Le projet Elan adopté par l'Assemblée Nationale le 12 juin 2018, sera discuté au Sénat au cours du mois de juillet.

Quel est l'objectif de cette loi ?

Le gouvernement au travers du projet de loi ELAN compte s'adapter aux nouveaux modes de vie des Français ainsi qu'aux différents besoins des territoires.

Proposer des logements en phase avec les besoins des familles, les accompagner dans les différentes étapes de leur vie sociale et professionnelle.

De plus, ce projet prévoit des moyens spécifiques afin de rénover les centres villes des villes moyennes et de réussir la transition écologique et numérique des territoires.

Quelles sont les mesures importantes pour les locataires et les propriétaires ?

Pour le locataire

La création d'un nouveau bail : le bail mobilité

Il s'agit d'un bail dérogatoire sur un logement meublé qui aura une durée limitée de 1 à 10 mois non renouvelable, résiliable avec un préavis d'un mois. Ce bail devra être motivé par la mobilité du locataire (étudiants, salariés en formation, en stage, mission temporaire …..)

Le loyer sera fixé librement et il sera impossible de signer deux baux mobilité consécutifs avec le même locataire. Enfin les locataires seront éligibles à la caution VISALE (prise en charge des impayés et des dégradations). Aucune clause de solidarité ne pourra être applicable en cas de colocation.

Contrôle renforcé des locations touristiques

L'idée est de mieux encadrer les locations saisonnières notamment dans les grandes villes.
Les particuliers qui n'auront pas déclaré à la mairie leurs locations ou le décompte des nuits ayant fait l'objet d'une location seront susceptibles d'amendes pouvant atteindre 10.000 €.
De plus, des amendes très lourdes (50.000 €) puniront les particuliers qui n'auront pas effectué le changement d'usage d'un logement rendant la location illégale.

L'encadrement des loyers instauré par la loi Alur en 2014

Cet encadrement avait été mis à mal par les tribunaux administratifs en 2017 et par la Cour d'appel le 28 juin 2018. Ce projet de loi y revient dans ses grands principes.

Dans les zones dites tendues, le préfet pourra par arrêté décider de l'encadrement des loyers et prononcer des amendes administratives aux bailleurs irrespectueux du règlement mis en place.

Parmi les autres mesures du projet de loi applicables au locataire on trouve également :

- La création du bail numérique, la loi ALUR avait mis en place un bail type, la loi ELAN permet de le faire signer électroniquement par les parties.
- La suppression de la mention manuscrite du contrat de caution solidaire ;
- La dématérialisation possible des diagnostics obligatoires en matière de location ;
- La protection du bailleur au regard du cautionnement solidaire lors du départ d'un locataire victime de violences conjugales ou domestiques.
- Une protection renforcée des locataires en surendettement dans le cadre de la procédure d'expulsion

Pour le copropriétaire :

- Le copropriétaire sera tenu de fournir au syndic dans le mois de la remise des

clés les informations relatives au locataire (nom, prénom, téléphone, courriel)
- Une refonte du droit de la copropriété sera obtenue par voie d'ordonnance et aura pour objectif de clarifier les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété.
- Enfin lors d'un achat sur plan le propriétaire aura la possibilité de se réserver l'exécution de certains travaux de finition.

Le projet ELAN s'intéresse t'il aux constructeurs ?

L'objectif et l'ambition du projet ELAN est de construire plus, mieux et moins cher afin de répondre aux besoins de chacun, de protéger les plus fragiles **et en même temps** d'améliorer le cadre de vie de tous.

C'est pour cela qu'un ensemble de freins sera levé afin de faciliter la possibilité de construire (simplification de l'acte de construire, accélération de procédures administratives et limitations des recours abusifs).

Il est aussi prévu une simplification des normes afin de construire plus et plus vite.