux de rénovation au moins égaux à 25% du coût total de l'opération.

Une fois rénové, si le logement est situé dans une habitation individuelle, il doit afficher une performance énergétique améliorée d'au moins 30 %. Et 20 % s'il est situé dans une habitation collective (copropriété).

L'avantage fiscal

- **Une réduction d'impôt de 12 % à 21 %** et est encadré par un plafonnement des loyers facturés et un revenu maximum pour les locataires.
- Mais aussi pour laquelle **l'investissement total ne doit pas dépasser 300 000 euros.**

La loi Cosse



La loi Cosse est un dispositif de défiscalisation immobilière locative pour les logements situés dans des zones dites « tendues », ou l'offre de logements est inférieure à la demande.

La loi Cosse en 2020 **a été reconduite jusqu'au 31 décembre 2022** avec une spécificité. **Elle est désormais assortie d'une condition de performance énergétique.** Le propriétaire du logement doit justifier d'un certain niveau de performance énergétique globale égal au maximum à D. Les conditions seront précisées par décret. Elles s'appliqueront à compter du 1^{er} juillet 2020.

L'avantage fiscal

- **Ce dispositif s'applique aussi bien aux logements neufs qu'anciens et il apporte une réduction entre 15 et 85 %.**
- L'avantage fiscal dépend du type de location mise en place : intermédiaire, sociale ou très sociale. La différence entre les 3 types de location est le prix du loyer qui sera fixé et les ressources maximums des locataires. Le loyer et les ressources maximums sont fixés par décret au niveau national avec des seuils maximums et affinés par chaque région en fonction des spécificités locales.
- Le maximum de 85% peut être atteint si le propriétaire passe par un intermédiaire de gestion agréé pour gérer la location.
- Déficit foncier bonifié à 15 300 euros

IMPORTANT : Très peu connu, ce dispositif ouvre aussi droit au niveau local à des primes de 1 000 à 6 000 € ainsi que des prises en charges de travaux lourds de rénovation par l'ANAH.

Le dispositif Malraux



L'avantage du dispositif Malraux, en plus d'apporter une défiscalisation, est qu'il ne rentre pas dans le calcul du plafonnement des niches fiscales.

En 2020, **ce régime de défiscalisation Malraux a été prorogé de trois ans jusqu'au 31 décembre 2022.**

L'avantage fiscal

- **Réduction d'impôt sur le revenu à ceux qui rénovent un logement situé dans certains secteurs sauvegardés, des quartiers anciens dégradés et des zones protégées.**
Pour en bénéficier, le propriétaire doit s'engager à donner l'immeuble en location pendant une durée minimale de neuf ans. La réduction d'impôt s'élève, selon les cas, **à 22 % ou à 30 % des dépenses supportées** (dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, charges foncières de droit commun et frais d'adhésion à une association foncière

urbaine de restauration), **retenues dans la limite de 400.000 euros sur une période de 4 ans**

Le Censi-Bouvard



Le Censi-Bouvard est un dispositif **qui s'applique uniquement aux logements neufs meublés** (ou à réhabiliter s'il a plus de 15 ans) **et avec un bail commercial dans des résidences de services**. Ce sont des résidences qui offre des logements meublés avec des services spécifiques aux personnes âgées, étudiants, personnes handicapées.

Pour 2020, le Censi-Bouvard est élargi. **Le bénéfice de cette réduction s'applique également aux résidences avec services agréés pour personnes âgées ou handicapées** (assistance dans les actes quotidiens de la vie, prestations de soins, aide à l'insertion sociale).

