



## Spécificité des loueurs en meublé lyonnais et incidence sur les aides ANAH

Historiquement, l'agglomération lyonnaise compte des structures qui ne sont pas des hôtels, ni des immeubles d'habitation « classiques », que les acteurs locaux ont communément nommé « meublés » et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- un fond de commerce de location de meublés, garnis,
- des propriétaires qui gèrent dans certains cas eux-mêmes le meublé
- des chambres plus ou moins meublés, équipées d'un point d'eau,
- des sanitaires le plus souvent collectifs,
- absence de services annexes ( pas de nettoyage des chambres, blanchisserie, etc...),
- une redevance qui comprend les fluides.

Il peut s'agir de petites structures (moins de 10 chambres), organisées sur un étage d'immeuble ou d'immeubles entiers (jusqu'à 40 chambres), organisés sur un seul immeuble ou bien sur plusieurs bâtiments.

Le meublé répond aux besoins d'un public à la recherche d'une solution rapide et offre des conditions d'accès et un usage peu contraignants (pas de garant, pas de caution à verser à l'entrée). Il représente pour certaines personnes la seule alternative à la rue. Dans ce sens, le meublé a une fonction d'habitat social de fait.

Depuis décembre 2006, l'Alpil anime une MOUS meublés et hôtels meublés, sous pilotage Grand Lyon, destinée à l'amélioration des conditions d'accueil, tant du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, que des modes de gestion. Il s'agit par ailleurs de tenter de maintenir, dans l'agglomération lyonnaise, l'existence de solutions de logement présentant une certaine souplesse.

Au 1er janvier 2008, on compte 45 meublés encore en activité sur l'agglomération, principalement sur Lyon, et 7 hôtels bon marché qui accueillent des personnes dans la durée.

L'intervention sur les hôtels est plus aisée dans le sens où :

- Ce sont des établissements recevant du public, qui, à ce titre, sont régulièrement visités par la commission communale de sécurité qui émet un avis favorable ou non à la poursuite de l'activité,
- L'élargissement des aides ANAH aux hôtels meublés permet un levier incitatif aux propriétaires des murs ou aux gérants.

Ce n'est pas le cas sur les meublés. Pourtant, plusieurs adresses sont en état de vétusté avancé (parties communes et/ ou logements), les logements présentent des équipements insuffisants pour offrir une qualité de vie « normale ». Or, cette défectuosité et ces carences ne suffisent pas à la mise en oeuvre de procédures administratives car le minimum est fait pour répondre aux normes de décence relatives aux logements d'une pièce.

C'est le cas du meublé 28, rue de l'Annonciade à Lyon 1<sup>er</sup>, où les chambres répondent aux normes selon le décret décence : la douche n'est pas obligatoire, le texte n'introduit pas clairement l'obligation d'eau chaude dans les chambres. Seuls l'insuffisance de l'équipement sanitaire (une seule douche à jetons au 5<sup>ème</sup> étage pour l'ensemble des résidents) et son état de vétusté important pourraient éventuellement constituer un critère d'indéceance.

Dans ce cas de figure, le recours à une démarche en civil à l'encontre du propriétaire au titre du décret décence est limité par les réticences de locataires, particulièrement fragilisés à engager une procédure en justice.

On est en effet en présence d'un public généralement fragile, peu demandeur, pour qui ce type de logement est une solution de dépannage ou préférée car peu chère, qui présente des conditions d'accès et un usage peu contraignants.

Au 28 rue de l'Annonciade, par exemple, les occupants (une quarantaine) sont très majoritairement des retraités en va et vient avec le pays d'origine ou des travailleurs immigrés isolés qui font vivre une famille au pays, pour qui le coût du logement est un critère essentiel. Bien qu'individuellement la plainte de disposer d'un sous-logement soit bien exprimée, l'âge avancé, la faible maîtrise de la langue française, les besoins d'entraide sont des facteurs de non mobilisation de ces occupants qui craignent avant tout de perdre un lieu de vie où ils se sentent en sécurité et leur réseau.

