

## Loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique en discussion au Parlement

### CONTRIBUTION des Professionnels de la Filière Immobilière Club Immobilier Nantes Atlantique

A l'attention de Messieurs les Sénateurs de la République

A Nantes le 25 juin 2018

#### ART 4 ET 5 DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT POUR PRODUIRE + FONCIER CONSTRUCTIBLE

##### Deux idées importantes:

- Renforcer l'urbanisme négocié, notamment au stade des autorisations
- Rendre plus agiles les opérations d'aménagement urbain, en favorisant les alternatives à la ZAC

#### POUR UN RENFORCEMENT DE L'URBANISME NEGOCIE

La loi ELAN envisage de mettre en place de nouveaux outils de contractualisation entre les collectivités, l'Etat, les établissements publics pour la réalisation de projets urbains d'envergure (projet de partenariat d'aménagement ou PPA, opération de revitalisation de territoire) et/ou innovants (grande opération d'urbanisme ou GOU).

L'urbanisme négocié s'en trouve ainsi conforté, ce qui est **une bonne chose**, nous nous en félicitons.

Il convient d'aller plus loin dans cette idée en développant une négociation au stade des autorisations d'urbanisme à l'instar de ce que font nos voisins hollandais, allemands et italiens, sur le fondement du « **principe de la confiance légitime** ».

Le projet ELAN envisage la mise en place d'un **permis d'innover** dans le cadre d'opérations d'envergure telles que les GOU : il convient de renforcer cette volonté en facilitant plus généralement l'adaptation de la règle d'urbanisme au projet.

Pour ce faire, il est temps d'envisager un assouplissement plus franc de la réglementation et la possibilité de contractualiser la phase de délivrance des autorisations d'urbanisme.

## POUR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT PLUS AGILES

La loi ELAN entend faire évoluer la procédure de ZAC en simplifiant certaines étapes.

Il faut aujourd'hui savoir que les collectivités préfèrent utiliser des procédures alternatives à la ZAC, telles que le Projet Urbain Partenarial (PUP), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme, les zones de Taxe d'Aménagement renforcée (TA), les autres modes de division (permis d'aménager, permis valant division, etc.), les outils d'aménagement tels que les associations foncières de projet (AFUP), les concessions d'aménagement, etc.

Ces outils existent déjà et peuvent s'articuler entre eux.

Ils sont plus faciles à mobiliser qu'une ZAC : leurs usages doivent être encouragés.

## ART 9 ET 10 FAVORISER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

### GLOBALEMENT SUR LE SUJET DE L'EVOLUTION DES BATIMENTS, DE LEUR CARACTERE "RECYCLABLE"

Le projet de loi ELAN entend favoriser la transformation des bureaux vacants en logements en accordant aux opérateurs un bonus de constructibilité et des dérogations à certaines règles d'urbanisme.

Ces dispositions visent à faciliter la réversibilité des immeubles de bureaux en logements. Cette question de la réversibilité des bâtiments s'inscrit dans la volonté de favoriser une ville durable et « recyclable ». En réalité, il faut distinguer deux sujets : celui de la réversibilité des bureaux vacants en logements et celui de la construction de locaux susceptibles d'évoluer du bureau vers le logement.

Il s'agit d'aller plus loin en traitant non seulement la question de la transformation des locaux existants mais surtout en favorisant l'évolution des bâtiments futurs.

#### POUR CE FAIRE :

Prévoir dans les documents d'urbanisme la possibilité de faire évoluer la destination des immeubles, voire réduire les différences de règles entre les destinations afin de faciliter la mutabilité des bâtiments.

- un « **permis évolutif** », « **permis mixte** », « **permis réversible** » avec la prise en compte dans l'instruction du permis de cette évolution, permettant au bénéficiaire de demander une seule autorisation avec un droit d'option. Le permis est instruit en considération de ce caractère évolutif et le bénéficiaire peut faire évoluer son immeuble sans devoir solliciter une nouvelle autorisation liée au changement de destination.
- **Réduire les différences de réglementations** (Code de la construction et de l'habitation, droit du travail, etc.) applicables aux bureaux et aux logements: normes accessibilité, sécurité incendie, etc.
- Favoriser l'investissement dans des bureaux "réversibles"

## LES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN CONSACREES A LA QUESTION DE LA REVERSIBILITE OU PLUS LARGEMENT A LA MUTABILITE DES BATIMENTS :

L'**article 9** entend faciliter la transformation de bureaux vacants en logements en améliorant l'équilibre économique des opérations.

