



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le vendredi 06 avril 2018

Projet de loi ELAN : insuffisant !

Le projet de loi ELAN vient d'être présenté en Conseil des ministres et Jean PERRIN Président de l'UNPI constate qu'il s'agit de traiter davantage du parc public et de la promotion immobilière, que des enjeux des propriétaires.

L'UNPI avait proposé lors de la conférence de consensus un certain nombre de mesures qui n'ont pas été reprises, ou très partiellement :

- **Création du bail mobilité** : ce dispositif ressemble au bail à durée déterminée proposé par l'UNPI, et qui s'appliquerait à tous les contrats de location afin de définir en début de bail sa durée exacte. Le bail mobilité n'est qu'une maigre avancée dans le domaine et ne répondra qu'à une faible demande.
- **Simplification du formalisme de l'acte de cautionnement** : l'UNPI le demandait depuis de nombreuses années, mais le cumul caution personnelle et assurance loyers impayés n'est pas rendu possible. Le projet de loi rate l'occasion de mieux sécuriser les loyers.

Par ailleurs, le président de l'UNPI Jean PERRIN attire aussi l'attention des parlementaires sur :

- **Le bail numérique** : l'Etat devenant un « super agent immobilier », les rapports locatifs privés sont alors menacés. De plus, la transmission obligatoire des données locatives à l'administration est scandaleuse. Nous observons depuis de nombreuses années le parc privé de manière totalement indépendante avec l'observatoire CLAMEUR.
- **L'encadrement des loyers** revient sous la forme d'une expérimentation pour cinq ans. Celle-ci a pourtant déjà eu lieu, seules 2 villes s'en sont saisies, le juge administratif a annulé les dispositifs à l'initiative de l'UNPI. Il est temps de passer à autre chose, notamment avec le développement de l'offre locative intermédiaire privée via le conventionnement ANAH.

Enfin, en matière de copropriété, l'UNPI alerte sur la question de la solvabilité des copropriétaires qui ne pourraient pas payer des travaux imposés.

Les propriétaires ont pleinement conscience des enjeux de la rénovation énergétique et des copropriétés dégradées, car ils en sont les acteurs incontournables. L'UNPI demande qu'il leur soit donné les moyens des ambitions du gouvernement.

Nous attendons une simplification des rapports locatifs, une sécurisation des loyers, et des aides pour rénover. Rien de cela n'a été proposé par ce projet de loi.

Loi ELAN : un catalogue sans produit pour les propriétaires privés ?

Si la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) permet à un certain nombre d'acteurs du logement de voir leur secteur évoluer avec plus ou moins de satisfaction, force est de constater que les propriétaires sont largement oubliés. Il n'y a en effet que peu de mesures concernant le parc privé, que ce soit sur le développement de l'offre locative, le rééquilibrage des rapports locatifs, ou la déflation réglementaire.

A l'aube du débat parlementaire, point d'avancement du projet de loi.

Le bail mobilité : une avancée timorée pour la liberté contractuelle.

La volonté du gouvernement est de proposer un nouveau bail pour combler le vide qui existe entre la location saisonnière et le bail meublé d'un an (ou 9 mois pour les étudiants). Son choix se porte sur un public restreint de locataires en mobilité, laissant aux cocontractants le choix de la durée exacte du bail, dans la limites

de 1 à 10 mois consécutifs et sans renouvellement. Par ailleurs, l'absence de dépôt de garantie, qui peut être un frein à la mobilité, semble être compensé par la garantie VISALE.

L'article 34 du projet de loi crée certes une nouveauté, mais qui ne révolutionne pas les rapports locatifs.

