ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 38281

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). En effet, les professionnels de l'immobilier sont inquiets des impacts de ce texte sur le dynamisme du secteur immobilier. Quelques mesures tendant à une plus grande protection du consommateur vont dans le bon sens avec l'obligation de mentionner dans le mandat de vente les moyens employés par le mandataire ou son réseau pour parvenir au résultat, l'obligation de formation continue pour les titulaires de la carte professionnelle mais aussi leurs collaborateurs, l'obligation de compétence préalable pour les négociateurs salariés et agents commerciaux, ainsi que la création d'un conseil national de la transaction et de la gestion immobilière qui aura notamment pour mission de proposer à l'État un code de déontologie visant à encadrer les métiers et mieux sanctionner ceux qui entachent l'image de la profession. En revanche, ce texte instaure des déséquilibres flagrants dans les rapports locatifs au profit du locataire, ce qui risque de détourner davantage les propriétaires bailleurs de cet investissement. Or l'offre du parc social ne parviendra pas à compenser ce déficit en logements du parc privé. Ainsi l'instauration d'une garantie universelle des loyers (GUL) s'apparente à une taxe supplémentaire qui introduit un risque fort de déresponsabilisation des locataires voire des pratiques frauduleuses. L'encadrement des loyers en zone tendue, complété dans le projet de loi par la fixation d'un loyer médian ainsi que de loyers médians minoré et majoré dissuadera les investisseurs, ce qui aggravera la pénurie de logements et la dégradation du parc locatif. En imputant les honoraires de négociation locative au seul propriétaire bailleur, le service apporté par le professionnel au locataire en amont de la signature du contrat (temps consacré à la recherche d'un bien à louer, vérification du respect des normes du logement, visites, conseil apporté, négociation...) est occulté. En outre, les frais ne pouvant décemment pas être reportés dans leur intégralité sur le propriétaire bailleur, cela portera inévitablement atteinte à la rentabilité de ce type d'opération et fragilisera les conseillers en location. D'autres mesures s'additionnent pour renforcer ce déséquilibre en faveur du locataire. Le locataire peut compléter l'état des lieux dans la semaine qui suit son établissement, sans qu'il y ait de réciprocité possible pour le bailleur lors de la sortie du locataire. Si le bailleur fait l'objet d'une sanction pécuniaire de 10 % du loyer mensuel par mois de retard lors de la restitution du dépôt de garantie, le locataire ne subira aucune pénalité en cas de retard dans le paiement de ses loyers et charges et ne sera toujours pas facturé pour les frais de relance ou de procédure de recouvrement. La diminution à un mois de préavis dans les zones tendues au lieu de trois ne laisse que très peu de temps au bailleur pour se retourner, faire l'état des lieux, la publicité de son bien, les visites, la sélection des candidats... Enfin ce texte présente un risque pour les professionnels de l'immobilier qui devront afficher dans les annonces le montant des honoraires en valeur absolue et en TTC. La profession sera la seule à devoir afficher sa marge brute réalisée avant même de connaître la charge de travail qui sera nécessaire (publicité, nombre de visites, difficulté de la négociation...). Enfin, la rémunération des syndics sera déterminée de manière forfaitaire. Le recours à une agence immobilière n'étant pas obligatoire et devenant de plus en plus contraint, le risque est fort que les propriétaires et propriétaires bailleurs se reportent sur le marché de particuliers à particuliers, peu contrôlé, ce qui aura *in fine* pour corollaire une moindre protection du consommateur et une perte de milliers d'emplois dans le secteur immobilier. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles mesures elle entend prendre pour rassurer les professionnels de l'immobilier qui craignent les effets négatifs du projet de loi ALUR.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE38281

Données clés

Auteur : M. Damien Meslot
Circonscription : Territoire de Belfort (1re circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 38281
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Cohésion des territoires

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 24 septembre 2013, page 9866
Question retirée le : 20 juin 2017 (Fin de mandat)