



Paris, le 5 juillet 2017,

## Projet de loi "Habitat, mobilité, logement": tenir les promesses

*Par Jean-François BUET, Président de la FNAIM*



Le ministre de la Cohésion des territoires prépare pour la rentrée un projet de loi sur le logement qui promet d'être ambitieux. À cette heure, il est difficile de dire avec assurance quel sera le contenu de ce texte, des organisations professionnelles n'ayant pas encore été reçues.

On en est ainsi réduits à conjecturer, sachant que le projet de loi en question a vocation à tenir les promesses du candidat Macron. Celles-ci visaient d'abord à introduire plus de mobilité dans le parc de logements. Le concept d'un bail de courte durée, de trois mois à une année maximum, avait été introduit, adapté aux actifs, jeunes en particulier, travaillant pour beaucoup d'entre eux, désormais sous statut précaire, et nomades. Ce contrat exigera moins de garanties de la part des locataires, à qui il ne serait, par exemple, demandé ni dépôt de garantie ni caution personnelle. Il faudra pourtant veiller à sécuriser le bailleur d'une manière ou d'une autre. On peut penser, pour ces contrats, à rendre obligatoire une assurance contre les impayés, dont la prime serait assumée à parité par l'investisseur et le preneur.

Puisque le nouveau texte rouvrira la saga des rapports locatifs, on sera bien inspiré d'en profiter pour corriger les points de déséquilibre subsistant entre les parties. Il est ainsi indispensable que, face à la pénalité applicable au bailleur qui ne restitue pas au locataire le dépôt de garantie dans les deux mois suivants son départ, soit instaurée une pénalité pour le locataire qui paie son loyer en retard.

Il sera opportun que la future loi remette enfin en cause le droit au maintien dans les lieux dans le parc locatif public. C'est une mesure de justice sociale que les Français attendent. Il est nécessaire d'aller au bout de la logique des surloyers. Il est normal qu'un locataire, dont la situation a évolué favorablement, cesse de bénéficier de cette aide de la collectivité. Cette mesure permettra aussi de libérer des logements pour ceux en ayant le plus grand besoin.

Emmanuel Macron avait promis une autre évolution majeure: les familles dont la structure est modifiée doivent pouvoir changer de logement pour que la réponse soit adaptée à la vie, et non apportée une fois pour toutes de façon immuable. Le plus souvent, les besoins en termes d'espace sont amenés à diminuer. Le parc locatif public doit gagner en flexibilité. Il doit vivre avec ses occupants et avec son temps sociologique.

On entend en outre que le gouvernement remettrait en cause le dispositif Pinel favorisant l'investissement locatif dans le logement neuf. Quoiqu'il en soit, une telle mesure ne se trouverait pas dans un projet de loi civile, mais dans une loi de finances et il faudra en effet être vigilant lorsque s'écrira le scénario budgétaire, dans les toutes prochaines semaines. On devra néanmoins veiller à ce que l'abondement de l'offre locative se poursuive: si elle ne fait pas par le neuf, elle se fera par le logement existant. La FNAIM attend qu'un bail solidaire, associé à un régime fiscal reconnaissant l'engagement du bailleur de pratiquer des loyers inférieurs au marché, voie le jour dans la loi. Son succès relayerait puissamment celui du Pinel.



# FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Le projet de loi du ministre de la Cohésion des territoires vise aussi à dynamiser la construction par la multiplication d'"opérations d'intérêt national", qui décrèteraient la mobilisation des moyens dans les endroits où l'offre de logements est gravement en retrait par rapport à la demande. Là, si les maires traînent des pieds pour délivrer les permis de construire, le préfet se substituera à eux. Le concept existe, mais son utilisation est limitée aux villes nouvelles ou aux zones aéroportuaires. Cette volonté est louable. Il ne faudrait pas pour autant que les relations se figent entre l'État et les collectivités locales. Un dialogue plus franc, dans l'ordre d'une décentralisation bien comprise, doit s'enclencher. Sans cela, les élus ne seront pas enclins par exemple à la modération fiscale: certes la taxe d'habitation sera supprimée pour l'essentiel de la population, mais le risque d'une augmentation de la taxe foncière pour les propriétaires, ou des droits de mutation à titre onéreux (communément appelés "frais de notaires"), pour les acquéreurs existe. A l'inverse, ces deux taxations doivent ne plus augmenter pour la première et baisser drastiquement pour la seconde. Il s'agit de resolvabiliser les acheteurs, et surtout de libérer la mobilité et la fluidité des marchés, objectif structurant du texte législatif qui s'annonce.

Le candidat Macron avait annoncé, pour compléter le programme de développement territorial de l'habitat, une redynamisation de l'ANRU et des actions de rénovation urbaine. Il est urgent de considérer le parc existant obsolète comme porteur d'opportunités pour loger les ménages, en locatif comme en accession, partout en France.

La FNAIM est prête à travailler avec le gouvernement pour que le projet de loi à paraître soit marqué par le souffle d'une politique sans tabou et par le pragmatisme.

**Suivez-nous sur les réseaux sociaux :**



## **A 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. A 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).

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlotte Roussel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>