
PROCES-VERBAL DE COMMISSION GESTION LOCATIVE NATIONALE DU 16 JANVIER 2020

Participants : Pierre ASTRUP – Emmanuel AYRIVIE – Benjamin DARMOUNI – Patrick DESSERTAU – Catherine DOS - Arnaud de Roquefeuil – Camille FALOCI – Denis GENITEAU – François RASTIT – Patrick SAFAR
Emmanuelle BENHAMOU

Excusés : Hélène Le DOEUFF – Rémi ESCOFFIER – Philippe FERTORET – Virginie FOULON - Boris PASQUIER – Guillaume PORCARIO

I-	Organisation de la commission gestion locative	2
II-	Tour de table sur la situation du marché locatif (Baux d'habitation et commerciaux) ; et sur le bail mobilité	2
1)	Loyers	2
<input type="checkbox"/>	Tour de table	2
<input type="checkbox"/>	Publicité du permis de louer	3
<input type="checkbox"/>	Point sur le contentieux des loyers à Lille	3
2)	Bail mobilité	4
III-	Proposition de loi NOGAL	4
1)	Résumé de la conférence de presse du 14 janvier 2020 (PJ).....	4
<input type="checkbox"/>	Nouveau mandat global facultatif	4
<input type="checkbox"/>	Consignation du dépôt de garantie.....	5
<input type="checkbox"/>	Une seule caution personnelle	5
2)	Les questions relatives à la proposition de loi NOGAL (PJ)	5
IV-	RGPD – groupe de travail avec CNIL	5
<input type="checkbox"/>	Observations commission	6
V-	Point sur les dispositifs de financement des travaux pour les propriétaires bailleurs, à la suite de la cessation des activités du Crédit Foncier	6
VI-	VISALE : point sur le marché public relatif à la rémunération des intermédiaires	6
1)	Rappel du contexte	6
2)	récapitulatif des réponses des adhérents de l'unis à l'appel d'offre.....	7
3)	Observations commission	7
VII-	Le Repérage amiante avant travaux (R.A.A.T)	7
1)	Rappel du droit en vigueur.....	7
2)	Observations de la commission.....	7
VIII-	Loi énergie et climat : mesures impactant la gestion locative (PJ)	8
<input type="checkbox"/>	Observations de la commission.....	8
IX-	Unis/UN+ Formation : Création de parcours nouveau collaborateur GL et comptable GL ..	8
<input type="checkbox"/>	Observations commission	8
X-	Questions diverses	8
1)	Demande revalorisation des honoraires de location	8
2)	Mise à jour du guide d'accueil du locataire et communication sur les réseaux sociaux	8

I- ORGANISATION DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE

Pierre ASTRUP indique que Denis GENITEAU lui succède pour la présidence de la commission gestion locative nationale de l'UNIS à compter de la présente réunion.

Denis GENITEAU remercie Pierre ASTRUP pour son grand dévouement et son engagement auprès de la commission et dans tous les combats menés dans l'intérêt de la profession durant les années passées (Loi ALUR ; encadrement des loyers ; loi ELAN etc..).

II- TOUR DE TABLE SUR LA SITUATION DU MARCHE LOCATIF (BAUX D'HABITATION ET COMMERCIAUX) ; ET SUR LE BAIL MOBILITE

1) LOYERS

❖ Tour de table

• **Alsace - Strasbourg :**

Habitation : beaucoup de préavis et de relocations, phénomène inhabituel en cette période. Manque de 3 pièces et de maisons dans la périphérie de Strasbourg.

Commerces : centre-ville sinistré. Catherine DOS indique, qu'en tant qu'expert judiciaire elle a beaucoup de demandes de baisse de loyer.

• **Béziers**

Le centre-ville reste sinistré. Les commerces éphémères se multiplient. Mais, des investisseurs ont lancé de grands chantiers de travaux de rénovation, des conséquences bénéfiques sont attendues sur le marché locatif. Le dispositif de Normandie est intéressant dans la région.

• **Bordeaux**

Habitation : La pénurie de logements a un impact sur les loyers. 6000 étudiants se sont retrouvés sans logements. La colocation se développe considérablement. 13 €/m². Développement de Airbnb

Commerces : pas d'activité. Les gilets jaunes ont eu un impact négatif fort.

Bureaux : marché difficile.

• **Marseille**

Habitation : De manière générale : loyers stables – beaucoup de préavis et de relocations. 11 €/m².

Le permis de louer est en vigueur dans certains quartiers du centre-ville.

