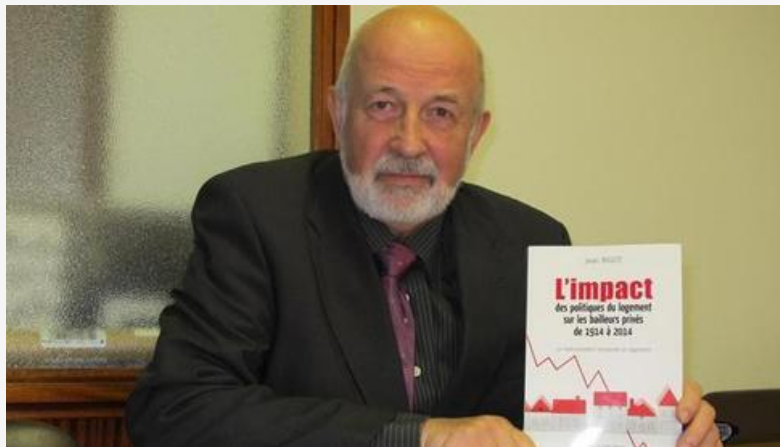


> Lire cet article sur le site web

Il raconte l'exaspération des bailleurs privés

Pendant quatre ans, Jean Bigot s'est intéressé à l'impact des politiques du logement en France. Il vient de livrer ses conclusions, pour le moins alarmantes.



Ils seraient de moins en moins nombreux dans les zones rurales. Dans son livre « L'impact des politiques du logement sur les bailleurs privés de 1914 à 2014 », paru en septembre, Jean Bigot, président de la chambre des propriétaires des Deux-Sèvres (**UNPI** 79), fait état du désinvestissement des bailleurs privés, depuis plusieurs années.

De 68 % en 1978, le parc privé ne représentait plus que 54 % des parts de marché du logement en 2006. Des chiffres qui interpellent, forcément. « *Ma principale motivation a été de comprendre pourquoi ces personnes sont découragées* », explique l'auteur.

" Catastrophe annoncée "

La perte d'une partie du droit de propriété des bailleurs, depuis la loi Quillot de 1982 qui a réglementé les rapports locatifs, n'y serait pas étrangère selon lui. « *Cette loi pénalise les bailleurs en faisant peser sur eux des sanctions et une procédure d'expulsion plus longue.* » Loin de l'égalité des droits entre bailleurs et locataires voulue par le législateur. « *Le locataire insolvable ne risque rien, mais louer devient un risque.* » Essentiellement de dégradations, susceptibles d'entraîner d'importants frais de réparation pour le bailleur.

Par là, Jean Bigot tient à briser le fantasme à l'origine de cette situation. « *Cela m'énerve d'entendre que l'on est forcément riche si on est propriétaire, alors que l'on voit de petits bailleurs privés se faire ruiner.* » Chiffres à l'appui, il balaye les idées reçues : « *79 % du parc privé sont possédés par des petits propriétaires appauvris, qui n'ont qu'un ou deux logements pour complément de retraite* ».

A la hausse du contentieux locatif s'ajoute la fiscalité. Pas moins de 44 taxes et impôts divers pèseraient ainsi sur les bailleurs, ce qui aurait également poussé les « institutionnels » (banques, etc.) à désertir. D'autant que la rentabilité de l'entreprise serait limitée.

Une situation qui conduit aujourd'hui ces bailleurs privés à la vente de leurs biens. Or les prix ont baissé de 30 à 40 % dans les zones rurales... Dans le même temps, « *il y a une surproduction de logements sociaux, dans l'intérêt du lobby du bâtiment* », remarque l'auteur. La perspective d'une nationalisation du logement serait même réelle, d'après Jean Bigot. « *Si on continue comme cela, on y va tout droit. C'est une catastrophe annoncée.* »

Un constat qui semble avoir trouvé écho auprès de la classe politique. « *Je vais commencer par rencontrer quelques parlementaires* », assure l'auteur. Un premier rendez-vous avec un député deux-sévrien est d'ailleurs envisagé.

nr.niort@nrco.fr

en savoir plus

Pour Jean Bigot, « ce n'est pas un livre d'opinion ; il se destine avant tout aux chercheurs en économie du logement, ainsi qu'aux bailleurs privés et publics ». Comme un outil de réflexion, fruit de quatre années de recherche. Il en résulte une étude riche et documentée, mais « incomplète » aux yeux de son auteur, qui confie s'être heurté à quelques difficultés. « Pour un même chiffre, on a trois sources différentes qui ne sont pas concordantes ! »

« L'impact des politiques du logement sur les bailleurs privés de 1914 à 2014 », éditions L'Harmattan (466 pages). 46 €