De plus, la proximité avec le propriétaire (distribution du courrier, passage dans les chambres pour encaisser le loyer, paiement de la main à la main), mais aussi les pratiques parfois brutales (menaces d'éviction, coupures d'eau, intimidations etc.), expliquent l'ambiguïté des relations entre le gérant et ses occupants et rend toute intervention délicate.

Les enjeux sur ce type d'adresses seraient :

- de faire préciser le décret décence via de la jurisprudence sur les logements d'une seule pièce,
- de développer les mesures incitatives à l'égard des propriétaires ou gérants de meublé au sens lyonnais du terme par l'élargissement des aides Anah pour la réalisation de travaux dans ce type d'habitat atypique mais assurant une fonction d'habitat social souple et accessible. Aujourd'hui, les avantages fiscaux liés au statut de loueur en meublé<sup>1</sup> ne sont pas cumulables avec la mobilisation d'aides de l'ANAH.
- dans certains cas, de parvenir à s'orienter vers une procédure d'insalubrité remédiable en s'appuyant sur les éléments constatés (mauvais état des parties communes, absence d'eau chaude et de ventilations, problèmes d'électricité, vétusté des WC, absence de salle de bain à chaque étage) pour faire cesser cette situation d'indignité tout en s'assurant du maintien des occupants dans les lieux (réintégration après travaux)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> « la qualité de loueur professionnel est reconnue aux personnes qui sont inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés et qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirent de l'activité de loueur au moins 50% de leurs revenus » (BIC-XIV-15400S).

Les loueurs non-professionnels sont donc ceux qui ne sont pas inscrits au RCS ou qui, bien qu'inscrits, ne retirent des revenus inférieurs à 23 000 euros et qui représentent moins de 50% de leurs revenus.

Rien n'oblige un loueur à se déclarer professionnel. Mais le statut de loueur professionnel est très avantageux fiscalement. Le déficit foncier est imputable à l'ensemble de leurs revenus (il est possible d'imputer les déficits non encore déduits des cinq années précédentes), alors que le loueur non-professionnel ne bénéficie que d'une compensation qu'il déduira de ses futurs bénéfices strictement liés à l'activité de loueur. Pour éviter un déficit fiscal, l'amortissement est capé au montant de loyers perçus (moins les charges).

<sup>2</sup> Il convient de noter que les successeurs du propriétaire-gérant actuel ont pour projet d'orienter la location vers une population étudiante plus solvable et exigeant une part moins importante de relationnel dans le mode de gestion.

Compte tenu de la fragilité du public qui est parfois très âgé et en mauvais état de santé, une opération de travaux en présence des occupants est possible mais nécessite un accompagnement social renforcé pendant la durée de ces travaux afin de :

- Enfin, l'existence d'un fonds de commerce impliquerait des critères d'accessibilité publique qui sont ceux imposés à tout local commercial accueillant du public. Ce ne sont pas des règles liées aux parties communes et relevant de la qualité de l'habitat, mais des règles relevant du commerce et relatives à la sécurité.

Cet élément est intéressant concernant plusieurs meublés vétustes et peu équipés, mais pas assez dégradés pour justifier une intervention au titre de l'indécence.

Le recours à cette argumentation nécessite une commande politique claire à l'attention des services de sécurité en charge des visites d'Etablissements Recevant du Public, qui ont tendance à considérer que l'habitat ne fait pas partie de leur champ de compétence. Ce n'est pas le statut du local qui importe ici, mais celui du loueur, inscrit ou non au RCS.

---

- favoriser quelques relogements définitifs (dans le cas de regroupement familial par exemple) qui faciliterait la mise en œuvre de relogement tiroir,

- prendre en compte les besoins de mutation interne notamment le cas d'une personne âgée au dernier étage.

- suivre le bon déroulement du retour dans les lieux.