Le phénomène des squats s'amplifie. La commission décide de se rapprocher de la DIHAL dans le cadre du groupe de travail relatif à la lutte contre l'habitat indigne pour tenter de trouver des solutions.

Commerces : Le phénomène des gilets jaunes a créé des difficultés importantes. Les centres commerciaux souffrent.

Par ailleurs, il est à noter qu'on constate que de nombreux logements se vendent à perte, sans être proposés à la location.

• **Paris**

Habitation :

Moins de congé. Application de l'encadrement des loyers depuis le 1^{er} juillet 2019.

Commerces et bureaux : Les gilets jaunes et les grèves sont des facteurs de difficultés. Des cas de liquidation sont constatés. Dans le cadre de la Commission départementale de Conciliation de nombreuses conciliations sont actées.

❖ Publicité du permis de louer¹

La commission déplore que les décisions relatives au permis de louer ne soient pas soumises à de meilleures modalités de publicités.

Le manque de publicité crée une insécurité juridique à laquelle la commission aimerait qu'il soit remédié.

En effet, ces décisions sont seulement publiées au Recueil des actes administratifs, et font l'objet d'un affichage en Mairie. La presse peut être un relais.

La commission souhaiterait qu'un espace dédiée figure sur le site du Ministère du logement et de la cohésion des territoires.

Dans le cadre du comité de liaison des acteurs du logement privé, il a été décidé que le Défenseur des Droits saisisse officiellement le Ministre du logement de cette question. Nous serons informés dès réception de la réponse du Ministre.

Dans cette attente, la commission convient de mutualiser les informations afin d'essayer d'assurer un suivi.

❖ Point sur le contentieux des loyers à Lille

Deux arrêts de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 17 décembre dernier sont à signaler.

• **Sur l'encadrement des loyers (arrêt n°17DA02243) :**

La Cour annule le jugement du tribunal qui avait annulé l'arrêté d'encadrement du 17/10/2017.

Les fondements législatifs ayant été modifiés par la loi ELAN, l'arrêté fixant les loyers de référence à Lille ne repose plus sur aucun fondement juridique valide.

En pratique donc l'arrêt de la Cour n'a pas d'impact, mais contient des arguments qui pourraient inspirer un nouvel encadrement à Lille et ailleurs.

- ✓ La commission signale que l'article [140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018](#) a instauré une possibilité d'**encadrement expérimental** des loyers pendant cinq ans, dans les zones tendues, sur la base du volontariat des certaines collectivités visées. Les communes volontaires devaient transmettre leur proposition dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi. Le délai est à présent écoulé. Seul Paris a mis en place l'encadrement depuis le 1^{er} juillet 2019.

[Décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 fixant le périmètre du territoire de la métropole européenne de Lille sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#)

Notice : L'[article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2023. Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements telles que définies à l'[article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, les métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence peuvent proposer que tout ou partie de leur territoire soit soumis au dispositif expérimental par une demande transmise avant le 24 novembre 2020.

¹ [Lien vers la note juridique sur le « permis de louer : déclaration et autorisation préalable de mise en location](#)

Le décret détermine le périmètre du territoire sur lequel ce dispositif est mis en place lorsque quatre conditions sont réunies : un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social, un niveau de loyer médian élevé, un faible taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années et des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celle-ci.

Conformément à la délibération du conseil de la métropole européenne de Lille du 5 avril 2019, le vice-président de la métropole a proposé par courrier du 5 juin 2019 que le territoire de la commune de Lille soit soumis au dispositif expérimental. Les quatre conditions nécessaires à sa mise en place étant remplies pour ce seul territoire au sein la métropole, le décret fixe le périmètre où est mise en place l'expérimentation, qui correspond au territoire de la commune de Lille.

L'article 140 de la loi ELAN prévoit un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi pour que les collectivités volontaires formulent la proposition de décret... c'est probablement lié au temps de publication du décret.

Ainsi, le Préfet peut prendre l'arrêté fixant les loyers de référence. Nous ne manquerons pas de vous informer de sa publication. Tant que l'arrêté n'est pas publié, seul le décret de blocage continue de s'appliquer.

- **Sur l'observatoire ADIL du Nord (arrêt n°17DA02372) :**

Le tribunal administratif avait rejeté nos demandes d'annulation de l'arrêté d'agrément de l'observatoire de l'ADIL pour défaut d'intérêt à agir.

La Cour reconnaît notre intérêt à agir mais confirme l'agrément sur le fond.

2) BAIL MOBILITE

Aucun bail mobilité n'a été conclu.

