

PROJET LOI LOGEMENT BAIL MOBILITE : Précarité pour les uns, sécurité et jackpot pour les autres !

Discuté dans le cadre du projet de loi logement qui devrait être présenté en décembre prochain et soumis au parlement début 2018, le ministère de la cohésion des territoires dévoile peu à peu -et prudemment- les contours de son nouveau « **bail mobilité** ».

Réclamé depuis longtemps par les professionnels du secteur de l'immobilier, le « bail mobilité » institue un nouveau type de contrat de location meublée, pouvant aller d'une durée de 1 à 10 mois, sans possibilité de renouvellement, et dont le montant de charges locatives serait forfaitaire sans avoir à être justifié par le bailleur... Sans dépôt de garantie, le « bail mobilité » devait initialement être destiné aux jeunes en apprentissage, en formation professionnelle ou en stage rencontrant des difficultés d'accès au logement du fait de leur précarité.

Ecornant déjà considérablement la protection des locataires issue de la Loi Méhaignerie de 1989, le gouvernement semble avoir révisé sa copie pour que le « bail mobilité » puisse être proposé « à tout le monde », comme le demandait le secteur immobilier.

Pour l'AFOC, cette extension constitue une précarisation supplémentaire de tous les locataires confrontés aux aléas de la vie : dans le pire des cas, perte d'emploi ou CDD à répétition par exemple, le locataire pourrait se retrouver corrélativement privé de logement ; dans le meilleur, CDI ou reconduction CDD, il serait de toute manière obligé à la fin du bail de quitter et de rechercher un autre logement.

En revanche, il sécurise considérablement le bailleur : juridiquement d'abord, puisqu'il sera autorisé à relouer son logement sous « bail mobilité » autant de fois qu'il le souhaite à condition que cela ne soit pas au même locataire. Financièrement ensuite, le locataire amené à partir avant le terme prévu restant redevable des loyers pour toute la durée du contrat de location. En outre, si la gestion locative du bien est confiée à une agence, celle-ci facturera à chaque nouveau locataire en « bail mobilité » des honoraires, incitant à un « turn-over » très lucratif !

Si l'on comprend la logique du dispositif initial qui visait à inciter les propriétaires à (re)mettre sur le marché locatif les logements vacants, il paraît aujourd'hui indispensable pour l'AFOC de revoir les modalités juridiques et financières applicables au « bail mobilité », le risque de voir un nombre important d'entre eux retirer leur logement de la location longue durée (3 ans renouvelables), ou être incité à le faire, pour choisir la location courte (à partir d'1 mois, jusqu'à 10 mois) en alternant bail mobilité et location touristique étant considérable.

Face à la possibilité d'une telle dérive, par définition contreproductive au regard des objectifs affichés, l'AFOC demande au Ministère d'encadrer l'usage du « bail mobilité » pour que ce dernier ne se transforme pas en « bail précarité » et en jackpot pour le secteur immobilier.

Paris, le 20 novembre 2017

La Secrétaire générale



Martine DEROBERT