

Loi Alur : définition et nouvelles dispositions

Description

La loi ALUR ou loi Duflot II du 24 mars 2014 vise à favoriser l'accès au logement, à réglementer les locations, notamment en luttant contre la mise en location de logements inadéquats, et à promouvoir la construction par une réforme du droit de l'urbanisme. Par ailleurs, la loi ALUR a rendu obligatoire la souscription à une assurance responsabilité civile, incluant l'[assurance PNO](#).

La loi ALUR promeut ainsi 5 mesures particulières :

- Lutte contre l'habitat indigne ;
- Offre de construction ;
- Encadrement de la location ;
- Développement de l'urbanisme ;
- Création d'organismes de foncier solidaire.

[Modèle de bail conforme loi Alur](#)

Qu'est-ce que la loi Alur ?

La loi Alur (ou Accès au Logement et Urbanisme Rénové) vise l'amélioration de l'accès au droit au logement. Elle est connue sous le nom de loi Duflot II, et porte l'appellation officielle de [loi n°2014-336](#) du 24 mars 2014.

Définition

La loi Alur est un texte officiel du gouvernement français pour faciliter l'accès au logement et favoriser un urbanisme rénové. Alur est d'ailleurs l'abrégé de : Accès au Logement et Urbanisme Rénové.

Date

La loi Alur a été présentée au début de l'année 2014. Après les votes et l'examen du texte par le Conseil Constitutionnel, son entrée en vigueur ne s'est faite qu'en mars 2014. En voici les premiers éléments d'explication.

Le vote

La loi Alur a été votée au début de l'année 2014 au niveau de l'Assemblée nationale. Puis, elle a été adoptée au Sénat le 31 janvier de la même année. Compte tenu des divergences entre le texte adopté par l'Assemblée et celui voté par le Sénat, un texte de compromis a été élaboré par une commission mixte paritaire. Il a été adopté par le Parlement après le vote du Sénat tenu le 20 février 2014. Les mesures prévues par la loi Alur ont été validées le 20 mars 2014 par une décision du Conseil Constitutionnel, qui a estimé le texte conforme à la Constitution française.

La publication

Après sa validation par le Conseil Constitutionnel le 20 mars 2014, la Loi Alur a été publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, sous l'appellation officielle de loi n°2014-366 du 24 mars 2014. Sa version intégrale est disponible en ligne.

L'entrée en vigueur

L'application des dispositions de la loi Alur s'est faite progressivement après la publication du texte au Journal officiel du 26 mars 2014. L'entrée en vigueur de certaines mesures a été différée dans le temps.

Les objectifs

La loi Alur est un texte visant à atteindre quatre objectifs, à savoir :

- L'amélioration de l'accès au [droit de logement décent](#), la protection des populations vulnérables et le développement de l'offre de logements ;
- L'équilibre en ce qui concerne les relations entre professionnels de l'immobilier, propriétaires et locataires ;
- La régulation du marché immobilier du pays avec encadrement des pratiques jugées abusives ;
- Le développement de la transparence et de l'innovation.

Qu'est-ce qui a changé ?

La loi Alur a instauré des changements majeurs dans le domaine de l'immobilier. Les modifications concernent les propriétaires et les locataires, et se portent sur plusieurs

points.

Les mesures concernant les locations

La loi Alur prévoit des mesures concernant les [locations](#). Depuis le 1^{er} janvier 2017, le [décret n° 2016-1790](#) du 19 décembre 2016, portant sur l'instauration du permis de louer, est entré en vigueur. Ce dispositif a été établi dans le but de renforcer la lutte contre les marchands du sommeil et les propriétaires mettant en location une habitation indigne. Selon le texte, il est possible de faire une déclaration de mise en location à la signature du contrat, ou demander une autorisation au préalable de mise en location.

À noter : L'instauration du permis de louer dans une zone géographique donnée dépend de la délibération des communes et des EPCI.

La déclaration de mise en location

Sous le régime de la déclaration de mise en location, le bailleur doit déclarer la mise en location d'un bien immobilier à la collectivité. La déclaration s'effectue dans les 15 jours suivant la signature du nouveau contrat de location, et doit renseigner la consistance et la désignation du logement ou de l'immeuble, sa localisation, l'identité du bailleur et enfin la date de signature du contrat. Les informations à renseigner sont définies par les arrêtés du 27 mars 2017. Une fois la déclaration effectuée, le bailleur reçoit un récépissé sur lequel la date de dépôt et les informations inscrites sur le document sont reprises.

