



# Confédération Générale du Logement

---

## Conférence de consensus

### Les enjeux du secteur privé

#### Positions de la CGL

Les enjeux du secteur privés sont multiples et ambitieux. Pour autant, les mesures envisagées pour y répondre de manière satisfaisante sont depuis des années de bien faible envergure. L'un des titres du projet de loi s'intitule : « Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ». « Répondre aux besoins de chacun », on peut chercher en vain un arsenal de mesures qui visent dans le secteur du logement privé notamment, à répondre aux besoins de chacun. Puisqu'on nous martèle l'idée que pour une majorité de français leur souhait est d'être propriétaires de leur logement. Puisqu'on affiche la volonté de répondre aux besoins de chacun, il faut donc lever les obstacles à l'acquisition de leur logement par les particuliers. Deux obstacles principaux apparaissent selon la zone dans laquelle se situe les biens à acquérir :

- Dans les zones détendues : le défaut d'attractivité de certains territoires qui réduit la demande ;
- Dans les zones tendues : les prix !

#### 1. Agir sur les prix

La CGL a été l'une des premières organisations à revendiquer qu'il fallait agir sur le prix des loyers dans les zones tendues à une époque où tout le monde pensait que cela était impossible.

Elle a été la première organisation à affirmer qu'il fallait dans le même temps agir sur les prix dans le domaine de l'immobilier sur trois axes d'intervention :

- Encadrer les prix du foncier : Subir les prix du foncier est une idée que personne ne semble vouloir remettre en cause. La CGL demande un encadrement des prix du foncier.
- Encadrer les prix de l'immobilier : Cette mesure est nécessaire non seulement pour proposer une offre abordable mais également pour rendre toute son efficacité au mécanisme de l'encadrement des loyers. En effet, il est indispensable d'encadrer en même temps sur une même zone, les prix de l'immobilier et les prix des loyers afin de maintenir une certaine rentabilité aux investisseurs souhaitant s'orienter vers le marché locatif.

- Encadrer les honoraires des agents immobiliers : Les tarifs exorbitants des agences par rapport au service réellement apporté à l'occasion d'une vente immobilière viennent augmenter les prix de l'immobilier de manière totalement injustifiée. Les réactions des agences suite au nouvel arrêté de publicité des prix d'avril 2017 confirment cette tendance puisque les prix publiés dans les annonces intègrent de plus en plus les honoraires (qui sont mis à la charge du vendeur). La CGL propose donc d'encadrer les honoraires à la vente.

## **2. Adopter une politique forte visant à rééquilibrer les zones d'attractivité sur le territoire**

Les zones tendues concentrent les activités ainsi que les populations avec pour effet une pression sur les prix. Il est indispensable de mettre en place à l'échelle nationale des politiques incisives visant à rééquilibrer les territoires.

## **3. Le bail mobilité**

La CGL est contre la mise en place d'un nouveau régime de bail d'habitation. Tout d'abord, le régime actuel permet sans aucun problème la mobilité des locataires d'un logement à usage d'habitation constituant la résidence principale du locataire. Que ce soit en matière de location vide ou meublé soumise à la loi du 6 juillet 1989, le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve du respect d'un préavis et ce quelle que soit la durée du bail. Si toutefois, la volonté du législateur était de rendre applicable le régime de la loi de 1989 aux logements qui ne constituent pas la résidence principale du locataire, il faudrait le préciser expressément afin de lever les ambiguïtés et les difficultés d'application qu'un texte en l'état ferait naître. En effet, le texte ayant vocation à être d'ordre public, il est censé régir un certain type de baux parfaitement délimité. Or, le projet de loi n'est pas clair sur le champ d'application de ce régime particulier.

## **4. L'expulsion locative**

Dès l'apparition d'un impayé de loyers, le locataire doit être pris en charge par une structure chargée de « piloter » la mise en œuvre de ces dispositifs afin de leur donner cohérence et efficacité.