En effet, les opérations de transformation de bureaux en logements sont très coûteuses et nécessitent de lourds investissements. En outre, les opérations de construction de bureaux sont bien plus rentables que le logement, même lorsque les bureaux restent vacants.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme pourra leur accorder un **bonus de constructibilité et déroger aux servitudes de mixité sociale du plan local d'urbanisme**

Dans le projet de loi ELAN, il est surtout question de l'évolution des bureaux existants en logements : il s'agit de favoriser la reconversion de bureaux vacants pour répondre aux besoins en logement, notamment en logement d'urgence, cette question a déjà fait l'objet de textes.

Parmi les précédents législatifs ou réglementaires, il faut citer l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement qui a prévu que, dans les zones tendues, l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations du droit des sols (bien souvent le Maire) peut déroger aux règles du plan local d'urbanisme (gabarit, densité, stationnements) afin d'autoriser la transformation d'une construction en logements dans le gabarit du bâtiment existant.

Cette ordonnance s'applique à toute transformation aboutissant à la création de logements, que le bâtiment initial soit un bureau, un commerce, un entrepôt ou une industrie. Le demandeur doit solliciter du service instructeur l'application de ces dispositions dérogatoires. Rien n'impose au service instructeur d'y répondre favorablement (délai d'instruction prolongé d'un mois).

### **Ces dispositions n'ont PAS SERVI A GRAND CHOSE :**

Concernant les DEROGATIONS, celles-ci se révèlent très ALEATOIRES et dépendantes du "FAIT DU PRINCE".

Le SYSTÈME DEROGATOIRE fonctionne au CAS PAR CAS et DEPEND du SERVICE INSTRUCTEUR ou du PREFET ...

De plus les SERVICES INSTRUCTEURS en général "N'OSENT PAS", ont peur de se retrouver en 1ère ligne en cas de contestations et au final peu de dérogations aboutissent..

Si le service instructeur dit NON, le BONUS est INUTILISABLE

Il ne faut pas REPARTIR DANS CE SENS !

Il faut **privilégier un assouplissement des règles** applicables que ce soit les règles d'urbanisme ou les règles de construction. Si les règles sont plus souples, il ne sera pas nécessaire de prévoir des dérogations.

Il faut donc **revenir vers une base plus souple et plutôt aller vers l'abandon des systèmes dérogatoires.**

**PROPOSITIONS POUR ALLER PLUS LOIN DANS LA DEREGLEMENTATION AU SERVICE DE LA REVERSIBILITE DES BATIMENTS : IL FAUT ENVISAGER LA REVERSIBILITE DES BATIMENTS EXISTANTS ET CELLE DES BATIMENTS FUTURS.**

**Sur la réversibilité des bâtiments existants :**

Il s'agit généralement de bureaux vacants, mais le sujet pourrait être étendu à d'autres locaux industriels, commerciaux... Il est important de pouvoir identifier les **immeubles convertibles** et le coût de cette reconversion, l'intérêt économique et écologique : quels bâtiments ? Dans quel état sont-ils ? Où sont-ils localisés ? A qui appartiennent-ils ? L'opération de reconversion est-elle rentable ?

La question de la reconversion des bureaux en logement doit être analysée au cas par cas selon le coût estimé des travaux de mutation, la valeur du logement/bureau dans zone concernée, etc. D'un point de vue écologique, il est certain qu'il est préférable de recycler les bâtiments existants plutôt que de construire de nouveaux bâtiments en laissant certains vacants.

**Des obstacles juridiques à lever :**

Afin de pouvoir passer du bureau au logement, il faut solliciter une autorisation d'urbanisme (DP ou PC selon les travaux accompagnant le changement de destination : articles R421-14 et R 421-17 CU) et s'assurer de la faisabilité de ce changement au regard des règles d'urbanisme, des règles de construction, voire des règles liées à la mise en copropriété de l'immeuble (on part du principe que l'immeuble est vacant et on peut exclure la question des baux en place).

**Les règles d'urbanisme - les règles du PLU rendent impossible ou difficile le changement de destination d'un immeuble :** les règles de stationnement imposant un nombre de places plus important pour le logement que pour le bureau, certaines zones interdisant purement et simplement des destinations (activités purement commerciales ou industrielles interdisant le bureau), la difficulté de prévoir des logements en l'absence de transports en commun dans les zones de bureaux, les exigences liées aux servitudes de mixité sociale etc.

A cet effet, l'obligation légale d'inclure un quota de logements sociaux en fonction de la superficie totale transformée peut être peu rentable sur le plan financier. Depuis l'adoption de la loi SRU, et suite à cette nouvelle directive, le taux de transformation des bureaux en logements a diminué de 30% entre 2000 et 2013, passant de 75% à 45%.

Compte tenu des prix pratiqués ... il faut **EXONERER CE TYPE DE PROJET DE CE QUOTA.**

Il s'agit de faire en sorte que les règles d'urbanisme ne fassent pas obstacles à ces projets de reconversion par une harmonisation des règles.

En réduisant les différences entre bureaux et logements, on facilite la **réversibilité des bâtiments**.

**Les règles de construction** : Il faut s'assurer que ces règles ne soient pas des obstacles à l'opération de mutation. Ce type de dérogation a déjà été admis dans l'ordonnance de 2013 pour faciliter la surélévation des bâtiments existants, en accordant au préfet le soin de se prononcer sur la demande de dérogation aux règles de sécurité et accessibilité.

Comme pour les règles d'urbanisme, il est souhaitable d'harmoniser les règles applicables aux logements et aux bureaux afin de rendre la réversibilité possible.

**Les règles de gestion de l'immeuble** : si l'immeuble est en monopropriété ou en copropriété à destination exclusive de bureaux, le passage vers l'immeuble en copropriété constitué essentiellement de logements, implique aujourd'hui une soumission à des règles spécifiques prévues par la loi du 10 juillet 1965 : immatriculation, DTG, fiche synthétique, etc. Si l'immeuble est déjà en copropriété, il faudra lever les obstacles susceptibles d'être posés par le règlement de copropriété et la destination de l'immeuble.

L'intérêt serait de faire évoluer la loi de 1965 pour faciliter le passage du bureau au logement, faire en sorte que les règles de la copropriété ne soit pas un élément bloquant (ex. : majorité allégée pour le passage du bureau au logement si règlement de copropriété et destination de l'immeuble bloquants).

En principe en cas de CHANGEMENT DE DESTINATION de l'immeuble, il faut l'unanimité des copropriétaires (article 26 de la loi de 1965). Il faudrait prévoir une majorité plus souple en cas de réversibilité d'un immeuble de bureaux en logements (majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix selon l'article 26), voire la majorité absolue des voix en application de l'article 25 (sans possibilité d'utiliser le 25-1).

#### **Sur la réversibilité des bâtiments à construire :**

Le sujet n'est pas réellement abordé dans le projet de loi et pourtant il semble important de faciliter aujourd'hui l'évolution des bâtiments, de prévoir qu'un bâtiment de bureaux pourra demain être affecté à l'habitation. Si la réversibilité est pensée en amont, au stade de la conception, il est possible d'en limiter les coûts. Il faut un système constructif simple et flexible.

#### Plusieurs pistes possibles :

Faciliter le changement de destination au niveau des autorisations d'urbanisme avec un permis pour un immeuble dont la destination serait évolutive (bureau-logement), voire un **permis pour un immeuble à destination indéterminée** .

Au niveau du changement de destination, il faut pouvoir retrouver dans les PLU une certaine souplesse facilitant le passage d'une destination à l'autre. Dans les documents actuels (ex PLUM sur la métropole nantaise), la mixité fonctionnelle est mise en avant, mais des règles différentes sont conservées selon la destination des immeubles.

Il faudrait que les documents facilitent ce changement et n'en constituent pas des obstacles. Exemple : les places de stationnement qui ne bénéficient pas des mêmes règles selon que l'on est en habitation ou en bureau. Le changement de destination nécessairement soumis à autorisation peut imposer de créer de nouvelles places de stationnement difficile à trouver dans le volume du projet ou même à proximité.

Au niveau du changement de destination, certains préconisent de prévoir un « **permis évolutif** », « **permis mixte** », « **permis réversible** » avec la prise en compte dans l'instruction du permis de cette évolution, permettant au bénéficiaire de demander une seule autorisation avec un droit d'option.

Certains auteurs proposent d'aller plus loin avec un permis autorisant des bâtiments à destination indéterminée et un cahier des charges d'utilisation de l'immeuble (D. Thelot, Construire réversible, Canal architecture, 2017), plus difficile si le PLU n'est pas adapté ou adaptable.

