

**6 À 6,5 MILLIONS**  
c'est le nombre de logements dans le parc locatif français privé.

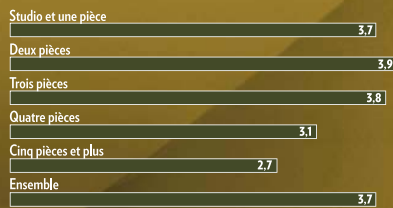
**1/3 DES BAILLEURS**  
font gérer leur bien par un professionnel et paient 6 à 8 % de frais de gestion

**1,6 MILLION**  
de nouveaux baux ont été signés en 2008, ils étaient 1,7 en 2006.

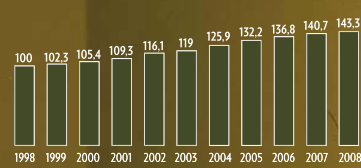
**25 %**  
des villes ont connu une baisse de loyers à la relocation en 2008.



**Variation des loyers de marché en moyenne annuelle**  
En % (1998-2008)



**Indice annuel des loyers de marché, base 100 en 1998**



**Indice de référence des loyers, base 100 au quatrième trimestre 1998**

	Indice	Variation annuelle
3 <sup>e</sup> trimestre 2008	117,03	+ 2,95 %
2 <sup>e</sup> trimestre 2008	116,07	+ 2,38 %
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	115,12	+ 1,81 %

Source : Clameur, Insee

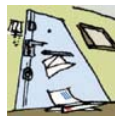
**FISCALITÉ**

**Un nouveau dispositif Robien**

UN NOUVEAU régime fiscal vient de voir le jour. Il concerne les logements neufs ou anciens réhabilités et permet aux bailleurs d'obtenir des réductions d'impôts et non plus d'amortir leur investissement. Ce nouveau dispositif, qui cohabite avec les régimes Robien et Borloo précédents, ne concerne que les acquisitions de logements neufs ou en état d'achèvement et les réhabilitations de biens anciens réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier

2009 et le 31 décembre 2012. Vous pouvez opter pour une réduction d'impôt qui s'étalera sur neuf ans, voire quinze ans. Elle sera de 25 % du prix total du logement pour les acquisitions réalisées entre 2009 et 2010 et de 20 % pour celles effectuées entre 2011 et 2012, et portera sur la fraction du prix inférieure à 300.000 euros. Ainsi, si vous achetez un ap-

partement de 300.000 euros, vous pourrez réduire vos impôts de 75.000 euros sur neuf ans, à raison de 5 % la première année, puis 2,5 % les huit suivantes. Entre la neuvième et la quinzième année, si le logement est loué, la réduction supplémentaire sera de 2 % par an. Vous pourrez choisir vos locataires, mais vous devrez respecter des plafonds de loyer par zones. Ce type d'opération, limité à une seule par an, devrait séduire les contribuables fortement imposés. **M. P.**



**ASSURANCE**

**Une garantie pour le bailleur**

DEPUIS DEUX ans, l'État a mis en place avec le 1 % logement la garantie des risques locatifs (GRL) destinée à couvrir les impayés de loyers à hauteur de 2.300 euros par mois, pendant toute la durée du bail. Elle protège également contre les détériorations immobilières, à hauteur de 7.700 euros par sinistre et par logement. Tout en étant assortie d'un volet social : les locataires qui font face à des difficultés de paiement sont suivis par

une assistante sociale. Pour bénéficier de la GRL, les candidats locataires doivent gagner au moins deux fois le montant du loyer (et pas plus de trois fois le loyer mensuel s'ils sont titulaires d'un CDI), ne pas avoir de caution et ne pas avoir connu plus de deux mois d'impayés de loyer dans les six derniers mois. S'ils répondent à ces conditions,

ils doivent télécharger leur Pass-GRL et vous le présenter. Ensuite, en tant que bailleur, vous devrez souscrire un contrat GRL auprès d'un des 50 intermédiaires en assurances adhérant au dispositif, pour un coût annuel compris entre 1,8 et 2,5 % du montant des loyers (charges incluses). Le montant des cotisations est déductible des revenus fonciers. **M. P.**  
Pour en savoir plus : [www.passgrl.fr](http://www.passgrl.fr) ou tél. : 0811.36.01.02 (coût d'un appel local).



