FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

AGIR POUR LE LOGEMENT

24 février 2017

Comment faire baisser le poids du logement dans les dépenses des locataires ?

Selon les statistiques de l'INSEE, le nombre de ménages locataires en France s'élevait à 12,2 millions dont 44% logés dans le parc social et 56% dans le parc privé, en 2013.

Le poids du logement locatif – comprenant le loyer, les dépenses énergétiques et les charges - dans les dépenses des ménages ne cesserait d'augmenter, de façon régulière et sensible depuis 20 ans. C'est un sujet qui est devenu classique depuis quelques années mais c'est aussi une réalité. La question est de savoir si cela s'explique par l'augmentation des loyers (et des charges) ou par la baisse des revenus ?

Si les loyers ont augmenté plus vite que l'inflation pendant les années 1990-2000, ce n'est plus le cas depuis 2010. En revanche, plusieurs études ont constaté un appauvrissement des locataires, et notamment des jeunes (difficulté d'insertion dans la vie active, chômage). L'écart de revenus se creuse entre propriétaires et locataires. C'est ce phénomène, plutôt que la hausse des loyers, qui est en cause.

La majorité des locataires est logée dans le parc privé, parmi ceux-ci 3,4 millions perçoivent une aide personnelle contre 2,2 dans le parc social. Pour la quasi-totalité d'entre eux, c'est le loyer de marché qui s'applique.

Pour un statut de bailleur privé adapté à la promotion d'une offre à loyer maîtrisé

Face à cette fragilisation des conditions de logement, les pouvoirs publics devraient pouvoir s'appuyer sur le secteur privé et les professionnels de l'immobilier. Le statut du bailleur privé, demandé par la FNAIM, vise à favoriser le développement de l'offre globale en permettant l'amortissement des investissements. Il pourrait facilement être adapté à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé, moyennant une majoration du taux d'amortissement en fonction de l'effort du bailleur.

La FNAIM propose un régime de déduction au titre de l'amortissement fiscal allant de 2% par an pour l'offre locative à loyers libres à 8% pour un bien loué sous le régime du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), reposant sur une assiette composée de 80% de la valeur du bien. Par ailleurs, les travaux d'entretien, d'amélioration et d'agrandissement devraient aussi pouvoir être amortis.

A propos de la FNAIM
La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.
La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.
Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com