**Il faut sortir de la rigidité des règles en matière de destination.**

Evolution des règles du PLU pour faciliter le passage du bureau au logement (harmonisation des règles plutôt que système de dérogations au cas par cas) : envisager les immeubles à destination évolutive ou double destination dans les documents d'urbanisme (PLH et PLU). Les nouveaux PLUI/PLUM permettent de tels assouplissements.

Il faut défiscaliser le changement de destination (exonération de la redevance bureau en IDF pour l'immeuble convertible).

Evolution des règles de construction, (ERP, IGH, accessibilité, thermique, acoustique, sécurité incendie...), prévues dans le CCH mais aussi dans le code du travail, pour faciliter l'évolution du bâtiment : harmonisation des règles ou système de dérogations (contrôle du préfet) ? .

Les règles de construction sont différentes selon la destination des immeubles : par exemple en matière de performance énergétique (art. R111-20 CCH ; arrêté 26 octobre 2010).

Il est plus intéressant d'harmoniser les règles de sécurité et d'accessibilité entre les bureaux et les logements pour faciliter le passage de l'un à l'autre.

Il faut également tirer les conséquences de la faculté de changer la destination des immeubles dans les documents de droit privé : actes de vente, règlement de copropriété, pour éviter que ces documents fassent obstacle à l'évolution ultérieure.

## ART 18 - 20 - 22 SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

### ARTICLE 18 SUR L' ACCESSIBILITE

met en œuvre les orientations relatives à l'accessibilité des logements neufs qui ont été décidées au comité interministériel du handicap du 20 septembre 2017. Il s'agit dans cet article d'adapter les exigences d'accessibilité dans les bâtiments collectifs d'habitation en créant **la notion de logement « évolutif », c'est-à-dire accessible et pouvant être rendu totalement adaptable ultérieurement par des travaux simples.**

Il s'agit également de promouvoir l'innovation dans la conception de logements pour garantir leur évolutivité tout au long de la vie, plutôt qu'exiger que tous les logements soient accessibles.

Un quota de 10 % de logements accessibles (parler d'**adaptables**) est maintenu.

**L'ACCESSIBILITE est MAINTENUE ( jusqu'à la porte de TOUS LES LOGEMENTS). TOUS les logements sont en capacité de devenir adaptés aux handicaps ultérieurement ( à l'intérieur ), par des travaux "simples ".** Nous rejoignons l'idée d'assouplir les règles de construction pour favoriser l'évolution des bâtiments.

### ARTICLE 22 SUR LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'INACHEVEMENT (VEFI)

**Un sujet intéressant mais délicat à mettre en œuvre spécialement dans le cadre d'immeubles collectifs.**

**Il faut être conscient que le fait de laisser aux acquéreurs une part des travaux doit s'accompagner de garde-fous techniques et juridiques liés à l'assurance DO, à l'impact sur le voisinage, la copropriété, etc.**

**Le projet de loi mérite d'être beaucoup plus précis.**

**Objectif de cette disposition :** répondre à une demande des acquéreurs de pouvoir terminer eux-mêmes certains travaux de finition, réduction du coût de l'acquisition. Il s'agit de faciliter l'accession à la propriété de logements neufs en réduisant les coûts initiaux d'acquisition.

Les ventes d'immeubles à construire assorties de travaux laissés à la charge de l'acquéreur sont susceptibles de recouvrir deux réalités contractuelles différentes.

La première réalité correspond à la situation **des ventes d'immeubles « prêts à finir »**. Dans ce type particulier de ventes, le vendeur s'engage à livrer à son achèvement, l'acquéreur se chargeant contractuellement d'assurer les travaux de finition, c'est-à-dire de parachèvement de l'immeuble : peinture, moquettes, papiers muraux, finitions diverses, etc. Cette pratique consacrée par la doctrine est largement répandue en pratique y compris dans le secteur protégé du logement. Elle correspond à deux types de situations opposées.

Soit celle de ventes de logements de grand luxe à des acquéreurs qui souhaitent se réserver l'aménagement intérieur des locaux acquis et qui en confient la réalisation à des entrepreneurs qualifiés sur la base de plans élaborés par des architectes d'intérieur.

Soit celle, au contraire, de vente de logements économiques à des acquéreurs moins fortunés mais bricoleurs, qui souhaitent réduire leurs coûts d'accession à la propriété d'immeubles neufs.