III- PROPOSITION DE LOI NOGAL

1) RESUME DE LA CONFERENCE DE PRESSE DU 14 JANVIER 2020 (PJ)

La proposition de loi NOGAL prévoit que les propriétaires auront l'assurance de percevoir leurs loyers tous les mois quoi qu'il arrive du côté du locataire. C'est l'objectif visé par la proposition de loi. Le texte sera enregistré avant la fin du mois de janvier au bureau de l'Assemblée nationale. Sous réserve de l'avis du Conseil d'Etat, il devrait être examiné au Parlement en mai et, « *si tout va bien* », a précisé le député, adopté définitivement pour une application au 1er janvier 2021.

A partir du rapport « *Louer en confiance* » présenté en juin dernier et qui contient 37 mesures, Mickaël NOGAL a conservé 3 mesures phares qui « *répondent à un contexte de plus en plus tendu et compliqué entre bailleurs et locataires.* »

En parallèle, un travail fiscal, réglementaire et lié aux bonnes pratiques de la profession immobilière sera effectué permettant à d'autres mesures de voir le jour comme la « *grille de vétusté unique* » (établissant des critères objectifs pour l'élaboration de l'état des lieux), la création d'un « *observatoire des délais de traitement des procédures d'expulsion en matière d'habitation* » ou encore « *l'ajout à la formation des professionnels de l'immobilier de trois heures liées à la lutte contre les discriminations* ».

❖ Nouveau mandat global facultatif

La proposition de loi prévoit que les propriétaires auront l'assurance de percevoir leurs loyers tous les mois quoi qu'il arrive du côté du locataire. La sécurisation totale sera possible grâce à la création d'un nouveau mandat de gestion qui sera proposé par les administrateurs de biens. « *Cette mesure, la plus structurante pour le parc locatif de demain, permettra aux propriétaires-bailleurs de dormir sur leurs deux oreilles, a commenté Mickaël NOGAL. Elle les sécurise de façon absolue quant à leurs craintes de loyers impayés ou de dégradation du bien, s'ils passent par un professionnel de l'immobilier. C'est aussi une mesure gagnante pour le locataire car la peur du bailleur peut entraîner une sélection disproportionnée des locataires et une discrimination économique ou raciale.* »

Le mandat global, obligatoire dans le rapport devient facultatif dans le projet de loi. Mais tempère Mickaël NOGAL, « *je suis prêt, au cours des débats parlementaires sur le texte, à discuter d'une obligation de présentation de ce mandat pour que les Français puissent trouver ce service chez l'intermédiaire.* »

❖ **Consignation du dépôt de garantie**

La présentation du projet de loi indique que la consignation du dépôt de garantie chez un professionnel devient obligatoire.

❖ **Une seule caution personnelle**

Le projet de loi autorise le recours à un seul garant.

2) **LES QUESTIONS RELATIVES A LA PROPOSITION DE LOI NOGAL (PJ)**

Denis GENITEAU indique que **la liste de questions élaborée par la commission gestion locative est communiquée au Pôle Ile de France pour la table ronde, avec le député, au Pavillon Dauphine prévue le 20 janvier 2020.**

✓ **La commission souhaite :**

- Sur le mandat global, travailler avec les assureurs pour définir une convention cadre ;
- Sur le séquestre du dépôt de garantie, être force de propositions.

✓ **Sur l'annonce de la création d'un fichier national des incidents locatifs dans la presse :**

- La commission a pris connaissance de l'article publié dans le figaro le 16 janvier 2019, suite à la conférence de presse de la FNAIM.
- Un point téléphonique est fait avec le dirigeant de la société en charge du projet permettant de clarifier la situation.
- Un rendez-vous va être fixé afin de développer et préciser le sujet.

IV- RGPD – GROUPE DE TRAVAIL AVEC CNIL

La CNIL a souhaité réunir les acteurs du logement afin d'ajuster les outils permettant d'assurer des bonnes pratiques pour le respect du RGPD.

Suite à une première réunion en date du 4 juin derniers, et à divers échanges durant l'été les trois axes retenus pour les travaux relatifs au secteur du logement sont la gestion locative, le partage d'informations au sein des copropriétés, et la transaction immobilière.

C'est à ce titre qu'une réunion du groupe dit « gestion locative » s'est tenue à la CNIL le 26 novembre 2019. La réunion « tait pilotée par Eric DELISLE et Marie PACALET, de la Direction Conformité. **L'idée est développer des outils pratiques et/ou un référentiel actualisés répondant aux besoins du secteur.** L'objectif de la réunion est de faire un état des lieux des besoins.

