

Spécial Loi ALUR

Loi ALUR ... la suite ?



La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé), portée par Cécile DUFLOT alors qu'elle était Ministre du Logement, a été votée l'hiver dernier au Parlement, et promulguée fin Mars, quelques jours à peine avant le remaniement ministériel qui a consacré l'arrivée du Gouvernement VALLS 1 et l'éviction de la Ministre du Logement.

Bien que critiquée, y compris au sein même du Gouvernement, la loi ALUR est aujourd'hui en application sur de nombreux points.

Tout aussi nombreux sont les décrets qui restent encore à promulguer. Si certains sont d'ordre technique, ils ont une incidence politique, notamment en ce qui concerne l'encadrement des loyers.

En effet, mesure phare de la loi, l'encadrement des loyers constitue un véritable casse-tête compte tenu de la difficulté de recueillir des statistiques fiables, faute de disposer d'outil reconnu officiellement par le Gouvernement. Pourtant, l'Observatoire CLAMEUR, animé par la profession, fait l'unanimité depuis des années parmi les institutionnels et les médias comme étant le plus avancé sur le sujet.

Le constat d'échec de la loi apparaît de toute évidence dans la situation de blocage du marché, qui se traduit par la chute significative des ventes à investisseurs, malgré une demande toujours présente, et une production de logements en forte diminution.

Paradoxalement, les facteurs de ce blocage sont les mêmes qui aujourd'hui retardent l'élaboration des décrets d'application, à savoir les incertitudes pesant sur l'encadrement des loyers et l'impact qu'il peut y avoir sur l'intérêt d'investir. De même, les menaces toujours existantes sur la mise en place programmée d'une Garantie Universelle des Loyers, qui a joué un véritable effet d'épouvantail, contribuent au retrait des investisseurs.

Ceci est d'autant plus dommageable que la profession dans toute sa globalité : promoteurs, constructeurs, administrateurs de biens, agents immobiliers, n'a pas manqué d'énergie pour exposer les risques au projet initial de la loi ALUR. L'heure n'est toutefois plus au procès d'intention, mais à la relance du marché.

La vraie bonne nouvelle revient à la prise de conscience du Gouvernement actuel de l'impact économique de la filière immobilière dans l'économie nationale, mais surtout que les solutions imaginées par la loi ALUR aux problématiques identifiées pour faire face au réel besoin de plus en plus pressant en matière de logements, ne constituent pas les bonnes réponses.

Que le Gouvernement revienne sur le dispositif d'investissement Duflot pour l'assouplir, sous le libellé « PINEL », est une bonne chose. Ainsi que probablement les propositions annoncées dans le cadre du futur Plan de relance pour le Logement.

Ce simple mouvement suffira-t-il à rétablir la confiance des acteurs du marché ? Il ne demande qu'à s'exprimer.

Je salue pour ma part le courage politique de notre Premier Ministre en ce domaine et espère que le marché aura la patience d'attendre le résultat des actions envisagées, compte tenu de l'inertie caractéristique aux métiers du logement et du temps nécessaire pour en réactiver la production.

La profession est prête à suivre ces orientations, elle ne s'oppose pas aux idées de réforme qui avaient été évoquées initialement, bien au contraire. Des nombreux points soulevés par la loi constituent des vrais problèmes de société. Ils méritent des innovations, mais dans le respect de l'équilibre et des intérêts des différents acteurs, privés et publics, propriétaires comme consommateurs.

Notre rôle d'intermédiation entre les politiques publiques et les intérêts privés de nos Clients doit être reconnu. Nos propositions méritent d'être écoutées. Un dispositif de conventionnement du parc locatif privé pourrait aisément fluidifier la question du logement intermédiaire plus efficacement qu'un encadrement administratif des loyers qui s'oppose à toute logique de marché.

Gageons que cette prise de conscience tardive nous ouvre des perspectives plus équilibrées et reconnaissantes du rôle de l'investissement privé dans la politique du logement ; une certitude, le marché reprend ses droits.

Eric Derely
Président du Groupe SERGIC

Pourquoi le logement est un enjeu politique majeur

Pourquoi les gouvernants sont-ils inquiets ?