La CGL propose la mise en place en amont de l'audience d'un mécanisme permettant, dans un délai très court suivant le début de la situation litigieuse, de trouver des solutions pour éviter l'expulsion. Ce mécanisme pourrait prendre la forme de la saisine d'une structure de conciliation avec des « pouvoirs » étendus, un peu à l'image des commissions de surendettement. Cela pourrait être le rôle des commissions départementales de conciliation.

Elle propose également que l'application effective de tout mécanisme qui garantit au bailleur le paiement du loyer empêche la résiliation du bail et donc l'expulsion. L'objectif étant de maintenir dans les lieux le locataire dont la dette est soldée à l'égard du bailleur, même par un mécanisme de garantie.

La CGL souhaite également que les mécanismes de prévention des expulsions intègre toutes les situations et pas seulement les expulsions pour impayé de loyer. Cela permettrait de

prendre en compte les expulsions de propriétaires et de copropriétaires en impayé, charges, de remboursement d'emprunt ou pour tout autre motif.

## **5. Rééquilibrer les relations locataires bailleurs**

La CGL propose différentes mesures pour améliorer la relation entre locataires et bailleurs. Elles ont toutes pour fil conducteur la nécessité non pas de créer plus de droits, mais de rendre effective l'application des droits existants en prévoyant des mécanismes nouveaux destinés à les faire valoir plus facilement. En effet, les relations entre bailleurs et locataires souffrent trop des difficultés pour faire simplement appliquer le droit. Ces mesures seraient :

- La mise en place d'une action de groupe spécifique dans le domaine du logement afin de sanctionner les pratiques de masse de bailleurs qui ne respectent pas les droits des locataires. Cette action prévoirait également la possibilité de recours contre des gestionnaires immobiliers y compris dans leur activité de mandataires. Par ailleurs, il convient de prévoir un renforcement des actions collectives sur le modèle de celles qui sont en vigueur en droit de la consommation. En effet, la loi du 6 juillet 1989 contient seulement la possibilité pour une association de représenter en justice un ou plusieurs locataires mais cela ne concerne que les litiges relevant de la loi de 1989 et ne permet pas d'avoir un effet de masse.
- La création d'un « commandement de faire ». A l'instar du commandement de payer qui contraint le locataire à remplir son obligation de paiement, le commandement de faire aurait pour objet de contraindre, dans un délai défini, le bailleur à remplir ses obligations. Le non respect d'un commandement de faire, adressé par huissier et non contesté, entraînerait une diminution du loyer en principal jusqu'à l'exécution de l'obligation.
- La création d'un fonds spécial de centralisation de l'ensemble des dépôts de garantie. Préconisé par un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), ce fonds permettrait de redonner au dépôt de garantie son véritable rôle de garantie en apaisant la relation bailleur-locataire au moment de sa restitution par un tiers.

## **6. Le CNTGI**

La CGL n'approuve pas le choix de supprimer le rôle d'autorité administrative du CNTGI chargée de prononcer des sanctions à l'encontre des professionnels de l'immobilier ne respectant pas la loi Hoguet. Tout en sachant que la loi Egalité et Citoyenneté n'était pas encore entrée en vigueur sur ce point. Dans tous les cas, il est indispensable de prévoir une instance pouvant prononcer des sanctions administratives à l'encontre des professionnels de l'immobilier.

## **7. Encadrement des loyers et observatoires**

La CGL ne trouve pas normal que la sanction administrative prévue par le projet de loi en cas de non-respect du loyer maximum ne profite pas au locataire victime d'un bailleur indélicat alors que pour que cette sanction soit éventuellement prononcée, il est nécessaire qu'une action en justice soit initiée par le locataire lui-même. De plus, cette sanction est vouée à l'inefficacité puisque peu de locataires font la démarche de faire valoir leurs droits devant un tribunal. C'est clairement le problème de l'effectivité du droit qui est alors posé. Indépendamment d'une sanction administrative, il faut créer dans la loi du 6 juillet 1989 elle-même, un mécanisme permettant au locataire de ne pas payer le dépassement de loyer demandé sans passer devant le juge. On peut songer pour cela à un mécanisme simple par lequel le locataire avertit par un courrier recommandé le bailleur, que le loyer demandé dépasse les plafonds autorisés et dans lequel il précise le montant maximum autorisé qu'il règlera mensuellement.

