

❖ LA LOI ALUR

Qu'en reste-t-il vraiment ?

Trois mois après l'adoption de la loi Alur pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové de Cécile Duflot, le gouvernement Valls remet sérieusement en question plusieurs points majeurs du projet.



« Il n'y a aucun détricotage, mais une application réaliste, pragmatique et vigilante de la loi... », déclarait Manuel Valls, à propos d'une révision de la loi Alur.

Le ton rassurant employé par le Premier ministre ne trompe guère. On assiste bien aujourd'hui à une remise en cause de plusieurs des principaux chantiers, à commencer par la garantie universelle des loyers (GUL). Pour autant, la loi n'est pas devenue une coquille vide. Certaines mesures importantes en faveur des locataires demeurent. Voici une première synthèse des dispositions qui devraient s'appliquer et de celles qui ont beaucoup moins de chances de voir le jour.

Mesures applicables

La Loi Alur est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Depuis, plusieurs mesures régissent déjà l'ensemble des contrats de location, quelle que soit leur date de signature. C'est notamment le cas du **délai de prescription pour la réévaluation annuelle du loyer**. Le délai est porté à 1 an ; au-delà, le propriétaire ne peut plus rien réclamer.

Le **passage à 2 ans du délai de prescription** pour la récupération des charges est également en vigueur.

Autres mesures applicables : la **mise à disposition du locataire, pendant 6 mois, des justificatifs de charge et la réduction de loyer** en cas de travaux entrepris par le propriétaire, au-delà de 21 jours.

D'autres dispositions concernent uniquement les contrats de location conclus après le 27 mars 2014. C'est le cas du **nouveau dispositif sur le congé pour vente**, avec une protection renforcée des locataires en place : assouplissement des conditions d'âge et de revenus des personnes « protégées » (qu'il est difficile de faire partir) et impossibilité pour les acheteurs de logements occupés de donner immédiatement congé au locataire. C'est aussi le cas de **l'abaissement du délai de restitution de la caution à 1 mois** et de la fixation de pénalités au-delà (équivalant à 10 % de loyer par mois de retard).

Mesures sauvées pour l'instant

Le décret établissant la **liste limitative des documents qui peuvent être réclamés au locataire** reste attendu. Il devrait, selon toutes

probabilités, être adopté à la rentrée et mettre fin aux nombreux abus constatés sur ce point.

S'agissant des syndicats de copropriété, le gouvernement ne devrait pas non plus revenir sur le principe fondamental d'une **liste limitative des charges exceptionnelles** (tous ces frais facturés en plus des honoraires de base payés au syndic). Le décret qui doit fixer la liste des frais particuliers pouvant donner lieu à une rémunération supplémentaire est ainsi attendu pour le mois d'octobre ou novembre 2014.

Mesures incertaines

Les inquiétudes qui pèsent sur la GUL (garantie universelle des loyers), l'encadrement des loyers et le plafonnement des honoraires des agences immobilières sont en revanche beaucoup plus lourdes.

Il se rait ainsi déjà quasiment acquis que la GUL (censée remplacer la caution exigée par les propriétaires aux locataires) ne devrait concerner que les jeunes... Sans que l'on sache d'ailleurs quand et comment ce dispositif « amaigri » pourrait s'appliquer ! Car la question de son financement pose toujours problème... Depuis le début, Bercy renâcle devant les dépenses supplémentaires liées à la GUL. Avec l'annonce de la relance du dispositif en faveur de l'investissement locatif par Sylvia Pinel, la question devient encore plus problématique. La perspective de puiser dans les crédits dégagés par la fin du système de défiscalisation Scellier (et son remplacement par un Duflot plus restrictif) s'éloigne déjà...

La mesure phare de Duflot, l'encadrement des loyers, a également du plomb dans l'aile. En évoquant « un souci d'équilibre entre la protection du locataire et la rentabilité pour les bailleurs et investisseurs », Manuel Valls semble adopter une position pour le moins « assouplie ». La censure du Conseil constitutionnel en mars 2014 avait déjà sévèrement porté atteinte au mécanisme. Le Conseil avait en effet condamné la possibilité pour les préfets d'abaisser localement le niveau de plafonnement. En outre, pour être viable, le dispositif implique que l'on puisse établir un loyer médian de référence (le plafond est établi à partir de cette base). Il est donc impératif de disposer de données fiables pour fixer ce loyer de référence. Or, depuis l'adoption de la loi Alur, le gouvernement n'a guère avancé sur le dossier de la fiabilisation des données (en principe fournies par les agences immobilières).

Reste enfin à savoir quelle sera la position du gouvernement concernant le **plafonnement des honoraires de location à la charge des locataires**. Les professionnels de l'immobilier exercent en effet actuellement une très forte pression sur le gouvernement pour que les plafonds soient revus à la hausse... Avec un argument récurrent qu'il est difficile de mesurer : le nombre d'emplois que la disposition pourrait faire perdre à la profession.

❖ ACTION LOGEMENT

Action Logement demande aux CIL de suspendre toute signature de convention financière avec les bailleurs sociaux.

L'UESL-Action Logement a adressé, le 30 juin 2014, un courrier aux présidents et directeurs généraux de CIL, leur demandant de « suspendre jusqu'à nouvel ordre toute signature de convention financière engageant des financements d'Action Logement au bénéfice d'organismes de logements sociaux ».

