

Conférence de consensus sur le logement

18 janvier 2018

Séance thématique 4

Les enjeux
du secteur privé

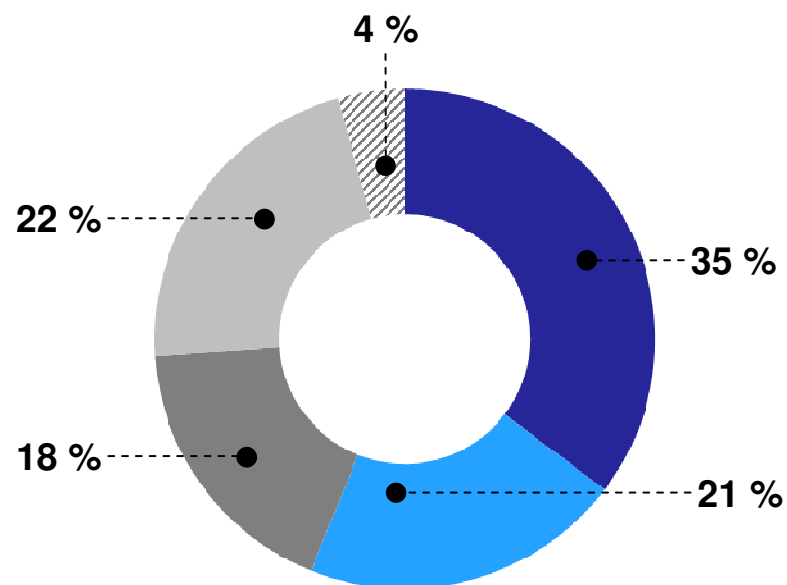
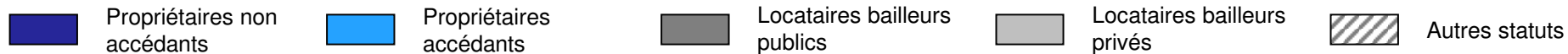
DHUP – Séance thématique 4



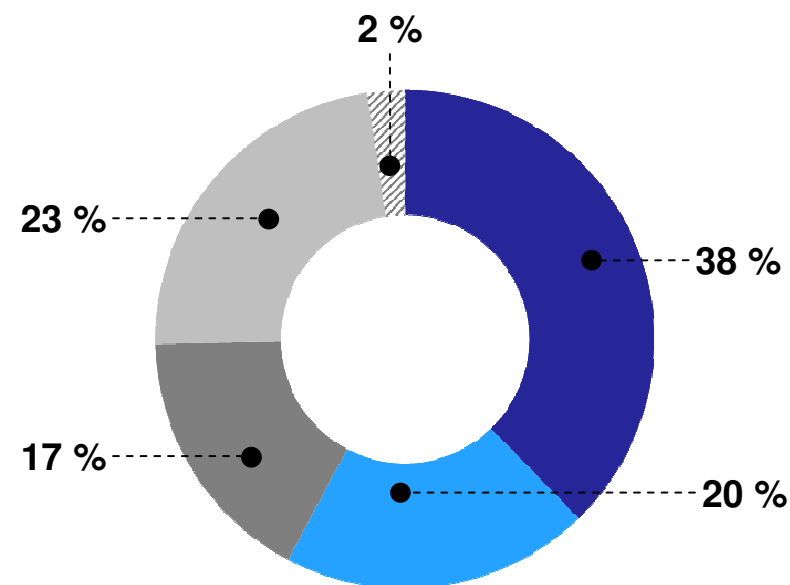
Etat des lieux / chiffres clés sur le secteur privé

Les statuts d'occupation des résidences principales

STATUT D'OCCUPATION



**STATUT D'OCCUPATION DES
RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2002
(EN %)**



**STATUT D'OCCUPATION DES
RÉSIDENCES PRINCIPALES EN
2017
(EN %)**

Source : INSEE

La mobilité résidentielle

Ancienneté moyenne d'occupation du logement en années :

• **7,6 années pour les locataires du secteur libre**

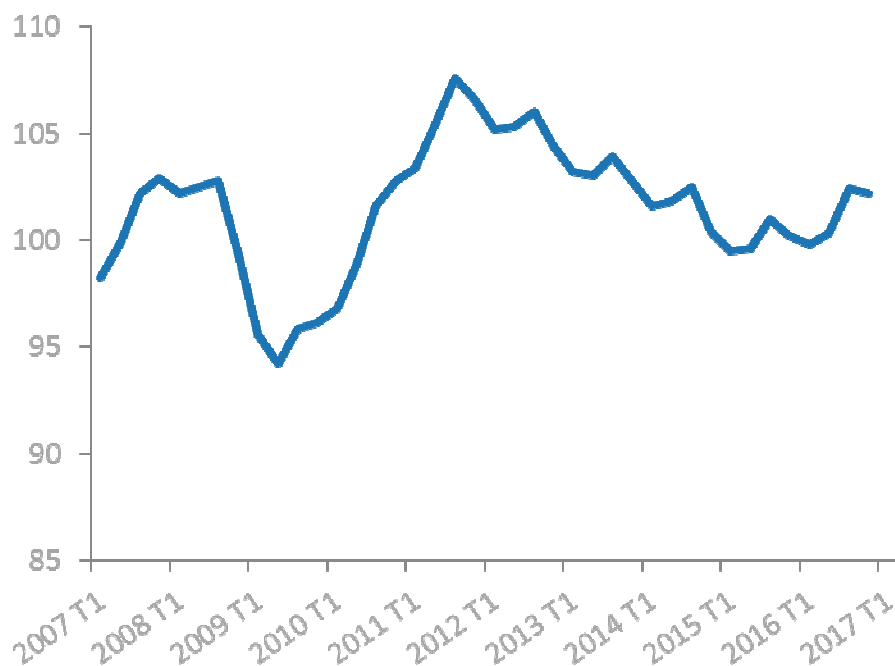
• **7,5 années pour les propriétaires accédants**

• **27,2 années pour les propriétaires non accédants**

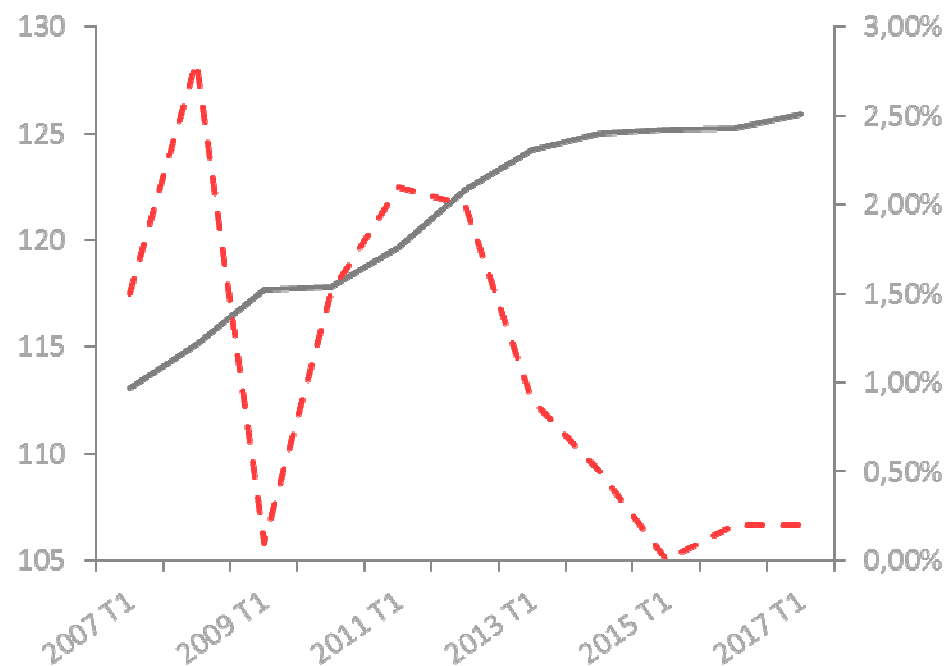
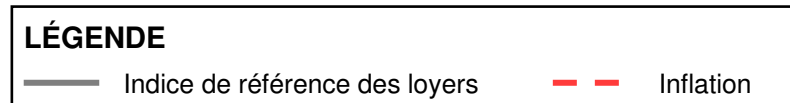
Source : *Ministère de la Cohésion des Territoires*



