



DOSSIER DE PRESSE

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Encadrer les professions immobilières

Juin 2013

Contact presse

Service de presse du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement
72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13
www.territoires.gouv.fr

Introduction

Acquérir ou louer un logement, devenir copropriétaire d'un immeuble, confier son bien en gestion sont des actes lourds de conséquences dans la vie d'un ménage, qu'il soit propriétaire ou locataire. Il est essentiel qu'ils puissent se décider et se réaliser dans de bonnes conditions d'information et de sécurité.

Les professionnels immobiliers proposent un service essentiel aux ménages, en leur délivrant conseils et accompagnement et en leur apportant leur expertise. Ces professions constituent par ailleurs un secteur économique important de notre pays, producteur de valeur ajoutée et d'emplois.

Cependant, alors que les marchés de l'immobilier ont connu cette dernière décennie des hausses des prix et des loyers sans précédent, le développement de pratiques abusives chez certains professionnels a nui à l'intérêt des ménages et est allé à l'encontre de l'objectif de sécurisation et de transparence.

Tarifs injustifiés et excessifs, non-respect des obligations, opacité, coûts de transaction trop élevés sont autant d'éléments qui entravent l'accès au logement et pèsent in fine sur le budget des ménages, dont une part toujours plus grande est consacrée au logement. Ces mauvaises pratiques nuisent également à la confiance entre consommateurs et professionnels. Elles ont contribué à dégrader fortement l'image de l'intermédiaire, pourtant essentiel, et ont pesé sur l'activité du secteur, dans un contexte de crise économique.

Lever ces difficultés est fondamental pour aider les Français à accéder au logement dans de bonnes conditions et favoriser la fluidité et le bon fonctionnement des marchés immobiliers. Le développement de l'activité des agents immobiliers passera nécessairement par une amélioration de la qualité du service rendu et davantage de garanties offertes aux particuliers.

Il apparaît donc nécessaire de moderniser en profondeur l'ensemble de ce secteur pour :

- ▶ restaurer la confiance des consommateurs en leur offrant davantage de garanties et en introduisant une plus grande transparence dans l'intermédiation immobilière ;
- ▶ réorganiser les professions, en définissant le cadre législatif de règles déontologiques et en améliorant le niveau des compétences et les conditions d'exercice des professions.

Ce chantier est pris en charge par le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), que Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, présentera le 26 juin en Conseil des ministres. Il passe par la réforme de la loi Hoguet de 1970 qui encadre les métiers de l'immobilier, de la loi de 1989 qui régit les rapports locatifs et de la loi de 1965 qui porte sur les copropriétés.

Principales mesures de réforme et d'encadrement des professions immobilières

- Mettre fin aux dérives des marchands de listes, en les obligeant à détenir l'exclusivité des logements qu'ils proposent (page 3)
- Réduire et encadrer les frais d'agences en allégeant et en plafonnant la part supportée par les locataires (page 4)
- Clarifier l'activité des syndics et leurs tarifs, en instaurant la forfaitisation des actes et en imposant une obligation de compte séparé (page 6)
- Instaurer une obligation de formation continue (page 8)
- Créer des instances de contrôle et un code déontologique (page 9)
- Responsabiliser les professionnels (page 11)

PROTÉGER LES CONSOMMATEURS

Mettre fin aux dérives liées aux marchands de listes

L'activité de marchand de listes a pour objet d'inscrire un bien immobilier sur une liste, à la demande de son propriétaire, et de proposer ces listes à des candidats à la location ou à l'achat d'un bien immobilier. La rémunération des activités de transaction et de marchand de listes est librement fixée.

De nombreux abus émaillent cette activité : liste vendue à un prix allant jusqu'à 450 € sans aucune garantie de succès, encaissement anticipé, biens indisponibles ou plus chers qu'annoncés, listes issues de sites internet gratuits, taux de réussite faible, faiblesse du nombre de biens proposés, non-prise en compte des critères et besoins élémentaires du client, etc.

Dans un contexte d'augmentation continue de la dépense de logement et de crise économique affectant les activités d'entremise et de gestion immobilières, il devient urgent de mettre fin à ces dérives, qui touchent particulièrement les jeunes à la recherche d'un logement, les étudiants, les personnes aux revenus modestes qui ne leur permettent pas de faire appel à un agent immobilier classique.

À cette fin, il sera désormais imposé que les logements proposés au sein des listes aient fait l'objet d'un mandat d'exclusivité avec le marchand de liste, par lequel le propriétaire du bien s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel.

Grâce à cette mesure, les clients auront l'assurance que la liste qu'ils acquièrent comporte uniquement des biens exclusifs, que ceux-ci sont donc bien disponibles et n'ont pas déjà été loués par d'autres agences.

PROTÉGER LES CONSOMMATEURS

Réduire et encadrer les frais d'agence

Actuellement, la loi du 6 juillet 1989, qui régit les rapports locatifs, dispose que les frais d'honoraires liés à « l'établissement de l'acte de location » sont partagés pour moitié entre le locataire et le propriétaire.

La notion d'« établissement de l'acte de location » fait l'objet d'un conflit d'interprétation en fonction de ce qu'elle recoupe : frais de rédaction de bail, frais de recherche, etc. Pour mettre fin à ce flou sémantique, le Gouvernement souhaite clarifier la répartition des honoraires, tout en prenant en compte la situation asymétrique qui pèse aujourd'hui sur le locataire.