Il est important de préciser que le non-respect de ce dispositif est passible d'une amende administrative pouvant atteindre 5000 €.

L'autorisation, au préalable, à la mise en location

La conclusion d'un contrat de location dépend de l'obtention de l'autorisation au préalable à la mise en location, quand ce régime est appliqué. L'administration compétente peut refuser la demande d'autorisation quand l'état de l'immeuble ou du logement est jugé indigne. Quand l'autorisation est accordée, sa validité est de deux ans après sa délivrance. Si le logement a été acquis par un nouveau propriétaire, il suffit d'effectuer un transfert d'autorisation et une déclaration auprès de la commune ou de l'EPCI.

À noter : Le modèle de formulaire de demande d'autorisation est défini par l'arrêté du

27 mars 2017 sur le formulaire de demande d'autorisation au préalable à la mise en location.

Il est important de préciser qu'un premier manquement à cette obligation est passible d'une amende administrative à la hauteur de 5000 €. L'amende peut s'élever à 15 000 € pour un second manquement dans un délai de trois ans.

La lutte contre l'« habitat indigne »

Qu'est-ce qu'un habitat indigne ?

Selon [la loi du 31 mai 1990](#), un « habitat indigne » est une installation ou un local utilisé comme habitation, mais ne convient pas à cet usage. Les logements exposant leurs occupants à des risques de sécurité ou de santé sont aussi considérés comme habitat indigne. Proposer ce type d'habitation expose le propriétaire à des sanctions. La [loi Élan](#) vient renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands du sommeil sur le territoire.

La loi Alur et la lutte contre l'habitat indigne

La loi Alur comprend des dispositions permettant de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Le décret d'application dans le texte donne droit aux collectivités de vérifier la qualité des logements en location en France. Le [décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016](#), relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, autorise également les communes volontaires et les établissements de coopération intercommunale (EPCI) à définir les zones géographiques ou à délibérer à propos des zones géographiques où une déclaration, ou autre autorisation, de mise en location est requise. L'application de la mesure se fait au moins 6 mois suivant la date de délibération.

Les modèles de formulaires de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location sont définis par les [arrêtés du 27 mars 2017](#). Ils fixent également le modèle de formulaire pour le transfert d'autorisation préalable de mise en location.

À noter : Ces nouvelles dispositions s'appliquent uniquement aux nouveaux contrats de location. Elles ne concernent pas les baux commerciaux et les locations de tourisme.

Les dispositions relatives à l'offre de construction

Les dispositions relatives à l'offre de construction dans la loi Alur ont été adoptées en mars 2014. Il s'agit d'une réglementation sur les terrains à bâtir, qui a pour but de favoriser la construction. Ces mesures concernent la suppression du Plan d'Occupation des Sols (POS) et du COS (Coefficient d'Occupation des sols).

L'effet de la suppression du COS

La suppression du COS permet de favoriser l'offre de construction grâce à la libération des nouvelles constructions. Elle facilite la division des terrains en parcelles et permet d'obtenir plusieurs surfaces constructibles. Cette disposition a aussi pour effet de favoriser les constructions dans les centres-villes, tout en limitant le développement des zones urbaines.

À noter : La suppression du COS n'accorde pas aux propriétaires de construire n'importe où. Plus précisément, ils sont tenus de mettre en place un plan local d'urbanisme, ou PLU, selon la loi Alur.

La suppression du POS

La suppression du POS et l'obligation des propriétaires d'établir un PLU, permettant de définir les zones constructibles, va de paire avec la suppression du POS. Grâce aux dispositions relatives à l'offre de construction, définies par la loi Alur, les constructions de maisons individuelles sont favorisées.

La création des organismes de foncier solidaire (OFS)

La loi Alur veut favoriser une accession sociale sécurisée par la création d'organismes de foncier solidaire, ou OFS. Cet acteur foncier, né de la loi Alur 2014, met en œuvre un mécanisme de dissociation efficace entre ce que l'on nomme le bâti et le foncier.

Qu'est-ce qu'un organisme de foncier solidaire ?