Description	Critiques	Propositions de l'UNPI
<ul style="list-style-type: none"> • Le bail : - Meublé de courte durée - Non renouvelable - De 1 à 10 mois • Le loyer : - Soumis à encadrement (Cf. infra) - Garanti par VISALE (assorti d'une garantie dommage pour la remise en état des lieux) - Pas de dépôt de garantie - Charges forfaitaires • Le locataire : - En formation professionnelle - En stage - En études supérieures - En apprentissage - En mission temporaire professionnelle 	<p>Le champ d'application du bail est trop restreint et ne touchera qu'un public très faible, sans répondre à une demande très forte d'assouplissement des relations propriétaires-locataires.</p> <p>Encadrer les loyers de ce type de location qui seront nécessairement « clefs en mains » n'a pas de sens. Un meublé de ce type comportera certainement un équipement absent des locations meublées de longue durée. Le loyer doit pouvoir être adapté à l'équipement fourni.</p> <p>Vigilance sur la mise en place de la garantie VISALE, que ce soit pour les loyers ou pour les dommages. Cette garantie gratuite doit cependant être accueillie favorablement à la condition que la remise en état des lieux soit bien couverte.</p>	<p>Fidèle à sa proposition de « bail à durée déterminée », l'UNPI propose que les parties puissent choisir la durée du bail en début de location.</p> <p>Dans le cadre du « <i>bail mobilité</i> », il est recommandé que son renouvellement soit possible autant de fois que les parties le souhaitent, dans la limite des 10 mois. Autrement dit, si le locataire émet la volonté de poursuivre le bail 4 mois de plus que ce qui a été convenu, que le bailleur en est d'accord, et que les 10 mois ne sont pas dépassés, il n'y a pas de raison qu'il quitte les lieux.</p> <p>Enfin, l'UNPI recommande une application large de ce type de bail, à tous ceux qui le désirent. La simplicité et la lisibilité permettrait au dispositif de rencontrer un vrai succès.</p>

Le bail numérique : gare à la nationalisation des rapports locatifs.

L'exécutif a fait le choix de faire cette réforme par ordonnance, ce qui n'est pas anodin. La question principale est de savoir si le gouvernement souhaite donner aux éditeurs tous les outils juridiques permettant de numériser totalement la relation contrac-

tuelle bailleur-locataire, ou bien de se positionner en super agent immobilier en imposant sa propre plateforme en ligne.

La lecture de l'article 61 du projet de loi permet de prévoir les contours du bail numérique.

Description	Critiques	Propositions de l'UNPI
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Renforcer la sécurité juridique des contrats de location numériques</u> - Définition d'un « régime d'agrément des prestataires » - Rendre conforme les contrats de location (loi du 6 juillet 1989) • <u>Améliorer le recueil des données du parc privé</u> - Transmission automatique des données - Déterminer les modalités de conservation et de publication de ces données - Application de sanctions en cas de non-respect de cette transmission 	<p>Si la numérisation des rapports bailleurs-locataires, avec ou sans intermédiaire est le sens de l'histoire, il n'est pas acceptable que l'Etat devienne un super agent immobilier collecteur de données. Il y a là un risque d'étatisation de la relation locative.</p> <p>Par ailleurs, les données sont déjà collectées par un observatoire indépendant, créé par les propriétaires et les professionnels : CLAMEUR.</p> <p>La remontée automatique des données contenues dans les baux est intrusive et va à l'encontre des libertés individuelles, du bailleur comme du locataire.</p>	<p>Le projet de loi doit impérativement viser la conformité des baux numériques par un cahier des charges à respecter.</p> <p>Le transfert d'information doit se faire de manière volontaire.</p> <p>L'acte de caution solidaire doit être à la fois simplifié mais aussi numérisé.</p> <p>La signature électronique et la production de dossiers numériques uniques, respectant le cahier des charges dont disposera la loi, doit être possible.</p> <p>Les éditeurs sont déjà prêts pour numériser intégralement la relation locative. La loi n'a plus qu'à lever les derniers freins.</p>

Depuis de nombreuses années, l'UNPI comme tous les professionnels de l'immobilier, demandaient la disparition de la mention manuscrite de l'acte de cautionnement. Le projet de loi le prévoit, ce qui est indispensable pour que le marché de la location entre pleinement dans l'ère numérique.

