



# Loi Élan, ce qui attend les bailleurs

Quatre ans après la très controversée loi Alur, un nouveau projet de réforme « totale », portant sur le logement et la construction, est mis sur les rails par le gouvernement. Quels sont les changements envisagés pour les propriétaires bailleurs ?

L'acronyme <sup>(1)</sup> a été minutieusement choisi, à l'image d'un projet de loi <sup>(2)</sup> ambitieux, pour lequel une procédure accélérée de discussion devant le Parlement a été engagée. L'objectif est de faire adopter le texte pour l'automne. Plusieurs dispositions concernant les bailleurs ont été incorporées dans ce texte multithématique axé sur la création d'un choc d'offres pour doper la construction, la réorganisation du parc social, la lutte contre les marchands de sommeil, sans oublier une refonte du droit de la copropriété par voie d'ordonnance.

Le projet de loi sera amendé par les assemblées, mais en voici les grandes lignes, concernant les rapports locatifs, au jour de son dépôt.

**Un « bail mobilité » de 1 à 10 mois**  
L'instauration d'un nouveau type de bail d'habitation meublé, dit « bail mobilité », est sans doute la mesure la plus emblématique de ce texte (art. 34). Pour le bailleur, il s'agit de signer avec un étudiant, un apprenti, un stagiaire, ou bien un actif en mission temporaire – les bénéficiaires sont circonscrits par la loi – un contrat d'une

durée réduite de 1 à 10 mois, non renouvelable. Poursuivre la relation locative implique donc de signer un bail meublé classique de 1 an renouvelable, ou de 9 mois non renouvelables pour un étudiant. Il existe déjà, dans la loi du 6 juillet 1989 (art. 11), un bail abrégé (entre 1 et 3 ans) qui permet au bailleur de ne pas mobiliser trop longtemps, en le louant, un logement dont il sait qu'il retrouvera prochainement l'usage. Le bail mobilité, lui, devrait permettre aux locataires, à leur tour, de s'engager sur de courtes durées. Ils auraient la possibilité, d'ailleurs, de

Vincent Igoe@IP3





résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois. Ils ne seront pas contraints de verser un dépôt de garantie (c'est interdit, noir sur blanc, dans le texte) et le bailleur ne pourra pas, en cas de colocation, insérer une clause de solidarité entre ses locataires pour le paiement du loyer. La clause serait réputée non écrite. En contrepartie, le bailleur bénéficierait d'office de la garantie locative Visale sous une forme renforcée (prise en charge des loyers impayés mais aussi coût de la remise en état des locaux). Le loyer serait soumis à l'encadrement, à supposer qu'il trouve à s'appliquer. Les charges seraient réglées selon un forfait. Ce bail mobilité a déjà été rebaptisé « précarité » par les représentants des locataires. Côté bailleurs, on se plaint des limitations imposées aux propriétaires. Notamment, l'impossibilité pour ces derniers de donner congé au locataire avant le terme du bail. Y compris si celui-ci ne paie pas son loyer, du moins dans l'état actuel du projet.

### **Encadrement des loyers, le feuilleton continue**

Au secours l'encadrement revient !... Le mécanisme, qui était devenu la bête noire de nombre de propriétaires et d'acteurs immobiliers, refait surface. « *Les pouvoirs publics avaient pourtant fait savoir qu'ils n'étaient pas convaincus par la mesure et qu'il valait mieux faire une pause consistant à évaluer avant de légiférer* », s'insurge Christophe Tanay, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Le gouvernement a finalement tranché... dans le sens de la demi-mesure. Le dispositif, mis en place par la loi Alur, est réintroduit, mais à titre expérimental pour une durée de 5 ans, dans tout ou partie des zones tendues, sur la base du volontariat des collectivités territoriales (art. 49). Pour ne pas risquer une nouvelle fois la censure du juge, la loi n'imposera plus que la totalité de l'agglomération y soit soumise. La différenciation par zone est

## **Une dématérialisation du bail en vue**

La mise en place d'un bail numérique figure au cœur du projet de loi Élan (art. 60 et 61). Il s'agit de moderniser et de sécuriser la relation entre bailleur et locataire. Mais aussi de permettre d'« améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé pour une plus grande transparence ». Des objectifs qui, en l'état, inquiètent nombre d'acteurs immobiliers. « *Comment seront protégées les données des parties à un contrat de droit privé ?* », s'interroge Christophe Tanay, au nom de l'Unis, rejoint par Jean Perrin, à la tête de l'association de défense des propriétaires (Unpi), qui estime « scandaleuse la transmission obligatoire des données locatives à l'administration ». Quant à la Fnaim, par la voix de son président Jean-Marc Torrollion, elle redoute que le bail numérique permette l'émergence d'une plateforme publique concurrente éditant les baux pour collecter l'ensemble des données liées aux loyers. En attendant d'en savoir plus sur le contenu de l'ordonnance qui devrait instituer ce bail numérique, un (petit) pas vers la dématérialisation est franchi avec la suppression du fastidieux jeu d'écriture des mentions entourant l'acte de cautionnement (art. 47). Désormais, le garant n'aura plus qu'à signer un contenu qui pourra intégralement faire l'objet d'un modèle type.

censée permettre aux communes de cibler les secteurs où la modération des loyers est la plus urgente. Un dispositif qui, s'il était adopté en l'état, risque d'altérer la visibilité des propriétaires et des futurs investisseurs... Si aucune précision n'est apportée sur le délai de mise en place, Paris et une partie de l'Île-de-France devraient, sans surprises, se révéler les premières concernées. Amère cerise sur le gâteau, la loi Élan prévoit des sanctions – restitution du trop-perçu et amende – à l'encontre des bailleurs qui ne respecteraient pas l'encadrement.

### **Locations touristiques, tour de vis supplémentaire**

Les loueurs de meublés touristiques sont prévenus. Un renforcement des contrôles et des sanctions est prévu (art. 51), censé contraindre plus efficacement l'essor anarchique des locations saisonnières, dans la capitale notamment. Le fait de ne pas déclarer ou de ne pas transmettre les décomptes de nuits à la mairie devrait être passible d'amendes, respectivement de 5 000 € et de 10 000 €. Des peines qui s'ajouteraient à celle, très lourde, qui sanctionne déjà la location illégale (changement d'usage non effectué), de 50 000 € par logement<sup>(1)</sup>. Également dans le viseur des pouvoirs publics, les plateformes de type Airbnb, qui publient des annonces sans respecter leurs obligations : elles encourraient désormais une amende de 50 000 €.

MARIANNE BERTRAND

**La mesure la plus emblématique, le bail mobilité, ne fait l'unanimité ni des bailleurs ni des locataires.**

(1) Élan : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. (2) Projet de loi n° 846 du 4.4.18, en première lecture à l'Assemblée nationale à l'heure où nous mettons sous presse. (3) Art. L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation.