



IN formation
DE fense
CO nsommateurs
SA lariés

Logement

INDECOSA-CGT Pour une politique nationale du logement.



Dans l'attente d'une politique nationale du logement

A l'heure où nous écrivons ces lignes, le gouvernement Barnier vient d'être censuré par l'Assemblée nationale et le Premier ministre a remis sa démission au Président. Il n'y a plus, pour porter une politique nationale du logement, qu'une ministre démissionnaire ne gérant plus, comme ses collègues, que « les affaires courantes ».

Depuis le début de l'année, nous en sommes à trois, bientôt quatre ministres, deux délégués au logement, messieurs Patrice Vergriete jusqu'en janvier puis Guillaume Kasbarian jusqu'en septembre, remplacé ensuite par une ministre de plein exercice, madame Valérie Létard. Et qui demain ? Mais surtout pour quelles orientations politiques ?

Face à cette valse des noms, mais pas des logiques politiques, il est bon, ce qui sera l'objet du présent document, de faire un point sur des enjeux correspondant aux dispositions adoptées ou en cours et « gelés » par les « péripéties » gouvernementales et

dont rien ne garantit qu'ils ne soient pas remis sur la table.

Ainsi, plusieurs textes, leurs logiques en réponse à des enjeux pour les politiques publiques de l'habitat et leurs impacts, méritent examen, dont les textes suivants décryptés ci-après :

- La [loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023](#) « *visant à protéger les logements contre l'occupation illicite* », dite Kasbarian 1, qui notamment criminalise certaines situations d'occupants de logements ;
- La [loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024](#) « *visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale* » dite « loi Le Meur » ou loi « anti-Airbnb » ;
- Le projet de loi de finances pour 2025 ;
- Un [pacte](#) pour le logement intermédiaire ;
- Le [projet de loi « relatif au développement de l'offre de logements abordables »](#), dite Kasbarian 2 ;
- Une [proposition de loi](#) « *visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété* » déposée par deux députés, Bastien Marchive et Iñaki Echaniz pour assouplir les interdictions de location des appartements classés

G. (Proposition de loi, n° 546 - 17e législature)

Un PLF 2025 stoppé

La censure du gouvernement Barnier remet en cause les premiers travaux dans l'élaboration de la Loi de finances pour 2025. Rien ne garantit que la Loi de finances qui sera finalement adoptée serve mieux les intérêts du logement et du logement social. Les enjeux vont au-delà des noms pour composer un nouveau gouvernement mais bien sur les orientations politiques qui seront portées.

L'USH espère, sans plus d'ambition, que soit préservées les quelques avancées issues du débat parlementaire. Dans une déclaration du 05 décembre, le mouvement rassemblant les organismes HLM constate : « *Plusieurs dispositions (réduction du montant de la Réduction de Loyer de Solidarité imposée aux bailleurs sociaux, TVA à taux réduit sur l'ensemble de la production de logements sociaux, élargissement du Prêt à Taux Zéro à tous les territoires) ont été votées, à l'Assemblée nationale comme au Sénat, souvent de manière transpartisane.* » Elle souhaite que : « *le prochain Gouvernement poursuive cette orientation et construise, avec le Parlement, les collectivités locales et l'ensemble des acteurs, une politique du logement qui renoue avec l'ambition de loger la France telle qu'elle est, ce qui suppose une volonté claire et des moyens durables.* »

Le secteur privé marque lui aussi son inquiétude face aux conséquences de l'absence d'un budget pour 2025, de même que, si une loi spéciale est votée pour y pallier, la reconduction des dispositions de la Loi de finances pour 2024. Plusieurs mesures absentes du budget 2024 disparaîtront sauf à être redébatues : l'élargissement du prêt à taux zéro, les moyens affectés à MaPrimeRenov, la hausse prévue des droits de mutation, l'abattement sur les droits de donation pour favoriser l'achat de logements neufs ou encore le report de la fin du dispositif Pinel, l'objectif de zéro artificialisation nette.

Les organisations de locataires et leurs militants ont tout intérêt à être en alerte sur les évolutions de cette loi de finances.

Décryptages

Des logements intermédiaires non sociaux

Les différents gouvernements Macron ont porté une logique visant à développer une offre de logements locatifs intermédiaires (LLI) en parallèle à une attaque en règle du secteur du logement social notamment avec la mise en place de la réduction de loyer de solidarité privant l'ensemble des OLS de 1,3 milliards d'euros de recettes locatives par an ce qui a fait s'écrouler la production de logements sociaux, passant de 110 000 en 2017 à 80 000 en 2023 et prévue pour ne pas dépasser les 50 000 en solde positif pour plusieurs années.