L'avantage fiscal

- **Réduction** en fonction de la date à laquelle l'opération est réalisée, qui s'élève à, **du prix de revient hors taxe du bien dans la limite de 300.000 euros répartie sur 9 ans** :
 - 11 % pour les biens acquis à compter de 2009,
 - 18 % pour les biens acquis à compter de 2010,
 - Ou 25 % pour les biens acquis à compter de 2012.
- Autre avantage, **il bénéficie du plafonnement des niches fiscales comme en Outre-Mer au montant bonifié de 18 000 euros.**

1.3 Trouver des aides aux travaux complémentaires

La mise en place d'une location responsable peut aussi être combinée à des aides aux travaux pour rénover entièrement un logement. Mais aussi réaliser des travaux de réhabilitation qui vont permettre d'améliorer la performance énergétique du bien mis en location : changement de fenêtre, de chauffe-eau, radiateurs...

En effet, il existe un large panel d'aides à la rénovation offertes par l'État. Ces aides permettent de prendre en charge une partie des travaux grâce à des subventions. Ces aides sont cumulables avec les mécanismes de défiscalisation précédents pour les logements anciens.

Ces aides sont délivrées par l'ANAH, pour les découvrir [c'est ici](#).

1.4 Fixer un loyer abordable

En fonction du dispositif de défiscalisation mis en place, vous devrez appliquer un loyer plafonné.

En effet, l'intérêt des dispositifs pour louer abordable, présentés précédemment, est de fournir un loyer inférieur au loyer pratiqué sur le marché immobilier où se trouve le bien. Et ainsi permettre à des personnes qui vont avoir des revenus limités de trouver des logements plus abordables.



Le choix de son locataire pour louer abordable

2.1 Le respect d'un plafond de ressources pour le locataire

Lorsque vous mettez en place un mécanisme de défiscalisation pour louer abordable, vous devez respecter un plafond de ressource maximum pour vos locataires.

En effet, le plafond de ressources est fixé en fonction de chaque loi de défiscalisation. Il représente les revenus maximums que devront avoir vos locataires en fonction de leur situation personnelle : célibataire, marié avec ou sans enfant.

Par exemple pour la loi COSSE intermédiaire, le plafond de ressources en 2020 est le suivant :

Composition du ménage du locataire	Zone A bis (€)	Zone A (€)	Zone B1 (€)	Zone B2 (€)	Zone C (€)
Personne seule	38 465	38 465	31 352	28 217	28 217
Couple	57 489	57 489	41 868	37 681	37 681
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ⁽¹⁾	75 361	69 105	50 349	45 314	45 314
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	89 976	82 776	60 783	54 705	54 705
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	107 053	97 991	71 504	64 354	64 354
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	120 463	110 271	80 584	72 526	72 526
Personne à charge supplémentaire	+ 13 421	+ 12 286	+ 8 990	+ 8 089	+ 8 089

Plafonds de ressources 2020 - Pour les conventions à loyer intermédiaire en métropole

Tableau 1 Source ANAH, Plafond de ressources 2020 conventions à loyer intermédiaire en métropole

2.2 Une analyse des dossiers des locataires plus solidaire

L'analyse des dossiers des locataires doit aussi être plus solidaire que pour les dossiers dits « classiques ».

En effet, l'immobilier classique traite la sélection des dossiers en requérant que les locataires aient un contrat de travail stable de type CDI, des garants personnes physiques et un niveau de ressources minimum qui soit équivalent à 3 fois le montant du loyer. Ces garanties demandées par les propriétaires « classiques » permet de respecter un taux d'endettement usuel qui représente 33% des revenus du locataire consacré aux dépenses de loyer.

Il est important de mettre en évidence que dans la gestion immobilière responsable ces critères doivent être assouplies.

En effet, on observe que les personnes dites solvables à revenus limités ont souvent un taux d'endettement moyen entre 50% -70% de leurs revenus consacrés à leur loyer. Ce taux d'endettement très élevé pour une gestion immobilière solidaire peut être ramené à 38%-40% pour éviter que ces personnes se retrouvent en situation d'impayés.

