



NOTE DE TRAVAIL

Déc. 2017

CONFERENCE DE CONSENSUS – AVANT PROJET DE LOI LOGEMENT

Mardi dernier 12 décembre 2017 a eu lieu le lancement de la conférence de consensus : Présidée par Gérard LARCHER, président du Sénat, avec Sophie PRIMAS, présidente de la commission des affaires économiques du Sénat, et M. Lescure, président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale ; en présence de Jacques MEZARD, ministre de la cohésion des territoires, et de Julien DENORMANDIE, secrétaire d'Etat auprès du ministre de la cohésion des territoires. Y assistaient également des parlementaires (Dallier, Marseille, Lienemann, Estrosi-Sassonne, Rufin, etc.) ; ainsi que les fédérations et associations du secteur. L'UNIS est membre de la conférence.

A été diffusée la trame d'un AVANT-PROJET de loi, base de la discussion. Pour le moment, aucune disposition n'est rédigée, mais ont été énumérées cinquante mesures, déjà mentionnées en grande partie dans la stratégie logement du 20 septembre dernier.

Méthode de consultation :

1-Sur une plateforme (site de la cohésion des territoires) : <http://conferenceconsensuslogement.senat.fr/>

2- Par la tenue d'ateliers thématiques :

DATE	THEME
12 décembre 2017	Lancement de la conférence de consensus
20 décembre 2017	Le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement
10 janvier 2018	L'accélération de la construction de logements
11 janvier 2018	La réforme du secteur du logement social
18 janvier 2018	secteur privé
25 janvier 2018	<ul style="list-style-type: none"> • La revitalisation des centres villes moyennes, • Les enjeux attachés à la cohésion des territoires
29 janvier 2018	Réunion de synthèse (clôture)

LE CALENDRIER

- 20 septembre 2017 : Présentation par le Gouvernement de la stratégie logement.
- 12 décembre 2017 : Lancement de la conférence de consensus sur le logement, à l'initiative du Sénat.
 - o 20 décembre 2017 : réunion thématique « Le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement »,
 - o 10 janvier 2018 : réunion thématique « L'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme »,
 - o 11 janvier 2018 : réunion thématique « Les enjeux et évolutions du secteur social »,
 - o 18 janvier 2018 : réunion thématique « Les enjeux du secteur privé »,
 - o 25 janvier 2018 : réunion thématique « La revitalisation des centres-villes des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires ».
- 29 janvier 2018 : Clôture de la conférence de consensus sur le logement.
- Mars 2018 : Présentation du projet de loi ELAN « Evolution du logement et de l'aménagement numérique » en Conseil des ministres.

CONTENU DE L'AVANT-PROJET SUR NOS ENJEUX

Concernant les dispositions de l'avant-projet de loi, peuvent notamment être mentionnés les éléments suivants :

- La simplification des autorisations d'urbanisme (permis de construire, aménagement)
- La mise en place d'un bail mobilité dans le parc privé.
- La création d'un bail numérique.
- Le développement d'observatoires des loyers :
- Le texte entend « favoriser le développement des observatoires des loyers en supprimant le lien de subordination de l'encadrement des loyers à l'agrément de l'observatoire local des loyers ».
- La création de sanction en cas de non-respect de l'encadrement :
- Une sanction pourrait être créée en cas de non-respect de l'encadrement des loyers via une amende administrative prononcée par le préfet, une fois le jugement notifié.
- La révision des règles de gouvernance des copropriétés.
- Le projet de loi devrait permettre la révision des règles de gouvernance des copropriétés.

POSITION UNIS

L'UNIS y est associé et participera à l'atelier 4 portant sur le PARC PRIVÉ et 5 sur la revitalisation des villes moyennes.

La président de la commission des affaires économiques (sénatrice Sophie PRIMAS) a indiqué que l'atelier 4 sur le parc privé devra avoir pour objet de :

- Dresser le bilan de la loi ALUR qui est très critiquée
- Procéder aux ajustements de cette loi
- S'inspirer des pistes de réformes dressées par la sénatrice Dominique Estrosi-Sassonne (UNIS avait été auditionnée)
- Examiner la vente en bloc
- Favoriser la transformation des bureaux en logements
- S'inspirer du rapport Montgolfier sur la « rente immobilière » pour adapter la fiscalité
- + Proposition du député LESCURE : s'inspirer la fluidité de la location à Montréal, envisager la « caution gratuite », dispositif VISALE à repositionner

Pour nous,

- Enjeux de simplification/accélération construction/rénovations/ventes
- Enjeu de l'observatoire → CLAMEUR à renforcer
- Enjeu de l'encadrement des loyers (appel c/ TA Lille en cours, et à venir c/ Paris)
- Statut fiscal du bailleur privé, via les professionnels de l'immobilier
- Un Plan quinquennal de rénovation des copropriétés
- Enjeu copropriété : sur la base du travail du GRECCO et via le CNGTI sous l'angle du « contrat-type de syndic » dont nous demandons la réactualisation :
 - Permettre un droit d'option par les copropriétaires sur les règles de la copropriété
 - Rétablir la liberté contractuelle pour les contrats de syndic

QUESTIONS SUR LA METHODE

- Représentation d'un organisme associé
- Participation en invité
- Débats publics, enregistrés et diffusés, ou privés