Mieux vivre l'immobilier

PROCES VERBAL DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 28 mars 2019

Participants : Pierre ASTRUP - Emmanuel AYRIVIE - Jean CARRERE - Cyril CARTAGENA - Arnaud De ROQUEFEUIL - Catherine DOS - Rémi ESCOFFIER - Hélène Le DOEUFF – Denis GENITEAU - Yolande GUEZ - Françoise RATIT - Patrick SAFAR

Emmanuelle BENHAMOU

Excusés : Renaud DALBERA - Philippe FERTORET – Anthony Michel de Chabannes - Jean-Philippe RENAUD

- Organisation des commissions métiers 1
- Tour de table : marché locatif – application nouvelles mesures loi ELAN : bail mobilité et VISALE 2
- Encadrement expérimental des loyers en application de la loi ELAN 4
- Caution et signature électronique 5
- Permis de louer : point sur les modalités de publicité 6
- Plan Bâtiment durable : groupe de travail rénovation du parc locatif privé 6
- Défenseur des droits - Candidats locataires présentant un élément d'extranéité UE 7
- Groupe de travail mandat 7

• ORGANISATION DES COMMISSIONS METIERS

Les statuts adoptés par l'assemblée générale de l'UNIS de novembre 2019 prévoient la **réforme des régions** (pôles UNIS) avec par la suite des **impacts sur la composition des commissions métiers :**

Les commissions métiers sont composées des représentants métiers élus dans les 14 pôles. Chaque pôle élit un représentant de chaque métier.

Les membres actuels des commissions métiers souhaitant se maintenir en poste doivent se rapprocher de leur président de Pôle pour transmettre leur candidature.

Chaque commission peut également être composée de membres supplémentaires choisis par le Président de la commission à discrétion jusqu'à 20 personnes au total, dont les représentants des grands comptes. En outre les représentants des grands réseaux seront associés à la Commission métier.

Application : à partir des commissions de **JUIN 2019**

Calendriers de réunions des pôles :

		AQU	ALS/GR	AUV/RHA	BOU	BRE	CEN	HDF	IDF	NOR	OCC	PDL	SUD
Evénements													
Evénements Statutaires	Assemblée Générale	29/03/2019	21/03/2019	24-juin		22-mars	22-mars	25-avr	24-juin	05/04/2019		26/04/2019	08/03/2019 14/06/2019 (Marseille) 01/09/2019
	Réunion de Pôle		23/01/2019						4 réunion / an			25/01/2019	
Evénements Insitutionnels	Universités de la Copropriété		18/04/2019			Sept. 2019 (Brest)			13/14/ nov 2019	29-nov			
	Journée des Conseils Syndicaux			28/03/2019 (Loire) 14/05 (Lyon)		20-juin							30-avr
	Journées des Propriétaires Bailleurs			25-mars									
	Salons (participation)		28-sept			26-sept			13/14 nov 2019			nov-19	
	Réunion « Recrutement » Adhérents	20-févr											
Evénements spécifiques	Petit-déjeuners			9 PDJ /An (Lyon)									10 Diner / An (Nice)
	Diners												

- **TOUR DE TABLE : MARCHE LOCATIF – APPLICATION NOUVELLES MESURES LOI ELAN : BAIL MOBILITE ET VISALE**

Marché locatif :

Paris

Pierre Astrup transmet le communiqué de presse de la conférence tenue par CLAMEUR le 29 mars 2019. Lien pour consulter le dossier ;

On relève notamment que :

« D'une part, « les observations que propose CLAMEUR soulignent que depuis 2013, les loyers de marché ont baissé ou progressé sous l'inflation dans plus des ¾ des petites communes situées hors les agglomérations retenues par l'encadrement des loyers en évolution. La panne des loyers de marché se constate donc partout, même sur les communes dites « rurales » et sur les plus petits des marchés situés en dehors des zones d'encadrement : la panne n'est donc pas spécifique aux seules grandes villes et à leurs agglomérations. Il ne semble donc guère évident de pouvoir imputer aux dispositions publiques d'encadrement des loyers en évolution (voire en niveau) le retour du marché « à plus de raison, à plus de calme ».

Dans ces conditions, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 70 % d'entre elles les loyers ont baissé ou ont augmenté moins vite que l'inflation depuis 2013. Et en 2018, les loyers ont même baissé dans 25 % de ces villes, alors que le rythme de l'inflation s'est nettement redressé.