Concernant la dissociation entre agrément des observatoires et mise en place effective de l'encadrement, la CGL y est favorable mais pas dans le sens de permettre à certains territoires d'échapper à un encadrement, bien au contraire. Il faut généraliser les observatoires des loyers et prendre le temps de les mettre en place si besoin. Il est indispensable d'avoir une vision claire des niveaux de loyer pratiqués. En revanche, l'un des obstacles à la mise en place de l'encadrement des loyers est la complexité de son processus d'élaboration et notamment le lien entre observatoires et encadrement. La CGL propose que le mécanisme d'encadrement soit beaucoup plus simple notamment quant à l'évaluation des niveaux de loyers. Rappelons quand même qu'aujourd'hui en France les honoraires des agences immobilières sont plafonnés, les loyers HLM sont plafonnés sans qu'un quelconque problème d'observatoire n'ait été ne serait-ce qu'évoqué. Aujourd'hui si la mise en place des observatoires est importante pour surveiller le marché, l'encadrement des loyers peut être mis en place sans observatoire.

## **8. Améliorer le droit des copropriétés**

La CGL est contre le recours au mécanisme de l'ordonnance. Pour une réforme d'une telle ampleur, il est indispensable de la soumettre aux débats parlementaires mais pas seulement. Il est également primordial de mettre en place une concertation élargie avec tous les acteurs de la copropriété. Tous les regards sont importants car le monde de la copropriété est complexe en raison de la diversité des situations sur le territoire. D'ailleurs, aller dans le sens d'une simplification du droit ne sera pas chose aisée en raison justement de cette diversité. Dans le cadre de cette réforme, la CGL sera soucieuse du respect des copropriétaires sur deux plans :

- Au niveau du respect du principe de la gouvernance de la copropriété pour les copropriétaires et par les copropriétaires ;
- Au niveau du respect des capacités financières des copropriétaires pour ne pas réserver les copropriétés aux populations les plus favorisées.

Par ailleurs, afin que les représentants des associations de locataires présents sur l'immeuble puissent jouer pleinement leur rôle en assemblée générale, il est indispensable que l'exercice de leurs droits soient facilité et qu'ils aient ainsi accès à l'ensemble des documents notifiés en même temps que l'ordre du jour. La CGL est donc favorable à ce que soit précisé

dans la loi que l'ensemble des documents notifiés en même temps que l'ordre du jour aux copropriétaires sont tenus sans aucun frais, chez le syndic, à la disposition des représentants des associations de locataires désignés dans les conditions de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. De la même manière, pour information, il est indispensable que ces représentants soient destinataires du procès-verbal de l'assemblée générale aux frais du syndicat des copropriétaires.

## 9. Le bail numérique

De la même manière qu'elle était opposée à la mise en place d'un bail-type, la CGL est opposée à la création d'un bail numérique. En effet, la loi du 6 juillet 1989 étant suffisamment complète et d'ordre public, la mise en place d'un bail numérique qui passera forcément par la mise en place d'un bail numérique type n'est pas spécialement nécessaire. La CGL propose de déconnecter la remontée d'informations sur les baux et leurs contenus et l'établissement du bail. Il est tout à fait possible d'aller vers la reconnaissance du bail numérique (sans pour autant l'enserrer dans des clauses-types) tout en mettant en place, par ailleurs, une obligation de remontée des informations nécessaires sur un portail spécifique dédié. Enfin, le contenu de l'habilitation semble vraiment flou car le texte parle de « bail numérique » et de « services d'aide à l'établissement de contrats de location », ce qui n'est pas la même chose.