

COMPTE-RENDU

Séquence politique – Forum UNIS



Compte-rendu

Focus sur la présentation du PJ ELAN :

Participants	Interventions
Mickaël NOGAL Député REM de la Haute-Garonne	Intérêt d'une nouvelle loi sur le logement : <ul style="list-style-type: none"> - Il faut une nouvelle loi : à partir du moment où il y a des blocages, il est intéressant de changer les dispositifs et de faire des propositions dans ce sens. - Il y a une loi logement, mais d'autres dispositifs peuvent également permettre de réformer ce secteur : <ul style="list-style-type: none"> o Loi de finances, o Loi au service d'une société de confiance. o Règlement, o Travail avec les acteurs de terrain : volonté de réunir l'ensemble des parties-prenantes afin d'identifier les bonnes solutions. <p>⇒ Tout ne passera pas par la loi ELAN.</p>
Stéphane PEU Député GDR de la Seine-Saint-Denis	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de nécessité d'une loi si généraliste et globalisante, - Il y a une crise du logement, il y a du mal-logement, il y a des listes d'attentes, il y a des SDF. - Notre pays a une histoire très singulière en matière de logement : secteur public et secteur privé qui s'additionnent (comparaison avec d'autres états européens). - La singularité de notre pays sur la question du logement aurait dû être renforcée dans le cadre du PJ ELAN et du PLF. <p>⇒ Au terme de la loi, il n'y aura pas le choc de l'offre pourtant si nécessaire et attendu par notre pays.</p>
Concernant le calendrier :	
Mickaël NOGAL	Examen à l'Assemblée nationale : <ul style="list-style-type: none"> - Commissions saisies pour avis : fin avril, - Commission des affaires économique : mi-mai, - Commission en séance publique : fin mai. Lecture dans chaque chambre et lecture accélérée. Vote de la loi ELAN avant la fin de l'année 2018.
Christophe TANAY Président de l'UNIS	Calendrier très court et timing serré notamment sur la conférence de consensus. PJ ELAN assez satisfaisant : objet de la loi ELAN > aller vers la simplification dans tous les domaines qui est une attente de tous les citoyens et des professionnels.

Focus sur les dispositions précises du PJ ELAN :

Participants	Interventions
Bail mobilité / bail touristique	
Mickaël NOGAL Député REM de la Haute-Garonne	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit bien d'un bail mobilité pour les personnes en situation de mobilité. - Interrogation sur le périmètre avec le choix de le recentrer sur certaines catégories de populations. - Intéressant dans la mesure où il existe une demande qui va rencontrer une nouvelle offre. - 300 000 locataires de meublés qui ont moins de 24 ans, on va dans une société dans laquelle on encourage les jeunes à bouger : primordial de faciliter la mobilité.
Stéphane PEU Député GDR de la Seine-Saint-Denis	<ul style="list-style-type: none"> - Mot piégeux : souvent, et de plus en plus, mobilité tend à correspondre à la précarité. - Craint la dérive d'adapter au logement une certaine précarité du travail. - Pour rassurer le secteur privé, plusieurs critères nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> o Stabilité, o Fiscalité et environnement : investissement qui redonne au logement une dimension patrimoniale. o Bailleurs privés qui sont confrontés à une multitude de difficultés (mauvais payeur, gestion des copropriétés...) o Important de dissuader ce type de bail. - Bien que ce bail soit resserré : focus sur un public ciblé > je crains toutefois que cela introduise de la fragilité au lieu de sécuriser un système.
Pierre ASTRUP	<ul style="list-style-type: none"> - Professionnels assez septiques sur le cadre juridique proposé par le bail mobilité. - Points de vigilance : <ul style="list-style-type: none"> o Pas de dépôt de garantie, o Caution et complexité du système Visale, o Loyer fixé de la même manière pour tous les baux d'habitation : est-ce qu'un bailleur ne sera pas davantage enclin à louer en meublé ? voir même à consentir un bail code civil ? o Durée.
Réponses des parlementaires :	
Mickaël NOGAL	<ul style="list-style-type: none"> - Ce dispositif ne va pas générer de la précarité : cette nouvelle solution ne va pas se substituer aux autres baux qui existent aujourd'hui. - Pas de possibilité de souscrire deux baux mobilité consécutifs. - Vis-à-vis des propositions UNIS : ouvert sur le sujet de la transition pour à la fois garantir aux propriétaires et aux locataires un rapport « gagnant-gagnant », avec un mois de sommation. - Le gouvernement a la volonté de faire connaître davantage le dispositif Visale.
Stéphane PEU	<ul style="list-style-type: none"> - Il y a une 20aine d'année : les résidences-services : construction de chambres qui avaient une fonction pour les gens de passage... - Deux constats : <ul style="list-style-type: none"> o Sédentarisation des locataires (ce qui n'est pas l'objectif), o Réserve par le SAMU social. - Il s'agissait pourtant d'un service visant à répondre aux enjeux de mobilité > cela n'a pas répondu aux objectifs initiaux.
Encadrement et observatoire des loyers	
Mickaël NOGAL	<ul style="list-style-type: none"> - Important de dissocier encadrement et observatoire des loyers. - Positionnement assez partagé sur l'encadrement : dans des territoires très tendus, cela a un sens. Cela mérite toutefois des études d'impacts approfondies car nous disposons de peu de retours sur ces éléments. - Rôle et compétences des collectivités : important de faire confiance aux élus locaux > ce qui est prévu par la loi ELAN, c'est de mettre en place ces expérimentations.
Stéphane PEU	<ul style="list-style-type: none"> - Ile de France : la part que le logement a pris dans le pouvoir d'achat des ménages > a atteint 42% en moyenne.