Mais aussi il paraît important d'être plus souple sur les garanties demandées. On observe que les propriétaires particuliers préfèrent et exigent des garants personnes physiques pour leurs locations. Or, il existe des garanties beaucoup plus fiables mises en place par l'État ou des assureurs privés. Ces garanties vont permettre de couvrir tous les risques d'impayés de loyers sur toute la durée du bail et ses renouvellement. Elles ont aussi l'avantage d'avoir des taux de défaillance beaucoup plus faible que les garanties physiques. En effet, elles remboursent plus vite et sans difficulté les propriétaires. Mais sont bien trop peu souvent utilisées par manque de connaissance.

Pour en savoir plus : [Propriétaires, trouvez la meilleure garantie loyers impayés](#)

Également, l'analyse des dossiers des locataires au niveau des pièces demandées doit être plus souple. En effet, il est traditionnellement demandé :

- Les trois dernières fiches de paie
- Un contrat de travail
- Un avis d'imposition
- Les trois dernières quittances de loyers

Or, pour des personnes avec des revenus considérés plus limités. Il est important de réintégrer dans leurs revenus d'activités toutes les aides complémentaires dont ils pourraient bénéficier. Et donc de demander ces justificatifs d'aides : APL, Bourses étudiantes, aides familiales...

En réintégrant ces revenus, vous pouvez alors mieux évaluer leur revenus totaux. Il est donc important de leur demander si ils bénéficient d'aides complémentaires à leurs revenus pour traiter leur demande de location.

2.3 La mise en place de garanties loyers impayés d'État ou des assureurs

Il est intéressant de mettre en place des garanties loyers impayés d'État ou avec des assureurs privés.

En effet, la crainte pour tout propriétaire est d'avoir des loyers impayés. Ce frein peut être encore plus grand lorsque vous mettez en location votre logement à des personnes limitées.

C'est pour cela que l'État pour favoriser l'accès au logement des personnes solvables à revenus limités (étudiants, personnes en contrat précaire & familles monoparentales).

En effet, il existe la garantie Visale totalement gratuite pour le propriétaire

- La garantie Visale est un service d'[Action Logement](#) où Visale se porte garant des locataires auprès des propriétaires afin de leur obtenir un contrat de cautionnement.
- C'est un service GRATUIT aussi bien pour le locataire que pour le propriétaire. Elle a été élargie à un plus grand nombre de profil locataire, afin de favoriser l'accès au logement ainsi qu'à l'emploi.
- Elle s'étend désormais aux jeunes de 18 à 30 ans, quelle que soit leur situation professionnelle.

Il existe aussi une nouvelle forme d'assurance à charge des locataires et toujours GRATUITE pour les propriétaires. Cette forme d'assurance se développe de plus en plus pour favoriser l'accès au logement des personnes solvables à revenus limités.

En effet, elle couvre à 100% le locataire des loyers impayés grâce à un fond d'assurance.

- Cette garantie est à charge du locataire qui devra payer entre 2 et 3 % du loyer hors charges pour être couvert.
- La garantie couvre tous les loyers du bail et au renouvellement jusqu'à 96 000 euros

Pour en savoir plus, découvrez notre article de blog [« Propriétaire : Trouvez la meilleure garantie loyers impayés »](#)



La gestion courante plus humaine

3.1 Une gestion immobilière plus humaine

La gestion immobilière plus humaine est l'un des fondements de la gestion immobilière responsable. En effet, louer responsable c'est participer à favoriser l'accès au logement pour tous. Et donc garantir le droit fondamental d'accès au logement de chaque citoyen sans distinctions.

Pour rendre la gestion immobilière plus humaine, il faut intégrer plus d'empathie et de compréhension dans les aléas de la gestion de votre bien. En effet, il peut arriver que votre locataire soit soumis à des imprévus : perte de revenus, perte d'emploi, problèmes familiaux... Cela arrive aussi bien pour une location « classique » qu'abordable.

Pour anticiper ces problèmes, il apparaît important de ramener de l'humanité dans la gestion en nésitant pas à faire le suivi de la location au premier incident : retard de paiement, défaut de paiement....