Encadrement des loyers : c'est reparti pour 5 ans !

Emmanuel MACRON, alors candidat, s'était prononcé contre la mise en place de l'encadrement des loyers¹ et revient donc sur sa position. Ce retournement regrettable contribue au sentiment d'abandon de la propriété que ressentent les bailleurs.

Les articles 48 et 49 traitent de ce sujet qui ne manquera pas d'animer les débats.



1 - Le 28 novembre 2016 Emmanuel Macron invité par l'ORPILab évoquait les effets pervers de l'encadrement des loyers notamment l'affaiblissement de l'offre locative et la fuite des investisseurs. Il précisait qu'il s'opposait à sa suppression immédiate : « Mieux vaut la débrancher progressivement, en traitant la source du problème : la raréfaction de logement. »

Description	Critiques	Propositions de l'UNPI
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Encadrement des loyers : nouvelle formule</u> - Expérimental : 5 ans - A la demande de l'EPCI¹ - Dans des secteurs des 28 zones tendues • <u>Agrément des observatoires locaux de loyer</u> - Ouverture aux agences d'urbanisme - L'observation n'emporte pas nécessairement l'encadrement - Obligation de créer un OLL agréée dans les zones tendues² • <u>Nouvelles sanctions administratives</u> - Remboursement du trop perçu - + 25% : personnes physiques - + 75% : personnes morales 	<p>L'expérience a déjà été menée à Paris et à Lille, où l'existence même de ce dispositif a été remis en cause par deux tribunaux administratifs.</p> <p>Cette mesure a donc déjà montré ses faiblesses, tant sur son inapplicabilité que son inutilité.</p> <p>Il faut rappeler par ailleurs que les loyers ne sont actuellement pas libres dans les zones tendues, puisqu'un décret de plafonnement des loyers à la relocation s'applique toujours. L'augmentation doit se cantonner à l'IRL, sauf dérogations particulières (ex : travaux importants réalisés dans le logement).</p>	<p>L'UNPI s'engage à poursuivre ses actions de Lille et Paris visant à empêcher la mise en place de l'encadrement des loyers partout où il sera installé.</p> <p>Un observatoire privé indépendant, CLAMEUR, perdurera pour observer les loyers du parc privé.</p> <p>Afin de proposer une offre locative plus accessible, l'UNPI propose de remettre en marche le conventionnement ANAH qui est peut lisible pour les bailleurs aujourd'hui. L'objectif non atteint est de 10 000 baux signés par an, ce qui est extrêmement faible au regard de l'offre locative proposée par les bailleurs privés. De plus, proposition a été faite pour assortir ce conventionnement de travaux de rénovation énergétique.</p>

Droit des copropriétés : une codification et une refonte de la loi de 1965 ?

Un article spécifique vous sera proposé dans 25 Millions de Propriétaires dans les prochains mois dès que de plus amples informations seront connues sur cette grande réforme de la copropriété. La chancellerie a fait part de sa volonté de codifier toutes les règles régissant le droit de la copropriété. C'est l'une des raisons avancées pour lesquelles le recours aux ordonnances semble incontournable. De plus, outre un toilettage des dispositions devenues sans objet,

et une vérification de la cohérence rédactionnelle des textes et du respect de la hiérarchie des normes, le gouvernement souhaite adapter un certain nombre de dispositions existantes.

Voici les premiers éléments qui nous ont été communiqués dans l'article 60 du projet de loi, et lors des échanges de l'UNPI avec la DACS (Direction des Affaires Civiles et du Sceau) en charge de la réforme.