**AIDES**

**Un coup de pouce pour rénover**

EN ACHETANT UN LOGEMENT en mauvais état, vous pouvez bénéficier de nombreuses aides financières. D'abord, sous certaines conditions, vos travaux de rénovation sont déductibles de vos revenus fonciers. Autre piste à suivre, à condition que les travaux aient pour but les économies d'énergie, bénéficier des éco-prêts proposés par les banques à des taux bonifiés. Enfin, vous

pourrez également profiter d'aides et de subventions publiques. Dans ce domaine, l'Anah ([www.anah.fr](http://www.anah.fr)) finance une partie plus ou moins importante des travaux réalisés s'ils ont pour but de remettre sur le marché des logements insalubres et de les louer pendant au moins neuf ans. Sa quote-part

va de 15 à 70 % du montant de la facture, selon que vous choisissiez de louer ensuite à un loyer libre ou très social. Bon à savoir : dans le cadre d'opérations programmées de l'amélioration de l'habitat (Opah), les subventions des mairies ou conseils généraux s'ajoutent parfois à celles de l'Anah. Enfin, certains travaux effectués dans un logement de plus de deux ans bénéficient d'une TVA à taux réduit (5,50 %) pour les factures de professionnels et, dans certains cas, l'achat de matériaux. **M. P.**



**INTERVIEW**

**« L'idée de lancer un crédit responsable ne suffira pas »**

D'ici à la fin mars, le gouvernement proposera un projet de loi pour mettre en place un crédit à la consommation « plus responsable ». Le but ? **ÉVITER LE SURENDETTEMENT.**



**Jean-Bernard Valade**  
président de Vegalis,  
courtier en crédits.

PAR MARIE PELLEFIGUE

**Les nouvelles propositions gouvernementales vont-elles limiter le surendettement des ménages ?**

L'idée de lancer un crédit responsable est excellente, mais elle ne suffira sans doute pas à empêcher le surendettement. Les clients qui font appel à nous pour une restructuration de crédits sont mal endettés et n'arrivent plus à faire face à leurs remboursements. Parmi eux, de 70 % à 80 % sont des accidentés de la vie, qui se retrouvent dans des situations difficiles après un divorce, une longue maladie, une période de chômage ou un départ en retraite mal préparé. Seuls 20 % à 30 % sont des « crédits phages », qui dépensent sans compter et ne savent pas gérer leur budget.

**Comment se passe une restructuration de dettes ?**

Nous essayons de trouver une solution pour les particuliers dont le niveau d'endettement dépasse les capacités de remboursement. Nous intervenons pour les dossiers de plus de 23.000 euros, et mettons en place une comptabilité

précise des revenus (salaire, allocation, aide sociale, loyer perçu) et des dettes (crédit immobilier, crédit conso, revolving, découvert bancaire, dettes fiscales et familiales) des clients. Ensuite, si cela est possible, ils souscrivent un seul prêt pour racheter l'ensemble de leurs crédits et dettes en cours afin de ne plus payer qu'une seule mensualité, adaptée à leurs ressources. Pour les sommes importantes, une garantie — souvent une hypothèque sur un bien immobilier — est quasiment toujours demandée. Les particuliers en difficulté qui ne sont pas propriétaires obtiennent donc une restructuration de leurs crédits sur des montants plus faibles. Si nous réussissons à financer les dossiers, nos honoraires sont de 2 % à 5 % du montant prêt, et si le crédit est refusé au dernier moment, le client ne nous doit rien. À l'heure actuelle, le taux nominal d'un crédit hypothécaire de long terme (35 ans maximum) se situe entre 6 % et 7,5 % et celui d'un crédit sans garantie qui dure

de 10 à 12 ans oscille entre 7 % et 8,5 %. Le montant moyen prêté par dossier est de 117.000 euros pour un crédit hypothécaire et de 35.000 euros pour un crédit sans garantie.

