Le Courrier du Logement
Pays : France
Périodicité : Hebdomadaire

**Date : 19 MARS 18**
Page de l'article : p.3
Journaliste : BP



# Projet de loi Elan : l'Unis regrette le peu de considération accordée au parc existant

**L'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) n'est pas totalement convaincue par le projet de loi Elan qui doit être présenté au conseil des ministres mercredi 4 avril. Si le parc privé neuf va bénéficier de l'ambitieux "*choc de l'offre*", qui soutiendra dans une certaine mesure la filière promotion, l'Unis regrette que "*peu de mesures satisfaisantes*" soient envisagées concernant le parc privé existant. "*Le bailleur privé doit être traité comme tout producteur de services*", souhaite le président de l'union des syndicats, Christophe Tanay.**

## Scepticisme sur le bail mobilité

Le parc privé intermédiaire rénové pourrait ainsi "*être considéré comme une alternative à la saturation du parc social*", dont 70 % du parc privé est éligible. L'organisation demande que le bailleur privé puisse bénéficier d'un amortissement de 2 à 4 % de son investissement, selon le niveau de loyer proposé, et un amortissement des travaux de rénovation "*dans les mêmes proportions*".

Les professionnels de l'immobilier restent vigilants sur l'avenir de l'encadrement des loyers, annulé par la justice administrative fin 2017 dans les deux seules villes qui l'avaient mis en place, Paris et Lille. Le gouvernement "*laisse planer le doute et l'insécurité*" en accordant la possibilité de "*mettre en place un encadrement des loyers expérimental pour cinq ans*", ce qui est contradictoire avec sa volonté "*d'évaluer*" le dispositif "*avant d'encadrer*", s'inquiète l'Unis, farouchement opposée à cette mesure instaurée par la loi Alur du 24 mars 2014.

L'Unis est "*sceptique*" sur l'efficacité du futur bail mobilité d'une durée de un à dix mois. L'organisation souhaite qu'il ne puisse ni être "*requalifié en bail de droit commun*", en s'inspirant du régime des baux dérogatoires existants dans les baux commerciaux, ni "*utilisé à des fins de location touristique*".

## *"Clarifier"* le pilotage de la réforme de la copropriété

Le bail numérique représente "*un danger de captation des données, mais surtout de la clientèle*", s'inquiète Christophe Tanay. Selon lui, le gouvernement n'offre "*aucune visibilité*" sur ce sujet, qui "*devait être cantonné aux baux Pinel, et non à l'ensemble du secteur*". L'Unis souhaite également rééquilibrer les rapports locatifs en rétablissant, par exemple, la clause pénale sous contrôle du juge. "*Cette mesure dissuade de régler en retard son loyer et permet de fluidifier la chaîne des financements*", précise l'organisation. Autoriser le cumul caution/garantie des loyers impayés (GLI) pour les propriétaires est, par ailleurs, "*souhaitable*".

Enfin, concernant la réforme des copropriétés, dont le droit est "*un mille-feuilles de textes et de jurisprudences illisibles*", l'Unis avance l'idée de "*clarifier le pilotage de la réforme*" attribuée au ministère de la justice, alors qu'elle concerne aussi le logement et l'écologie. Différencier les mesures "*de court terme et de long terme*" permettrait également de "*redonner de la transparence, de gagner la confiance des opérateurs et sécuriser les propriétaires*". (BP)

Tous droits réservés à l'éditeur