

Bulletin logement

n° 58
OCT-NOV-DEC 2024

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Et si les propriétaires étaient imposés sur des loyers fictifs ? (p.2-3)
- Le Conseil d'Etat dit non aux plafonds trop bas dans les logements locatifs (p.3)
- L'encadrement des loyers reconduit jusqu'en 2025 (p.4)
- La loi « *Habitat dégradé* » : un pas en avant pour la rénovation des copropriétés (p.5)
- De l'intérêt à rénover son logement (p.6)
- En Ehpad, il n'y a pas que des « *vieux* » (p.7)
- En bref... (p.8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Politique du logement : les défis du gouvernement Barnier

Depuis sa nomination, le gouvernement de Michel Barnier a suscité de nombreuses attentes, notamment en matière de logement. Avec Valérie Létard à la tête du ministère du Logement et de la Rénovation Urbaine, les défis à surmonter sont grands.

La France traverse une crise du logement sans précédent. Les prix de l'immobilier continuent de grimper, rendant l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour les ménages modestes. Les loyers élevés dans les grandes villes accentuent les inégalités, et la pénurie de logements sociaux aggrave la situation des plus vulnérables.

Accélérer la construction de logements sociaux constitue de notre point de vue la première des priorités afin de répondre à la demande croissante et de réduire les listes d'attente interminables. Il conviendra dans le même temps de rénover le parc immobilier existant pour atteindre les objectifs climatiques de la France et réduire les factures énergétiques des ménages. La simplification des procédures administratives pour la construction et la rénovation est indispensable pour accélérer les projets.

Le financement de ces projets ambitieux reste une question épineuse. La collaboration avec les collectivités locales et les acteurs privés sera essentielle pour mener à bien ces réformes.

Les attentes sont élevées, et les premiers mois seront déterminants pour juger de la capacité du gouvernement à répondre aux besoins urgents des Français en matière de logement. Espérons que cette nouvelle ère apportera des solutions durables et équitables pour tous les locataires.

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS
141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS
TÉL. 01 40 52 85 85 • WWW.AFOC.NET
afoc@afoc.net



ET SI LES PROPRIÉTAIRES ÉTAIENT IMPOSÉS SUR DES LOYERS FICTIFS ?



Voilà en tout cas une mesure qui mettrait probablement les intéressés dans la rue pour la contester.

Faire payer les propriétaires est un sujet qui revient régulièrement, généralement agité comme un épouvantail par tous ceux qui ont intérêt à la controverse. Il faut dire que le sujet est sensible et explosif, mais au-delà de la provocation, il y a une réflexion qui mérite d'être présentée en vue de réformer éventuellement la taxe foncière par ce nouveau système.

Dans une étude de l'INSEE intitulée « *la non-imposition des loyers imputés ; un cadeau pour Harpagon ?* » qui donne déjà une idée de ses conclusions pour peu qu'on ait lu Molière, les auteurs questionnent le modèle de fiscalisation du patrimoine foncier en France à travers le concept des loyers imputés qui correspondent aux loyers que les propriétaires paieraient s'ils étaient locataires de leur bien.

Selon cette étude, les loyers imputés nets représentent 7 % du revenu national net. Leur non-imposition constitue des dépenses fiscales cachées pouvant aller jusqu'à 11 milliards d'euros par an. La non-imposition est ainsi la plus grande dépense publique envers les propriétaires occupants.

Cette non-imposition « *profite principalement aux ménages les plus âgés et les plus riches* » pointe l'étude. Cette dernière suggère que la taxation des loyers imputés pourrait être une manière de réduire les inégalités de richesse, qui sont en partie dues à la hausse des prix de l'immobilier.

Il existe plusieurs arguments en faveur de la non-imposition des loyers imputés :

- Un traitement fiscal favorable : la non-imposition des loyers imputés est souvent perçue comme une forme de subvention qui bénéficie principalement aux ménages les plus aisés. Cela peut être vu comme un moyen d'encourager l'accession à la propriété.
- Stabilité du marché immobilier : la non-imposition des loyers imputés pourrait contribuer à la stabilité du marché immobilier en évitant des fluctuations importantes des prix de l'immobilier dues à des changements fiscaux.
- Complexité administrative : l'imposition des loyers imputés pourrait entraîner une complexité administrative accrue, tant pour les propriétaires que pour les autorités fiscales.

Et des arguments contraires :

- Impact sur le marché immobilier : la non-imposition des loyers imputés pourrait avoir un impact négatif sur le marché immobilier. Par exemple, elle pourrait décourager les primo-accédants à la propriété, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur le marché bancaire français, compte tenu de l'importance des prêts immobiliers.
- Encourager ainsi le statut de propriétaire occupant, au détriment par exemple de celui de locataire bailleur (personne propriétaire d'un bien loué à un tiers mais locataire de sa résidence principale) emporte des conséquences négatives en termes de mobilité.

