



Loi ELAN ?

Projet de Loi pour Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

Le droit du logement n'est pas plus épargné que les autres domaines du droit des personnes par les projets gouvernementaux qui mettent à mal les acquis des dernières décennies.

Un avant-projet a été présenté le 27 novembre 2017 suivi d'une « Conférence de Consensus » à l'initiative du Sénat, du 12 décembre au 8 février dernier.

*C'est dans le cadre de cette Conférence de Consensus que la commission- logement du SAF s'est rapprochée des associations et des syndicats participant aux séances de travail au Sénat, notamment en rejoignant le Collectif **Vive l'APL** et en travaillant étroitement avec Benoît Filippi spécialiste et membre du **RESEL** (Réseau Stop aux Expulsions).*

*En raison des délais très courts et du volume de ce projet, la commission Logement (en l'état) a contribué à l'étude de deux points particuliers et fondamentaux de ce projet **La création d'un bail mobilité – L'encadrement des loyers** qui sont révélateurs des choix et des orientations de l'État.*



par **Chantal Bourglan**
*SAF Marseille,
présidente de la commission
Logement*

LE BAIL MOBILITÉ

Il s'agit d'un bail meublé d'une durée d'un mois minimum à dix mois maximum, non renouvelable, sans dépôt de garantie mais avec caution, avec possibilité de congé par le locataire à tout moment avec préavis d'un mois et clause de non solidarité en cas de colocation.

Ce bail prévu par l'article 29 était destiné **initialement** aux personnes en mobilité professionnelle (stage, mutation, CDD etc...) afin de proposer une solution supplémentaire au manque de

logements. Depuis, il est désormais prévu que ce bail mobilité soit ouvert à tous les publics, à l'exception de la disposition VISALE qui prévoit que « seuls les locataires en mobilité professionnelle seront éligibles au dispositif de garantie locative VISALE (impayés et remise en l'état des locaux). »

Ce bail est non seulement inutile, puisque la loi du 6 juillet 1989 prévoit déjà le bail d'une durée d'un an renouvelable, avec possibilité pour le locataire de donner congé à tout moment, avec seulement un préavis d'un mois, mais surtout dangereux par les effets pervers qu'il ne manquera pas d'entraîner.

RISQUE D'UTILISATION PAR LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Il a fallu pas moins de six lois successives, depuis la Loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, pour que les locataires de meublés et hôtels meublés obtiennent des protections comparables à ceux des titulaires des logements vides.

Or les preneurs de meublés sont le plus souvent des personnes en difficulté (étrangers, chômeurs, femmes seules avec enfant



etc...) Cette population, la plus précaire, est donc contrainte de se rabattre sur un logement privé, souvent indécent, moyennant un loyer disproportionné au regard des caractéristiques et des équipements du logement, dans l'attente d'obtenir un logement social ou à minima un logement plus décent dans le privé, en raison de la pénurie de logements.

Ainsi le risque est grand que la plupart du temps ce type de bail soit contracté par des preneurs non pas par choix mais presque exclusivement par état de nécessité.

La disparité des droits et obligations des parties viole le principe d'égalité de tous devant la Loi.

Durée du bail de 1 à 10 mois sans reconduction

L'impossibilité de renouvellement du bail remet en cause le droit au logement. Le preneur qui n'aura pas pu obtenir un relogement à l'issue de dix mois va subir une instabilité de domicile et retombera dans les mêmes difficultés tout en subissant parallèlement l'expulsion qui s'imposera au juge par l'effet de l'échéance du bail. Au contraire, le bailleur pourra relouer immédiatement le logement en bail mobilité à un autre preneur et au prix qu'il souhaitera, le loyer étant fixé librement entre les parties (donc fixé par le bailleur !).

Le bailleur aura donc tout intérêt à proposer ce type de bail qui ne l'engagera que pour dix mois maximum avec possibilité d'augmenter le loyer tous les dix mois au minimum contrairement aux autres baux, tout en lui évitant les aléas d'un contentieux.

Absence de dépôt de garantie

Si le locataire est dispensé de verser un dépôt de garantie, il devra cependant impérativement justifier d'une caution.

La caution est bien plus avantageuse que le dépôt de garantie pour le propriétaire car cela garantit l'intégralité de la dette et non pas un ou deux mois de loyer.

En revanche une caution est beaucoup plus difficile à obtenir pour le preneur précarisé qu'une aide financière pour un mois ou deux de loyer au titre du dépôt de garantie comme pour les autres baux.

De plus, seul le locataire en mobilité professionnelle bénéficiera du dispositif de garantie locative VISALE.

Charges locatives

Les charges locatives feront l'objet d'un forfait versé simultanément au loyer et ne pourront donner lieu à régularisation ultérieure.

Ce forfait pour charges, qui ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le précédent locataire se serait acquitté, est fixé par le bailleur et semble être simplement déclaratoire ce qui ouvre toute possibilité d'abus.

Le preneur en conséquence risque de se voir exiger un montant de charges supérieur aux charges réelles, aucune régularisation n'étant prévue ; en tout état de cause la durée du bail rendra inopérant tout contrôle du montant réel des charges exigibles.