Et d'autre part qu'en « réponse aux incertitudes relatives à l'évolution des recettes locatives, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc locatif privé s'est considérablement affaibli. Depuis 2014, 15.4 % des logements remis en location ont bénéficié de travaux permettant d'en améliorer le confort (notamment thermique), contre 23.4 % entre 1998 et 2013 : et en 2018, cet effort s'est encore réduit (13.3 %). Cette évolution illustre le mouvement de dégradation de l'effort d'amélioration et d'entretien du patrimoine locatif privé constaté au cours des dernières années. »

Les membres de la commission constatent qu'à condition que les travaux soient faits, tout se loue rapidement pour l'habitation et pour les commerces.

Les difficultés concernent les petits locaux commerciaux situés dans des rues secondaires

Perpignan
En ce qui concerne l'habitation, aucune difficulté à louer ce qui est au prix et en bon état (9/10 euros/m2). Beaucoup de logements neufs. Le marché n'est pas tendu. Un petit regain en transaction. Beaucoup de locaux commerciaux sont vacants dans l'hyper centre, du fait du développement continue des centres commerciaux en périphérie.

Strasbourg
Habitation : tout se loue bien. Pénurie de grandes surfaces. L'afflux de logements neufs locatifs continue. Les travaux doivent être faits pour pouvoir louer pour pouvoir louer les logements anciens.
Commerces : tout va bien en centre-ville, mais difficile en périphérie.

Rennes et Bretagne
Belle évolution sur Brest et Rennes. Moins de « turn over ». Taux de vacance bas. 11 à 12 €/m2
Commerces : l'effet gilet jaune se ressent fortement. Volonté du maire de ramener l'activité dans le centre.

Marseille
Habitation : stable. Beaucoup de neuf. Difficile à louer dans l'ancien.
Le permis de louer est concrètement une bonne mesure dans les faits pour l'hyper centre. Problème des ravalements de façade selon les prescriptions des ABF. Problème des centres commerciaux à l'extérieur, cela désertifie le centre-ville
Stabilité du portefeuille, mais difficile à maintenir mais il y a beaucoup de transactions.

Le phénomène des squats est une vraie difficulté. Les procédures sont longues et coûteuses. Certains propriétaires bailleurs sont totalement démunis. Françoise RASTIT aimerait une mobilisation politique du syndicat sur ce sujet afin de lever les blocages.

Lyon
Habitation : le marché se porte bien. On loue sans difficulté majeure. Légère augmentation du stock. Nouvelles gestions.
Commerce : ultra-centre aucune difficulté.
Le phénomène de vente continue.

Béziers
On a arrêté le PINEL. On compte sur le De Normandie pour rénover le centre-ville.
Rénovation du centre-ville : Depuis quelques mois reprise des ventes.
Les villages périphériques : les locations fonctionnent très bien.
Grosse érosion du portefeuille dans le centre.

Nice : Les locations se portent bien sur le secteur sauf pour les locaux commerciaux ou de nombreux secteurs hors centre ne fonctionnent pas au mieux.

Un arrête métropolitain vient d'être pris sur NICE prévoyant la compensation par la transformation d'un local non habitable de même surface et pour une limite de 6 ans sauf pour le 1er bien proposé par une personne physique et ce sur l'ensemble de la ville. Des contrôles sont prévus d'être mis en place à cet effet.

Enfin, il existe sur le marché une bulle créée par les marchands de biens et le développement de la location saisonnière.

Bail mobilité : Aucun membre de la commission n'y a encore eu recours.

VISALE : Le dispositif est peu utilisé.

- **ENCADREMENT EXPERIMENTAL DES LOYERS EN APPLICATION DE LA LOI ELAN**

Compte-rendu de la réunion plénière de la Commission Nationale de Concertation du 17 janvier 2019 :

Objet de la réunion : Examen du projet de décret relatif aux modalités de mise en œuvre de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et aux modalités de recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs *(PJ).*

Contexte : Il s'agit de l'application de l'article 140 de la loi ELAN relatif au dispositif expérimental d'encadrement des loyers, spécifiquement sur le point de la mise en œuvre des sanctions.

Le projet contient trois catégories de mesures :

- Une mesure nouvelle : **application de l'amende administrative en cas de non-respect de l'encadrement expérimental** (art. 1**)** ;

Lorsque le bailleur ne respecte pas ces règles pour la fixation du loyer du logement, le préfet peut prononcer à son encontre une amende après l'avoir mis en demeure de mettre en conformité le contrat de location, restée infructueuse. Le projet de décret instaure un délai de prescription de deux ans.