Ces arguments sont sujets à débat et la question de l'imposition des loyers imputés fait l'objet de discussions continues parmi les économistes et les décideurs politiques.

... ET SI LES PROPRIÉTAIRES ÉTAIENT IMPOSÉS SUR DES LOYERS FICTIFS ?

De fait, la question n'est pas qu'intellectuelle, certains pays appliquent une imposition sur les loyers imputés. Par exemple, l'Islande, le Luxembourg, les Pays-Bas, la Slovénie et la Suisse incluent les loyers imputés dans leur assiette fiscale et les traitent comme tout autre revenu du capital. En outre, la Belgique, le Danemark, la Suède font également exception en taxant les loyers fictifs des propriétaires. Cependant, la majorité des pays européens ne taxent pas les loyers fictifs des propriétaires.

La question de l'imposition ou non des loyers imputés renvoie finalement à un choix politique en matière de logement. En France, début 2021, 17,6 millions de ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, ce qui représentait 57,7 % des ménages (76 % en Espagne, 96 % en Roumanie ; 42 % en Suisse). Cette proportion a augmenté de plus de 7 points depuis 1984. Cela s'explique en partie par les politiques volontaristes d'accès à la propriété et l'attrait des ménages pour ce statut résidentiel. Moins d'un quart est propriétaire bailleur mais 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers. Et 3,5 % des ménages détiennent 50 % des logements en location possédés par des particuliers.

Du grain à moudre pour les décideurs politiques.

LE CONSEIL D'ÉTAT DIT NON AUX PLAFONDS TROP BAS DANS LES LOGEMENTS LOCATIFS

Dans une décision attendue du 29 août, le Conseil d'État vient d'annuler une partie du décret du 29 juillet 2023 qui permettait de louer des logements de 1,80 mètres sous plafond ou de moins de 2 mètres de large.

Initialement présenté comme une mesure visant à augmenter l'offre locative, ce décret avait suscité de vives critiques de la part des associations de défense des droits des locataires dont l'Afoc (voir notre article « *As-tu bien baissé la tête aujourd'hui* ») et des experts du secteur immobilier. Nous dénoncions notamment le risque de prolifération de marchands de sommeil et l'abaissement du niveau d'exigence en matière de décence et de confort dans l'offre locative que la chute de la production de logements ne justifiait pas.

Si cette décision est une victoire pour les locataires, elle n'est toutefois pas rendue sur le fond. Il reste à voir comment le gouvernement va réagir à cette décision et si de nouvelles réglementations seront adoptées ou non pour améliorer la qualité des logements locatifs.

L'Afoc continue de réclamer des mesures plus ambitieuses pour lutter contre les logements insalubres et les pratiques abusives des bailleurs.

L'ENCADREMENT DES LOYERS, RECONDUIT JUSQU'EN JUILLET 2025



Cette décision, prise dans un contexte où l'accès au logement constitue une préoccupation majeure pour de nombreux citoyens, permet de protéger les locataires contre les augmentations excessives par rapport au marché local tout en préservant un certain équilibre pour les propriétaires bailleurs.

En vertu de cette réglementation, les propriétaires dans les communes désignées doivent se conformer à un plafond de loyer, déterminé par des observatoires locaux, qui prend en compte le type de logement et le secteur géographique. L'objectif est double : d'une part, garantir aux locataires des loyers abordables et, d'autre part, réguler un marché locatif souvent sujet à spéculation, notamment dans les grandes agglomérations où la demande excède largement l'offre.

Il ne s'applique malheureusement qu'en zones tendues. Les villes initialement concernées par cette mesure, telles que Paris, Lille, Plaine Commune, Lyon, Villeurbanne, Est Ensemble, Montpellier et Bordeaux, ont été rejointes par d'autres zones urbaines. Au Pays basque, notamment Bayonne et le littoral, ainsi que dans l'agglomération Grenoble-Alpes Métropole, l'encadrement des loyers a été mis en place pour réguler le marché immobilier local. Marseille, avec ses défis spécifiques en matière de logement, a également adopté cette régulation. Pour savoir si le dispositif s'applique dans votre commune, vous pouvez utiliser ce simulateur :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

Il s'applique également lors du renouvellement d'un bail ou d'une nouvelle mise en location. Ainsi, lors d'une nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation d'un logement, en règle générale le loyer du nouveau contrat ne peut pas être supérieur à celui appliqué au précédent locataire ; le propriétaire ne peut augmenter le loyer que dans certains cas. En revanche, lorsque le logement est mis en location pour la première fois, le propriétaire fixe librement le montant du loyer.

