



La loi ALUR a besoin d'une deuxième lecture objective et courageuse

Octobre 2013

La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) a été votée par l'Assemblée Nationale le 17 septembre dernier, en première lecture. Déjà, elle se découvre de nouveaux partisans qui ne trouvent finalement pas si mal que l'on réglemente tous les loyers et que l'on crée une sécurité sociale des impayés très coûteuse à financer. Le débat va désormais être porté devant le Sénat, du 22 au 25 octobre prochain. Elle peut donc encore être modifiée.

Contreproductive. Dès la première heure, la FNAIM a contesté la pertinence de certaines dispositions de cette loi. Personne ne s'étonnera donc qu'elle ne fasse pas partie des convertis de la dernière heure. Pour elle, comme pour d'autres professionnels qui ont fait leurs preuves et qui sont reconnus pour leur compétence et leur expérience, la loi Duflot est contreproductive et antiéconomique.

Dogmatique. Si faut lui reconnaître des mesures nécessaires, pour certaines desquelles la FNAIM était d'ailleurs demanderesse, il faut aussi continuer à dire et à répéter à nos élus que d'autres dispositions vont à l'encontre du but recherché. Cette loi, idéologique et dogmatique, ne sert ni le logement locatif, ni les locataires, ni l'État. Il est impératif de l'amender. Il en est encore temps !

Les mesures à faire évoluer impérativement

Avant l'examen de la loi au Sénat, la FNAIM relève les dispositions qui doivent impérativement évoluer en ce qui concerne la location et la copropriété. La Fédération ne souhaite pas revenir ici sur les mesures concernant la profession d'agent immobilier, objet d'autres développements.

1. Location

- Une garantie universelle des loyers obligatoire dont les contours ne sont pas connus et dont le coût est supporté par les bailleurs et les locataires au moyen d'une nouvelle taxe.
- Un encadrement complexe des loyers qui seront fixés par les Préfets, digne d'une législation de 1948, qui s'appliquera dans les zones tendues aux nouvelles locations, aux relocations et aux renouvellements des baux. Hors zones tendues, les loyers manifestement sous-évalués ne pourront plus être réajustés lors du renouvellement des baux.
- Une interdiction de cumuler le cautionnement du locataire avec toute autre forme de garantie alors que cette technique a fait ses preuves en matière de responsabilisation des occupants.
- Un statut des locations meublées « copié collé » sur celui des locations nues au risque de mettre à mal l'offre de logements meublés indispensable aux jeunes étudiants ou en situation de premier emploi.
- Une faculté pour le locataire de compléter l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours suivant sa prise de possession sans que ne soit accordé au bailleur la possibilité de compléter l'état des lieux de sortie dans les 10 jours de la restitution des clés.

2. La copropriété

- Le sacrifice des comptes bancaires uniques des copropriétés et une obligation d'ouvrir deux comptes séparés par syndicat, dans un établissement bancaire qu'il pourra choisir : un pour les cotisations du nouveau fonds de prévoyance et un pour la gestion courante. C'est une erreur qui ne tient compte ni de la taille de l'immeuble, ni de sa destination, ni des frais bancaires que devront supporter les copropriétaires. Cette mesure entraînera une surcharge de travail pour le syndic et rendra plus complexe l'exercice des contrôles par les garants financiers.
- Un contrat de syndic dont le contenu est fixé par décret en l'absence de toute concertation avec les syndicats représentatifs de la profession. L'interdiction de mentionner dans les contrats de syndic les honoraires pour travaux hors budget prévisionnel, même à titre indicatif et en dépit de toute transparence et de comparabilité des contrats.
- Les prestations complémentaires des syndics cantonnées à une liste déterminée par décret qui relève d'une vision restrictive et passéiste des services offerts à la clientèle. L'encadrement des prestations complémentaires, et des honoraires y afférents, seront nuisibles à la concurrence, entraveront l'innovation et homogénéiseront les services offerts aux copropriétés qui seront privées d'accéder à des demandes « sur mesure » figées dans une liste décrétée qui peinera à évoluer.
- La réquisition des compétences des syndics par la multiplication de nouvelles obligations sans que celle-ci ne soit corrélée par le droit à une juste rémunération : immatriculation des syndicats de copropriétés, établissement de fiches synthétique des immeubles et leur mise à disposition aux candidats acquéreur, certificat avant toute acquisition de lot

A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'Éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.



Retrouvez toute notre actualité sur www.fnaim.fr et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android