Il ne faut pas laisser la situation s'empirer et se contenter d'envoyer des courriers recommandés à son locataire. Il est important tout en restant dans son rôle de bailleur d'essayer de comprendre la situation et de privilégier les règlements à l'amiable :

- Délai de paiement accordé
- Étalement de la dette
- Rupture amiable sans préavis du contrat de location...

Beaucoup de solution peuvent être trouvées avant d'entamer une action en justice pour expulser son locataire. Bien souvent les mesures amiables ne sont pas utilisées alors qu'elles peuvent permettre de débloquer beaucoup plus vite une situation difficile.

3.2 Se faire accompagner dans une gestion immobilière plus responsable

Cette période de confinement peut vous permettre de repenser votre façon de gérer vos biens immobiliers en location.

En effet, il sera très important à la fin du COVID-19 de s'adapter aux locataires les plus touchés par la crise. **Il apparaît donc important que les propriétaires particuliers proposent des logements plus abordables pour soutenir les personnes les plus touchées.**

Notamment **en se tournant vers la gestion immobilière plus responsable** qui permet de louer un logement en dessous des prix du marché, obtenir des aides aux travaux et des garanties contre les loyers impayés **en contrepartie de réductions d'impôts sur les revenus locatifs.**

GESTIA Solidaire accompagne à Lyon, **les propriétaires** vers la mise en place de locations abordables. Mais aussi **les locataires en difficultés.**

Nous accompagnons les propriétaires à trouver le meilleur type de location en fonction de leur profil propriétaire et du bien loué. Mais aussi de trouver un locataire qui a été accompagné par nos services pour renforcer son dossier locatif en trouvant une garantie privée ou d'État contre les loyers impayés.

Contactez-nous pour vous faire accompagner



À propos de Gestia solidaire

À propos de Gestia Solidaire

Gestia solidaire est une agence immobilière responsable et plus humaine qui accompagne :

- des propriétaires et investisseurs privés,
- des bailleurs sociaux,
- des locataires solvables à revenus limités (Étudiants sans garant, actifs sans CDI et familles monoparentales avec des petits revenus).

Nous offrons du conseil, de la gestion locative et un accompagnement personnalisé humain et en ligne qui permettent aux propriétaires désireux de donner du sens à leur investissement locatif d'optimiser leur fiscalité, valoriser leurs biens et sécuriser leurs impayés et dégradations pour louer abordable.

Et ainsi permettre à des personnes solvables dont les revenus sont limités, d'avoir accès à des résidences aux loyers plus faibles que ceux du marché, tout en sécurisant le risque d'impayés

Nous accompagnons parallèlement les bailleurs sociaux à favoriser l'inclusion des étudiants dans leur parc locatif public, grâce à des services sur-mesure et clé en main.

www.gestia-solidaire.com
contact@gestia-solidaire.com

À propos de ce Livre Blanc Gestia Solidaire

Copyright © Gestia Solidaire Livre Blanc « Passez à une gestion immobilière plus responsable ». Tous droits réservés. Aucun élément de ce Livre Blanc Gestia Solidaire ne peut être dupliqué, copié, publié ou réutilisé sans mention explicite du titre, de la date, du nom des auteurs et de l'adresse du site. Il ne peut être diffusé directement depuis un site qui n'en aurait pas reçu l'autorisation préalable expresse.

Anah, le niveau de ressources des locataires, 2020, Consulté le 22/03/2020, URL :
<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/le-niveau-de-ressources-des-locataires/>

Fondation Abbé-Pierre, Rapport Mal-logement 2020, 2020, consulté le 22/03/2020, URL :
<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/25e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2020>

ESSEC, Chaire immobilier et développement durable, Cahier #7 "Crise du logement et solidarité urbaine", 2019, Consulté le 18/04/2020, URL :
<http://chaire-immobilier-developpement-durable.essec.edu/recherches-et-publications/les-cahiers-de-la-chaire/cahier-7>