- **Une simple mise à jour de plusieurs textes impactés** faisant référence au dispositif d'encadrement du niveau des loyers qui figurait dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 devenu expérimental avec la loi ELAN (art.2 : le décret 87-780 du 31 août 1990 relatif aux références de voisinage ; art.3 : le décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre de l'encadrement des loyers ; art. 4 : le décret n°2017-118 du 27 juillet 2017 relatif au blocage des loyers)

- Il ajoute par ailleurs des **dispositions nécessaires au recouvrement des amendes administratives** sanctionnant le non-respect du dispositif expérimental (art. 1) mais également des dispositifs d'autorisation préalable et de déclaration de mise en locations, prévues aux articles L. 634-5 et L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation (art. 5), et du dispositif fixant la liste des pièces justificatives exigibles par le bailleur du candidat locataire ou de sa caution, prévu à l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée (art.6).

La commission fait le point sur le processus d'encadrement expérimental des loyers prévu par la loi ELAN :

L'EPCI, et, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence ; **peuvent demander au Ministère dans un délai de 2 ans** à compter de la publication de la loi de prendre **décret déterminant le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse,** lorsque quatre conditions sont réunies[1].

[1] **1°** Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
2° Un niveau de loyer médian élevé ;

Dès lors, le Préfet fixera, par arrêté annuel un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.
L'expérimentation durera 5 ans. La loi ELAN prévoit que le Gouvernement devra remettre un rapport au Parlement au plus tard 6 mois avant le terme de l'expérimentation.

Territoire	Historique ALUR	Délibération de la collectivité demandeuse	Décret périmètre	Arrêté préfectoral loyer de référence
Paris	Entrée en vigueur le 01/08/2015. TA 28/11/2017 : annulation Confirmée par CAA Paris le 26/06/2018	Délibération du 11/12/2018 : Demande d'application de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien	*En attente*	*En attente*
Lille	Entrée en vigueur le 01/02/2017. TA 17/10/2017 : annulation confirmée par CAA Douai03/07/2018	La ville a demandé à la MEL de solliciter l'encadrement le 01/02/2019	*En attente*	*En attente*

- **CAUTION ET SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Dans le cadre des baux relevant de la loi du 6 juillet 1989, depuis le 25 novembre 2018, la caution personne physique n'a plus à reproduire les mentions obligatoires de manière manuscrite.

L'objectif de la loi ELAN est de permettre la dématérialisation[2]**.**

Mais lorsqu'un écrit est exigé pour la validité d'un contrat, l'article 1175 du Code civil interdit de recourir à la dématérialisation pour les sûretés personnelles.

UNIS a consulté Maître DECHELETTE-TOLOT du cabinet Lefebvre Pelletier sur la possibilité de recourir à la signature électronique pour les actes de caution :

« (….) ***La modification de l'article 22-1 de la loi de 1989 tendant à la suppression de l'écrit manuscrit exigé à titre de preuve du contrat ne vient donc pas contredire l'interdiction posée par l'article 1175 du Code civil qui ne concerne l'écrit que lorsque celui-ci est exigé à titre de validité du contrat.***

Or, conformément à l'article 1376 du Code civil, l'écrit pour le cautionnement n'est exigé qu'à titre probatoire.
Les intérêts protégés par l'article 1175 du Code civil et par l'article 22-1 nouveau de la loi de 1989 ne sont pas les mêmes.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre les dispositions des articles 1174 et 1175 du Code civil et celles de l'article 22-1 de la Loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, le recours à l'écrit électronique et par conséquent à la signature électronique pour les actes de cautionnement portant sur des baux relevant du régime de la Loi de 1989 semble moins risqué que si l'écrit était exigé par le Code civil à titre de validité du contrat de cautionnement.

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

[2] Etude impact : page 278 à 280. Point 4.3 « Impact sur les particuliers : « *Les démarches administratives seront simplifiées pour la caution en permettant la dématérialisation complète par la signature électronique de l'acte de cautionnement* »).

Il n'en demeure pas moins que la prudence dans le recours à la signature électronique est de mise alors même qu'il n'est pas expressément prévu par l'article 22-1 de la Loi de 1989.

Si une juridiction venait à statuer sur la validité de la signature électronique d'un contrat de cautionnement et l'écarter, le risque serait donc qu'il considère que l'acte de cautionnement ne constitue qu'un commencement de preuve par écrit, nécessitant un complément de preuve qui doit être recherché dans les éléments extrinsèques au contrat.