Ce sur quoi la DACS travaille	Critiques	Propositions de l'UNPI
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Tenue des assemblées générales</u> - Modalité et délais de convocation aux assemblées générales - Vote par voie électronique - Revoir les règles de majorité des votes • <u>Adapter les règles en fonction de la taille, du type et de la destination des copropriétés</u> - Assouplissement pour les copropriétés de moins de 15 lots - Définition du seuil des lots pour une grande copropriété - Donner un statut particulier aux copropriétés à usage exclusif de commerce ou de bureaux • <u>Place et pouvoir du conseil syndical</u> - Pouvoir de contrôle du syndic - Donner un pouvoir décisionnel au conseil syndical 	<p>L'envoi des convocations par LRAR permet peu de fluidité dans les relations avec le syndic.</p> <p>L'apport de la loi ALUR visant l'envoi d'un recommandé électronique ne résout pas cela car ce n'est pas un simple mail avec accusé de réception.</p> <p>Concernant le vote par voie électronique et la possibilité d'assister à l'AG par visioconférence, la question du coût de l'infrastructure numérique est centrale. De plus, une feuille de présence électronique suppose une grande avancée sur la valeur des signatures numériques à distance.</p> <p>D'autre part, l'adaptation des règles en fonction de la taille et la destination est incontournable dans la réforme des copropriétés.</p> <p>Enfin, il est très important de veiller à l'équilibre des rapports entre le conseil syndical et le syndic. La question de la responsabilité des opérations transférées doit être posée.</p>	<p>L'UNPI se prononce pour une évolution différenciée et volontaire des convocations aux assemblées générales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inscription pour recevoir en numérique 2. Inscription pour recevoir en LRAR 3. Application générale de la numérisation <p>Une invitation par mail à un événement qu'il faudrait accepter et qui s'inscrirait au calendrier numérique du copropriétaire, est une solution idéale à laquelle il faut tendre.</p> <p>L'UNPI se prononce favorablement à la numérisation de la vie des copropriétés, sous réserve du financement et du risque de complexité.</p> <p>L'UNPI propose de partir d'un régime général assorti d'option de gouvernance selon la taille de la copropriété.</p> <p>Il est aussi proposé de renforcer la présence consultative des locataires, à la demande des propriétaires, qui vivent dans l'immeuble et connaissent bien certaines problématiques (sécurité, propreté, etc.)</p>

1 - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

2 - Observatoires Locaux de Loyers – Zones tendues concernées par le paiement de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

Location meublée touristique : renforcement des sanctions

Nous abordons régulièrement ce sujet dans nos numéros de *25 Millions de Propriétaires* afin de faire le point sur les nouveautés réglementaires et fiscales. L'UNPI a toujours démontré que ce type de location était un refuge face à la complexité croissante et la perte de retour sur investissement des bailleurs présents sur le « marché traditionnel ».

Voici un point sans plus de commentaires sur les évolutions proposées par l'article 51 du projet de loi :

- Obligation pour le loueur de transmettre à la commune, sur sa demande, le décompte des nuités de chaque location.
- Renforcement des amendes civiles : jusqu'à 5000€ ou 10 000€ pour les loueurs, et jusqu'à 12 500€ ou 50 000€ pour les plateformes selon les infractions. Notons que celles-ci n'étaient pas sanctionnées jusqu'alors.
- Un plafond légal de 120 jours est établi pour les résidences principales. Il semblerait que chaque commune puisse le réduire localement.



Ce projet de loi ELAN couvre ainsi quelques sujets liés au marché locatif, sans vraiment s'atteler à une réforme en profondeur du marché du logement privé. Les propriétaires attendaient un rééquilibrage des rapports locatifs, une sécurisation des loyers, l'implication des propriétaires privés dans le développement de l'offre locative intermédiaire, ou encore une déflation réglementaire forte. Nous ne pouvons qu'espérer que la discussion parlementaire puisse nourrir ce projet de loi des contributions qui sont apportées par l'UNPI, et partagées par un bon nombre d'acteurs du logement.