La seconde réalité est celle des **ventes en l'état futur d'achèvement**. Elle se distingue de la précédente par la seule particularité que le vendeur s'engage à livrer l'immeuble « brut de béton », ou en tout cas inachevé.

L'acquéreur conserve à sa charge non seulement les travaux de finition ou de parachèvement mais également une partie des travaux d'achèvement de l'immeuble à construire. Néanmoins, force est de constater que l'esprit des deux contrats est identique. Seul le degré d'avancement jusqu'auquel le vendeur s'engage à poursuivre l'exécution des travaux est différent.

Dans la loi ELAN, seule la vente d'immeubles « prêts à finir » semble être envisagée. Il convient d'être plus précis dans la définition des travaux susceptibles d'être laissés à la charge des acquéreurs.

L'intérêt essentiel de la présente proposition serait la consécration expresse de la faculté accordée aux parties de prévoir contractuellement, même au sein du secteur protégé, que le vendeur n'achèvera pas l'immeuble à la livraison à l'acquéreur et de prévoir dans le contrat cette faculté, sans nécessairement la limiter aux travaux de finition. Il faut sans doute limiter la liberté laissée aux parties dans la détermination de l'état dans lequel l'immeuble doit être livré à l'acquéreur. En effet, il faudrait exiger que les ouvrages soient livrés au minimum bruts de décoffrage ainsi que clos et couverts et qu'ils comprennent l'arrivée de tous les fluides et réseaux nécessaires à la desserte d'un logement.

#### **Il faut prendre certaines précautions dans la rédaction des contrats :**

- l'avant-contrat devra bien préciser la spécificité de la vente, le fait que l'immeuble ne sera pas achevé par le vendeur et le stade jusqu'auquel ce dernier s'engage à réaliser les travaux. De la sorte, l'acquéreur ne pourra pas prétendre par la suite qu'il a été trompé sur la portée des engagements prévisionnels souscrits par le vendeur. Dans le texte, il est question des travaux que se réservent l'acquéreur et ensuite des « travaux de finition » ou « installation d'équipements »

Le contrat définitif doit contenir, outre les mentions imposées par l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation en matière de VEFA, un certain nombre de stipulations et de clauses liées à la spécificité de l'opération. En effet, il ne suffit pas de détailler la nature et la consistance des travaux que le vendeur s'engage à réaliser, d'en joindre le descriptif et les plans détaillés comme le veut l'article R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation et de préciser que l'immeuble, contrairement aux usages, sera livré « brut de béton » ou « prêt à finir » à l'acquéreur.

**Il faut également décrire et évaluer les travaux restant à la charge de l'acquéreur.**

Il est possible de s'inspirer du régime mis en place par la loi du 19 décembre 1990 sur le contrat de construction de maison individuelle lorsque l'accédant à la propriété décide lui aussi de prendre à sa charge un certain nombre de travaux de second œuvre art. L. 231-2, L. 231-7, R. 231-4 et R 231-14 CCH).

il faudrait indiquer dans le contrat de vente ce que l'article L. 231-2, d) a prévu pour le contrat de construction, à savoir : « Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et... du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage (ici l'acquéreur) se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur (le vendeur-promoteur) et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage (l'acquéreur), d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ».

Cette disposition éviterait que l'acquéreur ne puisse par la suite prétendre que son consentement a été surpris, parce que profane dans l'art de construire, il ne pouvait valablement apprécier le prix des travaux qu'il aurait à réaliser...

Dès lors, en application de cette disposition, nous suggérons concrètement d'une part, que le contrat de vente décrive les travaux de second œuvre tel que le vendeur-promoteur les aurait exécutés en temps normal et, d'autre part, qu'il décrive ceux que l'accédant se propose de réaliser, travaux qui pourront être suivant les cas plus coûteux, aussi coûteux ou moins coûteux. Ainsi, le contrat pourrait-il faire apparaître trois prix :

- le prix standard de l'immeuble, c'est-à-dire vendu terminé, ce qui correspondrait en temps normal à l'échéance des 100 % (95 % à l'achèvement + solde de 5 % à la livraison) ;
- le prix de l'immeuble « brut de décoffrage », ce qui correspondrait probablement à l'étape du « hors d'air », soit 80 % environ du prix de cet immeuble normalement terminé ;
- le prix prévisionnel de l'immeuble en tenant compte des travaux laissés à la charge de l'accédant ...

