

Politique du logement : mesures d'urgence

La Fédération des propriétaires propose 15 mesures d'urgence à prendre dès l'été 2017, car il n'y a plus une minute à perdre. Remettre la politique du logement sur les rails est un enjeu majeur pour notre économie et la stabilité sociale. Il est urgent pour les propriétaires de voir la fiscalité dégonfler, et de mettre un stop définitif au harcèlement textuel qu'ils subissent. Le changement doit être radical car de simples ajustements ne changeraient rien. L'UNPI rappelle aux candidats que la politique du logement doit être au cœur de leurs programmes, n'oublions pas que la propriété immobilière concerne 3 français sur 5 !*

Réformer les rapports locatifs

Rétablir la justice

• L'équilibre, c'est tout

Depuis la promulgation de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, **de nombreuses réformes sont venues réduire les droits des propriétaires** : dépôt de garantie réduit à 1 mois, suppression des pénalités de retard de loyer, encadrement et blocage des loyers.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a définitivement rompu le semblant d'équilibre de la loi de 1989.

• Blocage des loyers : une fausse bonne idée

L'UNPI condamne fermement le choix de l'encadrement et du blocage des loyers. L'antécédent de la loi de 1948 est là pour montrer l'impasse à laquelle conduit une telle décision. On sait que la loi de 1948, contrairement à une idée souvent répandue, a autorisé la liberté de loyer pour les logements construits après sa promulgation, mais c'est pour l'ensemble du parc existant à cette date qu'elle a provoqué un blocage de la relation locative, incitant les propriétaires bailleurs à ne plus entretenir leur

patrimoine, découragés par l'érosion de leur rentabilité locative.

Par ailleurs, **quel est l'intérêt de bloquer les loyers à la relocation dans 28 agglomérations alors que dans nombre d'entre elles le marché est naturellement à la baisse⁽¹⁾ ?**

• Le bail d'habitation est devenu une liasse épaisse et complexe

En raison du contrat-type imposé pour les locations à usage d'habitation principale et de la notice d'information qui doit obligatoirement y être annexée, **un contrat de location fait aujourd'hui au moins 20 pages** (sans compter les diagnostics). Sans être mieux informé, le locataire est même pénalisé par sa complexité.

• Respect du principe du contradictoire dans les procédures d'indécence ou d'insalubrité

Il est injuste que le propriétaire ne soit pas obligatoirement convoqué dès l'établissement du pré-rapport d'indécence ou d'insalubrité.

Malheureusement, le conseil d'Etat confirme que le constat d'insalubrité initial puisse être établi **sans convocation préalable du propriétaire**. Le principe du contradictoire peut être rétabli seulement a posteriori devant le juge.

Mais le défaut de contradictoire dès le début

Proposition n° 1

- Supprimer le volet « *rapports locatifs* » de la loi ALUR du 24 mars 2014 ; Supprimer l'encadrement des loyers et le préavis de départ du locataire réduit à 1 mois pour les zones tendues.
- Porter le dépôt de garantie à 2 mois.
- Autoriser à nouveau le chèque de réservation du logement par un candidat locataire.
- Réduire les pénalités de retard imposées en cas de restitution tardive du dépôt de garantie.
- Autoriser les pénalités de retard au locataire.
- Supprimer le bail-type d'habitation.

de la procédure est une aubaine pour le locataire de mauvaise foi, met le propriétaire en position de faiblesse.

Par ailleurs, il arrive que ce soit le locataire qui soit à l'origine des désordres (ex :

1 - Observatoire Clameur, la conjoncture du marché locatif privé les loyers de marché à fin mai 2016

* Un numéro spécial élections présidentielles 2017 paraîtra en avril avec des propositions plus complètes. À suivre !

obstruction des dispositifs de ventilation afin d'économiser le chauffage). Il faut donc attendre que le dossier entre en phase contentieuse et que les **relations propriétaire-locataire se soient définitivement dégradées** pour que la réalité des faits puisse être rétablie.

Proposition n° 2

- Il est urgent d'inscrire le principe du **contradictoire dès le début des procédures d'insalubrité ou d'indécence**, soit dans les articles L.1331-26 du Code de la santé publique, L.542-2 du Code de la sécurité sociale et L.831-3 du CSS.
- En second lieu, il est impératif, si l'on veut limiter les contentieux, que les intervenants choisis pour dresser des pré-rapports justifient d'un minimum de formation et de **compétence en droit de l'immobilier et technique du bâtiment**.