Il y a deux enjeux majeurs qui permettent de comprendre les préoccupations de nos gouvernants : le poids du parc locatif privé dans l'équilibre du marché, et les enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments en copropriété.

Une part croissante du parc locatif privé :

Avec seulement 58 % de propriétaires, la France est un des pays occidentaux qui compte le plus de locataires. De plus, avec 800 000 naissances par an, notre pays connaît un des plus forts taux de croissance démographique d'Europe. Parallèlement, l'évolution de la composition des ménages a généré un besoin accru du nombre de logements. En effet, le nombre de personnes par logement ne cesse de diminuer, passant de 2,51 personnes en 1999 à 2,37 en 2010.

Ramenée sur la population actuelle de 66 millions d'habitants, cette évolution de la composition des ménages a généré en 10 ans un besoin de 1,6 millions de logements nouveaux, ce qui représente 5 fois l'équivalent de tous les logements neufs qui auront été construits cette année.

Entre le renouvellement du parc ancien, la démographie, et les besoins liés à l'évolution du nombre des ménages, ce sont au moins 500 000 logements nouveaux qu'il faudrait mettre sur le marché chaque année, soit 200 000 de plus que les prévisions pour 2014.

Il y a donc un besoin réel et régulier de logements locatifs nouveaux que le parc social ne peut pas satisfaire. Dès lors, depuis 20 ans, le parc locatif privé s'est largement accru, aidé

en cela par les dispositifs fiscaux qui se sont succédés. Il constitue le réservoir d'offres de logements indispensables à l'équilibre du marché.

Constitué en très grande majorité d'appartements, le parc locatif privé reste très concentré dans les zones urbaines de grande taille, et notamment dans les centres villes. Là où les prix ont le plus augmenté depuis 10 ans. Cette situation a entraîné un décalage entre la progression des loyers des logements, et l'évolution des revenus des locataires. C'est le réajustement entre les revenus des locataires et les loyers demandés par les bailleurs que la loi ALUR tente – ou a tenté – d'imposer, au mépris des règles élémentaires qui régissent le marché immobilier.

Quelle est la répartition du parc immobilier français ?

Notre pays compte un peu plus de 30 millions de logements, dont 28 millions de résidences principales, et près de 3 millions de résidences secondaires ou de villégiature.

Parmi les résidences principales qui représentent 90 % du parc, 16,3 millions sont occupées par leur propriétaire, et 11,7 millions sont des logements locatifs, dont 5,1 millions relèvent du parc social HLM contre 6,6 millions dans le parc privé (source "Etat du logement en France en 2010", publié en 2013 par le Commissariat Général au Développement Durable).

La répartition entre habitat collectif et individuel est de l'ordre de 55% de maisons pour 45% d'appartements. Parmi les appartements, 9 millions relèvent de la copropriété, à 90% gérés par des syndicats professionnels.

Le manque de visibilité sur l'état du parc en copropriété :

C'est un rapport déposé fin 2011 par Dominique Braye, alors Sénateur et Président de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) qui a synthétisé les inquiétudes des pouvoirs publics quant aux copropriétés.

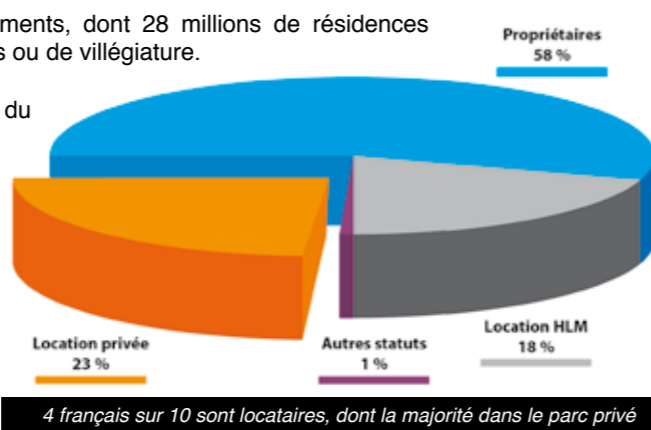
En effet, l'univers des copropriétés, relativement méconnu des collectivités locales, du législateur et des élus, apparaît déformé à travers le prisme des polémiques relatives aux relations syndic/copropriétaires, largement amplifiées et déformées par certains milieux associatifs, mais surtout à travers le spectre de certains grands ensembles fortement dégradés, rares en nombre mais emblématiques et médiatisés, tels la Copropriété **Le Chêne Pointu** à **Clichy sous Bois**, immense ensemble immobilier de 1500 logements en très grande difficulté, véritable ville dans la ville, et qui compte 6000 habitants.