L'organisme de foncier solidaire est un acteur foncier agréé et contrôlé par le Préfet. Il s'agit d'une structure à but non lucratif créée par la loi Alur de mars 2014.

Quels sont les rôles d'un organisme de foncier solidaire ?

Le principal objectif d'un organisme de foncier solidaire consiste à acquérir des biens immobiliers, ou des terrains, pour les proposer aux acquéreurs avec un bail de longue

durée. En pratique, l'OFS achète un terrain, puis réalise la construction grâce à l'intervention d'un opérateur. Les logements sont ensuite commercialisés dans le cadre d'un BRS, avec formule de revente, et d'une durée allant de 18 à 99 ans.

L'organisme de foncier solidaire assure également d'autres fonctions dont :

- Le quittancement de la redevance d'occupation du terrain auprès de chaque acquéreur ;
- L'agrément des reventes en s'assurant que les clauses figurant dans le BRS sont respectées ;
- L'accompagnement des acquéreurs dans la revente ;
- Le rachat temporaire des logements pour assurer la garantie de rachat (dans certains cas) ;
- Le pilotage des activités liées au statut de propriétaire foncier de l'OFS.

Afin de lancer la construction de logements locatifs sociaux, l'OFS peut également donner un terrain à un bailleur social grâce à un [bail emphytéotique](#).

L'urbanisme

La loi Alur comporte un volet de 51 articles sur le droit de l'urbanisme, et apporte de nombreux changements. L'objectif des textes est d'encourager la construction de logements. Les articles prévoient ainsi la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Parmi les modifications importantes prévues par la loi Alur, il faut retenir :

- La suppression du COS, entraînant la naissance de nouvelles règles sur l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments, l'implantation de constructions, etc. ;
- La transformation du POS en PLU (depuis le 1^{er} janvier 2016) ;
- La création de PLU intercommunaux (transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités) ;
- L'élargissement du droit de préemption augmentant le pouvoir du Préfet, entraînant la soumission des cessions à titre gratuit aux droits de préemption ; rendant ainsi les règles d'utilisation du bien préempté plus souples... ;
- La suppression de la surface minimale des terrains pour construire ;
- L'arrêt du maintien des règles de lotissement au-delà de 10 ans.

En savoir plus sur la loi Alur

La loi Alur a instauré un grand nombre de changements dans le secteur de

l'immobilier. Les modifications concernent différents points bons à savoir. Elles concernent les domaines ci-dessous.

La rédaction des annonces immobilières

L'application des mesures prévues par la loi Alur s'est progressivement effectuée. Les réglementations ont été mises en place afin d'encadrer les relations entre les locataires et les bailleurs, protéger les consommateurs et favoriser l'accès au logement. Dans cette optique, un [décret publié le 10 janvier 2017](#) vient modifier le mode de rédaction des annonces immobilières. Le texte modifie les obligations d'informations à inscrire dans les annonces immobilières de location et de vente des professionnels. Depuis le 1^{er} avril 2017, les nouvelles dispositions obligent les professionnels à présenter une offre plus transparente, en présentant un maximum d'informations comme le barème des honoraires. Les changements liés à la rédaction des annonces immobilières concernent quelques points.

Les informations obligatoires sur les annonces immobilières de vente

Selon la loi Alur 2017, les annonces immobilières de vente, éditées et publiées par des professionnels, doivent comporter les informations sur :

- La personne qui doit s'acquitter du paiement des honoraires : le vendeur ou l'acquéreur ;
- Le montant des honoraires, si celui-ci est à la charge de l'acquéreur.

La rédaction de l'annonce immobilière de vente doit être effectuée comme suit :
Maison à vendre – Prix de vente ... € – Honoraires ... % inclus charge acquéreur (... € hors honoraires)

Les informations obligatoires sur les annonces immobilières de location

La rédaction des annonces immobilières de location par les professionnels est encadrée par la loi Alur 2017. Les agences immobilières sont tenues de fournir un maximum d'informations aux futurs locataires. De ce fait, une annonce de location longue durée publiée par un professionnel (sauf locations saisonnières et immobilier d'entreprise) doit comporter les mentions suivantes :

- Le montant du loyer tout compris : montant du loyer mensuel + montant des charges mensuelles récupérables ;
- Le montant et les modalités de récupération des [charges locatives](#) et du dépôt de

garantie ;

- Le montant des honoraires de l'agence en TTC, en présentant les honoraires liés à la location, et les honoraires pour la réalisation des états des lieux ;
- La surface en m² du logement et la commune, et/ou l'arrondissement, où se trouve le logement ;
- La mention "Location meublée" dans le titre, selon la [loi Alur sur la location meublée](#) (ex : t3 meublé à louer).