Les logements sociaux, les meublés de tourisme et certains autres types de logements sont toutefois exclus de cette mesure.

Cette reconduction de l'encadrement pour 2025 s'inscrit dans une démarche plus large de maîtrise des coûts du logement, qui comprend également des dispositifs tels que l'encadrement du niveau des loyers, expérimenté dans certaines villes dans le cadre de la loi « Elan ». Ce dernier vise à plafonner le loyer au mètre carré, avec des plafonds fixés par arrêté préfectoral, pour éviter des loyers excessifs indépendamment des changements de locataires ou de baux.

L'efficacité de l'encadrement des loyers fait l'objet de débats, certains arguant que cela pourrait dissuader les investissements dans le logement locatif et réduire l'offre disponible, tandis que d'autres soulignent son rôle crucial dans la protection des locataires et la lutte contre l'inflation des loyers. Pour l'Afoc, association de défense de locataires, il n'y a pas débat ; la mesure constitue un moyen de rendre les villes plus accessibles et vivables pour tous dans un marché souvent spéculatif.

LA LOI « HABITAT DÉGRADÉ » : UN PAS EN AVANT POUR LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS



Une loi « *Habitat dégradé* » a été promulguée le 9 avril 2024. Elle marque une étape importante dans la lutte contre l'habitat indigne en France. Cette loi vise à accélérer et à simplifier la rénovation de l'habitat dégradé et les grandes opérations d'aménagement.

Des mesures pour améliorer le fonctionnement des copropriétés

La loi « *Habitat dégradé* » introduit plusieurs dispositions visant à améliorer le fonctionnement des copropriétés. Parmi ces dispositions, on note une simplification du recours à l'emprunt collectif pour financer des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble. Un tel emprunt ne devra plus forcément être adopté à l'unanimité en assemblée générale. Il pourra être adopté à la majorité. De plus, les syndicats ont désormais l'obligation d'informer les occupants et propriétaires d'un immeuble lorsque celui-ci est touché par une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

Des travaux réalisables et leur financement

Chaque copropriétaire a désormais la possibilité de faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique concernant la toiture ou un plancher, y compris s'ils sont de nature à affecter les parties communes de l'immeuble. Ces travaux ne doivent pas porter atteinte à la structure de l'immeuble, à la sécurité et à la salubrité du bâtiment, aux éléments d'équipements essentiels de l'édifice, ni aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires.

L'Afoc rappelle qu'il existe plusieurs aides financières pour la rénovation des copropriétés.

1. « *MaPrimeRénov' Copropriété* » : cette aide de l'État pour la rénovation énergétique des copropriétés est accessible à tous les copropriétaires. Elle finance 30 % ou 45 % du montant des travaux selon l'ambition de la rénovation énergétique, dans un plafond de 25 000 € par logement. Un bonus de 10 % est accordé en cas de sortie du statut de passoire énergétique.
2. « *L'Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)* » : l'éco-PTZ « *copropriétés* » finance les travaux d'économies d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété et les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.
3. Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : ces aides sont destinées aux copropriétés fragiles et en difficulté.
4. Les certificats d'Économies d'Énergie : ces certificats permettent de financer des travaux de rénovation énergétique.
5. Les aides locales : des financements peuvent également provenir des collectivités locales.
6. Les aides d'Action Logement : ces aides sont destinées aux copropriétés dégradées.

Il est recommandé de se renseigner auprès des organismes compétents pour connaître les conditions d'éligibilité à ces différentes aides.

DE L'INTÉRÊT À RÉNOVER SON LOGEMENT



La rénovation énergétique est un sujet crucial en France et dans le monde entier. Elle vise à réduire les consommations énergétiques des logements et les émissions de gaz à effet de serre (GES), tout en diminuant les charges liées au logement et en luttant contre la précarité énergétique.

En 2021, le secteur résidentiel représentait 31 % de la consommation d'énergie globale du pays et générait 11 % des 418 Mt CO₂ de GES émis en France. La loi « *Climat et Résilience* », adoptée en France la même année, a pour objectif de réduire de 55 % les émissions de GES, en accord avec la feuille de route européenne « *Fit for 55* ».

La rénovation énergétique est une politique hybride. Elle a une entrée technique (faire évoluer le bâti), mais elle a des résonances sociales (faire cesser la précarité énergétique mettant en fragilité économique et sanitaire les ménages les plus vulnérables) et une consistance juridique (faire cesser la non-décence énergétique).

Les ménages français sont les premiers acteurs de la mise en œuvre de la rénovation énergétique du parc de logement. Ils sont donc directement concernés par les enjeux de la rénovation énergétique de leur logement. Les aides et dispositifs publics, au plan national comme au plan local, soutiennent largement ces travaux.