En prenant conscience du poids global des copropriétés dans le parc immobilier français, avec 9 millions de logements (soit deux fois le parc HLM), mais aussi de la dispersion de ce patrimoine et du manque de connaissance de la situation réelle des 600 000 immeubles qui composent ce parc, le législateur de la loi ALUR s'est attaché à prévenir les difficultés attendues des copropriétés autour de 3 axes :

- Améliorer l'entretien technique des immeubles
- Moderniser et sécuriser la gouvernance
- Prévenir les difficultés financières des copropriétés

(Il s'est aussi attaché à recenser les copropriétés afin de permettre aux pouvoirs publics d'anticiper leur action "avant qu'il ne soit trop tard").

Or, la très grande majorité des copropriétés se porte bien. Les rouages fonctionnent, animés par des copropriétaires impliqués, des conseils syndicaux engagés, et des syndicats compétents et en nombre suffisant. Nous sommes très loin des catastrophes attendues, même s'il est vrai que la rénovation énergétique des bâtiments constitue un des grands enjeux de ces prochaines années.



Le parc immobilier français est-il en danger ?

Qu'en dites-vous ?

Alors que la loi ALUR s'attache surtout à protéger les locataires contre l'habitat indigne, et prémunir les copropriétés dégradées, la réalité du parc immobilier français n'apparaît pas catastrophique. Au contraire. Toutes populations confondues, qu'ils soient propriétaires, copropriétaires, locataires du parc privé, ou locataires du parc social HLM, 2 français sur 3 trouvent leur logement confortable, et 30 % le jugent "moyennement" confortable. Ils ne sont que 2,4 % à l'estimer réellement inconfortable.



1 logement sur 4 relève de la copropriété en France

La copropriété vue par les politiques

Extrait du rapport Braye de décembre 2011

Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés



« Une copropriété est un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands "piliers" internes – état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses.

La quantification des copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté n'est pas aisée, une amélioration des sources statistiques serait d'ailleurs indispensable, on peut estimer de 50 à 60 000 le nombre de logements dans des copropriétés identifiées et suivies comme en difficulté. Le problème semble donc encore largement devant nous.

L'intervention publique sur les copropriétés a été motivée, jusqu'à présent, par des difficultés aiguës. Il en résulte une action, qui bien qu'efficace, est jugée souvent trop tardive et complexe.

Le mode de gouvernance particulier à la copropriété agit alors comme un amplificateur de ces difficultés, le besoin d'intervention publique ne fera que progresser au cours des années qui viennent. »



QUE FAUT-IL RETENIR DE LA LOI ALUR ?

LOCATION

La loi ALUR visait à rééquilibrer les rapports entre le bailleur et son locataire, mais aussi à faciliter l'accès au parc locatif privé au plus grand nombre. Face au recul de la construction neuve et au désengagement des bailleurs privés, le Gouvernement prend conscience que les dispositions inscrites dans la loi ALUR pourraient finalement desservir le marché locatif plutôt que le rééquilibrer.

Faciliter la location des logements privés :

La limitation des loyers constitue une mesure phare de la loi. Elle prévoit que les préfets fixent par arrêté un montant maximum de loyer dans chaque zone, lequel ne pourrait excéder de 20 % le loyer moyen observé sur le secteur (loyer médian de référence). Fortement contesté, le dispositif serait finalement limité à Paris, et uniquement à titre expérimental.

