

Résumé des mesures du projet de loi « alur »

Un besoin de réguler

Encadrer durablement les loyers

Dans les zones de tensions fortes entre l'offre et la demande, les niveaux de loyer sont devenus incompatibles avec le budget des ménages. Ces loyers très élevés sont la conséquence d'un marché livré à lui-même depuis des années. En créant dans la loi un mécanisme d'encadrement des loyers, le Gouvernement va pouvoir éliminer les excès, contenir une évolution des prix supportable et protéger le budget des Français.

Simplifier et sécuriser la location

Bon nombre de tensions entre locataire et bailleur sont liées à une réglementation trop complexe. Dans ce champ aussi, il faut procéder à un choc de simplification. Pour éviter les abus, une liste des justificatifs exigibles d'un locataire sera déterminée. Un formulaire type pour le bail ainsi que pour l'état des lieux sera créé pour améliorer la transparence et l'information de chacun. Et les meublés comme résidence principale seront soumis aux mêmes obligations que les biens loués vides, pour plus de justice.

Réduire et rééquilibrer les coûts du logement

Alors que les marchés de l'immobilier ont connu cette dernière décennie des hausses des prix et des loyers sans précédent, il convient de remettre de la mesure et de la clarté dans deux domaines : les frais payés par les locataires aux agents immobiliers, qui seront plus transparents et plus ciblés, et l'activité des syndicats qui sera mieux encadrée au bénéfice des copropriétaires.

Donner des règles claires aux professionnels

Alors que les professionnels immobiliers proposent un service essentiel, le développement de certaines pratiques abusives a contribué à dégrader l'image de l'intermédiaire et a pesé sur le dynamisme du secteur. Pour restaurer la confiance, il faut réorganiser la profession, en définissant des règles déontologiques et en améliorant la formation.

Engager la transition écologique des territoires

Pour construire des logements là où sont les besoins, il faut tout à la fois favoriser la densification des quartiers pavillonnaires, donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain notamment dû à un urbanisme commercial souvent trop débridé.

Moderniser les règles d'urbanisme

Il faut changer d'échelle et mettre à la disposition des élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme sur le périmètre des intercommunalités afin de construire les logements là ils sont le plus utiles. L'aménagement durable du territoire passe aussi par une participation citoyenne en amont et renforcée.

Une logique de protection

Vers une garantie universelle des loyers

Pour protéger les bailleurs contre le risque d'impayés, favoriser la mise en location, faciliter l'accès au logement et prévenir les expulsions, un dispositif de garantie universelle des loyers va être mis en place sur l'ensemble du parc privé (meublés compris). Tous les locataires et tous les propriétaires bailleurs (personnes physiques ou morales) bénéficieront de ce dispositif.

Lutter contre l'habitat indigne

En France, près de 500 000 logements sont considérés comme indignes. La panoplie actuelle des outils à la disposition de l'Etat pour lutter contre ce phénomène croissant s'avère trop peu efficace. Le Gouvernement entend les améliorer afin de lutter contre la dégradation des copropriétés, contraindre

plus fortement les bailleurs à réaliser les travaux qui leur ont été prescrits et donner un coup d'arrêt aux activités des marchands de sommeil.

Orienter la politique d'hébergement vers le relogement

Les parcours de l'hébergement vers le logement seront facilités en réglant mieux les rapports entre la puissance publique et les associations œuvrant dans ce domaine. Une telle évolution passe aussi par un signalement des impayés très en amont, un renforcement du rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (Ccapex) et du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), et une amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement opposable (Dalo).

Une dynamique d'innovation

Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives

Convaincu que la diversité de la société doit se refléter dans la diversité des modes d'habitat possibles et choisis, le Gouvernement souhaite accompagner le développement d'alternatives au logement classique, comme l'habitat participatif, qui se verra doté de deux statuts juridiques possibles, et les diverses formes d'habitat léger, mobile et démontable.

Introduire plus de transparence dans le logement social

Afin de redonner confiance dans un système trop souvent perçu comme peu lisible et peu efficace, voire injuste, le dispositif d'attributions des logements sociaux va être réformé pour être plus transparent, plus simple et plus efficace. Les rapports avec les partenaires sociaux d'Action logement font également l'objet d'une profonde réforme, renouant avec un mode de rapport contractuel, s'écartant de la gestion unilatérale par l'État retenue dans la période précédente.