Les prix du logement et des loyers sur 10 ans



**EVOLUTION INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS
(NEUFS ET ANCIENS) ENTRE 2007 ET 2017***



**EVOLUTION INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS ET
INFLATION ENTRE 2007 ET 2017**

Source : INSEE

* En Base 100 en moyenne annuelle 2010



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

L'avant projet de Loi Logement



En août 2017 nous avons organisé une concertation numérique sur la situation du logement en France

Thématiques de la concertation

Principaux sujets remontés

1. Créer un politique de l'offre dans les zones tendues	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la vacance • Accélération de la libération du foncier • Simplification des normes et procédures 	<ul style="list-style-type: none"> • SRU • Diminution de l'insécurité en matière de contentieux 	<ul style="list-style-type: none"> • PINEL • Accession sociale
2. Favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes	<ul style="list-style-type: none"> • Développement de l'emploi et incitation à la relocalisation • Rééquilibrage des territoires par le développement d'une offre de transport 	<ul style="list-style-type: none"> • Développement simultané du logement et des commerces • Augmentation des crédits de l'ANAH 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du plafond d'accès au logement social
3. Promouvoir la transition énergétique et numérique pour les territoires en ciblant tout particulièrement les ménages modestes	<ul style="list-style-type: none"> • Aides à la rénovation thermique • Modalité d'attribution des aides • Communication sur les aides 	<ul style="list-style-type: none"> • Auto-construction et auto-réhabilitation 	
4. Optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Droit des ménages dépassant les plafonds • Définition de la sous-occupation • Lutte contre la sous-occupation 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilité au sein du parc social et bourses d'échange 	
5. Accompagner l'accès au logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Cautionnement des jeunes (type Visale) • Développement des logements dédiés au public jeune (résidences étudiantes, foyers,...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement du public jeune • Incitation et facilitation à la colocation 	<ul style="list-style-type: none"> • « Bail accompagné » • Compte mobilité pour les jeunes
6. Développer l'insertion par l'offre de logement pour les personnes sans domicile, en mettant en œuvre la stratégie du logement d'abord	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription dans une logique « logement d'abord » 	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une offre spécifique de logements très sociaux, maisons relais,... 	
7. Autre	<ul style="list-style-type: none"> • Digitalisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements intermédiaires 	

Plus de 2.500 propositions ont été reçues et analysées : elles ont alimenté l'élaboration de l'avant projet de loi



L'avant-projet de Loi répond à des objectifs ambitieux

- Accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives
- Soutenir et encourager la production de logements
- Protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel et en élaborant une nouvelle politique d'aides publiques mieux ciblée et plus efficace
- Mettre les transitions énergétiques et numériques au service de l'habitant et de nouvelles solidarités entre les territoires et les générations
- Libérer les innovations dans le domaine du logement et la créativité des constructeurs
- Contractualiser avec les collectivités au service du développement d'une offre de logements adaptée aux territoires



L'avant-projet de Loi s'organise autour de 3 titres et 16 chapitres

TITRE 1

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

- Chapitre 1 - Favoriser la libération du foncier
- Chapitre 2 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible
- Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements
- Chapitre 4 – Simplifier les procédures d'urbanisme
- Chapitre 5 – Simplifier l'acte de construire
- Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme
- Chapitre 7 – Evolution du secteur du logement social

TITRE 2

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

- **Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé**
- Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale
- **Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs**

TITRE 3

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes
- Chapitre 2 – Rénovation énergétique
- **Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil**
- **Chapitre 4 – Améliorer le droit des copropriétés**
- **Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement**
- Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Chapitres dont certaines mesures concernent la thématique débattue

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour 4 sujets récurrents

SUJETS RÉCURRENTS

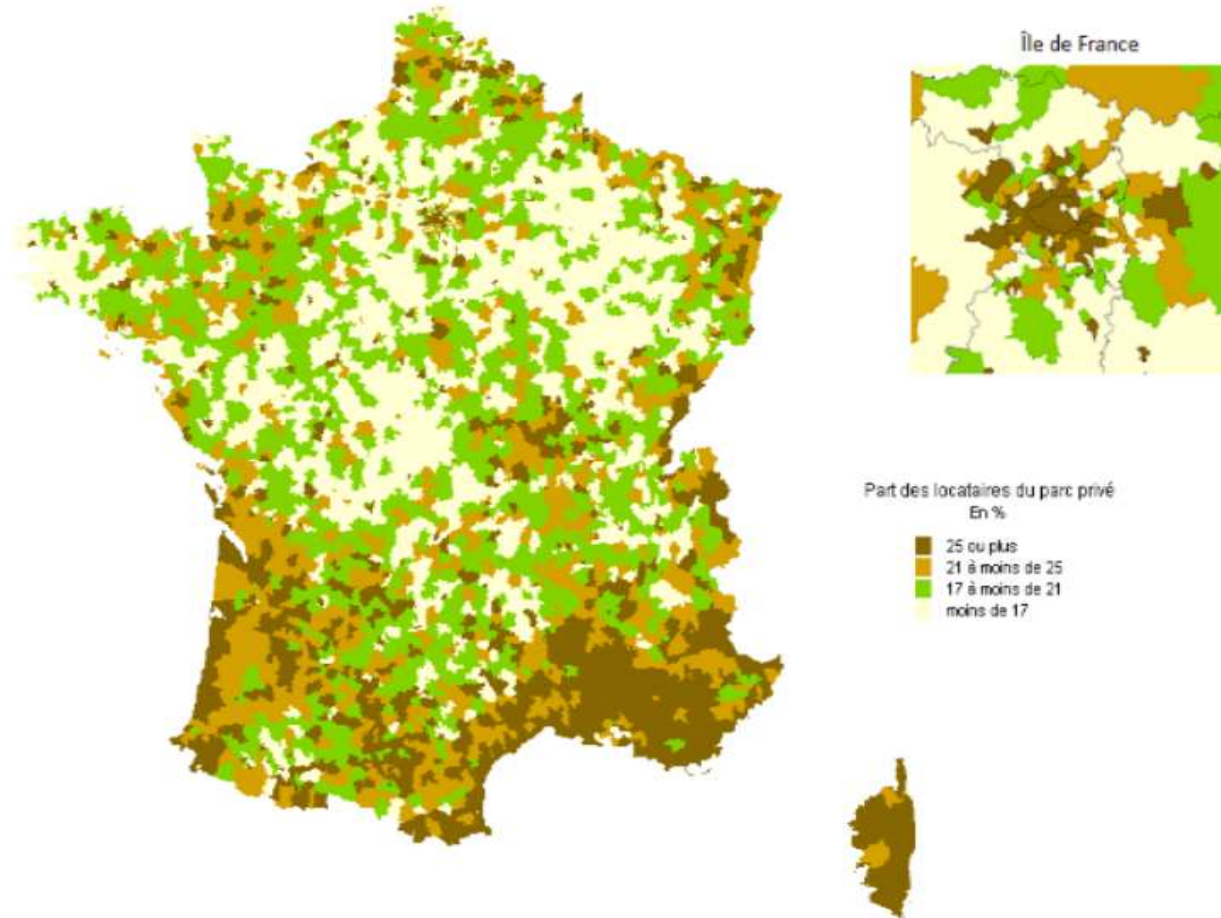
1. Rapports locatifs
2. Copropriété
3. Lutte contre l'habitat indigne, marchands de sommeil, logement décent
4. Financement et la fiscalité