Il sera ensuite nécessaire d'adapter la notice descriptive de la vente d'immeuble à construire prévue à l'article R. 261-13 pour qu'elle réponde aux exigences de l'opération projetée. La fiche descriptive devra clairement distinguer les travaux réalisés par le vendeur et ceux laissés à la charge de l'acquéreur tout en précisant leur nature, leur ampleur et leurs caractéristiques respectives. Les plans, coupes et élévations devront alors être réalisés en double, un premier jeu représentant l'immeuble brut de béton et un second représentant l'immeuble achevé. De même, la surface « brut de béton » et la surface habitable devraient être toutes deux clairement et expressément précisées dans la notice descriptive.

Dans le même sens, il est indispensable que la fiche descriptive des travaux fasse clairement apparaître les exigences minimales que l'acquéreur devra respecter pour l'aménagement intérieur de son logement, notamment en termes d'isolation phonique, de performance énergétique et de sécurité des personnes.

La garantie d'achèvement ne peut couvrir l'ensemble des travaux notamment ceux laissés à la charge de l'acquéreur. Il sera donc indispensable d'élaborer des garanties spécifiques d'« exécution complète des travaux » adaptées à la particularité de l'objet de ce nouveau contrat. Ces garanties pourraient être élaborées sur le modèle des garanties d'achèvement de la VEFA mais avec un objet différent : non pas le financement de l'achèvement de l'immeuble mais celui de l'exécution complète des travaux d'achèvement partiel mis à la charge du vendeur par le contrat.

Les garanties extrinsèques pourraient ainsi être aisément être adaptées aux particularités de ce contrat.

Toutefois, l'acquéreur pourrait user de la faculté qui lui est accordée de demander au vendeur, jusqu'à la réception des ouvrages « bruts de béton », de réaliser les travaux d'achèvement de l'immeuble. En pareille hypothèse, la requalification du contrat en VEFA sera inévitable. Toutefois, là n'est pas le principal écueil qui mérite d'être soulevé. En effet, la véritable difficulté tiendra au décalage existant entre la portée de la garantie souscrite par le vendeur en début d'opération qui, par définition, ne comprend pas l'achèvement de l'immeuble et les travaux que ce dernier sera effectivement amené à exécuter qui, eux comprendront finalement l'achèvement.

Pour remédier à une telle difficulté, les contrats de garantie financière élaborés pour ce contrat devront expressément comporter une « clause de requalification automatique » en garantie d'achèvement au sens de l'article R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation. Selon cette clause, l'exercice par l'acquéreur de la faculté qui lui est accordée de demander au vendeur d'achever l'immeuble entraînerait une requalification automatique de la garantie souscrite qui suivrait ainsi la requalification du contrat principal.

L'efficacité de la protection de l'acquéreur passe nécessairement par là.

Évidemment, l'évaluation de l'augmentation du coût de la garantie qu'entraînerait une telle requalification imposerait que, au moment de la souscription de la garantie financière, le vendeur fournisse au garant un descriptif précis de la nature, de l'ampleur et du coût des travaux laissés à la charge de l'acquéreur.

## ART 24 AMELIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

Depuis de nombreuses années, de nombreux textes sont venus restreindre le champ des recours en agissant entre autres sur l'intérêt à agir ou sur les possibilités données au juge d'allouer des dommages et intérêts ou encore d'ordonner la cristallisation des moyens.

Nous observons **une hausse continue des recours contre les permis de construire.**

Dans la plupart des cas, l'objectif des requérants n'est pas de démontrer une non-conformité ni une illégalité du permis de construire, mais de créer un rapport de force à leur profit en retardant l'opération de construction et en générant à leur profit soit une modification du programme immobilier, soit tout simplement percevoir une soi-disant indemnité pour retirer leur recours.

Aussi la solution se doit d'être autre que judiciaire, parce que la solution judiciaire serait trop tardive par rapport aux impératifs de commercialisation des opérations concernées. Le promoteur risque tout simplement de ne plus avoir de client quand le juge aura jugé le recours comme étant mal fondé.

C'est pour cette raison et malgré toutes les réformes qui vont tous dans le bon sens, rien n'a vraiment changé dans le quotidien des opérateurs : les opposants au permis de construire de leur voisinage, savent qu'ils ne craignent rien, qu'ils ont largement le temps de faire plier le promoteur parce que justement pour lui, le temps est un paramètre qui le pousse à négocier...

