



Crédit : Pixabay

LOI ÉLAN

LE VOLET HABITAT

ÉDITO

UN NOUVEL ÉLAN ?

La loi Élan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) adoptée cet automne s'articule autour de quatre priorités : donner aux professionnels plus d'efficacité pour construire, réformer le secteur du logement social, répondre aux besoins de chacun et favoriser la mobilité et la mixité sociale, améliorer le cadre de vie. Le texte est d'importance, tant en nombre d'articles qu'en impact sur l'organisation du secteur du logement et sur la vie quotidienne des Français. Le logement représente un quart du budget des ménages en moyenne. Il faut souhaiter que la loi constitue un nouvel élan notamment pour développer l'intervention sur des logements mal isolés (plus de 7 millions), améliorer les situations de mal logement, le traitement des contentieux d'urbanisme,... L'équipe de l'Adil se tient à la disposition de tous notamment dans le cadre de ses formations pour présenter ces nouvelles directives.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

Consultez les sites Internet
de l'ADIL 26 : Information logement,
Observation habitat et Information énergie !
<https://adil.dromenet.org>
<https://adilobs.dromenet.org>
<https://pie.dromenet.org>

DOSSIER

Au-delà de l'importance des dispositions concernant l'urbanisme, il convient de souligner ce que la loi change le domaine du logement privé (bail numérique, mobilité, encadrement des locations touristiques, prévention des expulsions...) comme du logement public (regroupement des organismes d'HLM, mobilité dans le parc ventes, habitat inter générationnel...).



Crédit : FreePik

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO	P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26 Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN	P.2
François Vassalo Président de la FNAIM 2607	
DOSSIER	P.2
Loi Élan Du nouveau pour les particuliers	
BRÈVES	P.3
AGENDA	P.4
ACTIONS ET PUBLICATIONS	P.4
QUESTION / RÉPONSE	P.4

FRANÇOIS VASSALO Président de la FNAIM 2607

Loi Élan : quelles mesures reprenez-vous ?

Le bail mobilité, la simplification de la caution et une information possible du locataire sur les diagnostics sont des nouveautés.

Plus spécifiquement, la simplification des actes de cautionnement, fruit d'une proposition de la FNAIM, était devenue indispensable. A l'heure de la dématérialisation, et une part de plus en plus importante des actes signés électroniquement, il devenait indispensable de supprimer la mention manuscrite prévue par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989. Tout comme le contrat de location, il était essentiel que l'acte de cautionnement puisse être signé de manière électronique, ce que la mention manuscrite empêchait.

Qu'en est-il des mesures censurées ?

Le Conseil constitutionnel a censuré une vingtaine de mesures. La FNAIM regrette la mesure rejetée qui instaurait une révision tous les cinq ans de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire. Ces charges sont listées par le même décret depuis 30 ans plus adapté aux conditions de vie et aux équipements modernes.

Pensez-vous que le bail mobilité devrait se développer ?

C'est un bail de 10 mois en particulier pour les jeunes et qui devrait trouver son public, notamment dans les grandes agglomérations grâce à la possibilité de changer d'usage (location nue vers location meublée) sans autorisation préalable. Toutefois ce dispositif présente des inconvénients : absence de solidarité en cas de colocation et de dépôt de garantie. Dans ce contexte, nous recommandons plus que jamais à nos propriétaires bailleurs et à leurs locataires d'utiliser la garantie Visale (visa pour le logement et l'emploi), simple, rassurante et gratuite.

LOI ÉLAN

DU NOUVEAU POUR LES PARTICULIERS

Création d'un bail mobilité, simplification de la caution, modernisation des diagnostics, connaissance du locataire par le syndic de l'immeuble, etc. : ces mesures de la loi Élan sur le logement sont quelques unes de celles qui concernent les particuliers.

La loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (élan) a été définitivement adoptée le 16 octobre 2018. Bientôt applicable, cette réforme du logement et de la construction a pour triple objectif de « construire plus, mieux et moins cher pour provoquer un choc d'offre », de « répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles » et « d'améliorer le cadre de vie ».

La loi Élan a été promulguée le 23 novembre 2018 après décision du Conseil constitutionnel. Ensuite, les mesures seront immédiatement applicables, sauf si la loi elle-même prévoit leur report ou lorsqu'elles nécessiteront des textes d'application.

LOCATION D'HABITATION : CRÉATION DU « BAIL MOBILITÉ »

Pour « favoriser la mobilité dans le parc privé », la loi ÉLAN crée un nouveau bail d'habitation dit « bail mobilité ».