SUJETS PONCTUELS

5. Réhabilitation du parc privé

1. Rapports locatifs

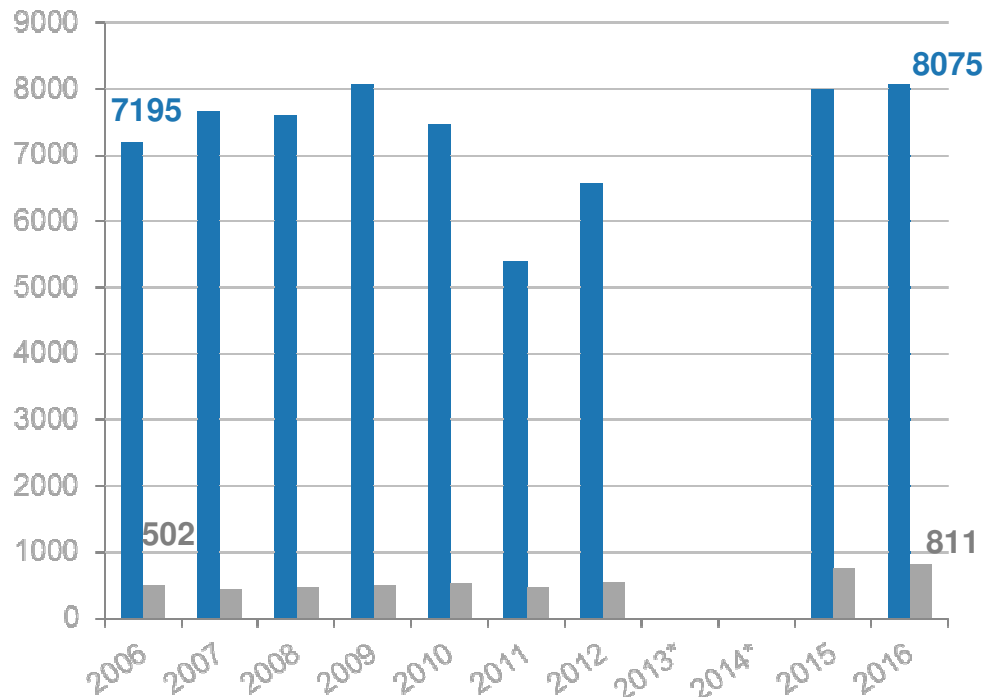
La répartition du parc locatif privé



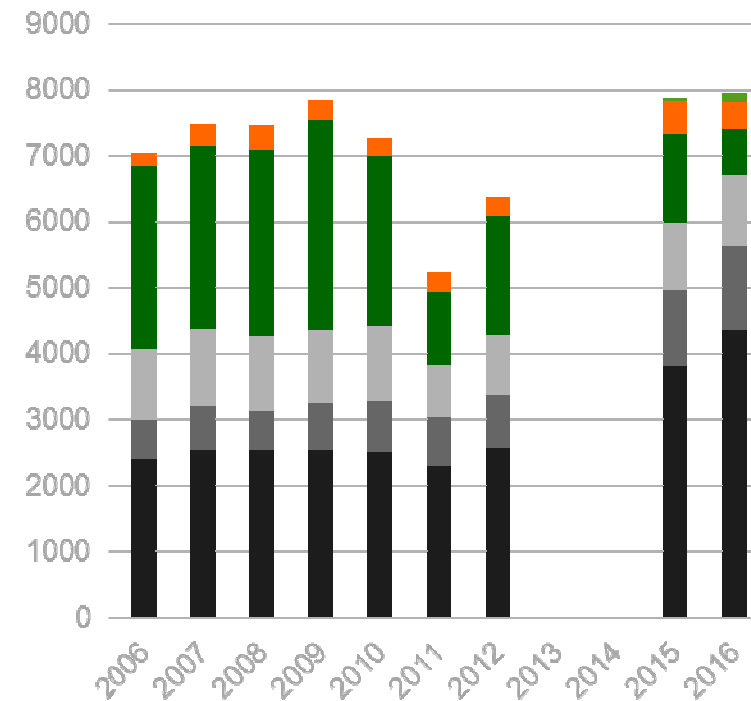
LOCALISATION DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ EN 2013
(EN %)

Source : INSEE et SOeS au 1^{er} juillet 2013

Les saisines des commissions départementales de conciliation entre 2006 et 2016



EVOLUTION AU NIVEAU NATIONAL DES SAISINES RECEVABLES ET SAISINES IRRECEVABLES DES CDC ENTRE 2006 ET 2016



RÉPARTITION ANNUELLE DES SAISINES DES CDC EN FONCTION DES TYPES DE LITIGES ENTRE 2002 ET 2016

LEGENDE

Dépôt de garantie	Charges locatives	Litiges mineurs
Répartitions locatives	Réévaluation loyer au renouvellement	Encadrement des loyers

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires
* Les données sont inexploitables pour 2013 et 2014

L'encadrement des loyers à Paris



CONSTATS DE L'OLAP EN 2016

- Presque le quart des loyers au dessus du plafond, proche du constat de 2015, avec une baisse des dépassements, d'environ 30 € en moyenne.
- 6 cas sur dix en dépassement pour les logements de moins de 20 m², soit un peu moins qu'en 2015.
- Des dépassements de loyer en moyenne moins élevés qu'en 2015 (10% à 15% du loyer total).
- 28 % des logements de 1 pièce avec un loyer 2016 au-dessus du plafond contre 18 % pour les 2 pièces et 23-24 % pour les 3 pièces et plus.

Source : OLAP



Principales mesures de l'avant-projet de Loi relative aux rapports locatifs

**AGRÉMENTS DES
OBSERVATOIRES DES
LOYERS**

**SANCTION POUR NON
RESPECT DE
L'ENCADREMENT DES
LOYERS**

**CONTRÔLE DES
LOCATIONS
TOURISTIQUES**

**COORDONNER LA
PROCÉDURE
D'EXPULSION
LOCATIVE ET LA
PROCÉDURE DE
SURENDETTEMENT**

**MENTIONS
OBLIGATOIRES DU
COMMANDEMENT DE
PAYER**

**PROTOCOLE DE
COHESION SOCIALE
EN L'ABSENCE DE
DETTE**

**CRÉATION D'UN BAIL
MOBILITÉ**

**CRÉATION D'UN BAIL
NUMÉRIQUE**



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Détails des mesures de l'avant-projet de Loi relative aux rapports locatifs (1/3)

AGRÉMENTS DES OBSERVATOIRES DES LOYERS

(Titre II, Chapitre 3, Article 42)

- Se donner la possibilité de dissocier l'agrément des observatoires des loyers et la mise en place effective de l'encadrement des loyers. cas de colocation
- Permettre aux agences d'urbanisme d'être agréées observatoires : résoudre le problème de gouvernance des AU qui empêche le portage d'OLL

SANCTION POUR NON RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

(Titre II, Chapitre 3, Article 43)

- Créer une sanction en cas de non respect de l'encadrement des loyers via une amende administrative prononcée par le préfet une fois le jugement notifié par la juridiction

CONTRÔLE DES LOCATIONS TOURISTIQUES

(Titre II, Chapitre 3, Article 45)

- Contrôles en matière de locations de courte durée à des fins touristiques



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Détails des mesures de l'avant-projet de Loi relative aux rapports locatifs (2/3)

COORDONNER LA PROCÉDURE D'EXPULSION LOCATIVE ET LA PROCÉDURE DE SURENDETTEMENT

(Titre 2, Chapitre 2, Art 35)

- Améliorer l'articulation des procédures de surendettement et de prévention des expulsions et d'expulsion locative pour permettre de maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative ; il s'agit également de désengorger les juridictions civiles et de diminuer les coûts incidemment engendrés pour le budget de l'État.

MENTIONS OBLIGATOIRES DU COMMANDEMENT DE PAYER

(Titre 2, Chapitre 2, Art 36)

- Ajouter au contenu obligatoire du commandement de payer, le montant mensuel du loyer et des charges ainsi que le décompte de la dette.