Le mouvement estime en effet que le ponctionnement d'1,2 Md€ par an voulu par le gouvernement pour financer les politiques publiques « rend impossible la poursuite du programme d'emprunt » auprès des fonds d'épargne prévu dans la lettre d'engagement mutuel de 2012. Prise à l'unanimité lors du conseil de surveillance du 26 juin, cette décision intervient alors que la prochaine rencontre avec le cabinet de Sylvia Pinel, dans le cadre des négociations avec l'État sur l'emploi des ressources de la Peec est fixée au 3 juillet.

Les partenaires sociaux gestionnaires de l'UESL-Action Logement l'avaient annoncé : ils renonceront à emprunter auprès des fonds d'épargne pour financer davantage le logement social si l'État de son côté maintient le prélèvement sur les ressources de la Peec à 1,2 milliard par an, contrairement à ce que prévoit la lettre d'engagement mutuel du 12 novembre 2012.

Dans un courrier adressé aux présidents et directeurs généraux de CIL, en date du 30 juin 2014, l'ex 1 % Logement leur demande « de suspendre jusqu'à nouvel ordre toute signature de convention financière engageant des financements d'Action Logement au bénéfice d'organismes de logements sociaux ». Cette instruction, décidée par un « vote unanime » lors du conseil de surveillance du 26 juin 2014 qui avait par ailleurs vu Jean-Luc Monteil devenir président de l'UESL, « concerne tous les types de financements, y compris la surcharge foncière, et tous les types d'organismes ». Elle sera appliquée « le temps de redéployer par type de produits, en concertation [avec les CIL], les financements qui resteront disponibles en l'absence d'emprunts nouveaux », précise la lettre.

« L'UESL estime que la rupture unilatérale par l'État de son engagement de réduire les subventions aux politiques publiques rend impossible la poursuite du programme d'emprunt, pour des raisons financières autant que d'absence de confiance », font valoir les partenaires sociaux, alors qu'une nouvelle rencontre avec le cabinet de la ministre du Logement, dans le cadre de la négociation en cours sur l'emploi des ressources de la Peec, est prévue jeudi 3 juillet.

Appel à la mobilisation des élus locaux et des parlementaires.



Le mouvement entend « faire connaître, sans délai [sa] position aux élus et aux acteurs du logement », mais aussi à la presse et « obtenir autant que possible des questions au gouvernement dans les deux prochaines semaines », explique la lettre. Dans ce cadre, « un kit de communication d'influence » est adressé aux CIL, comprenant notamment « un courrier type à faire parvenir aux élus (parlementaires, vice-présidents des principaux CTBE [comités territoriaux de bassins d'emploi] et conseils généraux et régionaux) » pour les alerter sur le sujet. La lettre type qu'AEF Habitat et Urbanisme a pu consulter, revient notamment sur les missions d'Action Logement, les positions respectives du mouvement et de l'État dans le cadre de la négociation en cours, et estime à « plus de 120 000 » le nombre de logements neufs « qui pourraient, faute de financements d'Action Logement, ne pas être construits dans les trois prochaines années, au détriment de l'emploi de 240 000 salariés ».

Est également jointe à la lettre aux CIL, une « simulation du modèle économique intégrant les nouveaux prélèvements de l'État » à hauteur de 1,2 Md€, qui évalue le prélèvement supplémentaire sur quatre ans, à 1,46 Md€. La trésorerie passerait alors de 600 millions d'euros en 2013 à - 1,2 Md environ à partir de 2018.

❖ DERNIERE MINUTE

Sylvia Pinel demande à Action Logement de ne pas "mettre en danger" le financement de logements sociaux. (Communiqué de presse du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, diffusé le 4 juillet).



Mini diminution

Lors de cette rencontre, le gouvernement aurait renoncé à maintenir le ponctionnement de l'ex-1 % au niveau 1,2 milliard d'euros par an, et aurait proposé de diminuer ce prélèvement de 100 millions par an, en 2016 puis en 2017. Les partenaires sociaux y voient certes une "ouverture", mais estiment qu'elle n'est pas suffisante. Pour mémoire, le gouvernement était jusqu'à présent resté ferme sur sa volonté de maintenir ces prélèvements à hauteur de 1,2 milliard d'euros, ce qui allait à l'encontre des engagements formalisés dans la lettre d'engagement mutuel de nov. 2012. "Si l'Etat veut prélever plus que prévu dans les caisses d'Action Logement (...) c'est pour financer le pacte de responsabilité, donc faire payer par les entreprises cotisant au 1 % logement. Les allègements de charges sur les entreprises, c'est sans rapport avec le logement !" tempête Jean-Luc Monteil,

président d'Action Logement après avoir vu le ministère.

Redéployer les fonds affectés à la GRL

Le ministère se serait en revanche montré intéressé par une proposition d'Action Logement, qui consisterait à "mettre en place un dispositif de sécurisation des salariés entrant dans le parc locatif privé, en redéployant les fonds affectés aujourd'hui à la GRL (garantie des risques locatifs) et en adaptant le rôle de l'APAGL (Association pour l'accès aux garanties locatives)". Le gouvernement examinerait également l'idée de faire en sorte que le financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) soit "réparti équitablement entre une part de subvention et une part d'apport en fonds propres dans les opérations", ce deuxième mode de financement pouvant "donner lieu à des contreparties".

La convention quinquennale pour l'emploi des ressources de la Pcec (participation des employeurs à l'effort de construction) serait signée à l'automne 2014.



*ALORS BONNES
VACANCES A TOUS !*

