

Loi ALUR - Accès au Logement et un Urbanisme

Loi Duflot ALUR et Loi Pinel

A compter du 1er Octobre le nouveau [Zonage A/B/C Pinel](#) est applicable

A compter du 15 septembre 2014 : [Les frais d'agence pour la location sont plafonnés](#)

A compter du 1er Septembre 2014 : **NOUVEAU PLAN DE RELANCE**

Sylvia Pinel, ministre du logement, modifie la loi Duflot sur l'investissement immobilier locatif et la renomme [LOI PINEL](#).

La Nouvelle [loi Pinel](#) encourage l'investissement immobilier locatif dans l'immobilier neuf au profit d'un avantage fiscal sur l'impôt sur le revenu.

> [En savoir plus sur la loi Pinel](#)

Le 20 février 2014, la loi Duflot ALUR est votée et validée. Désormais de nouvelles règles sont applicables pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové. Loi mise en place par **Cécile Duflot, la ministre du Logement**.

La loi Duflot ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

Ce programme ambitionne la mise en place de plusieurs réformes. Parmi elles, 6 mesures phares sont à retenir :

I – Loi Duflot Alur : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

A. Encadrer les honoraires des syndicats de copropriété

Le recours à un syndic professionnel est plus encadré

- 1/ La mise en concurrence est obligatoire avant désignation du syndic de copropriété
- 2/ Une rémunération forfaitaire de principe est mise en place
- 3/ Un modèle de contrat type est créé
- 4/ Le [syndic de copropriété](#) sera tenu de mettre à disposition les documents de la copropriété, les décisions prises en assemblée générale. A compter du 1er janvier 2015, le syndic professionnel devra proposer un accès en ligne afin de consulter tous les documents liés à la gestion de l'immeuble.

B. Les rapports entre propriétaire et locataires dans le parc privé

- Favoriser les rapports bailleurs/locataires
- Diminuer le cout du logement pour le locataire
- Maitriser le risques d'impayés pour le bailleur
- Mise en place d'un loyer médian de référence par zone

La création d'un mécanisme d'encadrement des loyers constitue une des mesures phares concernées par ce projet de loi. Elle fait partie des normes de régulation mises en place, dans le but de contenir la hausse des loyers. Depuis des années, l'absence de régulation a favorisé la hausse de plus en plus importante des prix des logements, et l'asymétrie entre l'offre et la demande n'a cessé de se creuser. Par l'**encadrement des loyers**, le projet Alur prévoit de limiter leur niveau et de contenir leur progression. Une réforme importante concerne directement la fixation des loyers et l'application du **loyer médian de référence**, dont le montant sera fixé sur décret chaque année par le préfet, et qui sera majoré ou minoré de 20 %. A la différence du **loyer moyen**, la stabilité du loyer médian de référence permettra de contenir efficacement la progression des prix des logements. Seront particulièrement concernées, les zones où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande, et qui représentent 70% du parc de logement.

C. Mettre en place une garantie universelle des loyers (GUL)

L'objectif est d'indemniser les bailleurs en cas d'impayés de loyers pour ainsi favoriser la mise en location de logements vacants, de donner accès au logement à des personnes de faibles revenus.

Afin de faciliter l'**accès aux logements**, une politique de protection des impayés sera instaurée, ceci pour la sécurisation des bailleurs. Beaucoup de propriétaires hésitent à louer leurs biens, compte tenu des risques ou litiges possibles liés au non-paiement. Les nouvelles mesures prévoient la mise en place d'une [garantie universelle des loyers Gul](#) qui entrera en vigueur au 1er janvier 2016. Ceci aura pour objectif de protéger les propriétaires contre les impayés et les encourager à mettre leurs logements à disposition des locataires, tout en facilitant l'accès aux personnes à revenus irréguliers ou modestes. L'**indemnisation des impayés** se fera par la garantie, et un accompagnement du locataire en difficulté sera parallèlement mis en place.

D. Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

- Rendre plus compétent les professionnels de l'immobilier pour augmenter la confiance envers les futurs acquéreurs
- Encadrer d'avantage la profession en délimitant clairement les différentes activités immobilières
- Obligation pour tous professionnel d'avoir recours à une responsabilité civile professionnelle
- Création d'une sanction pénale en cas d'exercice de la profession alors que la personne comportait une interdiction
- Création d'une sanction administrative en cas de mise en location par un professionnel d'un bien immobilier jugé comme inhabitable.

Autrefois, les coûts de logements étaient largement alourdis par de nombreux frais, y compris ceux des agents immobiliers. Pour éviter cela, le **projet Alur** vise la transparence par rapport aux frais payés aux intermédiaires en mettant en place une véritable régulation des professions immobilières. Dans la pratique, les coûts inhérents à la location pesaient lourdement sur le budget des futurs occupants, sans négociation possible. L'absence de transparence et de régulation claire a alors entraîné un déséquilibre dans la répartition des charges. Mais dorénavant les frais de mise en location incomberont en totalité au bailleur, à l'exception des **frais de réalisation de l'état des lieux** et de la **rédaction du bail**, qui seront partagés entre les deux parties. Pour éviter les anomalies, ces frais seront eux-mêmes plafonnés par décret pour plus de transparence par rapport aux coûts réels. En effet, les honoraires actuellement pratiqués par les agences immobilières se basent généralement sur le montant du loyer et non sur des prestations de service. Ces pratiques creusent encore plus les écarts dans les zones où la demande excède largement l'offre, et contribuent à favoriser une politique d'offre au plus offrant pour la plupart des cas.

E. Améliorer la prévention des expulsions

- traiter les impayés le plus en amont possible
- renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement (FSL).

F. Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Le **projet de loi Alur** prévoit la simplification des formalités pour l'accès au logement. Une liste exhaustive des pièces exigibles sera désormais établie par décret, à la différence de l'ancienne réglementation qui prévoyait une liste des documents non exigibles afin de protéger le locataire. Cette disposition s'est révélée au final non efficace et ouverte aux abus de toutes sortes. Concernant le bail, il sera dorénavant établi selon un modèle type, de même que le compte rendu d'établissement de l'état des lieux. Afin de diminuer les litiges et contentieux, des mesures d'encadrement strictes seront mises en place, permettant la comparaison des lieux entre le début de la location et le départ du locataire.

G. Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

L'habitat participatif est un regroupement de ménage mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif.

II - Loi Duflot Alur : Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

A. Les mesures de prévention

Le **projet de loi Alur** prévoit l'incitation des bailleurs à **réhabiliter leurs logements**. Une sanction sera donc appliquée à l'encontre des propriétaires négligents. Certaines pratiques dégradantes sont en effet acceptées par les locataires qui n'osent pas se plaindre : les appartements sont divisés, sur-occupés et insalubres tout en étant loués à des prix élevés. Le **projet de loi Alur** prévoit des dispositions légales qui empêcheront désormais de tels abus, en condamnant les bailleurs indécents à l'interdiction d'acheter des biens immobiliers pendant 5 ans en leur nom propre ou sous couvert d'une société intermédiaire.

B. Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Abaisser le seuil de mise en place des démarches administratives concernant l'impayé envers les [syndics de copropriété](#). Seuil de déclenchement passé de 25% à 15%.

C. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

- Creation de conditions permettant aux établissements publics de coopération intercommunale de devenir des acteurs uniques de la lutte contre l'habitat indigne en donnant à leurs présidents les prérogatives en matières de police spéciales du logement, détenues d'une part par les maires des communes membres et d'autre part par le préfet.

- améliorer la lutte contre les marchands de sommeil.

III – Loi Duflot Alur : Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement

A. Reforme des procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité

Le nouveau projet de loi prévoit la réforme du système d'attribution : les démarches pour la demande de logement seront simplifiées et le demandeur bénéficiera du droit à l'information sur l'avancée de son dossier. La possibilité de l'utilisation d'internet lors du dépôt de dossier permettra le partage des informations de manière efficace. L'accès libre aux dossiers et le partage des informations a déjà été expérimenté dans certains départements, à la demande des usagers.

B. Améliorer le contrôle du secteur du logement social

C. Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social

D. Elargir les délégations de compétence en matière de politique du logement

E. Reformuler la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

IV – Loi Duflot Alur : Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

De **nouvelles normes de construction** sont nécessaires pour parvenir à un développement écologique de l'urbanisme.

Une réglementation sur les matériaux à utiliser sera mise en place auprès des constructeurs, promoteur et constructeur.

La **loi Alur** a été initié par **Cécile Duflot**, et reprise aujourd'hui par la nouvelle ministre du logement **Sylvia Pinel**.

Sylvia Pinel souhaite également apporter son analyse et expérience dans le secteur du logement et prévoit une [loi Pinel](#) afin de maintenir la construction en France.

La [loi Duflot](#)

La **loi ALUR** ou dite **loi Duflot 2**, **Loi Duflot ALUR** est à ne pas confondre avec la [loi Duflot 2014 sur l'investissement immobilier locatif](#).

Résumé loi Duflot ALUR

Loi Alur pour la location

- Encadrer les loyers
- Limiter les justificatifs pour un locataire
- Créer un formulaire type pour le bail et l'état des lieux
- Uniformiser la location vide et meublée
- Clarifier les frais d'agence liés à la mise en location
- Faciliter l'accès au logement et améliorer la prévention des expulsions

Loi ALUR pour les propriétaires bailleurs

- Protéger les propriétaires des risques d'impayés et encourager la mise en location
- Créer l'Agence de la garantie universelle des loyers

- Contraindre les propriétaires indécents à faire des travaux
- Améliorer la [gestion des copropriétés et prévenir leur dégradation](#)

Loi ALUR pour les nouvelles construction

- Densifier en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins
- Lutter contre l'étalement urbain
- Favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux
- Accompagner le développement de l'habitat léger

Pour les professionnels de l'immobilier

- Clarifier la rémunération et l'activité des syndics
- Instaurer une obligation de formation continue
- [Encadrer les syndics de copropriété avec loi Alur](#)