En 2024, la structuration du futur Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) est bien engagée, et les campagnes d'information et de sensibilisation s'adressent au plus grand nombre.

Mais est-ce suffisant ?

Une étude de l'ANIL, rapportée au printemps 2024 confirme que l'intérêt à rénover se pose moins que la capacité à faire, qui renvoie aux dispositifs déployés par les pouvoirs publics. Les aides publiques sont indispensables, mais leur mobilisation peut se heurter à leur faible lisibilité ; il faut aider les ménages à les décrypter pointe l'étude. Les besoins d'accompagnement sont ainsi largement exprimés.

Pour l'Afoc, une stabilisation réglementaire est nécessaire ; les changements de règles, au gré des contraintes budgétaires publiques, n'incitent pas les particuliers, les professionnels et les acteurs du logement en général à se lancer vers des opérations de rénovation.

Reste à trouver des artisans et des professionnels en nombre et compétents pour réaliser les travaux. Il revient à la filière professionnelle de se structurer et de rendre attractifs les métiers de l'artisanat dans ce domaine. Pour l'Afoc, une politique salariale adéquate accélérera les changements nécessaires.

Pour en savoir plus : <https://www.anil.org/etude-renovation-energetique-en-france-interet-agir/>

EN EHPAD, IL N'Y A PAS QUE DES « VIEUX »

Selon une étude publiée par la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) en mai 2024, 11 % des résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) en France ont moins de 75 ans. Cela représente environ 67 000 personnes, dont 14 000 ont moins de 65 ans.

L'étude souligne que plus les résidents sont jeunes, plus leurs profils diffèrent de leurs aînés. Par exemple, il y a davantage d'hommes parmi les résidents plus jeunes, avec moins de ressources, une surreprésentation de difficultés psychiques et peu de maladies neurodégénératives.

La proportion de jeunes résidents en Ehpad varie selon la localisation des établissements : fin 2022, 9 % des résidents ont moins de 75 ans dans les Pays de la Loire, contre 25 % dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), 16 % dans les départements des Hauts de France et 14 % en Corse.

Il y a davantage de jeunes résidents dans les Ehpad lorsque la commune d'implantation de l'établissement comprend une proportion plus importante de jeunes seniors (moins de 75 ans) parmi les 60 ans ou plus. Il en va de même pour le niveau de richesse des communes : les Ehpad installés dans les communes les plus défavorisées socialement (dont le revenu médian des habitants est faible) ont davantage de jeunes résidents en Ehpad.

L'étude utilise les données de 2022 issues de la base Badiane, une base de données interadministrative annuelle des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESMS), ainsi que les données de l'enquête EHPA 2019.

Cette étude montre les difficultés auxquelles peuvent être confrontés les EHPAD en devant s'adapter à des résidents d'âge et de condition médicale différents. Il existe des Ehpad spécialisés dans l'accueil des jeunes résidents, le plus souvent pour les personnes handicapées vieillissantes ayant une déficience intellectuelle mais ils sont encore rares.

Pour en savoir plus : étude de la DRESS

https://www.drees.solidarites-sante.gouv.fr/240524_ER_EHPAD



EN BREF...

Location dans un logement insalubre, que faire ?

Si vous êtes locataire et que vous vivez dans un logement insalubre, voici les étapes à suivre :

- 1. Contacter le propriétaire** : la première étape consiste à informer votre propriétaire ou le gestionnaire de la situation et de demander la réalisation des travaux nécessaires pour remettre le logement aux normes de décence.
- 2. Signaler l'insalubrité aux autorités sanitaires** : si le propriétaire ne prend pas les mesures nécessaires, vous pouvez contacter le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) ou les agents d'une agence régionale de santé (ARS). Il est important de noter que vous ne pouvez pas vous-même déclarer officiellement l'insalubrité de votre logement. L'intervention du SCHS ou des agents d'une ARS est obligatoire.
- 3. Fournir des preuves** : pour déclarer un logement insalubre, il est nécessaire de fournir des preuves. Ces preuves peuvent inclure des photos, des rapports médicaux (en cas de problèmes de santé liés à l'insalubrité), etc.
- 4. Relogement** : en cas d'insalubrité avérée, le propriétaire a l'obligation de reloger les occupants et d'effectuer les travaux nécessaires. A l'inverse, si vous êtes propriétaire et que votre locataire a rendu le logement insalubre, il existe également des recours (retenue sur le dépôt de garantie, expulsion pour nuisances, remboursement éventuel par l'assurance loyer impayé, saisine de la commission départementale de conciliation...).