Libérer les rapports locatifs pour tous les baux

• Rétablir la liberté contractuelle

La loi du 6 juillet 1989, qui est d'ordre public, ne laisse plus de place à la liberté contractuelle.

Locataire et propriétaire se voient imposer un carcan qui, souvent, ne correspond pas du tout à leurs besoins.

Par exemple, il n'est pas possible pour un locataire et un propriétaire de conclure un bail de 4 mois seulement. Pour un meublé ce sera au moins 1 an, pour un logement vide, ce sera au moins 3 ans. Seul le locataire a le pouvoir de réduire la durée du bail en quittant les lieux plus tôt, après préavis de départ.

Proposition n° 3

- Il faut de toute urgence **libérer le droit des baux** ! Si certaines dispositions peuvent être d'ordre public, la **liberté contractuelle doit rester le principe** et non l'inverse.

Simplifier la réglementation

• L'acte de cautionnement ruiné par un excès de formalisme

Les propriétaires se voient fréquemment opposer la nullité de l'acte de cautionnement à cause d'un excès de formalisme de la loi.

Est-il juste de permettre aussi fréquemment que des garants échappent à leurs obligations pour un motif de pure forme ? Est-il cohérent que, à l'heure du numérique, l'acte de cautionnement soit invalidé parce que la caution n'a pas correctement reproduit par exemple, comme le prévoit la loi, le cinquième alinéa de l'article 22-1 de la loi de 1989 ?

Seules suffisent les dispositions générales de l'article 1326 (devenu l'article 1376 depuis le 1^{er} octobre 2016) du Code civil (obligation d'indication de la dette en chiffres et en lettres).

Proposition n° 4

- Il faut d'urgence **mettre fin à l'excès de formalisme en matière de caution de dettes locatives** !

Cela passe notamment par une **abrogation de l'article 22-1**, sixième alinéa de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que par une **abrogation de l'article 8-1, VI**, troisième phrase de la loi de 1989.

• Stop au harcèlement textuel : trop de diagnostics, trop de normes.

Malheureusement pour les propriétaires, un diagnostic en appelle toujours un autre. Or, la multiplication des diagnostics a alourdi considérablement le formalisme des ventes immobilières et des locations. Cela représente aussi un coût non négligeable !

Concernant les normes de construction ou d'habitabilité, leur extrême complexité et leur durcissement (cf. accessibilité des établissements recevant du public) se doublent d'incohérences.

En effet, il n'est pas rare que différentes

sources de normes se neutralisent. Par exemple, les hauteurs sous plafond pour qu'un logement puisse être loué. Alors que le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent offre une alternative (« *au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³* »), la plupart des règlements sanitaires départementaux prévoient uniquement que « *la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 m* ». Exit les 20 m³.

Difficile pour l'investisseur de s'y retrouver, les deux réglementations se cumulant, ils découvrent que leur logement ne peut pas être loué.

Par ailleurs, que penser des différentes surfaces ? Entre surface habitable, surface « *loi Carrez* », surface habitable fiscale, etc., le commun des mortels en perd son latin, les diagnostiqueurs aussi.

Proposition n° 5

- Il est urgent de faire un effort de simplification. Il est tout-à-fait possible d'unifier certaines surfaces par exemple.

Libérer la copropriété

Le rôle et le pouvoir du conseil syndical n'est pas assez prégnant au sein des copropriétés. Par ailleurs le statut de la copropriété est devenu trop **complexe**, Beaucoup de nouvelles règles s'imposent aux copropriétaires depuis la loi ALUR, ce qui a créé de **nouveaux coûts** (mises aux normes, assurances supplémentaires, travaux obligatoires, rénovation énergétique, immatriculation).

De même l'égalité entre les occupants et les bailleurs est préconisée dans la déductibilité des frais de copropriété.

Proposition n° 6

■ Renforcer le pouvoir du conseil syndical notamment en **simplifiant les règles de majorité**, limiter la superposition des **assurances** obligatoires (les biens locatifs sont assurés 3 fois), **autoriser les copropriétaires occupants à déduire de leurs revenus** les dépenses liées aux investissements obligatoires réalisés dans leur immeuble (accessibilité, isolation thermique, etc.). Enfin, suppression de l'immatriculation des copropriétés sujette à la création d'une nouvelle taxe (ex : automobile).

Proposition n° 7

- Réduire les délais des procédures d'expulsion à 9 mois et empêcher le juge de paralyser jusqu'à trois ans une décision d'expulsion devenue définitive.
- Garantir par les pouvoirs publics l'exécution des jugements d'expulsion. A défaut, ils doivent prendre en charge l'indemnisation intégrale des propriétaires.
- Prévoir le relogement immédiat des locataires insolvable, faisant l'objet d'une procédure d'expulsion, dans le parc HLM.
- Créer un fichier des incidents de paiement ayant donné lieu à jugement d'expulsion.

• Favoriser l'accèsion à la propriété (primo-accédant)

Combien de fois les candidats ont-ils appelé à « une France de propriétaires » sans que rien ne se passe après leur élection. Aucune mesure forte n'a été prise ces 20 dernières années pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, pourtant gage de stabilité économique et sociale. La première barrière à l'achat de sa résidence principale étant la fiscalité et les charges qui ne concernent pas les locataires (taxe foncière et droits de mutation, taux d'intérêts).

Proposition n° 8

- **Exonérer la taxe foncière pendant 5 ans** et ouvrir la possibilité de déduire des intérêts d'emprunt pendant 10 ans (afin de tenir compte de l'allongement de la durée des prêts) pour les primo-accédants.
- **Réduire drastiquement les droits de mutation** pour les primo-accédants.

• Favoriser le premier investissement immobilier (primo-investisseur)

Compte tenu des prix élevés et de la faible rentabilité locative : impôts et

taxes, charges et risques d'impayés de loyers, après avoir payé la mensualité de l'emprunt, l'investisseur ne dégage pas assez de trésorerie pour payer l'impôt. Il est donc condamné à rogner sur son épargne (s'il en a) ou sur ses revenus (salaires). Cela est particulièrement lourd pour les jeunes débutant leur carrière professionnelle.

Proposition n° 9

- **Déductibilité des annuités d'emprunt** (capital + intérêts) des revenus fonciers pendant toute la durée du prêt. Cela permettra de ne pas payer d'impôts sur des revenus qui n'existent pas.
- **Exonération de taxe foncière** pendant 5 ans.
- **20% de crédit d'impôt** sur le premier investissement locatif sans obligation particulière en contrepartie (baisse du loyer, travaux, etc.).

Rétablir la confiance

Réduire la durée des procédures d'expulsion

Un propriétaire confronté à une situation d'impayés irrémédiable peut devoir attendre plus de 2 ans et s'exposer à de nombreux frais avant de pouvoir retrouver la disposition de son logement.

Récemment, l'article 27 de la loi ALUR a rallongé d'un à trois ans la durée pendant laquelle le juge de l'exécution peut suspendre les effets d'une décision judiciaire.

Sans compter que même muni d'un jugement exécutoire, un propriétaire peut se voir opposer le refus plus ou moins exprès du concours de la force publique pour faire exécuter le jugement !

Les propriétaires qui ont fait l'expérience d'une situation d'impayés perdent totalement confiance en l'investissement locatif et envers les institutions. Il leur est injuste d'être pris en otages entre le locataire et les institutions incapables de résoudre efficacement le problème en relogant rapidement les locataires impécunieux.

Baux commerciaux

Rétablir la justice

La loi PINEL a eu notamment pour objectif de limiter à 10 % par an les augmentations de loyers en cas de déplafonnement.

De façon générale, on peut dire que ce « *plafonnement du déplafonnement* » introduit une rupture d'égalité entre les commerçants, certains sont protégés et d'autres pas.

La mesure est aussi profondément injuste, car c'est le locataire qui a tiré profit d'un loyer très bas pendant des années et qui, souvent, lors de la cession du fonds en bénéficie largement : le prix de cession capitalise alors la différence entre le loyer pratiqué et la valeur locative.

2 - Source : Observatoire des taxes foncières de l'UNPI



Proposition n° 10

- **Supprimer l'étalement dans le temps des hausses de loyer des baux commerciaux** (« le plafonnement du déplafonnement »).
- Et donc **supprimer le dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce et la dernière phrase de l'alinéa 3 de l'article L.145-38 du même code.**

Réformer la fiscalité immobilière

Stopper le matraquage fiscal

• **Endiguer le dérapage fiscal**

Plus d'une quarantaine d'impôts et taxes de nature immobilière peuvent frapper, à un moment ou un autre, les propriétaires. En 5 ans, la taxe foncière a augmenté de 14,70 %⁽²⁾, soit 2,5 fois l'inflation ! En ce qui concerne les prélèvements sociaux, ils sont passés de 1,1 % en 1991 à 15,5 % en 2012 ! On note aussi que les droits de mutation sur les transactions immobilières sont passés de 3,8 % à 4,5 % dans quasiment tous les départements. Compte tenu de l'assiette de cette taxe, l'augmentation de 0,7 point se fait lourdement sentir. Quand l'impôt devient confiscatoire, l'investissement immobilier se transfère vers d'autres produits plus sûrs et plus simples, et surtout moins taxés (type assurance vie). L'impôt apparaissant injuste et non consenti, la tentation de la fraude est augmentée. Toute une économie (artisans notamment) pâtit du ralentissement des constructions et des rénovations.

• **Supprimer l'ISF**

Il est clair que les patrimoines les plus élevés sont aussi les plus faciles à délocaliser,

puisque essentiellement mobiliers (titres ou actions). D'autres patrimoines importants bénéficient de l'exonération au titre de l'outil de travail. L'ISF frappe ainsi essentiellement les classes moyennes supérieures détenant un patrimoine immobilier et pénalise les couples. Impôt confiscatoire, injuste sur le plan social, inefficace sur le plan économique dans sa fonction de redistribution, d'un coût de gestion élevé par rapport à un rendement dérisoire, l'ISF cumule les inconvénients.

Ramener la stabilité

Les réformes de l'impôt sur les plus-values illustrent l'insécurité juridique qui règne désormais dans le domaine de la fiscalité (exonération en cas de vente d'une résidence non principale au bout de 15 ans jusqu'en 2012, puis 30 ans, puis 22 ans...). Nul doute que de telles tergiversations empêchent les investisseurs de se déterminer et leur imposent une position attendiste. Sur le fond, actuellement, hors vente d'une résidence principale, les plus-values sont faussement exonérées après 23 ans. Si elles sont exonérées d'impôt sur le revenu (taux 19 %), elles restent soumises aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Rationaliser la politique sociale du logement

Logement public : beaucoup d'argent jeté par les fenêtres

• **La mission du logement public dévoyée**

Ce qui a défini sociologiquement le logement social à l'origine, c'est le fait qu'il s'adresse

Proposition n° 11

- Il faut **supprimer l'ISF.**
- Afin d'endiguer la pression fiscale, il faut **bloquer l'augmentation de la taxe foncière, stopper l'inflation des prélèvements sociaux, et abaisser les droits de mutation.**
- Concernant les **plus-values immobilières**, il est nécessaire d'appliquer le **même délai d'exonération pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux** et de ramener ce délai à **8 ans.**
- Et **réduire ce délai à 5 ans** pour les personnes ayant loué à **loyer social ou intermédiaire.**
- **Pour les sociétés, il faut ramener le taux d'imposition de 33,33 à 19 %.**
- De manière générale, pour ramener la confiance des investisseurs, il faut absolument **mettre fin au « yoyo » fiscal.**
- **Remplacer le forfait de 20 €** pour frais d'administration et de gestion des revenus fonciers **par un taux proportionnel de 14 %.**

à des ménages à faibles revenus ne pouvant se loger dans le parc privé.

Le logement social aurait donc vocation à être destiné aux 20 % de Français les plus pauvres (les deux premiers déciles selon l'INSEE). En réalité, compte tenu des plafonds des revenus fixés, des allocations et aides sociales, 75 % de la population française peut aujourd'hui prétendre à un logement du parc public (dit « social »). Concurrence entre candidats (les « bons dossiers » sont retenus !), liste d'attente très longue en zone tendue, tels sont les effets pervers du système de logements publics.

Enfin, en s'adressant à des locataires qui pourraient se loger dans le parc privé, le parc public s'est lancé dans une concurrence déloyale (car il bénéficie de nombreux avantages fiscaux) à l'égard du parc privé.

Proposition n° 12

■ Il faut de toute urgence **abaisser les plafonds de ressources donnant droit à l'attribution d'un logement public** si l'on veut que les organismes HLM ou assimilés reprennent leur mission normale, à savoir loger les plus démunis.

• Un quasi droit au maintien dans les lieux

La législation prévoit une application de surloyers lorsque, sous certaines conditions, les locataires du parc public dépassent les plafonds de ressources. Or, **le Code de la construction et de l'habitation permet au programme local de l'habitat de déterminer des zones géographiques où le surloyer ne s'applique pas**. Parfois, il est décidé de ne pas les appliquer afin de lutter contre la vacance. Ceci illustre un détournement de la mission des HLM et comment le parc public se lance en fait dans une concurrence (déloyale) avec le parc privé.

Par ailleurs, **il convient également de rendre les barèmes de surloyer plus progressifs** afin d'inciter davantage les ménages qui disposent des ressources les plus conséquentes à se loger dans le parc privé.

Au-delà des surloyers, les offices HLM doivent pouvoir exiger le départ des locataires qui n'ont plus besoin d'y habiter, par exemple parce qu'ils sont devenus par ailleurs propriétaires. En tout cas, dans une décision de 2011, la Cour de cassation valide sur un plan juridique ce motif d'expulsion⁽³⁾.

Proposition n° 13

■ Il faut d'urgence rendre obligatoire l'assujettissement au surloyer pour les locataires dépassant les plafonds de loyer, et prévoir un barème de surloyers progressif. Au-delà des conditions de ressources, les organismes HLM doivent pouvoir exiger le départ des locataires qui ne remplissent pas les conditions d'un droit au maintien dans les lieux.

Paris n'est pas la France

Comme le souligne le dernier compte-rendu de l'Observatoire Clameur, s'agissant du montant des loyers, « *entre l'Île-de-France, région la plus chère à 19.2 €/m² en moyenne, et l'Auvergne, la Franche-Comté et le Limousin, régions les moins chères (de 8.5 €/m² à 9 €/m²), la différence est de 1 à 2* »⁽⁴⁾.

Aucune politique du logement rationnelle ne peut donc s'affranchir d'une optique locale.

Cela vaut évidemment pour les mesures de blocage des loyers mais également, par exemple, pour la construction de logements sociaux.

Proposition n° 14

■ Il faut **permettre aux collectivités territoriales de se réapproprier la politique du logement au niveau local** et supprimer l'article 55 de la loi SRU.

Aides à la personne plutôt qu'aides à la pierre

Si on rassemble l'ensemble des aides au logement : les aides personnelles, les aides à la pierre, les aides fiscales... on obtient un total de **40 milliards d'euros** (cf rapport IREF, juin 2011).

Si on rapporte ce total, qui est considérable, au nombre de bénéficiaires, **6 millions de ménages**, on obtient un montant de **6 667 € par ménage**. Cette somme représente donc **par mois 556 €**. Si on la compare au montant d'un loyer, pour un logement d'une surface moyenne de 60 m², cela représente 9,3 € le m². Nous sommes donc à un montant qui correspond au montant moyen du loyer de très nombreuses régions de France.

Nous proposons donc la **suppression des aides à la pierre et leur remplacement par une aide personnelle au logement renforcée**. Elle pourrait être modulée de façon plus fine aux caractéristiques des marchés et permettre ainsi aux candidats locataires de se répartir de façon plus harmonieuse dans les différents quartiers, sans la stigmatisation de certains quartiers dédiés au logement public, comme c'est le cas actuellement.

Il résulte de ce volume d'aide publique qu'il serait **possible de loger gratuitement 6 millions de personnes si la totalité des aides publiques au logement était réaffectée aux aides personnelles**. Les caisses des allocations familiales pourraient ainsi assurer le paiement intégral de ces loyers.

Proposition n° 15

■ Osons le **remplacement de l'aide à la pierre par l'aide personnelle au logement !**

Les 3 mesures plébiscitées par les propriétaires

Supprimer l'ISF et réduire les taxes sur les plus-values à 8 ans

2

Abroger la loi ALUR

1

Plafonner la taxe foncière, exonération pendant 5 ans pour les primo-accédants et les primo-investisseurs

3

3 - Cour de cassation, 3^{ème} ch. civ., n° 10-18814, 16 juin 2011

4 - Observatoire Clameur, la conjoncture du marché locatif privé les loyers de marché à fin mai 2016, p.9