Le bail mobilité :

- porte uniquement sur un logement meublé ;
- est d'une durée de 1 à 10 mois non reconductible (la durée bail peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois) ;
- peut être résilié par le locataire à tout moment, sans motivation, avec un préavis d'un mois ;
- est sans dépôt de garantie ;
- voit le loyer fixé librement mais, en zone tendue, dans le respect de l'encadrement du loyer à la relocation et, dans les villes qui l'appliqueront, du plafonnement du loyer ;
- est, s'il s'agit d'une colocation, sans clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions ;
- prévoit le versement de charges forfaitaires dont le montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges réelles ;
- mentionne le motif justifiant le bénéfice du motif du bail mobilité et la mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité.

Il n'est pas possible de signer deux baux mobilité successifs avec un même locataire : en conséquence, si bailleur et locataire veulent poursuivre la relation, cela passe obligatoirement par la signature d'un bail meublé d'un an renouvelable (ou de neuf mois non renouvelables pour un étudiant). Enfin, le bail mobilité ne nécessite pas de changement d'usage comme c'est au contraire le cas pour la location touristique dans beaucoup de villes ; l'idée est de ne pas dissuader les propriétaires de conclure des baux « mobilité » en raison de contraintes administratives excessives.



Signature du bail/Crédit : Pixabay

Qui sont les locataires éligibles au bail mobilité ? Afin de ne pas être accusé de créer de la précarité chez les locataires, la loi ÉLAN circonscrit les bénéficiaires potentiels du bail mobilité. En effet, le locataire doit justifier, par un document, être à la date de la remise des clés en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Les locataires concernés sont éligibles à la caution VISALE sous une forme renforcée (prise en charge des impayés mais aussi de la remise en l'état des locaux en cas de dégradations).



Crédit : Pixabay

CAUTION SOLIDAIRE : SUPPRESSION DE LA MENTION MANUSCRITE

Finis le jeu d'écriture pénible entourant le cautionnement : voilà une mesure de la loi Élan qui sera bien appréciée par les proches du locataire qui se portent caution ! Aujourd'hui, pour que le cautionnement soit valable, le contrat de caution solidaire doit obligatoirement comporter deux mentions manuscrites... ce qui alourdit considérablement l'exercice de la mise en location... et déconcerte bien des garants. A l'avenir, le contrat comportera toujours le contenu informatif et protecteur des actuelles mentions mais il n'aura pas à être manuscrit ; en clair, le garant n'aura qu'à signer l'acte de caution dont le contenu pourra intégralement faire l'objet d'un modèle type, voire d'une dématérialisation complète.

DIAGNOSTICS : MODERNISATION, SIMPLIFICATION ET OPPOSABILITÉ

Les diagnostics obligatoires en matière de location se sont multipliés ces dernières années, aboutissant à la remise au locataire le jour de la signature du bail d'un dossier papier extrêmement épais... Bonne nouvelle, si propriétaire et locataire le souhaitent, la loi Élan permet de transmettre les diagnostics au locataire de manière dématérialisée (en pièces jointes d'un mail par exemple) de manière à alléger le formalisme du bail. Dans le cadre de la location saisonnière, généralement de courte durée et dans un but touristique, le dossier de diagnostics techniques était déjà allégé puisque les diagnostics de performance énergétique et plomb n'étaient pas à remettre au locataire.

Dorénavant, il n'y a plus de diagnostics à annexer au bail de location saisonnière. Un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être annexé au compromis de vente comme au contrat de bail ; rappelons que ce diagnostic informe du degré d'isolation thermique du logement ainsi que du coût des charges de chauffages de l'air et de l'eau. A ce jour, le DPE est fourni à des fins d'information mais il n'est pas « opposable » : cela signifie que l'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

La loi Élan change la donne puisqu'elle rend le DPE opposable au vendeur ou au bailleur... mais seulement à compter du 1^{er} janvier 2021. Ce délai doit permettre d'achever le chantier de fiabilisation du DPE, diagnostic critiqué pour son caractère encore trop peu exact.



Crédit : Pixabay

COPROPRIÉTÉ : UN LOCATAIRE CONNU DU SYNDIC... S'IL L'ACCEPTE

Dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés au locataire, le propriétaire bailleur devra notifier au syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire. L'objectif de la loi Élan est, qu'en cas de faute commise par le locataire (troubles de voisinage et/ou mauvais usage des parties communes par exemple), celui-ci puisse être rappelé à l'ordre par le syndic rapidement pour plus d'efficacité. Limite de la mesure : le propriétaire devra recueillir l'accord du locataire. La portée pratique de la mesure sera donc réduite tout en imposant une nouvelle contrainte aux bailleurs.