PROTOCOLE DE COHESION SOCIALE EN L'ABSENCE DE DETTE

(Titre 2, Chapitre 2, Art 37)

- Ouvrir le protocole de cohésion sociale au cas d'absence de dette locative ce qui couvre à la fois l'éventuelle dette remboursée et la dette effacée par décision de la commission de surendettement.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Détails des mesures de l'avant-projet de Loi relative aux rapports locatifs (3/3)

CRÉATION DU BAIL MOBILITÉ

(Titre 2, Chapitre 1, Art 29)

- Création d'un bail mobilité dont les principales caractéristiques sont :
 - Bail meublé ; - Durée : 1 à 10 mois ;
 - Sans dépôt de garantie mais avec caution ;
 - Bail non renouvelable pour éviter toute précarisation par des baux successifs ;
 - La durée du bail est convenue à l'origine ;
 - Possibilité de congé pour le locataire ;
 - Les locataires en mobilité professionnelle seront éligibles au dispositif de garantie locative VISALE (impayés et remise en l'état des locaux) ;
 - Clause de non solidarité en cas de colocation.

CRÉATION DU BAIL NUMÉRIQUE

(Titre 3, Chapitre 5, Art 53)

- Créer un système d'agrément pour les outils numériques des professionnels de l'immobilier et un dispositif de « bail numérique » qui permette la remontée d'informations sur les baux locatifs et leurs contenus



2. Copropriété

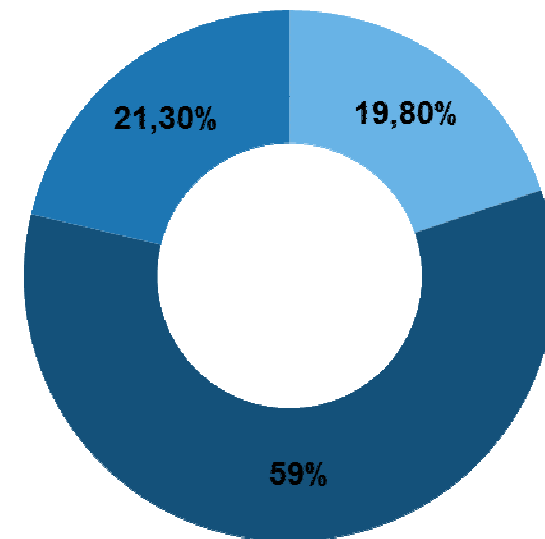
Quelques chiffres sur les copropriétés



CHIFFRES CLÉS

- **740 083 copropriétés** en 2015 dont près de **90% en collectif** en France métropolitaine
- **9 961 212 logements en copropriété** en 2015 en **augmentation de 3,5%** entre 2013 et 2015 (contre une augmentation de 1,9% pour l'ensemble des logements)
- En 2013, **107 118 copropriétés présumées fragiles** (environ 1,2 millions de logements), soit 19,1% des copropriétés

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COPROPRIÉTÉ

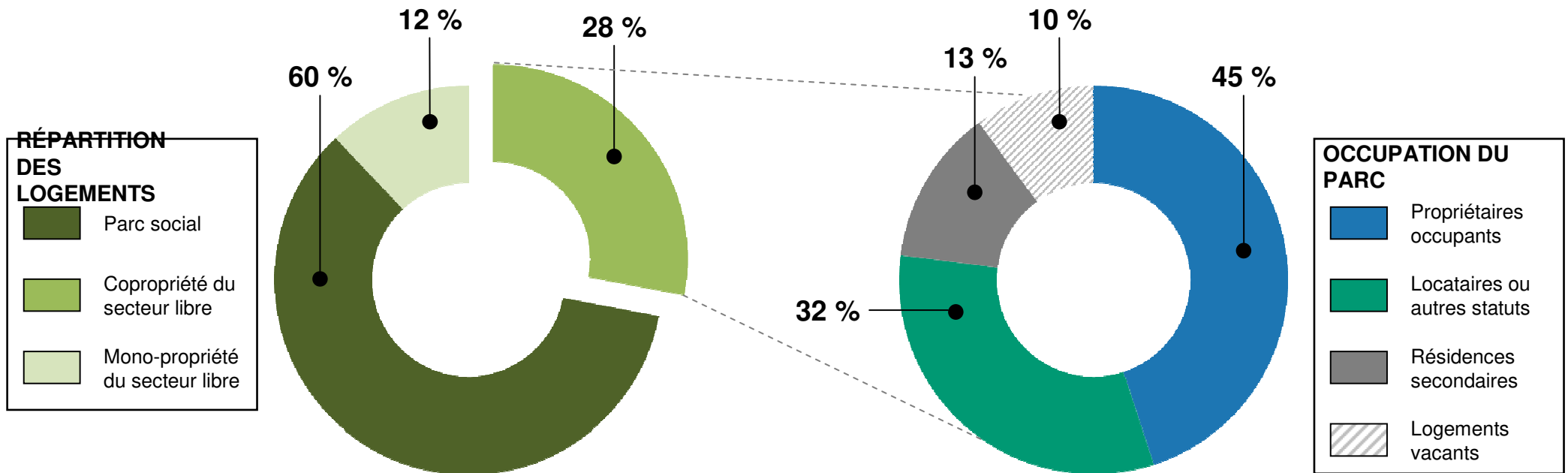


RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE COPROPRIÉTÉS
(EN %)



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Les copropriétés dans le parc de logement



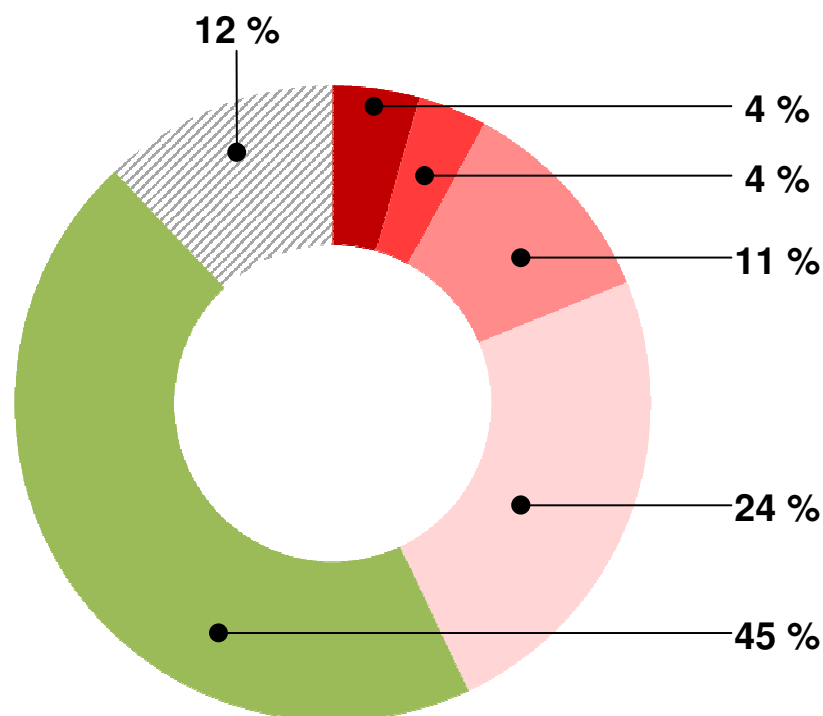
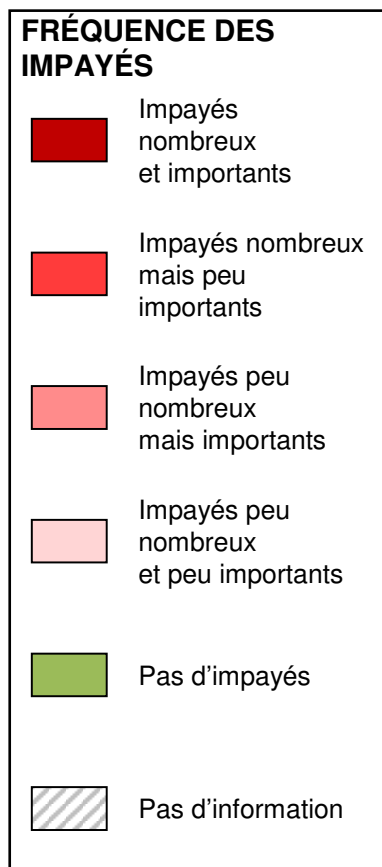
PART DES COPROPRIÉTÉS DANS LE PARC DE LOGEMENTS EN 2013 (EN %)

OCCUPATION DU PARC DES COPROPRIÉTÉS DANS LE COLLECTIF EN 2013 (EN %)

Source : Insee, Filocom 2013



Les impayés de charges en copropriété



FRÉQUENCE DES IMPAYÉS DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN 2013
(EN %)



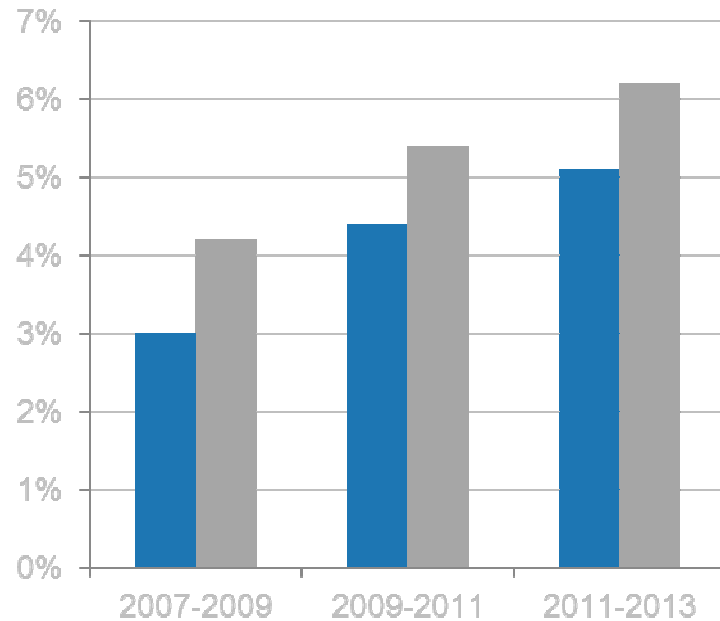
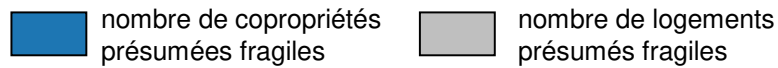
MONTANT ANNUEL MOYEN DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

- **467 €** pour tous les propriétaires déclarant des charges de copropriété
 - **165 €** pour les propriétaires déclarant des charges de copropriété dans de l'individuel
 - **486 €** pour les propriétaires déclarant des charges de copropriété dans du collectif

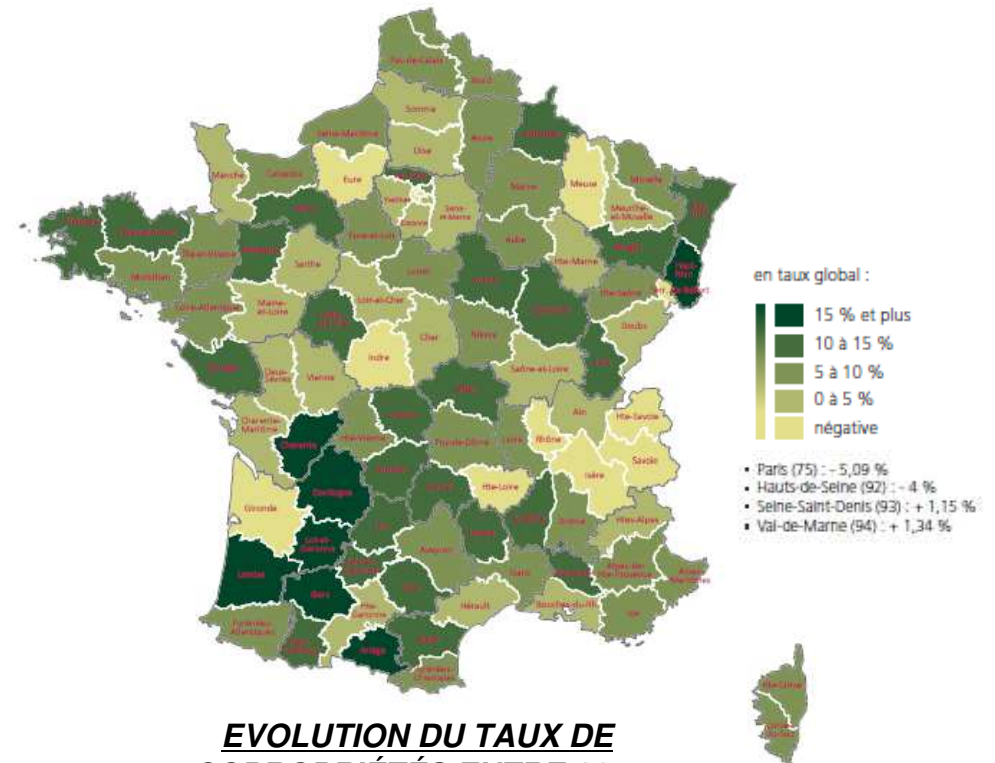
Source : Insee, Filocom 2013

Les copropriétés présumées fragiles

LÉGENDE



EVOLUTION DU NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉSUMÉS FRAGILES (EN %)



EVOLUTION DU TAUX DE COPROPRIÉTÉS ENTRE 2011 ET 2013 PAR DÉPARTEMENT (EN %)

Source : Ministère de la Cohésion des territoires



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Détails de la mesure de l'avant-projet de Loi relative à la copropriété

Revoir les règles de copropriétés

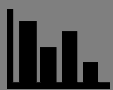
(Titre III, Chapitre 4, Article 52)

- Revoir les règles de gouvernance des copropriétés selon deux axes principaux : le premier est de lever les blocages en adaptant les dispositions de la loi sur les copropriétés en fonction de la destination et de la taille de la copropriété. Le second est d'adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété et celles relatives à la prise de décisions par le syndic



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Réforme de la copropriété



CONTEXTE

- 9,9 millions de logements en copropriété
- Droit régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967



CONSTATS

- Complexification due à de nombreuses réformes
- Manque de clarté et de lisibilité
- Critiques du modèle de gouvernance des copropriétés

Objectifs de la réforme de la copropriété



CODIFICATION À DROIT CONSTANT

- Intelligibilité, lisibilité et accessibilité du statut :
 - Définitions claires des principales notions (lot, règlement de copropriété, etc.)
 - Regroupement par thèmes (organes, financements, travaux, etc.)
 - Simplification des dispositions
- Consécration de solutions jurisprudentielles établies



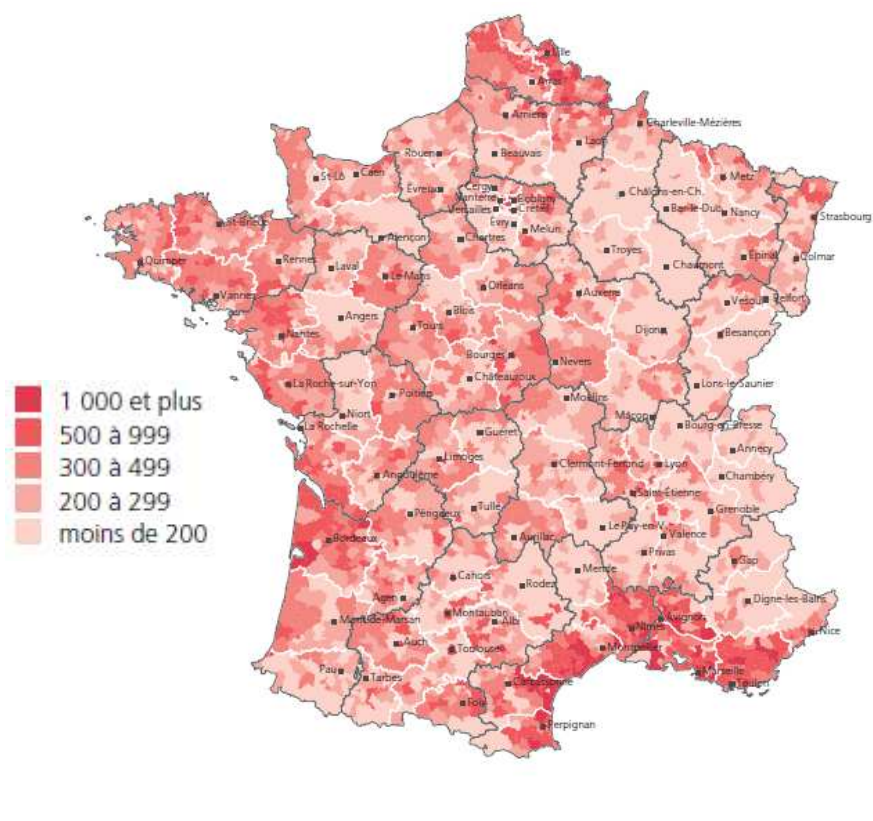
ENRICHIE DE NOUVELLES MESURES

Objectifs : amélioration de la gestion des copropriétés et prévention du contentieux