### NOUS PROPOSONS DONC DE COMBINER LES CINQ MESURES SUIVANTES :

1. **Supprimer la possibilité de recours gracieux** ( ferait gagner 2+2 mois ).
2. **Obligation pour le juge d'examiner l'intérêt à agir dans un délai très court** fixé par les textes : cristallisation des moyens  **dans les trois ( 3 ) mois de l'introduction de la requête contentieuse.**  
Que toute action **au-delà de ce délai soit déclarée forclosée** dans le mois qui suit ( pas le cas actuellement ... contrairement à la loi ! ) et obligation faite au Tribunal de notifier sous quinzaine la **notion de forclusion.**
3. **Interdiction faite au tribunal de préciser l'obligation au requérant de notifier au pétitionnaire dans un délai de quinze jours + interdiction de relance de la part du tribunal si ce dernier ne reçoit pas toutes les pièces dans le délai imparti (toujours en matière de forclusion)**
4. **Précision en matière de recevabilité "territoriale"** : qu'elle ne puisse se faire que dans le seul Tribunal Administratif (TA) dont relève l'autorité délivrant, en précisant qu'il s'agit du seul tribunal administratif du lieu du PC (confusion faite avec lieu du siège de la société qui construit)
5. **Recours ASSOCIATIONS et autres** : supprimer la notion de caractère abusif très difficile à démontrer dans les faits afin que des sanctions financières puissent être appliquées avec une transparence et une responsabilité effective et personnelle du président de l'association.

## ART 34 ET 48 FAVORISER LA MOBILITE DANS LE PARC SOCIAL

**L'article 34** permettrait de répondre au besoin des personnes en mobilité ayant besoin d'un logement sur une courte durée.

Le projet de loi tend à améliorer l'accès au logement des personnes en créant « **le bail mobilité** » un cadre de location de logement meublé d'une durée réduite et souple, tout en offrant des garanties pour les bailleurs (moins de garantie pour le propriétaire, plus de dépôt de garantie, plus de solidarité dans la caution) et les locataires dans ces seuls cas de mobilité (absence de dépôt de garantie, éligibilité au dispositif de garantie locative VISALE (VISA pour le Logement et l'Emploi) élargi, non reconduction. ( ... en quoi la non reconduction est-elle plus souple ?).

D'une façon générale, ce type de demande trouve sa solution dans le AirB&B !

Nous pensons donc que ce sont ces locations qui sont visées afin de les faire entrer dans un cadre qui pourra être fiscalisé...

Nous ne sommes pas convaincus de l'efficacité d'une telle mesure.

**Une défiscalisation de ce "type de location" avec justification nous semblerait plus efficace.**

**L' Article 48** – Le bail mobilité est défini comme la location d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 de la présente loi à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

La création de ce bail ne nous paraît pas répondre à un besoin. Nous avons déjà le bail meublé (1 an) et le bail meublé étudiant (9 mois) qui couvrent parfaitement les besoins de personnes qui ont besoin de mobilité.

Le préavis est d'1 mois, donc très souple.

La durée du bail n'impacte que le propriétaire, le locataire est libre de repartir au bout d'un mois s'il le souhaite.

De véritables solutions existent pour les besoins d'1 mois ou 2 mois, qui sont aujourd'hui ancrées dans nos habitudes sociétales : hôtel ou résidence hôtelière ou AirB&B, booking etc.

Ce bail ne répondra pas au besoin des personnes ayant nécessité de se loger pour un laps de temps très court d'1 mois ou 2. Monter un dossier administratif, signer des documents, payer des honoraires, ouvrir et ensuite fermer des compteurs, prendre du temps pour un état des lieux entrant et sortant.

Le danger pour ce type de bail, s'il venait à être validé, serait de défendre les honoraires. La recherche, l'étude du dossier, la rédaction du bail et les états des lieux feront que le locataire restera 1 mois ou 10 mois.

Mais les locataires n'accepteront pas de payer un tel montant pour une si courte durée : cette loi déresponsabilise les locataires

**La loi a été pensée pour la région parisienne et pas pour le reste de France.**

**Le risque majeur sera de tuer le marché du meublé et renforcer le AirBnB et les marchands de sommeil.**

En effet, de multiples freins, tant réglementaires que financiers rendent difficile l'accès au logement dans cette situation et peuvent conduire à renoncer à une formation, à un contrat d'apprentissage, à un stage ou tout autre motif nécessitant la mobilité des personnes.