Une question clé est la distinction entre la base active (*contrats en cours*) et la durée de conservation intermédiaire (*lorsque le contrat est rompu, mais que les délais de prescription se poursuivent*). Monsieur DELISLE indique qu'il n'est pas obligatoire de prévoir un système physique, mais un système logique suffit (gestion des habilitations).

Il s'avère nécessaire de préciser les spécificités du droit immobilier, aussi bien du point de vue de la loi Hoguet (durée de conservation des registres et des mandats par exemple) ; que pour ce qui relève purement de la gestion locative, telle que l'existence d'un bail type défini par décret, ou encore les problématiques liées à la GLI.

Les principes de bases du RGPD sont rappelés. A savoir, pour chaque catégorie de données, pouvoir répondre aux questions suivantes :

1) Qui ?

Le responsable du traitement - Le co-traitant- Le sous-traitant

2) Pourquoi ?

La ou les finalités pour lesquelles les données sont collectées.

3) Quoi ?

Identifier les catégories de données traitées.

4) Jusqu'à quand ?

Pour chaque catégorie de donnée, identifier la durée de conservation

5) Comment ?

Le moyen (numérique – dossier papier...) - Mesures de sécurité - Mesures pour l'exercice des droits des personnes.

A l'issue de la réunion, un tableau a été adressé aux participants en vue de poursuivre les travaux.

Une réunion sera convoquée pour la restitution des travaux, et les suites à donner.

- ✓ **A partir du document de travail communiqué, le groupe de travail de la commission gestion locative a décidé de retracer toute la vie du bail ; depuis la prise du mandat, jusqu'au départ du locataire, et y compris les suites contentieuses possibles, sous le prisme du RGPD.**

❖ **Observations commission**

La commission relève l'intérêt pour la profession de ce groupe de travail permettant de mutualiser le travail et de simplifier les procès.

V- POINT SUR LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS, A LA SUITE DE LA CESSATION DES ACTIVITES DU Crédit Foncier

Pierre ASTRUP et Denis GENITEAU confirment, après échange avec Christophe BERFINI, que la Caisse d'Epargne va proposer une solution de financement à compter de début mars 2020.

VI- VISALE : POINT SUR LE MARCHE PUBLIC RELATIF A LA REMUNERATION DES INTERMEDIAIRES

1) RAPPEL DU CONTEXTE

Action logement a lancé un appel d'offre pour la mise en œuvre opérationnelle d'une expérimentation de promotion et de distribution de contrats VISALE, le 6 juin dernier. Il s'agit d'un accord-cadre multi-attributaires à bons de commande auquel chaque syndicat professionnel a été appelé à répondre avant le 8 juillet 2019.

Lorsque le marché sera attribué (décision prévue le 5 août 2019), chaque fédération contractualisera avec ses membres volontaires un contrat de sous-traitance, qui devra être communiqué à Action Logement et validé par son Président.

Pour les membres de l'UNIS participant à cette expérimentation : chaque contrat VISALE souscrit ayant donné lieu à la signature effective d'un bail permettra une rémunération de 50 euros.

A partir du 5 août, les membres de l'UNIS qui souhaitent participer à l'expérimentation doivent conclure un contrat de sous-traitance. Une fois ce contrat signé, UNIS le transmettra à Action Logement pour validation (avec une déclaration de candidature ; un extrait Kbis ; une copie de la carte professionnelle et un RIB).

UNIS restera l'interface avec Action logement.

Durée de l'expérimentation : 1 an : du 5/08/2019 au 31/07/2020

2) RECAPITULATIF DES REPONSES DES ADHERENTS DE L'UNIS A L'APPEL D'OFFRE

9 dossiers sont validés

14 demandes de candidatures sont restées sans suite

Aucun dossier n'est en attente

3) OBSERVATIONS COMMISSION

Il convient d'être vigilant à la procédure stricte de suivi des impayés, et des délais à respecter.

Une note sur ce point va être établie par le service juridique pour tous les adhérents.

VII- LE REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX (R.A.A.T)

1) RAPPEL DU DROIT EN VIGUEUR

Depuis le 19 juillet 2019, il est nécessaire de faire réaliser un R.A.A.T, repérage amiante avant travaux pour tout immeuble bâti construit avant le 1er juillet 1997 (date permis de construire).

