Christophe Tanay plaide pour un statut du bailleur privé

Présentant les propositions de son syndicat, le président de l'UNIS insiste sur la nécessité d'un statut du bailleur privé.

A quelques semaines de la présentation en conseil des ministres du projet de loi ELAN (1) le président de l'UNIS fait part des propositions de son syndicat.
Les réformes en cours se présentent sous trois facettes: réforme de la politique du logement sous la houlette du ministre de la cohésion des territoires, plan climat avec le ministère de la transition énergétique et reforme de la copropriété, pilotée par la chancellerie. Face à ces perspectives, Christophe Tanay se demande si la loi ELAN va réparer les effets négatifs de la loi Alur et si le plan climat va apporter des réponses aux questions de précarité énergétique.

Autoriser l'amortissement

Le taux de propriétaires (58 %) est suffisant et le parc social est saturé. Face à ce double constat, l'UNIS propose de mobiliser le parc ancien à rénover. D'où sa proposition principale: rendre attractif l'investissement locatif. Pour cela, il convient de traiter le bailleur comme un acteur économique. L'UNIS propose donc d'autoriser un amortissement d'un montant variable suivant le type de location; 2 % par an pour une location intermédiaire, 3 % en cas de location sociale et 4 % pour une location très sociale. En parallèle, l'UNIS estime qu'il faut considérer le logement en fonction de sa valeur intrinsèque c'est-à-dire uniquement en fonction de son loyer de sortie et non du statut de son propriétaire.
L'UNIS voit quelques points de satisfaction dans le projet de loi ELAN: la faculté de dématérialiser l'acte de caution, la décorrélation entre l'observation des loyers et leur encadrement.
Par ailleurs (cf. art. 51 du projet de loi, modifiant le code du tourisme), le texte va renforcer les sanctions à l'encontre des propriétaires et des plateformes qui ne respectent pas la loi. Les sanctions sont toutefois très lourdes puisqu'elles peuvent atteindre 50000 €.
Mais l'UNIS appelle à la vigilance sur d'autres points. Sur l'encadrement des loyers, les incertitudes actuelles (le débat judiciaire sur la validité de l'encadrement à Pari et à Lille n'est pas clos) provoquent une baisse des mandats de location: les adhérents de l'UNIS observent que des bailleurs vendent à des propriétaires occupants.

Les incertitudes du bail mobilité

Le bail mobilité, qui doit être inséré dans le projet, suscite un certain nombre de questions. Comment le bailleur peut-il décider qu'il est dédié à la mobilité professionnelle? Comment éviter qu'il ne soit détourné pour pratiquer de la location touristique? Les bailleurs ne vont-ils pas être rebutés par l'absence de dépôt de garantie? Quel est le régime du bail si le locataire reste dans les lieux en fin de contrat? Sur ce dernier point, l'UNIS préconise de prévoir, comme pour les baux dérogatoires, un délai d'un mois après l'échéance du bail pour permettre au bailleur de manifester son intention que le locataire quitte les lieux et éviter la transformation du contrat en bail de droit commun.

Questions autour du bail numérique

Le bail numérique pose aussi des questions, l'UNIS faisant observer qu'il n'est pas clairement défini. A quel titre, les pouvoirs publics seraient-ils autorisés à collecter toutes les données d'un bail?
Selon l'UNIS, la signature d'un bail sur site internet pourrait être proposée par l'ANIL et l'UNIS y voit un risque de captation de toutes les données du parc privé.
À l'inverse, Christophe Tanay propose le rétablissement de la clause pénale, sous le contrôle du juge, l'autorisation de cumul du cautionnement et de la garantie de type GLI.

Réformer la copropriété

C'est par le biais d'une ordonnance que le droit de la copropriété doit être réformé. L'UNIS ne conteste pas la nécessité d'une réforme mais appelle à des points de vigilance. Elle observe que le contrat type de syndic comporte trop de rémunérations forfaitaires et que les outils de financements sont inadaptés. Le fonds travaux est voté par les copropriétaires, car il est obligatoire, mais il est insuffisant. L'emprunt collectif fonctionne de moins en moins bien. Le diagnostic technique global est coûteux et décourage les copropriétaires à engager des travaux.
L'UNIS propose des mesures de simplification comme la faculté de procéder aux appels de fonds par voie électronique.
Pour lutter contre les impayés, il est proposé de faciliter le recouvrement en mettant en place un prélèvement automatique mensuel des charges (au lieu d'un versement trimestriel).
En matière d'organisation, il est proposé de donner de la souplesse et de la liberté par exemple en donnant aux conseils syndicaux plus de responsabilité dans les prises de décision. Pour inciter les copropriétaires à participer aux décisions collectives, les décisions majoritaires prises par les copropriétaires présents ou représentés devraient emporter décision définitive. Il est proposé d'autoriser le vote par voie électronique.
Déplorant les effets néfastes d'une mise en concurrence des syndics trop fréquente, l'UNIS propose de revoir la durée du mandat. Afin de valoriser les compétences, il est proposé de labelliser les syndics signataires de la charte d'engagement du Plan bâtiment ayant suivi un cycle de formation.

Du permis de louer à la présomption de décence?

Par ailleurs, l'UNIS préconise d'adapter les mesures visant à renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Constatant que certaines communes (comme Bezons) facturent des frais de dossier de 60 € pour le permis de louer, l'UNIS demande que le logement loué par l'intermédiaire des professionnels sorte du champ de l'autorisation ou de la déclaration de mise en location. L'UNIS invite à tirer les conséquences du renforcement des conditions d'exercice de la profession depuis la loi Alur et suggère d'instituer une "présomption de décence" pour les logements loués par des professionnels loi Hoguet.
Par ailleurs, l'UNIS s'interroge sur le rôle du CNTGI en constatant que les professionnels de la loi Hoguet n'ont pas été consultés sur des mesures récentes les concernant, comme le plafonnement des honoraires des agents immobiliers (en Pinel). ●

(1) Nous y consacrerons notre numéro spécial la semaine prochaine
(1) Conférence de presse du 9 mars 2018

Société de Presse du Breil

JURIShebdo 168, avenue Marguerite Renaudin 92140 Clamart Téléphone: 01 46 45 77 69 contact@jurishebdo.fr ■site internet: jurishebdo.fr ■Directeur de la rédaction: Bertrand Desjuzeur ■ Mél: bertrand.desjuzeur@jurishebdo.fr ■JURIShebdo est une publication de la Société de Presse du Breil (SPB), SARL de presse au capital de 10000 euros constituée en août 2002 pour 99 ans. Siège social: 168, avenue Marguerite Renaudin 92140 Clamart ■RCS Nanterre 443 034 624 000 17 ■APE 5813Z ■Actionnaires: Bertrand Desjuzeur, Roseline Maisonnier ■Numéro de commission paritaire: CPPAP n° 0219 I 80129 ■Dépôt légal: à parution ■ Prix de vente au numéro: 17 € TTC (16,65 € HT) ■Abonnement pour 1 an (41 nos + 5 nos spéciaux): 779 € TTC (753,19 € HT) ■Directeur de la publication: Bertrand Desjuzeur ■Impression: par nos soins ■ Gestion des abonnements: logiciels Libre office - Xoops