Les mêmes exigences que pour tout type de bail, beaucoup de temps à y passer, avec le risque de refus des candidats par le propriétaire alors que le bail meublé suffit entièrement à répondre à la demande.

Quid des reconductions des missions intérimaires ? Obligation de mettre le locataire dehors où faire un bail meublé ordinaire ? Le locataire et le propriétaire vont-ils admettre de repayer la rédaction du nouveau bail ?

« Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite » :

Le danger pour les propriétaires, résidera en moins de garantie, car on sait que aujourd'hui l'effet solidarité joue.

Des locataires rencontrant des problèmes seront plus enclins à trouver des solutions pour régler leur part du loyer s'ils savent que cette somme peut être demandé à leur colocataire.

Dérive possible : ne mettre qu'un locataire sur le bail !

« Art 48-2. – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail mobilité.

**Donc si le locataire a une mission de 2 mois reconductible autant partir sur du meublé classique.**

« Art 48-3. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

C'est déjà le cas pour les meublés

« Art 48-4. – Le loyer est librement fixé (mais peut faire l'objet d'encadrement ? Cela doit être expressément exclu du champ de l'éventuel encadrement ), le cas échéant, dans les conditions prévues au I de l'article 25-9 et ne peut être révisé en cours de bail.

« Art 48-5. – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

Le **dépôt de garantie** a été ramené à 1 mois (ALUR) pour les logements vides, et cela a eu un impact sur les locations meublées.

Cela a apporté une certaine souplesse au locataire et cette disposition est bien acceptée par le bailleur.

Par contre, les propriétaires n'accepteront pas de louer sans dépôt de garantie, qui entrainerait une désresponsabilisation des locataires. **Il faut maintenir le dépôt de garantie à 1 mois.**

« Art 48-6. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le précédent locataire se serait acquitté. »

**Il y a une possibilité qui existe déjà de prendre des charges forfaitaires sans régularisation pour les meublés, pas vraiment d'impact si les charges sont bien calculées.**

**Sur la COPROPRIETE :** la location de meublés touristiques est contraire à la destination de l'immeuble en copropriété.

Des copropriétaires louent leurs studios dans une copropriété, sous l'appellation « hôtels studios Meublés » pour des séjours brefs, intégrant la fourniture de services hôteliers.

Des copropriétaires les assignent en remise en état des lieux, tandis que les bailleurs « meublés » demandaient que la clause du règlement de copropriété interdisant de louer les chambres des appartements à des personnes différentes, soit déclarée illicite car portant atteinte à leur droit de jouissance et n'étant pas justifiée par la destination de l'immeuble.

La cour de cassation considère « qu'ayant retenu qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser syndic de l'existence d'un bail et constaté que M. X... et la société Y...avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des hôtels studios meublés » avec prestations de services, la cour d'appel qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision en ordonnant la remise en état des lieux.

Cette décision s'inscrit dans le cadre d'une sévérité accrue de la jurisprudence à l'égard des **locations meublées de courte durée** qui, par leur nature même, peuvent être assimilées à des activités libérales ; sans compter la possibilité pour les copropriétaires de faire échec aux changements d'affectation de locaux meublés sur le fondement de l'article L 613-7 CCH, 3e Civ, 8 mars 2018, n014-15864.

## ART 55 RENOVATION ENERGETIQUE

Alors que la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale avait introduit le carnet numérique dans le projet de loi ELAN, le Gouvernement avait déposé un amendement pour le supprimer.

Mais les députés ont rejeté ce dernier maintenant ainsi le carnet numérique dans le projet de loi Elan. "

Nous pensons que le **principe** d'un document de suivi « tout au long de la vie » du bâtiment, est un principe qui va dans le bon sens, notamment pour ce qui concerne les modifications apportées par les différents utilisateurs, la maintenance, les remises en état, la restauration de l'immeuble au fil du temps.

Pour autant, imposer aujourd'hui une énième règle ne nous paraît pas aller dans le sens de ces nouvelles approches plus partagées, concertées en vue de simplification.

Nous préconisons de faciliter, voire généraliser une phase d'**EXPERIMENTATION** pendant 5 à 10 ans par exemple, avant mise en place d'une phase plus incitative, voire obligatoire.

**Alain RAGUIDEAU**

**Président du CINA**