Objet du R.A.AT :

Le repérage de l'amiante avant travaux consiste à rechercher, identifier et localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante susceptibles d'être affectés directement ou indirectement par les travaux dans des immeubles bâtis (exemples d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 : appartements et annexes, maisons individuelles et dépendances, locaux commerciaux, parties communes... etc....)

Les donneurs d'ordres concernés : La personne physique ou morale faisant réaliser l'opération visée (le Maître d'ouvrage, le propriétaire d'immeubles bâtis).

Le moment et la réalisation du repérage : Il convient de réaliser ce repérage dès lors que l'on envisage des travaux dont la nature comporte des risques d'exposition à l'amiante pour les travailleurs intervenant sur le chantier et/ou les occupants du bien. Il convient de faire réaliser ce repérage par un diagnostiqueur certifié (formation spécifique).

La réalisation des travaux lorsqu'il y a présence d'amiante : L'entreprise intervenante sur et/ou à proximité des éléments amiantés doit être formée à la prévention des risques d'exposition à l'amiante sous-section 4 ou sous-section3, si des travaux de désamiantage sont prévus.

- ✓ **Fondements juridiques :** La naissance de cette obligation est née de la loi du 8 Août 2016 n°2016-1088 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels. Le 16 Juillet 2019 un arrêté applicable au 19 juillet est venu préciser les modalités de réalisation de ce repérage. L'objectif est de protéger des risques d'exposition à l'amiante les travailleurs intervenant sur le chantier (et/ou occupants si existent).
- ✓ **Travaux concernés :** uniquement les travaux induisant l'émission de poussières par la nécessité de couper, arracher, percer, enlever, décaper, casser, poncer un élément du bâti (sols, murs, plinthes, plafonds, ouvrants, canalisations, électricité, ...) sur un immeuble/appartement/maison/local/annexes Mais également les travaux pouvant engendrer des chocs ou des vibrations sur les matériaux indirectement concernés et mitoyens.
- ✓ **Sanctions :** amende maximale de 9 000 euros + si de l'amiante est découverte sur les travaux entrepris des poursuites judiciaires sont possibles sur le fondement de la mise en danger de la vie d'autrui, selon l'art 223-1 du code pénal.

[Lien vers l'actualité en ligne sur le site de l'UNIS](#)

2) OBSERVATIONS DE LA COMMISSION

L'architecte est de bons conseils sur ce sujet.

VIII- LOI ENERGIE ET CLIMAT : MESURES IMPACTANT LA GESTION LOCATIVE (PJ)

Sont impactés :

- La possibilité d'augmentation du loyer dans les zones tendues ;
- La notion de décence du logement ;
- Les clauses du bail ;
- Les annonces de location

La note jointe rappelle de manière synthétique et pratique les nouvelles obligations et les dates d'entrée en vigueur.

❖ Observations de la commission

La commission reste vigilante au sujet de l'élaboration du nouveau DPE, compte tenu de la loi énergie et climat d'une part, et d'autre part compte tenu de l'opposabilité du DPE prévue par la loi ELAN à compter du 1^{er} janvier 2021 ([art. 179 loi ELAN](#)).

IX- UNIS/UN+ FORMATION : CREATION DE PARCOURS NOUVEAU COLLABORATEUR GL ET COMPTABLE GL

La commission formation nous informe de la création d'un parcours pour les nouveaux collaborateurs gestionnaires et comptables en gestion locative d'une durée de 3 jours.

❖ Observations commission

La commission gestion locative approuve cette démarche.

X- QUESTIONS DIVERSES

1) DEMANDE REVALORISATION DES HONORAIRES DE LOCATION

- ❖ [Le décret n° 2014-890 du 1er août 2014](#) relatif au **plafonnement des honoraires imputables aux locataires** prévoit que « *Les plafonds fixés à l'article 2 sont révisables chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers publié mentionné au I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.* » (art.3).
- ❖ Cinq ans étant écoulés, la commission considère qu'il serait opportun de demander une réévaluation des honoraires sur le fondement de l'article 3 du décret du 1^{er} août 2014 susvisé.

2) MISE A JOUR DU GUIDE D'ACCUEIL DU LOCATAIRE ET COMMUNICATION SUR LES RESEAUX SOCIAUX

- ❖ La commission décide de mettre à jour le guide d'accueil du locataire établi en 2011, en collaboration avec le service communication.
- ❖ Par ailleurs, la commission souhaite communiquer sur les réseaux sociaux des messages simples de bonne gestion, utiles pour aider les adhérents de l'UNIS au quotidien.

La prochaine réunion de la commission aura lieu le jeudi 26 mars de 14h00 à 17h00.