	<ul style="list-style-type: none"> - Réponse durable sur la question du prix : rééquilibrer l'offre et la demande (grand rôle du secteur privé à jouer). - Encadrement des loyers : favorable pour tout le monde.
Christophe TANAY	<ul style="list-style-type: none"> - L'encadrement des loyers : les zonages ont été mal faits et il s'agit d'une usine à gaz qui n'est pas simple à gérer. - La bonne nouvelle de la loi ELAN : on supprime l'automatisme entre l'encadrement et la création d'un observatoire. - Je crains que certains maires s'y engouffrent même dans des zones où cela n'est pas justifié (notamment dans la perspective des élections municipales).

Focus sur « rendre attractif l'investissement locatif parc privé pour un loyer abordable » :

Participants	Interventions
Jean-Michel CAMIZON	<p>Nous pensons qu'il y aura un choc de l'offre, et ce pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les acteurs (secteur social) ont été durement touchés par les mesures par le Gouvernement et ont donc perdu une partie de sa capacité d'investissement : cela retire donc une partie des volumes. - Le logement intermédiaire : le choix qui a été fait repose sur le secteur social et le secteur institutionnels. - A partir de là : faisons appel au secteur privé existant (ancien). <p>Nous n'avons pas trouvé d'éléments qui donnent de l'élan aux bailleurs pour mettre des biens sur le marché. Parc existant : 6,5 millions de logement : la qualité baisse car la rentabilité de l'investissement immobilier > les propriétaires n'ont plus les moyens de rénover leurs biens.</p>
Mickaël NOGAL	<ul style="list-style-type: none"> - Vous dites que la capacité d'investissement des bailleurs sociaux est réduite, je ne suis pas d'accord : le volet restructuration du logement social doit permettre aux bailleurs sociaux de se regrouper et d'être plus efficace ensemble. - Rénovation énergétique des bâtiments : avec un volet spécifique sur les centres-villes dans les villes moyennes > il y a des mesures qui s'adressent aux zones tendues, mais les villes-moyennes ne sont pas oubliées avec un travail avec le « plan action cœur de ville » qui a déjà été présenté par le Ministère de la Cohésion des territoires. - Les solutions existent et vous dressez un tableau bien noir des dispositifs existants.
Stéphane PEU	<ul style="list-style-type: none"> - Choc de l'offre : choc de la production + choc de la remise sur le marché de logement existants > c'est également une accélération de la rotation. - Intéressant de se poser la question de comment on remobilise le parc privé existant : avantages fiscaux, amortissement intéressant... - Partage le constat sur la fin de capacité d'investissement du parc social au regard des récentes réformes... - Je crois beaucoup à l'équilibre des deux secteurs mais pour le moment les deux secteurs sont affaiblis. - Parc privé existant qui doit être davantage mobilisé et qui est le grand oublié des textes actuels.
Conclusion :	
Stéphane PEU	<ul style="list-style-type: none"> - Logement social reste un levier déterminant. - Renforcement des aides à la primo-accession (parc privé neuf) : je préfère qu'on donne des aides publics à des gens qui ne sont pas prioritaires. - Conforter le parc privé existant pour remettre du logement de qualité à des prix abordables sur le parc. ⇒ Trois leviers pour faire une loi positive et efficace.
Mickaël NOGAL	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition d'un avant-projet de loi sur lequel le Gouvernement a ouvert le dialogue. - Reste ouvert sur les propositions pour mobiliser le parc privé. - Logement d'abord ! : intermédiation locative, et l'UNIS peut s'inscrire dans cette démarche.