Ces logements intermédiaires, qui veulent s'appuyer sur des investisseurs institutionnels, « zinzins » à nouveau intéressés, bénéficient d'aides fiscales et de crédits d'impôts et proposent un prix de 10 à 15 % inférieur à ceux du marché, mais avec des contraintes sociales bien moindres que celles qui encadrent l'activité des opérateurs HLM puisque, par exemple, les loyers peuvent être jusqu'à 2,75 fois ceux d'un logement PLUS et 3 fois ceux d'un PLA-I.

Une ordonnance de 2014 a instauré ce type de logement et en a donné une définition codifiée ([art. L. 302-16 et suiv.](#) du CCH). Ils bénéficient d'aides directes ou indirectes de l'Etat, des collectivités territoriales ou de personnes morales de droit privé et doivent respecter des contraintes territorialisées pour l'occupation des logements, plafonds de ressources et de loyer. Mais, pour qu'un investisseur bénéficie de réductions d'impôt rendant l'investissement rentable, ces logements doivent être situés en zone tendue (art. [199 tricies](#) du CGI) et hors des communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de l'article 55 de la loi « SRU ».

La banque des territoires propose un prêt dit PLI qui puise dans les ressources issues des Livrets A et répond à un taux d'intérêt à hauteur de Livret A + 140 pb lorsqu'il est à Livret A + 60 pb pour un logement financé en PLUS.

Si les logiques réglementaires s'apparentent à celles pour le logement locatif social, les différences sont importantes au-delà même des conditions de financement :

- Des plafonds de ressources jusqu'à 180 % de ceux d'un PLUS. Pour autant, un demandeur sous plafond PLUS pourrait se voir proposer un logement en PLI ; de même pour un locataire en place dépassant fortement les plafonds de ressources du logement social ... mais avec un niveau de loyer très supérieur.
- Pas de passage obligé par une commission d'attribution de logement ;
- Pas de garantie de maintien dans le logement puisque le bail relève du secteur « libre ».

Le gouvernement a annoncé le 14 mars dernier près d'un milliard d'euros d'investissement public et privé en faveur de ce logement intermédiaire, en s'appuyant sur l'engagement de ces « zinzins », du groupe Caisse des Dépôts et d'Action logement au sein d'un pacte visant à financer la construction de 75 000 logements intermédiaires neufs et anciens au cours des trois prochaines années.

Un arrêté gouvernemental publié le 11 juillet 2024 a reclassé près de 700 communes en zone tendue leur ouvrant la possibilité d'y construire des logements intermédiaires pour les classes moyennes.

Parmi les opérateurs sollicités, les organismes de logement social pour qui le niveau de patrimoine locatif intermédiaire, était plafonné à 10 % de son patrimoine locatif, est passé à 20 %. Sauf à accepter la dérive, il faudra aux administrateurs Indecosa-CGT au sein de la gouvernance des OLS s'assurer, si tant est que le bailleur dispose de tels patrimoines, qu'ils ne soient pas occupés par des locataires dont les ressources auraient permis d'accéder au logement social et que leur attribution relève de la Caleol.

La loi anti-Airbnb possible point d'appui

- La généralisation d'une procédure de déclaration avec enregistrement en mairie pour toutes les mises en location de meublés de tourisme, et l'instauration d'amendes administratives à défaut de cet enregistrement.
- La possibilité de quotas d'autorisations de meublés de tourisme au sein des plans locaux d'urbanisme (PLU) sur les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants et celles qui comptent plus de 20% de résidences secondaires.
- La possibilité de réduire à 90 jours par an, contre 120 aujourd'hui, la durée maximum permettant la location à des touristes des résidences principales.

Elle régule les meublés de tourisme dans les copropriétés dont le règlement existant peut être modifié pour interdire la location d'appartements en meublé de tourisme, tout nouveau règlement de copropriété devant se prononcer explicitement sur ce point.

■ ■ ■ ■ Décryptages

Quid des passoires énergétiques relevant de l'indécence ?

La loi « Climat et Résilience », adoptée en 2021, a permis de définir un ambitieux calendrier de durcissement de la performance énergétique des logements faisant évoluer la notion de décence et sortant du patrimoine louable les logements au diagnostic de performance énergétique (DPE) G au 1er janvier 2025, F en 2028, et enfin à E en 2034.

Une proposition de loi, déposée par deux députés, Bastien Marchivé et Iñaki Echaniz pour assouplir les interdictions de location des appartements classés G. (Proposition de loi, n° 546 - 17e législature), a été présentée devant la commission des Affaires économiques de l'Assemblée Nationale le 27

novembre où elle a été adoptée à une large majorité. Son examen en séance publique, prévu le 4 décembre, a été ajourné en raison du vote de la motion de censure.

