



jeudi 13 décembre 2018

Loi ELAN : La FNAIM décrypte les changements de la dernière loi logement à laquelle elle a fortement contribué

Suite à la parution de la dernière loi sur le logement dénommée ELAN (Évolution du Logement et Aménagement Numérique), fin novembre, la Fédération Nationale de l'Immobilier, 1^{ère} organisation européenne des professionnels de l'immobilier y ayant fortement contribué, explique ses conséquences pour les porteurs de projets immobiliers.

1) Le bail mobilité

Assez simple, le dispositif « bail mobilité » devrait plaire aux locataires. La garantie associée à ce nouveau bail de courte durée est un dispositif public gratuit (Garantie Visale) : une opportunité qui peut intéresser les bailleurs.

Il existe plusieurs cas de figure où instaurer ce bail peut rendre service aux propriétaires et locataires.

Exemple 1 : un foyer détient un petit logement destiné à sa fille ou à son fils étudiants, en cours d'études supérieures. Celui-ci part en stage dans une autre ville pendant plusieurs mois... Le logement peut être loué avec un bail mobilité pendant ce laps de temps.

Exemple 2 : une famille exploite un patrimoine immobilier faisant partie d'une succession. En attendant que celle-ci soit réglée, les logements peuvent être loués avec ce nouveau bail.

D'autres cas de figure peuvent sans doute se révéler intéressants pour ce bail de courte durée.

« En tout état de cause, il s'agit d'inciter certains propriétaires d'actifs immobiliers qui ne louent pas leurs biens à le faire. Pas d'inciter ceux qui sont déjà dans des circuits de location classique à quitter ces derniers au profit de ces nouveaux baux de courte durée ! » indique Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM.

2) L'encadrement des loyers

Plusieurs nouveautés :

- ✓ Encadrer les loyers en zone tendue est désormais de la responsabilité des maires ou des présidents d'EPCI locales (Établissement Public de Coopération Intercommunale).
- ✓ Il est possible d'encadrer les loyers sur certaines parties d'une zone globalement tendue. Si cette disposition avait existé au moment de l'encadrement des loyers à Paris et à Lille, ces encadrements n'auraient pas pu être annulés.

Aujourd'hui, une collectivité peut donc demander à ce que l'encadrement des loyers s'applique sur une commune de son territoire, mais pas sur une autre, alors même que les conditions sont réunies pour les deux communes.





Toutefois, le fait de ne pas appliquer le dispositif d'encadrement à tous les secteurs potentiellement concernés pourrait être considéré comme un manquement au principe d'égalité qui régit le droit administratif. Une procédure en annulation du dispositif pourrait être engagée par un administré.

« La FNAIM ne change pas d'avis sur cette question de l'encadrement des loyers : elle regrette cette possibilité qui décourage l'investissement immobilier pour cause de confiscation des revenus de l'épargne, alors que, sauf exception, le marché se régule tout seul » insiste Jean-Marc Torrollion.

En tout état de cause, la FNAIM veillera, à l'avenir (en étant notamment active sur le terrain juridique), à ce que les élus locaux n'utilisent pas cet encadrement des loyers comme un marqueur politique, plus que comme un outil de régulation nécessaire.

3) La reconnaissance des titres d'agents immobiliers :

Cette reconnaissance représente la grande victoire de la FNAIM qui a appelé et soutenu cette disposition de ses vœux. Désormais, les préposés du porteur de la carte ne pourront revendiquer ni le titre d'agent immobilier ni ceux de gestionnaire ou de syndic, mais seulement celui de négociateur.

Vis-à-vis du consommateur, des associations qui le représente, protéger les titres revient à clarifier les différences de statut, non pour hiérarchiser ni stigmatiser, mais pour identifier sans ambiguïté les professionnels qui doivent répondre de leurs actes. Pour la communauté professionnelle, le progrès est également d'importance : celles et ceux qui prétendent à l'honorabilité de titulaires de carte professionnelle prennent ainsi conscience de leurs engagements.