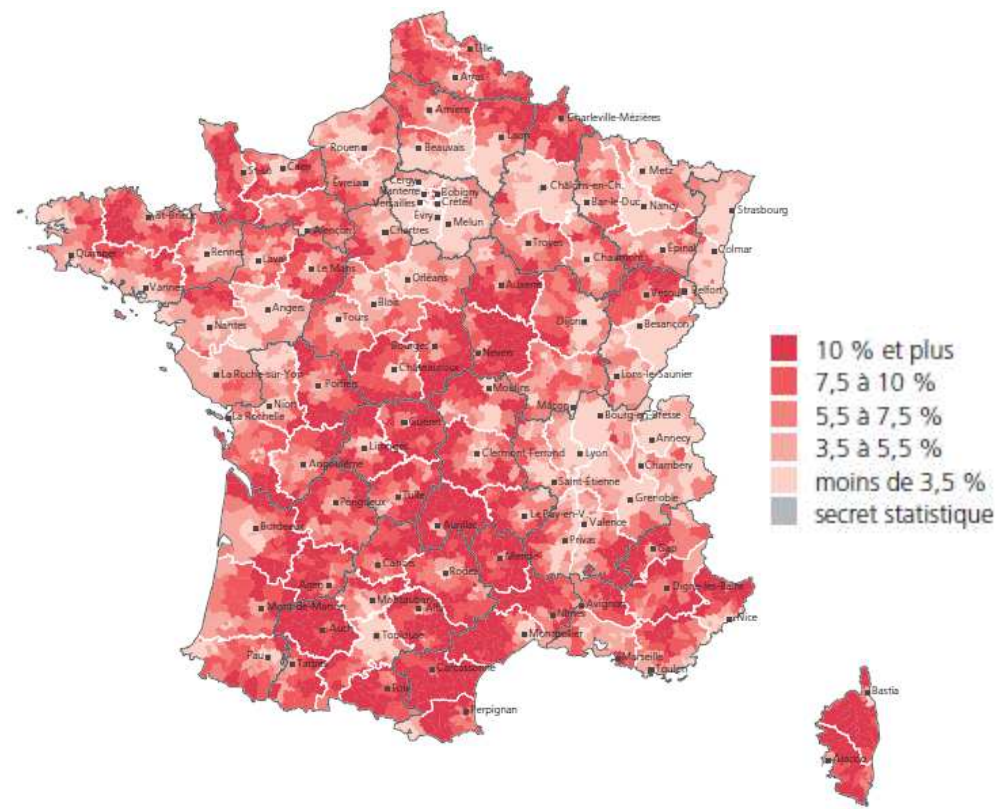
- Adaptation du statut à la structure des immeubles (destination, taille...)
- Clarification des règles de gouvernance
- Simplification du processus décisionnel
- Renforcement des droits et moyens d'action des copropriétaires
- Modernisation de la gestion financière

3. La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Etat des lieux des résidences principales potentiellement indignes en 2011



NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES POTENTIELLEMENT INDIGNES



PART DU PPPI DANS L'ENSEMBLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DU PARC PRIVÉ (EN %)

Source : ANAH, Filicom 2011, MEDDTL d'après DGFIP



Détails de la mesure de l'avant-projet de Loi relative à l'habitat indigne

Adapter les avis des ABF pour les Opérations de lutte contre l'habitat indigne et pour les pylones de téléphonie mobile

(Titre I, Chapitre 4, Article 13)

- Faciliter les opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs patrimonialement protégés en rendant consultatifs, dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les avis d'ABF portant sur immeubles sous arrêtés des maires, préfets ou présidents d'EPCI et traitant de la sécurité ou de la salubrité de ces biens sauf pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Faciliter le déploiement du très haut débit en rendant consultatifs les avis d'ABF pour les pylônes de téléphonie mobile

Faciliter le regroupement des compétences d'habitat indigne au niveau intercommunal

(Titre III, Chapitre 3, Article 48)

- Améliorer les procédures de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) Faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et des moyens de la lutte contre l'habitat indigne. 1° Modifier l'article L. 5211-9-2 du CGCT (qui contient les dispositions de l'article 75 de la loi ALUR) pour donner plus de stabilité aux transferts de police aux présidents d'EPCI 2° Inciter à la mutualisation au niveau intercommunal des services compétents en matière de lutte contre l'habitat indigne ; 3° Faciliter la délégation par le préfet de ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique au président de l'établissement public de coopération intercommunale

Renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil

(Titre III, Chapitre 3, Article 50)

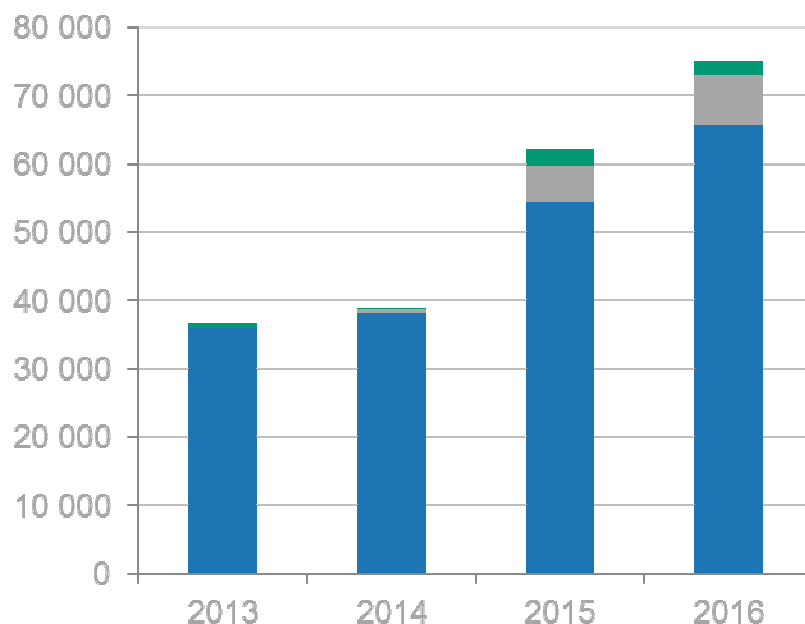
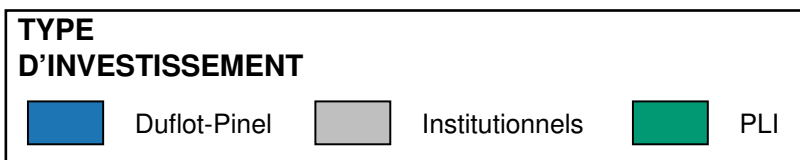
- Créer 'une "présomption de revenus" pour les marchands de sommeil à l'instar de ce qui existe pour les trafiquants de drogue, qui permette à l'administration fiscale de les poursuivre