► Remis en cause

Garantie Universelle des Loyers (GUL) : autre mesure phare de la loi, présentée comme la « sécurité sociale du logement », la GUL devait entrer en vigueur en 2016. Elle vise à faciliter l'accès au parc privé à des locataires peu solvables, en apportant en contrepartie au bailleur une garantie en cas d'impayés de loyer, sous réserve d'un accompagnement social du locataire. Or, le financement du dispositif n'est pas acquis, les assureurs s'étant retirés du marché, et Bercy rechignant à couvrir une dépense récurrente sans aucune certitude sur l'efficacité du mécanisme.

► Incertain

Rééquilibrer les rapports locatifs : La loi ALUR instaure de nombreuses dispositions favorables au locataire, notamment en ce qui concerne les mentions légales à apporter au bail, le contenu des formulaires d'état des lieux, la colocation, la durée du préavis ainsi que les conditions de restitution du dépôt de garantie au départ du locataire. Ces mesures n'inquiéteront pas excessivement le bailleur sérieux, respectueux de son locataire. En revanche, compte tenu de la multiplicité des dispositions nouvelles, de nombreux oublis sont à craindre, en toute bonne foi. De même, le locataire de mauvaise foi saura tirer parti des dispositions avantageuses de la loi ALUR, comme la possibilité de faire rectifier son état des lieux d'entrée dans les 10 jours qui suivent l'emménagement.

► Applicables selon parution des décrets

COPROPRIÉTÉ

La copropriété n'a pas été oubliée par la loi ALUR. Moins médiatisées, moins exposées à la controverse, plusieurs mesures sont même déjà entrées en vigueur. Elles s'inspirent des conclusions du rapport Braye (voir encadré).

Rendre les syndicats de copropriété plus autonomes : la loi ALUR a généralisé le compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que la conservation des archives par un prestataire indépendant du syndic. La finalité : faciliter la gouvernance de la copropriété en cas de changement de syndic.

► En vigueur

Moderniser le fonctionnement des copropriétés et la transmission des informations :

La loi ALUR fait obligation au syndic de proposer un site internet pour chaque copropriété. Instaurée à SERGIC depuis 2008, cette disposition ne souffre pas de contestation.

► En vigueur

La loi prévoit la possibilité (enfin !) de transmettre par voie dématérialisée la convocation et le Procès Verbal de l'assemblée générale. Attendue depuis longtemps, cette mesure nécessite encore un décret d'application.

► Décret attendu

Améliorer le suivi technique et l'entretien des copropriétés :

La loi ALUR instaure un diagnostic technique global de l'immeuble à compter du 1er janvier 2017, ainsi que la mise en place d'un fonds d'épargne destiné au financement des travaux, à compter de la même date. Ce fonds travaux sera abondé à hauteur de 5 % du budget annuel chaque année.

► 2017

Clarifier la mission et les honoraires du syndic : malgré les textes successifs sur le sujet (CNC, arrêté Novelli), il reste quelques points à régler. La loi ALUR s'y emploie à travers un projet de décret préparé par les associations représentatives des consommateurs et les professionnels.

► En préparation

Renforcer le rôle des pouvoirs publics :

La loi ALUR consacre le rôle du maire, dorénavant habilité à requérir la nomination d'un administrateur judiciaire s'il estime que la copropriété est en péril. La méconnaissance actuelle du fonctionnement des copropriétés par les mairies est un frein sérieux à cette mesure.

► A suivre

Immatriculation des copropriétés : la loi prévoit un recensement administratif et une fiche signalétique de chacune des 600 000 copropriétés françaises, selon un calendrier étalé sur 4 ans.

► 2016

Prévenir les situations d'impayés : la loi renforce les cas de recours à un administrateur désigné par le tribunal lorsque les impayés atteignent un seuil variable selon la taille de la copropriété (15 % dans les grands ensembles). Investi de pouvoirs élargis, l'administrateur ad hoc a pour but de redresser les finances. Le syndic est ainsi amené à « durcir » les conditions de recouvrement des charges.

► En vigueur

Un nouveau site Internet pour Sergic

Ce qui change...

