

# Loi ALUR : ce qui change

Publié le 25/03/2014



*La loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) a été adoptée définitivement par l'Assemblée nationale le 18 février et par le Sénat le 20 février 2014.*

La loi ALUR - loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l' **Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR)** a été publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014 après avoir été successivement adoptée par l'Assemblée nationale le 18 février et par le Sénat le 20 février 2014.

Un recours devant le Conseil constitutionnel a été déposé le 24 février 2014 portant sur les principales mesures de cette loi notamment la garantie universelle des loyers, l'encadrement des loyers.... **Le Conseil constitutionnel a rendu sa décision le 20 mars 2014 censurant quelques dispositions qui visent les modalités de mise en œuvre :**

- **de la protection accrue aux locataires âgés disposant de faibles ressources** dans le cadre de l'article 5 relatif au congé qui peut être donné par le bailleur au locataire. Si cette disposition n'est pas jugée contraire à la Constitution, le fait que cette protection soit étendue lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et ayant de faibles ressources sans prendre en compte le cumul de ces ressources avec celles du locataire a été censuré car jugée « contraire au principe d'égalité devant les charges publiques » ;
- **du mécanisme de plafonnement mis en place pour l'encadrement des prix des loyers** dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants connaissant des difficultés sérieuses d'accès au logement (article 6). Si le mécanisme est bien jugé constitutionnel, ce n'est pas le cas de la limitation du complément de loyer pouvant être prévu au-delà du loyer de référence majoré en fonction de caractéristiques « exceptionnelles » de localisation ou de confort du logement. Il en est de même pour les dispositions qui permettaient de faire varier le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré « en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés », disposition jugée contraire au principe d'égalité. « Le loyer de référence majoré ne pourra qu'être supérieur de 20 % au loyer de référence et le loyer de référence minoré inférieur de 30 % ;
- **de la possibilité pour l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble de décider**, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de soumettre à son accord « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage ». Disposition (article 16) jugée contraire à la loi fondamentale car, elle méconnaît les exigences de l'article 2 de la Déclaration de

---

1789 relatives aux conditions d'exercice du droit de propriété » ;

• **de la cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière** (article 153), dispositif également repoussé car considéré comme un « cavalier législatif ».

Certaines dispositions n'entreront en vigueur qu'après parution des décrets d'application, d'autres dispositions entreront en vigueur immédiatement le lendemain de la publication de la loi.

**Les premiers décrets d'application devraient intervenir fin juin 2014**, notamment sur la question des honoraires des professionnels de l'immobilier, **la mise en œuvre effective du dispositif d'encadrement des loyers pourrait avoir lieu entre la rentrée et la fin de l'année**. La GUL entrera, quant à elle, en application à compter du 1er janvier 2016.

**Pour aller plus loin : le texte de la loi ALUR paru au Journal Officiel du 26 mars 2014**

**Plus d'informations sur la loi ALUR sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr)**

**Numéro spécial loi ALUR de "Habitat Actualité" de l'ANIL - Agence Nationale pour l'Information sur le Logement**

**(C) Visuels : [territoires.gouv.fr](http://territoires.gouv.fr)**