**LE BAIL MOBILITÉ EST TOTALEMENT
CONTRAIRE À L’AFFICHAGE
GOUVERNEMENTAL :
RENFORCER LES SANCTIONS
À L’ENCONTRE DES MARCHANDS
DE SOMMEIL, ASSURER UN CONTRÔLE
EN MATIÈRE DE LOCATION DE COURTE DURÉE
À DES FINS TOURISTIQUES ET UN SOUCI DE
CONTRÔLE DES RELATIONS ENTRE
LES PARTIES AU BAIL.**

État et risques du logement

Le projet prévoit que l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, relatif aux diagnostics techniques, ne sera pas applicable au bail mobilité. Le preneur n'a en conséquence aucune garantie quant aux risques que peut présenter le logement.

Du fait de la courte durée du bail, l'indécence, l'insalubrité et les dangers éventuels risquent de n'être jamais dénoncés et par voie de conséquence jamais traités et sanctionnés.

Le bail mobilité va dès lors intéresser de nombreux bailleurs sans scrupule optant pour ce type de bail au lieu du bail meublé de l'article 25-4 de la loi de 1989, puisqu'ils y auront tout intérêt ; contrairement aux preneurs.

Le bail mobilité n'est en aucun cas une réponse à l'insuffisance de l'offre de logements, insuffisance d'ailleurs imputable aux gouvernements successifs.

RISQUE D'UTILISATION PAR LES LOUEURS DE MEUBLÉS TOURISTIQUES

Le bail mobilité risque également d'être utilisé dans le secteur touristique par certains loueurs qui pourraient ainsi frauder la réglementation des meublés touristiques.

Si le gouvernement affiche une volonté de limiter et contrôler les locations touristiques de type Airbnb qui provoquent une insuffisance d'offres de logements et une augmentation des loyers notamment sur Paris et les grandes villes touristiques, le bail mobilité risque tout au contraire de produire l'effet inverse.

Ainsi le loueur pourra aisément contourner la réglementation des meublés touristiques par le biais du bail mobilité en procédant à des montages, avec un preneur de connivence, tel le bail avec autorisation de sous-location qui permet au locataire principal de sous-louer pendant cent-vingt jours le logement sans aucune réglementation.

La solution n'est donc pas le bail mobilité mais un renforcement de la réglementation de ces locations saisonnières et un meilleur contrôle de celles-ci.

Le bail mobilité est totalement contraire à l'affichage gouverne-

mental : renforcer les sanctions à l'encontre des marchands de sommeil, assurer un contrôle en matière de location de courte durée à des fins touristiques et un souci de contrôle des relations entre les parties au bail.

Nous demandons, avec le collectif Vive l'APL, le retrait de ce projet de bail mobilité.

L'ENCADREMENT DES LOYERS

Cet avant-projet affirme la volonté gouvernementale de dissocier l'agrément des observatoires des loyers et la mise en place effective de l'encadrement des loyers.

L'article 42 du projet ELAN annonce un projet d'ordonnance prévoyant que l'agrément des observatoires locaux des loyers n'entraîne pas automatiquement la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers tel que prévu par les articles 16 à 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Cette dissociation retarde d'autant la mise en place de ce dispositif qui, en raison des imprécisions de la loi du 24 mars 2014 et des décrets subséquents, n'est toujours pas effectif à ce jour, les juridictions administratives ayant censuré ses premières mises en œuvre.

Ainsi par arrêt en date du 15 mars 2017 le Conseil d'État a annulé la décision du Premier Ministre d'appliquer à titre expérimental le dispositif d'encadrement des loyers sur la seule commune de Paris, au motif que la loi du 24 mars 2014 ne prévoit pas de procéder à une mise en œuvre à titre expérimental.

Ultérieurement un jugement en date du 17 octobre 2017 du Tribunal administratif de Lille a annulé l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant le loyer de référence au motif que le plafonnement des loyers ne pouvait être appliqué dans la seule commune de Lille mais devait l'être dans l'ensemble de l'agglomération lilloise au sens du décret du 10 mai 2013, soit sur les 59 communes de l'agglomération.

Pour les mêmes motifs le Tribunal Administratif de Paris, par jugement du 28 novembre 2017, a annulé les arrêtés préfectoraux des 25 juin 2015, 20 juin 2016 et 21 juin 2017 fixant les loyers de référence sur la seule commune de Paris et non sur les 412 communes de la région Île-de-France.

Il ressort de ces décisions que la difficulté de mise en application de l'encadrement des loyers résulte :

- ◆ d'une part de la confusion entre les notions de zone d'urbanisation continue d'agglomérations et de communes, confusion provoquée par la conjugaison de l'article 1 du décret 10 juin 2015 et du décret du 10 mai 2013 qui énumère les communes comprises dans les zones d'urbanisation continue,
- ◆ d'autre part de l'imprécision quant à la mise en œuvre géographique et progressive de ces mesures.

C'est pourquoi la commission logement du SAF adhère à la proposition du collectif **Vive l'APL** pour que soit pris rapidement un décret précisant que :

- ◆ Les communes comprises dans les zones d'urbanisation continue concernées par l'encadrement des loyers **doivent de ce fait être dotées d'un observatoire statistique agréé.**
- ◆ La mise en œuvre du dispositif d'encadrement des loyers sera de droit, dès lors que tout ou **partie** de ces communes seront intégrées dans le champ du rapport statistique d'un observatoire agréé et auront fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

L'orientation politique de ce projet de loi est donc totalement néfaste pour les populations précarisées par la situation du pays et nous devons le dénoncer et le combattre. ■