À noter : Les honoraires d'une agence immobilière à la charge d'un locataire sont encadrés.

La publication du barème des honoraires

Depuis la loi Alur 2017, le barème des honoraires de l'agence immobilière doit être affiché dans leurs vitrines et sur les sites internet où les annonces sont publiées. Le barème doit être bien visible pour que les particuliers puissent connaître à l'avance les honoraires.

Les copropriétaires et les syndicats de copropriétés

La loi Alur apporte des modifications sur les [copropriétés](#), les [associations de copropriétaires](#) et les syndicats de copropriétés. Le point sur les changements.

Les copropriétaires après les modifications de la loi Alur

Depuis janvier 2017, la loi Alur exige la réalisation du Diagnostic technique global, ou DTG, pour toutes copropriétés. Cette disposition a été prise afin de protéger les copropriétaires, et d'informer les membres du syndicat de la copropriété de l'état de l'immeuble. Elle concerne les immeubles construits depuis plus de 10 ans.

Les syndicats de copropriétés selon la loi Alur

En plus des mesures instaurées par la [loi Macron](#) du 6 août 2015 concernant la mise en concurrence du syndic par le conseil syndical, l'obligation de réaliser un contrat de syndic basé sur un « contrat type », l'encadrement des honoraires des syndicats et d'autres mesures, la loi Alur exige l'immatriculation des syndicats de copropriété dans un registre national. Cette obligation est entrée en application en 2017.

Propriétaires bailleurs

Depuis la loi Alur, les propriétaires bailleurs doivent se conformer à certaines règles pour la mise en location comme :

- La réalisation des diagnostics immobiliers obligatoires comme le [diagnostic électrique](#), de gaz, de plomb, de performance énergétique et de risques naturels ;
- La mise en place de détecteurs de fumée ;
- La demande d'un permis de louer ;
- L'établissement d'une [notice d'information](#) ;
- Le respect de l'encadrement des loyers ;
- La rédaction de contrats de location en se basant sur les nouveaux contrats types.

Nouveaux contrats types de location

La loi Alur a instauré un modèle de contrat de location type pour les locations meublées, et un autre pour les locations nues. Tous les nouveaux contrats de bail doivent être rédigés selon ce modèle. Toutefois, les bailleurs peuvent y ajouter des clauses. Cette disposition est entrée en vigueur depuis le 1er août 2015.

Le nouveau contrat de bail doit également comporter des informations obligatoires comme :

- La surface habitable ;
- Le loyer de référence de la zone ;
- La nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location – ou le dernier renouvellement de bail ;
- Le montant et la date de versement du dernier loyer versé par le dernier locataire ;
- Les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication dans le logement.

Honoraires de location, plafond et état des lieux

La loi Alur vient encadrer les frais d'agence immobilière. Il prévoit un seuil à ne pas dépasser, en fonction de la zone où se situe le logement. Les plafonds d'honoraires d'agence au mètre carré à respecter sont entre :

- 12€ et 15€ / m² en zone très tendue ;
- 10€ et 13€ / m² en zone tendue ;
- 8€ et 11€ / m² en zone normale.

En ce qui concerne l'état des lieux à la charge du locataire, son montant ne doit pas dépasser les 3 € par m², quelle que soit la zone.

Encadrement des loyers

La loi Alur prévoit l'observation des loyers dans les zones tendues afin de fixer des plafonds, et d'encadrer les loyers selon les zones géographiques. En cas de non-respect du seuil, le locataire peut saisir la commission de conciliation.

En se basant sur les données obtenues par les observatoires, le Préfet se charge de fixer trois indicateurs de loyer pour chaque catégorie de logement et par quartier, chaque année, par le biais d'un arrêté. Il s'agit du :

- Loyer médian de référence selon le stock des loyers existants ;
- Loyer médian de référence majoré : inférieur ou égal à 20 % du loyer médian de référence ;
- Loyer médian de référence minoré : inférieur de 30% au loyer médian.

Cette mesure est entrée en vigueur depuis le 1^{er} août 2015 à Paris. Toutefois, les arrêtés ont été annulés par les tribunaux administratifs de la ville en 2017.

Quelles implications ?

La loi Alur a instauré des règles à respecter et des obligations pour les agences immobilières, les syndicats et les professionnels de l'immobilier, mais aussi aux locataires et aux bailleurs. Que dit cette loi pour les bailleurs et les locataires ?

Les implications pour le locataire

La loi Alur a été élaborée pour favoriser l'accès au logement. Elle se montre donc bénéfique pour les locataires. Toutefois, le texte prévoit également des mesures qui s'appliquent à ces derniers. Les principales dispositions à retenir concernent :

- L'obligation du locataire de présenter un dossier de location à la demande du propriétaire. La liste des pièces justificatives à fournir par le locataire est définie par le [décret n° 2015-1437](#) du 5 novembre 2015 et comprend notamment les

justificatifs de revenus ;

- La possibilité de réduire le [délai de préavis](#) pour quitter le logement de 3 mois à 1 mois. Cette mesure concerne les locataires louant un logement dans une ville en [zone tendue](#). La résiliation du bail peut se faire après 1 mois de préavis contre 3 mois avant la loi Alur. La disposition concerne également les personnes à mobilité réduite qui touchent l'AAH, et les personnes présentant un problème de santé nécessitant un déménagement (avec certificat médical). Le délai de préavis passe de 3 à 1 mois.

Les implications pour le bailleur

Dans un souci de transparence et de sécurité des locataires, la loi Alur prévoit quelques dispositions à respecter par le bailleur. Les mesures concernent plusieurs points, dont :

- La demande d'un permis de louer, selon le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016. L'application de cette mesure dépend de la commune et des EPCI. Le propriétaire bailleur peut choisir entre l'autorisation au préalable ou la déclaration de location ;
- La réalisation des diagnostics obligatoires prévus par la loi Alur et la remise des documents au locataire. Cette disposition concerne les contrats de location signés depuis le 1^{er} janvier 2018. Pour les immeubles collectifs datant d'avant 1975, les diagnostics sont obligatoires depuis le 1^{er} juillet 2017 ;
- L'établissement d'une notice d'information obligatoire à annexer au contrat de location lors de la conclusion du contrat de bail. Ce document informe les locataires et les bailleurs sur leurs obligations et leurs droits. Son contenu est défini par l'arrêté du 29 mai 2015, mais le choix du format et du support est libre. Il est possible de télécharger un modèle en ligne ;
- La durée du délai de prescription sur le paiement des loyers impayés et des charges. Avant l'application de loi Alur, le délai était fixé à 5 ans. Il est actuellement de 3 ans. Pour réévaluation annuelle du loyer en fonction de l'IRL, le délai est fixé à 1 an ;
- La trêve hivernale, qui a été prolongée du 1^{er} novembre au 31 mars. Le propriétaire ne peut pas prendre une mesure d'expulsion contre un locataire pendant cette période ;
- La restitution du dépôt de garantie a été réduite à un mois quand l'[état des lieux de sortie](#) est jugé conforme à l'état des lieux d'entrée depuis la loi Alur. Le non-respect de ce délai de restitution est passible d'une pénalité de 10 % sur le montant du dépôt de garantie pour chaque mois de retard ;
- La mise en place d'une [garantie des loyers impayés](#) pour les propriétaires

mettant en location un logement à de jeunes salariés de moins de 30 ans, ou en situation précaire.

Voir aussi : [Qu'est-ce que la loi Pacte change pour l'expert comptable ?](#)

FAQ

Pourquoi la loi Alur ?

La loi Alur (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a pour objectif l'aide à l'accès au logement en luttant notamment contre la location de logement inadéquats et insalubres. Elle est aussi nommée Loi Duflot II.

Qui a fait la loi Alur ?

La loi Alur avait pour objectif de réformer le droit au logement en France. Cette dernière fut défendue au Parlement par l'ancienne ministre du Logement et de l'Égalité des territoires Cecile Duflot en mars 2014.

Qu'est ce qui change avec la loi Alur ?

La loi Alur a instauré des changements majeurs dans le domaine de l'immobilier. Les modifications concernant les propriétaires et les locataires sont mentionnées dans notre article.