

Immobilier : de timides avancées dans le projet de loi Duflot

Toutefois, Michel Fréchet, Président de la CGL, émet encore plusieurs réserves sur le projet de loi.



Adopté par la Commission des affaires économiques en juillet dernier, le projet de loi sur le logement de Cécile Duflot est débattu à l'Assemblée nationale depuis lundi. La Confédération Générale du Logement (CGL) estime que certaines de ses revendications ont été entendues.

Quelques députés sont en effet interpellés la Ministre sur certaines problématiques soulevées par la CGL. Le nouveau texte comporte, il est vrai, plusieurs avancées, notamment quant à la possibilité pour un locataire d'obtenir une diminution du loyer si la surface du logement a été significativement surévaluée dans le bail, ou quant au plafonnement par décret des frais d'agence au moment de la location d'un bien.

Toutefois, Michel Fréchet, Président de la CGL, émet encore plusieurs réserves sur le projet de loi. Il souligne une trentaine de points qui nécessitent d'être réformés, parmi lesquels trois aspects incontournables : l'actualisation de la liste des logements sociaux libres sur Internet, la prescription en matière de remboursement des charges locatives, ainsi que la sécurité électrique.

« Si le projet de loi améliore les conditions de l'information des demandeurs de logements

sociaux, il ne s'attaque pas au problème de la transparence dans l'attribution des logements sociaux. Celle-ci doit permettre à tous les candidats d'être informés de l'évolution de leurs demandes. C'est pourquoi la CGL souhaite que la liste des demandeurs soit publique, publiée ou accessible sur Internet, consultable sans réserve (seraient publics : le prénom, la première lettre du nom, le numéro de dossier et la date de la première demande). Elle devrait être mise à jour tous les trimestres. Dans cette même optique, si les libérations de logements sont rendues publiques et actualisées régulièrement, il sera plus facile de détecter les passe-droits et les abus avec les dossiers non conformes aux critères de sélections. Les décideurs des attributions seront dès lors appelés à plus d'équité et de prudence, sous peine d'être dénoncés.

Ensuite, le projet de loi prévoit de ramener toutes les prescriptions de remboursement des charges locatives dérivant d'un contrat de bail à trois ans, à compter du jour où le titulaire d'un droit à connu les faits lui permettant d'exercer ce droit. Cette disposition se révélera dramatique dans le domaine des actions en remboursement des charges indues puisqu'elle rendra impossible dans bien des cas tout recours d'un locataire.

En effet, en matière de remboursement des charges indues, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 23 mars 2011 que le point de départ de ce type d'action démarre à compter du paiement de chacune des sommes indues. Or, il est fréquent qu'un bailleur demande des provisions pour une charge déterminée, le locataire payant ses provisions tous les mois. Puis le bailleur régularise avec retard plus de trois ans après le versement des provisions. Le locataire contrôle les charges et s'aperçoit que la charge demandée est en fait illégale. Il agit devant le juge pour demander un remboursement. Sa demande est alors prescrite puisque le délai de trois ans démarre à compter du paiement des sommes indues, autrement dit à compter du paiement des provisions, et ce même si le locataire n'a su que la somme était indue plus tard. Si ce principe de prescription courte est maintenu lors du passage de la loi, la CGL exige d'imposer au bailleur un délai précis pour effectuer la régularisation des charges locatives.

Enfin, la Commission a choisi d'introduire la sécurité électrique dans la loi de 1989, une revendication réclamée depuis longtemps par la CGL. Toutefois, à ce jour le texte ne va pas assez loin car il ne contribuera pas à rénover les installations électriques. Le texte actuel impose un simple diagnostic lors de la signature d'un contrat de location. Or, il est urgent d'exiger des bailleurs la délivrance obligatoire d'une attestation de mise en sécurité de l'installation électrique du logement qui les obligerait à rendre les habitations plus sûres. Rappelons qu'un tiers des incendies en France sont d'origine électrique causant une centaine de décès par an et plusieurs milliers d'électrocutions.

La CGL reconnaît certaines avancées dans le projet de loi ALUR proposé par la Commission des affaires économiques. Cependant, à l'heure de son passage à l'Assemblée Nationale, elle insiste sur la nécessité de réformer encore de nombreux points dont la transparence, l'égalité et la sécurité sont les mots d'ordre.