Quelles mesures concernent les professionnels ?

L'article 156 qui a modifié la loi Hoguet protège nos dénominations : « agent immobilier », « administrateur de biens » et « syndic de copropriété ». C'est essentiel pour les consommateurs. Quiconque utilisera un de ces titres sans la carte professionnelle, garante de nos compétences, de notre garantie financière et de notre responsabilité civile et professionnelle, s'exposera à des sanctions pénales.

Et pour les copropriétés ?

La loi ELAN est également venue modifier la loi du 10 juillet 1965 en matière de lots transitoires formés d'une partie privative constituée d'un droit de construire et d'une quote-part de parties communes. Nous déplorons que la mise en concurrence des contrats de syndics, qui doit obligatoirement être faite par le conseil syndical, ait été maintenue, alors que par ailleurs, chaque copropriétaire peut individuellement le faire. Au-delà, des ordonnances sont attendues. La FNAIM reste attentive et force de propositions pour que la loi de 1965 crée des règles particulières aux petites copropriétés et que les actions du syndic soient facilitées en matière de travaux urgents. La FNAIM propose aussi un contrat de syndic « socle », quelle que soit la taille de la copropriété ou ses spécificités, mais avec des possibilités de l'étendre à des prestations particulières pour répondre à la demande des copropriétaires (service de conciergerie, assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.).

SALON DE L'IMMOBILIER

L'Adil 26 participe au salon de l'immobilier de Valence des 25 et 26 et 27 janvier prochain pour être au plus près des demandes du public sur le stand de la Maison de l'habitat avec Valence Romans Agglo.

Des conférences feront le point sur les aides financières disponibles à partir de 2018 tant à l'échelle nationale (PTZ) que locale (aides à l'acquisition amélioration de Valence Romans Agglo et du Conseil départemental).

PERMANENCE DANS LE SUD DE LA DRÔME

- à Montélimar les 1^{er}, 3^e et 4^e jeudis de 14h à 16h (Maison des services publics).
- à Pierrelatte les 1^{er} et 3^e jeudis de 10h à 11h30 (Centre social Emile Bourg).

PRÉVENTION IMPAYÉ/EXPULSION

Des réunions d'information bailleurs privés seront prévues sur le 1^{er} trimestre 2019. (dates à retrouver sur notre site internet <https://adil.dromenet.org/>)

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL 26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 17 h 30.
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Agences Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme.

**LA VALEUR AJOUTÉE DE L'INFORMATION PERSONNALISÉE**

Les Adil apportent aux ménages une information neutre, gratuite et personnalisée qui contribue à la sécurisation des projets d'accession à la propriété avec à l'échelle nationale plus de 75 000 consultations en moyennes par an. L'action des conseillers permet aussi la fluidité des rapports locatifs et la prévention des litiges pour les 450 000 ménages qui consultent. Deux enquêtes très complètes de l'agence nationale d'information sur le logement font part de cet impact de l'action d'information.

COLLECTION DE BROCHURES POUR LES COPROPRIÉTAIRES

L'Adil propose des brochures d'information spécifiquement consacrées à la copropriété : l'achat d'un logement en copropriété,

Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

l'assemblée générale, les travaux, le règlement, les documents... le conseil syndical, le syndic, l'immatriculation,... autant de thèmes traités dans cette collection disponible auprès des conseillers de l'Adil.

HABITAT PARTICIPATIF

L'Adil 26 apporte son appui à la commune de Vinsobres qui envisage la mise en place avec le CAUE et Drôme Aménagement Habitat d'un appel à projets pour habitat participatif. Objectif de l'Adil 26 : informer sur les statuts juridiques et les montages financiers possibles pour les candidats qui s'intégreraient dans ce dispositif.

QUESTION/RÉPONSE**Que se passe-t-il en cas d'erreur de surface dans une location ?**

La loi ALUR a introduit la possibilité pour le locataire qui constaterait une différence de plus de 5 % entre la surface habitable réelle de son logement et celle mentionnée dans son bail, de demander que son loyer soit révisé à la baisse et ce proportionnellement à l'écart constaté. En cas de refus du bailleur, le locataire peut porter l'affaire devant le juge et ce sans limitation dans le temps. La diminution du loyer rétroagit à la date de la signature du bail si elle est faite dans un délai de 6 mois et, sinon, à la date de la demande.



44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax 04 75 79 04 54
mail adil26@dromenet.org
site <https://adil.dromenet.org>

AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaboratrices : Charliné Gérard et Marie-Ange Boucher
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26