4) Le bail numérique :

L'État souhaite automatiser l'envoi aux observatoires des données issues des baux numériques.

« Cette automatisation de l'envoi des données issues des baux numériques aux observatoires peut être assimilée à une intrusion du gouvernement dans la réglementation de nos systèmes d'information. Le filtre professionnel existe déjà et doit être suffisant. » explique Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM.

5) La lutte contre les squatteurs

La mise en place de mesures pour lutter contre les squatteurs est à saluer. Par exemple, il sera désormais possible d'expulser des squatteurs tout au long de l'année puisque la trêve hivernale ne s'applique plus à ceux-ci. Seuls les locataires « en titre » restent protégés.

« Cette lutte contre les squatteurs est un premier pas symbolique dans la protection des propriétaires ; il faudra faire encore mieux pour protéger ceux d'entre eux qui se retrouvent parfois dans des situations dramatiques. » commente Jean-Marc Torrollion.





6) La future réforme de la copropriété

L'ensemble des textes régissant la copropriété sera revu et codifié d'ici deux ans. But : simplifier les règles en tenant compte de la taille de chaque copropriété et faire entrer, là aussi, des possibilités de dématérialisation.

Par exemple, il sera possible de voter par procuration lors d'une AG. Bizarrerie de cette disposition : l'interprétation du vote diffère selon qu'il est fait en direct ou par procuration. En effet, via un vote en direct, l'abstention n'est pas interprétée négativement, alors que via un vote par procuration, l'abstention égale un vote négatif...

La loi donne aussi la possibilité de réaliser des AG par vidéoconférence. Cela pourrait modifier en profondeur le mode de gestion des syndicats ainsi que sa place à l'avenir.

7) Le renforcement du rôle du CNTGI, organe de concertation des consommateurs et professionnels de l'immobilier

Le CNTGI a été pratiquement supprimé tant ses prérogatives étaient amoindries par le gouvernement Macron. Ce sujet a fait l'objet d'une victoire de la FNAIM afin d'obtenir un CNTGI substantiel sans pour autant l'alourdir.

Il dispose aujourd'hui d'une nouvelle compétence en copropriété qu'il n'avait pas. Il récupère son rôle déontologique grâce à **la création d'une commission de contrôle apte à saisir les services de l'État**. Il conserve cependant sa philosophie de base : une **concertation entre associations de consommateurs reconnues et professionnels de l'immobilier**, avec une majorité de professionnels. Son collège élargi introduit de nouveaux acteurs pour représenter un peu plus le consommateur, sans pour autant avoir le droit de vote.





De manière générale, une satisfaction globale mais quelques déceptions :



« La FNAIM est globalement satisfaite de la concertation qui a été menée pour la réalisation de la loi ELAN, bien qu'elle regrette l'abandon de certaines dispositions qui avaient vocation à rééquilibrer la loi ALUR en faveur du bailleur » conclut le Président de la FNAIM.

« Dommage, par exemple, que le retard de loyer ne puisse pas donner lieu à indemnité pour le bailleur. Même regret pour le préavis qui reste d'un mois en zone tendue, alors qu'il aurait pu passer à deux, comme partout ailleurs, ce qui favorise la rotation du parc. Encore plus dommage, la version définitive du texte a censuré des articles que la FNAIM soutenait tels que :

- **l'article 200** qui instaurait la gratuité de la demande d'autorisation de mise en location d'un logement,
- **l'article 147** qui exemptait les propriétaires pratiquant la location saisonnière de fournir certains diagnostics afin de réduire les inégalités face aux plateformes de location,
- **ou l'article 155** qui instaurait une révision tous les cinq ans de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire. »

Conclut Jean-Marc Torrollion.

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



Comptes Fnaim :

Et son Président Jean-Marc TORROLLION : @jmtorrollion et Jean Marc TORROLLION

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

