

Loi Alur

Ce qu'elle va changer dans la vie des Français

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), définitivement adoptée par une large majorité de parlementaires de l'ensemble de la gauche socialiste, écologiste, radicale et communiste, va apporter des réponses rapides, concrètes et durables aux difficultés que connaissent les Français dans l'accès à un logement de qualité.

Ces réponses passent par :

- ▶ une politique de régulation d'un marché livré à lui-même depuis plus d'une décennie et où les prix se sont envolés ;
- ▶ des mesures protégeant le pouvoir d'achat des ménages ainsi que les familles les plus démunies qui, en tant de crise, sont à la merci de tous les abus ;
- ▶ une volonté de réconcilier justice sociale et efficacité écologique.

Les principales mesures de la loi sont présentées dans le dossier de presse accessible sur www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/1402178_dp_alur_adoption_definitive.pdf.

Résumé en dix points de ce qui va changer dans la vie des Français.

1- Encadrement des loyers : faire baisser les loyers excessifs et contenir leur augmentation

- ▶ Encadrer les loyers dans les villes de +50 000 habitants où il existe une forte demande de logements.
- ▶ Les loyers ne pourront pas dépasser 20 % du loyer de référence fixé par le préfet.
- ▶ Dans l'agglomération parisienne, un quart des loyers pourront baisser (contre une augmentation de 40 % leur montant sur les 10 dernières années !)

2 – Garantie universelle des loyers : un droit nouveau pour tous

- ▶ Indemniser les bailleurs dès le signalement de l'impayé, sur une durée maximum de 18 mois dans la limite du loyer de référence.
- ▶ Prévenir les expulsions en accompagnant les locataires en difficulté.
- ▶ La garantie universelle des loyers (Gul) sera automatique et figurera sur le bail.

3 – Pour les locataires : frais d'agence divisés par deux, démarches simplifiées

- ▶ Les honoraires facturés au locataire ne seront plus indexés sur le montant du loyer et ils seront plafonnés
- ▶ Les honoraires seront désormais à la seule charge du propriétaire, à l'exception de quatre prestations partagées avec le locataire : organisation de la visite, constitution du dossier, rédaction de l'état des lieux et du contrat de location.
- ▶ Dans les zones tendues, le montant des honoraires payés par les locataires sera au moins divisé par deux.
- ▶ Les pièces justificatives que les bailleurs pourront demander au candidat locataire pour constituer son dossier seront définies par une liste. En dehors de cette liste, aucun autre document ne pourra être exigé.
- ▶ Création d'un formulaire type de contrat de location qui mentionnera notamment les équipements offerts dans le logement, les travaux effectués récemment, le montant du dernier loyer, du loyer médian et du loyer maximum.

4 – Les marchands de liste : fin des abus

- ▶ Contrairement à la situation actuelle et pour mettre définitivement fin aux abus, les marchands de liste devront avoir l'exclusivité des logements proposés sur les listes qu'ils vendent, ce qui garantit aux consommateurs que la liste qu'ils acquièrent ne comporte que des biens qui n'ont pas déjà été loués par ailleurs.

5 – Remise en ordre de la gestion des copropriétés par les syndic

- ▶ Le compte séparé devient la règle, sans frais supplémentaires pour les copropriétaires.
- ▶ Les tarifs des syndic seront encadrés : en dehors des frais « particuliers » listés dans un décret, les autres prestations ne pourront plus être facturées en plus du forfait annuel.
- ▶ La réalisation de travaux, notamment en matière de rénovation énergétique, est favorisée avec la création d'un fonds qui facilitera leur financement par la copropriété.

6 – Demande de logement social : plus simple et plus transparente

- ▶ Une démarche plus simple et transparente, grâce à un dossier de demande unique, qui pourra être déposé sur Internet.
- ▶ Le demandeur aura des informations et pourra suivre l'avancement de son dossier

7 – Lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

- ▶ Les marchands de sommeil condamnés ne pourront plus acheter des biens immobiliers.
- ▶ Pour contraindre les propriétaires indécents à réhabiliter les logements qu'ils louent, la loi Alur prévoit la création d'une amende de 1 000 euros par jour qui sera payée par le bailleur qui n'aura pas réalisé les travaux dans les délais prescrits par le juge.

8 – Protéger les familles en difficulté en prévenant les expulsions

- ▶ Initialement prévue du 1er novembre au 15 mars, la trêve hivernale des expulsions est prolongée de quinze jours.
- ▶ Le bénéfice de la trêve hivernale est rétablie pour les occupants sans droit ni titre, sauf si le juge en décide autrement. Une décision forte, l'année 2014 marquant le 60e anniversaire de l'appel lancé par l'abbé Pierre durant l'hiver 1954.
- ▶ Pour favoriser le maintien dans le logement, la possibilité est donnée au juge de laisser plus de temps (jusqu'à trois ans au lieu d'un an auparavant) aux ménages en procédure d'expulsion pour rembourser leur dette ou trouver une solution de relogement.

9 – Place à l'innovation avec l'habitat participatif

- ▶ L'habitat participatif est dorénavant inscrit dans la loi et doté d'un vrai statut juridique.
- ▶ Ce mode d'habitat concerne des projets où des familles se regroupent pour concevoir et construire ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif, dans le respect de valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat sain et écologique, la mutualisation des espaces et des ressources. Il est aussi synonyme de réduction des coûts (suppression des intermédiaires, diminution des charges).

10 – Terres agricoles et naturelles mieux protégées

- ▶ Le transfert aux intercommunalités de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme – le PLUI – va permettre de construire des logements en contenant l'étalement urbain, en préservant mieux la biodiversité et les ressources.
- ▶ Un coup d'arrêt est également donné à l'artificialisation des sols : les zones à bâtir qui ne font pas l'objet d'un projet d'urbanisation doivent désormais être considérées comme des terres naturelles ou agricoles, et sont donc protégées de toute urbanisation intempestive.