Aussi, et pour sécuriser l'opération juridique l'amendement qui pourrait être proposé serait le suivant :

> *« La personne physique qui se porte caution signe, **le cas échéant de manière électronique**, l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »*

Lors de la réunion de la Commission Nationale de Concertation en date du 17 janvier dernier, la question posée en séance a été transmise au Ministère de la justice. Lorsque la réponse du Ministère de la justice aura été communiquée aux membres de la CNC, elle sera transmise aussitôt aux membres de la commission.

Le modèle UNIS élaboré dans le cadre du groupe de travail de la commission gestion locative et validé par Maître CANU s'attache à garantir un maximum de clarté quant à la nature et à l'étendue de l'engagement.

- **PERMIS DE LOUER : POINT SUR LES MODALITES DE PUBLICITE**

La commission aimerait que la publicité des délibérations soit plus visible et centralisée.

Compte tenu du délai de réponse, la commission souhaiterait pouvoir engager le dossier d'autorisation en amont avant que le locataire s'en aille

- **PLAN BATIMENT DURABLE : GROUPE DE TRAVAIL RENOVATION DU PARC LOCATIF PRIVE**

Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable a confié à Pierre HAUTUS, Directeur général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) et à Michel PELENC, Directeur général de la Fédération SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, le soin de conduire une réflexion collective pour proposer les actions nécessaires à une accélération de la dynamique de rénovation énergétique dans le parc locatif privé.

La commission prend acte de la communication des contributions de l'UNIS qui restent d'actualité (contribution au Plan climat ; positionnement sur le parc locatif privé en PJ).

L'indicateur CLAMEUR sur la baisse de l'effort d'entretien et d'amélioration des bailleurs souligne tant la permanence de nos préoccupations communes que nos difficultés à y apporter une solution convenable et durable.

- **DEFENSEUR DES DROITS - CANDIDATS LOCATAIRES PRESENTANT UN ELEMENT D'EXTRANEITE UE**

Voici la question posée par le Défenseur des droits (Mail du 11 février 2019) :

« Nous avons déjà évoqué à l'occasion de nos réunions la problématique des candidats locataires présentant un élément d'extranéité UE, soit parce que leurs salaires proviennent d'un autre pays UE (travailleurs transfrontaliers), soit parce que leurs garants résident fiscalement dans un autre pays UE (étudiants ERASMUS ou jeunes travailleurs par exemple). D'autres situations existent certainement.
Ces dossiers sont souvent refusés par les bailleurs qui invoquent des difficultés en cas d'impayés. Il semblerait que ces dossiers soient également difficiles à appréhender en raison des différences inhérentes à chaque pays (monnaie, système fiscal, niveau de vie…).
Dans le cadre d'un travail que nous venons de lancer sur ce sujet, nous souhaiterions recueillir vos remarques/commentaires/impressions sur ces situations et, en particulier, connaître les difficultés concrètes que soulèvent ces dossiers au regard de l'objectif de solvabilité recherché par les bailleurs dans un contexte de mobilité accrue.
Nous comptons sur vos retours nombreux et restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire. (….)

La commission considère que les réticences sont effectivement liées à des difficultés de gestion objectives :

La GLI ne fonctionne pas.

Il faut engager des frais de traduction.

En cas contentieux, le bailleur devra multiplier les frais (avocat en France + correspondant à l'étranger) et les délais (allongement des délais de signification).

Renaud DALBERA fait part de son expérience à Nice : Actuellement la seule solution pour les locataires étrangers est la caution bancaire.

Il propose d'ailleurs un partenaire assureur CARDIF qui pour la souscription d'un contrat d'assurance vie offre le cout de la caution bancaire.

Si les garants des étudiants étrangers n'ont pas de revenus en France, la GLI refuse le dossier (il est bien spécifié sur les conditions du contrat d'assurance, que le garant doit disposer d'une résidence fiscale en France), même s'ils sont dans l'Union Européenne, alors s'ils sont hors Union…

Le seul cas valable pour nous est MONACO, qui n'est pas considéré comme l'étranger.

Il est trop long, couteux et compliqué de faire appel à un garant situé à l'étranger sans compter le risque de faux invérifiable pour nous.

- **GROUPE DE TRAVAIL MANDAT**

La commission prend acte du nouveau modèle de mandat de gestion beaucoup plus clair et ergonomique en ligne sur le site Intranet de l'UNIS (information de tous les adhérents via la newsletter juridique n°220).

Le groupe de travail prévoit d'informer sur le mandat de protection future.

Prochaine réunion : jeudi 27 juin 2019 de 14 heures à 17 heures