



Le projet de loi ALUR est recadré. La FNAIM obtient des avancées majeures.

Mercredi 18 décembre 2013

Conformément aux attentes de la FNAIM, le projet de loi ALUR a fait l'objet de évolutions importantes avant sa présentation en seconde lecture, ce mardi 17 décembre, devant la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

Les modifications apportées dans la nouvelle mouture du texte ont été présentées lors d'une conférence de presse, tenue le 16 décembre 2013, par Cécile Duflot, ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires.

Plusieurs points ont évolué dans le sens préconisé par la profession, principalement sur le volet « professions immobilières », sur les honoraires de location, sur le compte unique des petites copropriétés et sur la garantie universelle des loyers (GUL).

Un Conseil national composé majoritairement de professionnels

Dans la nouvelle version du projet, le « Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières », organe de régulation des professions immobilières, est constitué à majorité de professionnels choisis sur proposition des syndicats professionnels.

Le Conseil national comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs agréées œuvrant dans le domaine du logement, ainsi que des représentants des ministres en charge de la Justice, du Logement et de la Consommation.

Son rôle sera de veiller au respect des règles déontologiques, qu'il proposera au ministre de la Justice pour adoption par décret. Il proposera également le contenu de l'obligation relative à la formation professionnelle continue des acteurs de l'immobilier.

Des honoraires de location en partie partagés

Les honoraires de location seront décorrélés du montant du loyer. Le bailleur prendra en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception des prestations qui bénéficient aux deux parties : la réalisation de l'état des lieux, la rédaction du bail, la réalisation de la visite et la constitution du dossier du locataire.

Pour ces prestations, les honoraires de agence seront partagés entre le propriétaire bailleur et le locataire. Le montant des honoraires imputable au locataire sera plafonné selon la surface habitable et la localisation du bien loué.

Même si elle note avec satisfaction cette avancée, la FNAIM continue de travailler avec le Ministère sur ces honoraires de location à la charge des locataires dont le montant devrait être plafonné à un niveau fixé par décret.

Un aménagement du compte séparé pour les petites copropriétés

La FNAIM a réussi à se faire entendre sur le surcoût, pour les copropriétaires, du compte bancaire séparé dans les petites copropriétés. La nouvelle version du projet de loi ALUR rétablit une dérogation au compte séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots principaux, sous condition d'approbation des copropriétaires par un vote en assemblée générale.

5 / 5

Contact Presse

Galivel& Associés É Carol Galivel / Pascale Pradère É 01 41 05 02 02

En dehors de ce cas, et pour tenir compte des temps d'adaptation nécessaires aux professionnels, la suppression de la dérogation au compte séparé entrera en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi et s'appliquera à partir de la date de renouvellement des mandats de syndics en cours.

La Garantie Universelle des Loyers n'est plus obligatoire

À compter du 1er janvier 2016, tous les baux privés qui seront signés, en location nue ou meublée, à titre de résidence principale pourront automatiquement être garantis par la GUL. À partir de cette date, il sera également possible de bénéficier de la garantie au moment du renouvellement du bail.

Gratuite mais plafonnée. La GUL sera financée par l'État, avec la participation de l'Action Logement (anciennement 1% Logement). L'ensemble des locataires dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 50 % y sera éligible. La GUL sera gérée par une agence d'État qui appuiera, selon un cahier des charges précis, sur un réseau d'opérateurs agréés : gestionnaires de biens, professionnels du monde de l'assurance, huissiers de justice, associations agréées, etc.

En cas d'impayé, le propriétaire sera indemnisé à hauteur du loyer de référence fixé localement par le préfet à partir des données fournies par les observatoires des loyers, en application du nouveau dispositif d'encadrement des loyers. Dans les zones non concernées par ce dispositif, un loyer de référence sera fixé par décret. La durée d'indemnisation (de l'ordre de 18 mois) ainsi que la franchise (d'une durée minimale d'un mois) seront précisées par décret.

Non cumul avec la caution. Le cumul de la GUL et du cautionnement sera interdit. Pour les logements éligibles au dispositif, la GUL se substituera au cautionnement, c'est-à-dire que le propriétaire qui souhaite demander à un candidat locataire que des proches se portent caution pour lui ne pourra pas bénéficier de la GUL. Une exception est toutefois prévue pour les étudiants qui ne gagnent pas leur vie : c'est le seul cas où le cumul de la caution et de la GUL est possible.

Nouvel examen devant la représentation nationale

Les dispositions énoncées ci-dessus peuvent encore évoluer au cours des débats parlementaires. L'examen du projet de loi en deuxième lecture par les députés est prévu les 14 et 15 janvier 2014. Le texte sera débattu au Sénat fin janvier.

La FNAIM appelle les parlementaires à une seconde lecture du texte objective et courageuse, en gardant à l'esprit que la loi ALUR poursuit deux nécessités : améliorer l'offre de logements à louer, notoirement insuffisante dans les secteurs où la demande est très forte ; conserver, voire renforcer, l'intérêt des propriétaires pour l'investissement locatif.

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



Contact Presse

Galivel& Associés È Carol Galivel / Pascale Pradère È 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com