**En cas de difficultés, les particuliers peuvent-ils directement faire appel à vos services ?**

Nous n'acceptons pas de clients en direct, mais uniquement ceux qui nous sont recommandés par leur banque. Une restructuration de dette est une opération difficile qui prend du temps, trois à quatre mois en moyenne. Attention, nous ne faisons pas des miracles : sur dix clients financiers qui nous confient leurs dossiers, nous trouvons une solution pour environ sept d'entre eux. Enfin, il ne faut jamais perdre de vue que nous ne désendettions pas les particuliers qui font appel à nos services. Une fois l'opération de restructuration signée, ils sont toujours plus endettés qu'avant notre intervention, car ils doivent régler de nombreux frais (notaires, hypothèque, dossier) et le crédit à plus long terme coûte plus cher en intérêts. Mais, la charge mensuelle de la dette est moins élevée, ce qui permet aux particuliers d'y faire face. ■

**DÉPENDANCE**

**Non à une cinquième branche de protection sociale !**

UN PROJET DE LOI SUR LA DÉPENDANCE DEVRAIT ÊTRE BIENTÔT PRÉSENTÉ. Son financement, selon un rapport du Sénat, devrait être mixte : assuré par l'État et par l'individu.

EN ATTENDANT le projet de loi sur la dépendance, annoncé pour le début 2009, le rapport d'étape de la Mission d'information du Sénat sur la prise en charge de ce risque, présidée par le sénateur Philippe Marini, laisse augurer de son orientation : non à la création d'une cinquième branche de protection sociale financée par des cotisations supplémentaires, mais mise en place d'une cinquième ruche avec financement mixte. Face à un vieillissement de la population, l'enjeu est de taille : la population des plus de 85 ans représente plus de 1 million de personnes aujourd'hui et doit atteindre 2 millions de personnes à l'horizon 2015.

Plusieurs pistes sont proposées, à commencer par la prise en charge des primes d'assurance dépendance par l'État pour les personnes à faibles ressources. Autre voie de développement : l'aménagement des dispositifs d'épargne existants. Ainsi, pour les contrats

d'assurance-vie, il s'agirait de permettre aux souscripteurs qui le souhaitent de réorienter les sommes investies vers des contrats dépendance, sans coût ni pénalité fiscale. La possibilité laissée aux détenteurs d'assurance-vie de payer une prime complémentaire pour se couvrir contre le risque dépendance pourrait aussi être envisagée.

Autre support possible d'anticipation du risque dépendance : les plans d'épargne retraite populaire, les Perp. La Mission suggère d'accorder la déductibilité fiscale des cotisations complémentaires dépendance qui seraient versées, dans les mêmes limites que les cotisations de base aux régimes d'épargne retraite (Perp).

**GRILLE D'ÉVALUATION**

Toutes ces voies d'anticipation à la souscription de contrat d'assurance dépendance viendraient compléter un socle d'aides publiques, la clé de répartition entre le public et

le privé différant selon la capacité de financement des bénéficiaires et leur degré de dépendance déterminé après évaluation médicale. À cet égard, le rapport pointe la nécessité d'améliorer la grille Aggir (un outil destiné à évaluer le degré de perte d'autonomie ou le degré de dépendance physique et psychique) afin de parvenir à un usage identique par tous les acteurs, assureurs et État, et de mieux prendre en compte les maladies neurodégénératives. Le tout sur fond de réforme du mécanisme de distribution de l'allocation personnalisée d'autonomie, l'APA : les demandeurs auraient le choix entre une allocation à taux plein moyennant la consignation d'un gage de 20.000 euros maximum sur la fraction de patrimoine qui excède un seuil de 150.000 ou 200.000 euros, et une allocation de 50 % de l'APA pour ceux qui veulent préserver leur patrimoine.

**PATRICIA ERB**