Le risque est grand, au 1^{er} janvier 2025, d'une situation ingérable pour les plus de 530 000 logements toujours en étiquette G au niveau national dont plus de la moitié en copropriété. La proposition de loi portait la date butoir aux seules mises en location nouvelles, laissant le temps jusqu'à la reconduction d'un bail en cours pour procéder aux travaux d'amélioration nécessaires et conditionnant les pénalisations dans les copropriétés au vote par le conseil syndical de ces travaux, et non à leur exécution.

Kasbarian 2

Le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables a été présenté en Conseil des ministres vendredi 3 mai 2024 par Guillaume Kasbarian, alors ministre délégué chargé du Logement. Le Conseil national de l'habitat consulté a rejeté le texte, ce qui n'est pas si courant, à 23 voix contre, 14 abstentions et 10 voix pour.

Parmi les mesures du texte non encore adoptées :

- Un « assouplissement » de la loi SRU en permettant la prise en compte jusqu'au quart de leur objectif de rattrapage triennal des logements intermédiaires dans les quotas de logements sociaux pour celles des 650 communes déficitaires ayant déjà atteint 10 à 15% de logements sociaux (pour un objectif respectivement fixé à 20% ou 25%) et s'engageant dans un contrat de mixité sociale ;
- Pour les maires le pouvoir de première attribution des logements sociaux, la place de président de la Caleol et un droit de veto sur l'ensemble des attributions ;

- La possibilité pour les OLS d'augmenter au plafond les loyers des logements anciens ;
- Le doublement à 20% de la part de logements intermédiaire autorisée dans le patrimoine des bailleurs sociaux ;
- L'application d'une SLS dès le premier euro de dépassement des plafonds de ressources pour les locataires en place, et la perte du droit au maintien dans le logement pour les locataires dépassant de 20 % les plafonds de ressources (contre 50 % aujourd'hui) dépassement constaté pendant deux ans ;
- L'extension aux OLS de la possibilité d'un bail mobilité pour le logement des apprentis ou des salariés en formation ou en stage.

Si la censure a arrêté l'examen du texte, certaines de ces dispositions étaient déjà reprises par la ministre du logement, Valérie Létard, qui ne l'a été qu'un court temps. Qu'en sera-t-il du prochain ministre ?

Une situation hors la loi Kasbarian 1

L'administratrice Indecosa-CGT au sein du Conseil de surveillance de CDC Habitat social a été sollicité par la fille d'une locataire décédée qui vivait avec sa mère et souhaitait bénéficier d'un transfert du bail. Après le dépôt d'un certificat de décès, un personnel zélé de l'agence du bailleur, oubliant les valeurs du logement social, ordonne à cette fille de quitter les lieux avant le 1^{er} novembre au risque, sinon, d'un état huissier préalable à une procédure d'expulsion. La situation s'est heureusement réglée en concertation avec la direction Interrégionale du bailleur.

La question nous a cependant interrogés sur les conséquences de la Loi Kasbarian 1 (loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023) qui renforce durement les sanctions dans les situations de maintien sans droit ni titre dans un local d'habitation, ce qui était le cas ici, tant que le bail n'était pas transféré.

Les dispositions de cette loi ne s'appliquent pas ici : Son article 1^{er} a créé un nouveau délit de squat de locaux, punissant l'introduction puis le maintien notamment dans un local à usage d'habitation de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Ce n'est pas la situation puisqu'il n'y a pas eu introduction

Ce même article puni de 7 500 € d'amende le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire. Ce n'est pas non plus le cas, puisqu'il n'y avait pas de décision de justice prise.

De même, ces peines ne s'appliquent pas durant la trêve hivernale sauf lorsqu'il y a eu « *entrée dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte* ».

Au-delà de ce cas particulier, cette Loi porte de graves risques aux droits humains et a été notamment dénoncée par 35 associations, dont la CGT, qui ont déposé une Contribution extérieure collective au recours déposé par des députés de gauche en non-conformité auprès du conseil constitutionnel en juillet 2023. Le Conseil constitutionnel a uniquement déclaré non conformes les dispositions de l'article 7 qui prévoyait de libérer le propriétaire d'un bien immobilier occupé illicitement de son obligation d'entretien et de l'exonérer de sa responsabilité en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien de ce bien. Le reste de la Loi, hélas, s'applique.

■ ■ ■ ■ INDECOSA-CGT,
vosre association de défense de consommateurs

indecosa@cgt.fr



<http://indecosa.fr>