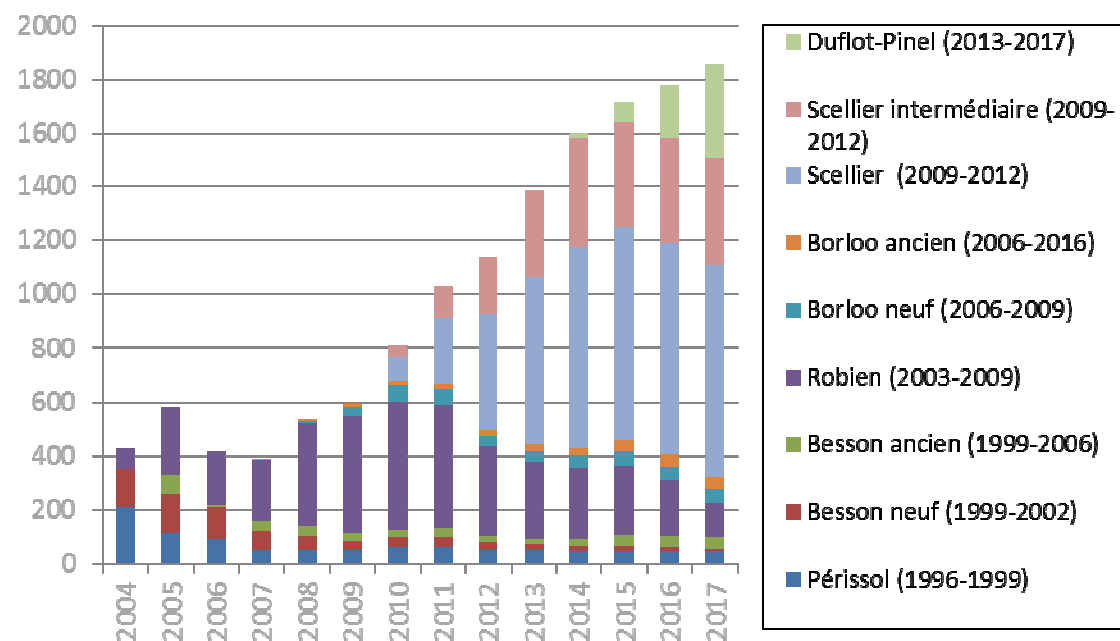
MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

4. Financement & Fiscalité

Bilan des dispositifs d'investissements locatifs



**NOMBRE D'AGRÈMENTS / RÉSERVATIONS
PAR TYPE D'INVESTISSEMENT**



**EVOLUTION DU COÛT ANNUEL DES
DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS
DE 2004-2017
(EN M€)**

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Annexes

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 7 sujets (1/4)

Principaux sujets des contributions

La copropriété

Exemples de propositions

- Reconnaître et protéger le rôle des conseils syndicaux en lui reconnaissant une mission de service public et en lui faisant bénéficier des protections qui en découlent
- Simplifier les modalités de désignation et de changement de syndic afin de donner davantage de moyen aux conseillers syndicaux pour le désigner, le renouveler et le révoquer
- Faciliter le recouvrement des charges de copropriété auprès des copropriétaires indécis afin qu'il soit moins coûteux pour le syndicat des copropriétaires
- Permettre au syndic, sous contrôle du conseil syndical, de pouvoir délivrer des titres exécutoires
- Etendre la clause d'aggravation des charges existantes aux infractions du règlement de copropriété
- Octroyer une assermentation au syndic afin de limiter les contestations potentielles
- Simplifier les modalités de convocation des assemblées générales
- permettre la convocation avec accusé de réception par mail sous la responsabilité du syndic
- Alourdir les sanction en cas de contestation abusive
- Ouvrir aux syndicats professionnels représentatifs de l'activité de syndic les données du registre d'immatriculation des copropriétés

Les rapports locatifs

- Généraliser le régime de changement d'usage temporaire (issue de la loi ALUR) à toutes les villes de plus de 200 000 habitants, y compris Paris
- Exonérer du régime de changement d'usage avec compensation un seul appartement (pied à terre ou résidence secondaire) par foyer fiscal propriétaire, en dehors de sa résidence principale). Pour ce logement, opter pour le changement d'usage temporaire, sans compensation
- Définir des critères pour l'obtention du changement d'usage temporaire qui permettent de réguler comme l'autorisation de faire des locations de courte durée de façon accessoire, dès lors que le logement est principalement dédié au bail mobilité



Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 7 sujets (2/4)

Principaux sujets des contributions

Exemples de propositions

- Prévoir dans le texte de loi la généralisation des observatoires sur les territoires où l'encadrement des loyers doit être actif pour réguler la spéculation et la rente immobilière. Le pilotage de ces observatoires devrait associer autour des Elus, une représentation paritaire des bailleurs privés et des représentants des locataires
- Dans le cadre du bail mobilité, à l'expiration de la première durée, autoriser les parties à renouveler le bail à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soient pas supérieure à dix mois. A l'expiration de cette durée, les parties peuvent s'entendre pour conclure un nouveau bail soumis aux dispositions du 1er bis de la présente loi. A défaut le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation
- Donner un statut de personnalité morale à la CNTGI afin que son entité soit reconnue à part entière
- Créer un Bail Unique Digital
- Elargir la sanction pénale prévue par l'article 14 de la loi Hoguet à quiconque utilise le titre d'agent immobilier sans posséder la carte professionnelle prévue par l'article 3 de la même loi
- Agir sur le foncier pour faire baisser les loyers
- Supprimer le bail mobilité ou le restreindre aux seuls salariés en situation de mobilité professionnelle
- Inscrire dans la loi la nécessité de mettre en œuvre une communication nationale sur l'IML
- Ne pas dissocier la mise en place des observatoires de loyers de l'encadrement des loyers
- Encadrer les loyers
- Se doter d'un outil d'analyse de l'offre disponible et de la demande de logements sur les territoires
- Mettre en place l'ouverture de la donnée publique sur le foncier et l'immobilier
- Mettre en place des observatoires des loyers qui s'appuient sur des estimations réelles
- Préciser l'échéance et le sort du bail mobilité
- Donner un rôle consultatif au CNTGI
- Agrémenter des observatoires des loyers
- Supprimer l'automatisme de l'encadrement des loyers
- Rétablir la clause pénale sous contrôle du juge
- Autoriser le cumul caution/garantie des loyers impayés (GLI)

Les rapports locatifs



Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 7 sujets (3/4)

Principaux sujets des contributions

Exemples de propositions

Les rapports locatifs



- Créer une présomption de décence pour les logements loués par des professionnels Loi Hoguet
- Habilitier le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure législative visant à renforcer la sécurité juridique dans l'établissement des contrats de location en ligne, et à améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé
- Sur-amortir les travaux pour éviter l'augmentation systémique des loyers telle qu'elle a été pratiquée dans le parc social pour le financement des réhabilitations

Lutte contre l'habitat indigne



- Intégrer un critère de performance énergétique dans la définition de la décence
- Simplification des procédures administratives concernant la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.
- Augmenter les objectifs de l'Anah et revoir les taux de subvention pour l'habitat très dégradé afin de limiter le reste à charge des ménages, qui reste un facteur bloquant pour de nombreux propriétaires occupants en situation de précarité
- Améliorer le dispositif des aides ANAH

La réhabilitation du parc privé



- Favoriser la massification de la réhabilitation du parc privé tout en atteignant des gains énergétiques significatifs et en évitant les effets d'aubaine

Le financement et la fiscalité



- Orienter les crédits de l'ANAH vers les propriétaires bailleurs
- Rétablir le PIL en zone C
- Veiller à ce que la transformation du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) en prime, prévue pour 2019, ne conduise pas à une réduction du soutien
- Encourager le retour des investisseurs institutionnels



Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 7 sujets (4/4)

Principaux sujets des contributions

Mobilisation du parc privé

Exemples de propositions

- Cantonner l'habilitation à légiférer par ordonnance aux seules communes où il existe un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, justifiant la réquisition de locaux vacants
- Garantir une durée minimum de la vacance qu'il conviendra de constater avant d'autoriser la réquisition
- Adopter une loi de programmation pluriannuelle de mobilisation du parc privé à hauteur de 40 000 logements par an
- ▶ Réintroduire le bailleur privé dans le circuit économique et favoriser le logement intermédiaire
- Reconnaître le bailleur comme plein acteur économique en généralisant l'amortissement à tout bien mis en location, avec une progressivité incitative qui prenne en compte la tension du marché et le loyer de sortie

Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

Cabinet des Syndic APC

- Reconnaître et protéger le rôle des conseillers syndicaux en lui reconnaissant une mission de service public et en lui faisant bénéficier des protections qui en découlent
- Simplifier les modalités de désignation et de changement de syndic afin de donner davantage de moyen aux conseillers syndicaux pour le désigner, le renouveler et le révoquer
- Faciliter le recouvrement des charges de copropriété auprès des copropriétaires indécis afin qu'il soit moins coûteux pour le syndicat des copropriétaires
- Permettre au syndic, sous contrôle du conseil syndical, de pouvoir délivrer des titres exécutoires
- Reconnaître et faciliter l'application de la clause pénale contractuelle
- Etendre la clause d'aggravation des charges existantes aux infractions du règlement de copropriété
- Octroyer une assermentation au syndic afin de limiter les contestations potentielles
- Simplifier les modalités de convocation des assemblées générales
- permettre la convocation avec accusé de réception par mail sous la responsabilité du syndic
- Alourdir les sanction en cas de contestation abusive

Syndicat des professionnels de la location meublée

- Faciliter le recouvrement des charges de copropriété auprès des copropriétaires indécis
- Clarifier la place du pied-à-terre car il conditionne le succès du bail mobilité
- Généraliser le régime de changement d'usage temporaire (issue de la loi ALUR) à toutes les villes de plus de 200 000 habitants, y compris Paris
- Exonérer du régime de changement d'usage avec compensation un seul appartement (pied à terre ou résidence secondaire) par foyer fiscal propriétaire, en dehors de sa résidence principale). Pour ce logement, opter pour le changement d'usage temporaire, sans compensation
- Définir des critères pour l'obtention du changement d'usage temporaire qui permettent de réguler comme l'autorisation de faire des locations de courte durée de façon accessoire, dès lors que le logement est principalement dédié au bail mobilité
- Maintenir la déclaration préalable en Mairie ou le numéro d'enregistrement

Smartrenting

- Favoriser la sous location, surtout pour des durées inférieures à 120j
- Dans le cadre du bail mobilité Il serait pertinent de faire entrer en exception des 120 jours de location courte durée la mobilité des étudiants et apprentis
- La limite de durée autorisée de la location courte durée devrait être étendue à 1 an



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

Décentralisation & Habitat

- Favoriser la massification de la réhabilitation du parc privé tout en atteignant des gains énergétiques significatifs et en évitant les effets d'aubaine

Habitat et Humanisme

- Généraliser le plafonnement des prix de vente des opérations de logements sociaux par les collectivités locales dans leur règlement d'intervention

Confédération Nationale du Logement

- Transformer les places d'hébergement à terme en logement locatif social
- Privilégier pour les bailleurs sociaux la VEFA inversée

AFOC

- Le produit de la vente des HLM doit être investi par les bailleurs HLM pour accélérer la construction de logements sociaux, avec une double exigence qualitative que la loi devrait préciser: cibler les territoires où la demande est forte, si besoin en incitant à une plus forte mutualisation des produits de la vente entre bailleurs; s'assurer que les nouveaux logements seront à un niveau de loyer équivalent à ceux dont la vente a permis la production
- Prévoir dans le texte de loi la généralisation des observatoires sur les territoires où l'encadrement des loyers doit être actif pour réguler la spéculation et la rente immobilière. Le pilotage de ces observatoires devrait associer autour des Elus, une représentation paritaire des bailleurs privés et des représentants des locataires

Action Logement

- Elargir le champ d'application des ventes de logements occupés, aux conjoints, ascendants et descendants des locataires en place, à l'instar de ce qui se pratique pour les logements sociaux conformément aux dispositions de l'article L 443-11 du code de la construction et de l'habitation



Liste des contributeurs

Contributeurs

FNAIM

Propositions

- Ouvrir aux syndicats professionnels représentatifs de l'activité de syndic les données du registre d'immatriculation des copropriétés
- Cantonner l'habilitation à légiférer par ordonnance aux seules communes où il existe un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, justifiant la réquisition de locaux vacants
- Garantir une durée minimum de la vacance qu'il conviendra de constater avant d'autoriser la réquisition
- Supprimer la liberté données aux offices d'HLM d'être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations qui n'ont été ni construits, ni acquis par elles
- Dans le cadre du bail mobilité, à l'expiration de la première durées, autoriser les parties à renouveler le bail à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soient pas supérieure à dix mois. A l'expiration de cette durée, les parties peuvent s'entendre pour conclure un nouveau bail soumis aux dispositions du 1er bis de la présente loi. A défaut le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation
- Donner un statut de personnalité morale à la CNTGI afin que son entité soit reconnue à part entière
- Créer un Bail Unique Digital
- Elargir la sanction pénale prévue par l'article 14 de la loi Hoguet à quiconque utilise le titre d'agent immobilier sans posséder la carte professionnelle prévue par l'article 3 de la même loi

Assemblée des communautés de France

- Agir sur le foncier pour faire baisser les loyers

Soliha

- Adopter une loi de programmation pluriannuelle de mobilisation du parc privé à hauteur de 40 000 logements par an
- Supprimer le bail mobilité ou le restreindre aux seuls salariés en situation de mobilité professionnelle
- Orienter les crédits de l'ANAH vers les propriétaires bailleurs
- Rétablir le PIL en zone C
- Inscrire dans la loi la nécessité de mettre en œuvre une communication nationale sur l'IML
- Ne pas dissocier la mise en place des observatoires de loyers de l'encadrement des loyers
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, créer des plateformes partenariales d'accompagnement
- Intégrer un critère de performance énergétique dans la définition de la décence
- Simplification des procédures administratives concernant la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.
- Augmenter les objectifs de l'Anah et revoir les taux de subvention pour l'habitat très dégradé afin de limiter le reste à charge des ménages, qui reste un facteur bloquant pour de nombreux propriétaires occupants en situation de précarité



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

Fédération Française du Bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• Veiller à ce que la transformation du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) en prime, prévue pour 2019, ne conduise pas à une réduction du soutien• Améliorer le dispositif des aides ANAH
Confédération Syndicale des Familles	<ul style="list-style-type: none">• Encadrer les loyers• Encourager le retour des investisseurs institutionnels• Créer de nouveaux logements facilement adaptables pour faire face à la perte d'autonomie
Oqp.io	<ul style="list-style-type: none">• Se doter d'un outil d'analyse de l'offre disponible et de la demande de logements sur les territoires
LIFTI	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en place l'ouverture de la donnée publique sur le foncier et l'immobilier
Acteur de terrain	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en place des observatoires des loyers qui s'appuient sur des estimations réelles• Dans le cadre de la transformation des bureaux en logement, déroger à la nécessité créée par les services d'urbanisme de la ville, d'être obligé de créer en parallèle 5m² d'espace vert
UNIS	<ul style="list-style-type: none">• Clarifier l'article L.241-9 du code de l'énergie sur l'individualisation des frais de chauffage, et anticiper les divergences d'interprétation sur la régulation de la quantité de froid fourni• Aligner la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR, loi 13/7/2016, loi ENL, art. L.262-1 et s. du CCH) sur la VEFA• Préciser l'échéance et le sort du bail mobilité• Donner un rôle consultatif au CNTGI• Agrémenter des observatoires des loyers• Supprimer l'automatisme de l'encadrement des loyers• Rétablir la clause pénale sous contrôle du juge• Autoriser le cumul caution/garantie des loyers impayés (GLI)• Réintroduire le bailleur privé dans le circuit économique et favoriser le logement intermédiaire• Reconnaître le bailleur comme plein acteur économique en généralisant l'amortissement à tout bien mis en location, avec une progressivité incitative qui prenne en compte la tension du marché et le loyer de sortie• Sur-amortir les travaux pour éviter l'augmentation systémique des loyers telle qu'elle a été pratiquée dans le parc social pour le financement des réhabilitations• Créer une présomption de décence pour les logements loués par des professionnels Loi Hoguet• Habilitier le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure législative visant à renforcer la sécurité juridique dans l'établissement des contrats de location en ligne, et à améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé

