

# ALUR : UNE LOI QUI PERTURBE TOUT UN ÉCOSYSTÈME !

Par Yannick MOREAU

- ▶ Député UMP de Vendée
- ▶ Auteur d'une question écrite destinée à la ministre du logement le 30 septembre dernier sur la difficulté de l'application de la loi ALUR, à laquelle s'ajoutent les incertitudes liées à son « détricotage »
- ▶ Maire d'Olonne-sur-Mer



**E**trange bilan : en plus d'avoir mis à jour de nouvelles divisions au sein de la majorité, la loi Duflot a fait disparaître la moitié des investisseurs, chuter de 12% la mise en vente de logements neufs au deuxième trimestre 2014 par rapport au deuxième trimestre de 2013, alors qu'entre le troisième trimestre 2013 et celui de 2014 une baisse de 8% était observée pour les appartements anciens et de 3% pour les ventes de maisons sur cette même période. Elle a paralysé le marché de l'immobilier neuf en instaurant une véritable lourdeur administrative, en imposant de nouvelles annexes, pouvant aller jusqu'à 1200 pages, et en mettant en opposition les locataires et les propriétaires qui forment pourtant un couple indissociable à l'équilibre fragile. C'est tout un écosystème qui se retrouve menacé, la chute vertigineuse des permis de construire entraînant un nombre important d'intérimaires du bâtiment au chômage.

L'encadrement des loyers, mesure phare portée par Cécile Duflot, alors Ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, aujourd'hui limité à un statut expérimental, a vu son champ d'application se restreindre sous la pression des critiques et ne devrait finalement s'appliquer qu'à Paris intramuros. S'il est censé contenir les loyers, le risque de plusieurs effets pervers de ce dispositif est extrêmement fort. Dès lors qu'une partie de la population pourrait profiter d'un loyer bloqué, une autre partie, payant son habitat moins cher que la médiane verrait son loyer impérativement et symétriquement augmenter. Par ailleurs, l'encadrement limite la mise sur le marché de nombre de logements en désincitant leurs propriétaires, pour qui les rendements locatifs

ne cessent de baisser.

Dénoncé par les économistes, cet encadrement n'est pas encore rendu possible, faute de décrets d'applications, mais reste aujourd'hui encore inscrit dans la loi. Et pourtant, sans avoir besoin de recourir à cette disposition contestée, les derniers chiffres du secteur tendent à montrer une régulation naturelle des prix, avec un recul marqué dans certaines agglomérations pour les petites surfaces en raison de la crise.

Les dispositions concernant les frais d'agence, si elles semblent approuvées par les clients, sont pourtant aussi une vive source d'inquiétude pour les professionnels de l'immobilier qui attendent encore les décrets d'application ! Aucun climat de confiance n'est possible quand tant d'incertitudes pèsent sur l'avenir, ce qui pousse de plus en plus de clients à recourir aux annonces immobilières entre particuliers. Un marché en plein essor que certains députés de la majorité voudraient désormais taxer ! Une initiative ridicule mais qui montre quel est l'état d'esprit dans lequel est pensée la question du logement.

Cette loi ALUR a plongé les propriétaires comme les professionnels de l'immobilier dans une grande incertitude qui n'a pas encore été résolue, et à laquelle s'ajoute des doutes liés aux annonces de modifications à venir de ce texte voté il y a seulement 8 mois ! La confiance sera longue à revenir...

**« Cette loi ALUR a plongé les propriétaires comme les professionnels de l'immobilier dans une grande incertitude qui n'a pas encore été résolue »**

Le véritable échec de cette loi mal préparée et inadaptée à la réalité du marché de l'immobilier nous montre néanmoins que la crise du logement ne se réglera pas par une législation pesant sur les propriétaires, alourdissant les contrats de vente et rendant floue l'information sur le marché. Encore une fois, le gouvernement fait preuve d'amateurisme : Avec à peine plus de 110 000 logements construits, on est bien loin des 500 000 constructions par an sur la durée du quinquennat...

La crise du logement ne se résoudra donc que par un programme d'ampleur qui, à l'inverse de la loi ALUR, laissera de la liberté aux locataires et aux propriétaires et placera l'augmentation de l'offre en son centre. ●