En 2014, 29,4 millions de français naviguent sur internet à partir de leur mobile ou de leur tablette. Cela représente 54% de la population française de 11 ans et plus, une population en forte expansion (ils sont 2,7 fois plus nombreux qu'en 2009).

+ simple

Ces chiffres, Sergic a décidé de les intégrer dans sa stratégie digitale, notamment avec la mise en ligne le 6 août dernier d'une nouvelle version de son site internet.

Un site plus simple qui s'adapte automatiquement aux écrans de tablettes et smartphones afin de répondre plus efficacement aux attentes des internautes.

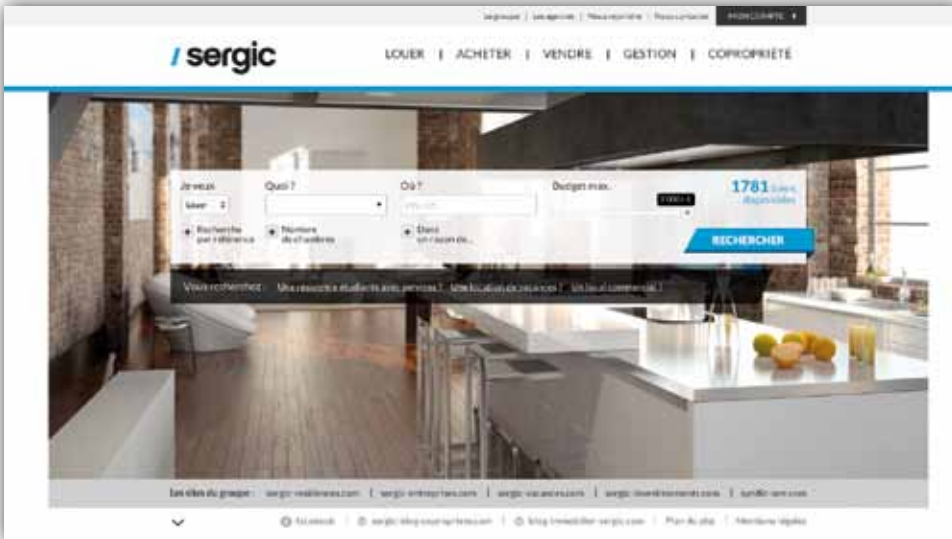
+ clair

+ complet

Un site également plus complet et plus efficace grâce à :

- un **moteur de recherche plus visible** pour capter immédiatement l'intérêt de nos prospects locataires ou acquéreurs.
- des annonces vente et location **plus détaillées et plus attractives** avec la mise en avant des "+" des logements.
- des actions commerciales **plus visibles** pour accroître le nombre de contacts.
- un site **plus ergonomique** pour une navigation plus agréable et intuitive.
- du **contenu enrichi**, pour apporter des informations complémentaires et des conseils liés à l'immobilier.
- et enfin la création d'un **espace personnel** permettant aux prospects locataires un meilleur suivi de leur visites et réservations.

La mise en ligne du nouveau site vise également à améliorer sa visibilité sur les moteurs de recherche, et par là même, celle des annonces des logements que nos clients bailleurs et vendeurs nous confient.



Page d'accueil du nouveau site

Découvrez vite le nouveau site

sergic.com



Flashez ce code de votre tablette ou mobile!

Ce qui ne change pas...

Bien entendu, tous nos clients conservent un accès à leur extranet client à partir de la fenêtre "Mon Compte" située en haut à droite de la page d'accueil, dans la partie "Espace réservé client Sergic". Cet espace "Mon Compte" est maintenant partagé avec les prospects locataires qui peuvent accéder à leur espace personnel (dans le cadre de gauche).



Fenêtre d'accès à l'espace réservé et à l'espace personnel

Un site, mais pas que...

Pour multiplier les canaux de commercialisation de ses annonces Vente et Location, Sergic propose également depuis 1 an le **téléchargement de son application** (disponible sur Play Store et Apple Store) afin de faciliter les recherches de logements à Vendre ou à Louer des mobinautes et de les alerter de toutes nos nouveautés.



Téléchargez
NOTRE APPLICATION
disponible gratuitement