Contrairement au propriétaire, le locataire doit s'acquitter de frais sans possibilité de les négocier ou de faire jouer la concurrence : son choix porte avant tout sur un logement, pas sur une agence immobilière.

De plus, la répartition équitable entre propriétaire et locataire est trop peu transparente. Dans la pratique, certaines agences peuvent transférer l'intégralité du poids des honoraires de rédaction de bail aux locataires. D'autres se soumettent à l'obligation légale du partage pour moitié, mais pratiquent ensuite des remises sur les premiers mois de gestion en faveur du propriétaire.

Enfin, les honoraires sont des frais déductibles du revenu immobilier et permettent donc un gain sur l'imposition du propriétaire, ce qui n'est pas le cas pour le locataire.

Alléger la part payée par le locataire

Le projet de loi comprend plusieurs dispositions qui visent à réformer la loi de 1989 pour clarifier la rémunération des intermédiaires et rééquilibrer la répartition des charges.

Il est ainsi prévu que le bailleur prenne en charge la totalité des frais liés à la mise en location de son bien, à l'exception de deux prestations, qui bénéficient à l'ensemble des parties et dont la prise en charge restera partagée entre bailleur et locataire :

- ▶ la réalisation de l'état des lieux ;
- ▶ la rédaction du bail.

Encadrer les frais des agences immobilières

La part du montant correspondant à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, qui incombera au locataire, sera par ailleurs plafonnée par décret, de façon à garantir qu'elle correspond au coût réel des prestations et à limiter les abus.

Cette disposition permettra de corriger des anomalies liées au fait qu'actuellement les honoraires pratiqués par les agences immobilières ne sont pas calculés en fonction d'une prestation de service, mais dans la plupart des cas indexés sur le montant du loyer.

Dans une période frappée par une hausse du prix de l'immobilier, cette situation engendre un effet d'aubaine pour les agences situées dans les zones tendues. Le locataire subit, quant à lui, une « triple peine » : difficulté d'accès au logement, loyer élevé et honoraires d'agence déconnectés de la réalité du service rendu (la recherche d'un locataire étant plus rapide et aisée en zone tendue, où la demande excède l'offre).

Les frais de location correspondant à d'autres prestations (publicité, organisation des visites, etc.) seront uniquement à la charge du bailleur, sans que leur montant ne soit encadré.

Rendre obligatoire la transparence sur les tarifs pratiqués

En complément de ces dispositions législatives, le Gouvernement imposera, par voie réglementaire, que figure sur les supports publicitaires la mention de la rémunération de l'agent immobilier à la charge de chacune des parties.

Cette mesure vise à apporter aux clients une meilleure information sur le montant de la rémunération de l'agent immobilier, permettant également une meilleure concurrence dans ce domaine d'activité.

PROTÉGER LES CONSOMMATEURS

Clarifier la rémunération et l'activité et des syndicats

Pour renforcer le contrôle de la copropriété sur les frais du syndic et permettre une plus grande transparence, la loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés, va être réformée.

D'un côté, les copropriétaires se plaignent de l'importante et constante augmentation des honoraires des syndicats. Selon l'ARC, qui rassemble des responsables de copropriété, le prix des prestations supplémentaires aurait augmenté de 10 % par an ces trois dernières années.

Les copropriétaires dénoncent aussi une tendance des syndicats à augmenter les tâches « particulières » et facturées en sus, au détriment de celles rémunérées dans le cadre du forfait et correspondant à de la gestion courante. De plus, il y a une forte demande pour plus de transparence dans la gestion des fonds de la copropriété par le syndic.

De leur côté, les syndicats soulignent l'insuffisante rentabilité d'une activité impliquant de nombreuses charges peu valorisantes, un important taux de rotation de leurs collaborateurs et l'importance des contraintes législatives et réglementaires auxquelles ils doivent satisfaire.

Encadrer les tarifs en instaurant une forfaitisation des actes

Actuellement, les frais de gestion courante des syndicats doivent être facturés dans un forfait annuel fixe global. D'autres frais, dits « frais particuliers », peuvent faire l'objet d'une facturation « à la pièce », et le prix unitaire doit être précisé dans le contrat. Ces dispositions ont été prises pour réguler les rémunérations de la profession et ont été renforcées par l'arrêté Novelli qui liste les charges réputées courantes.

Malgré ces dispositions, des abus ont été constatés. En effet, certains syndicats affichent des forfaits très bas qui attirent des copropriétés peu averties. Par la suite, des frais de gestion courante sont facturés très chers, comme des prestations particulières. Peuvent être facturés « en plus », par exemple, l'impression des comptes rendus d'assemblée générale ou certains diagnostics techniques obligatoires qui relèvent d'une gestion courante, etc.

Pour mettre fin à ces pratiques, **une inversion est opérée : la liste des frais particuliers sera déterminée par décret, et toute les autres prestations seront réputées « de gestion courante » et ne pourront faire l'objet d'une facturation supplémentaire en dehors du forfait annuel.**

Rendre plus transparente la gestion des fonds via l'obligation de compte séparé

Dans la très grande majorité des cas, les syndicats professionnels font voter par l'assemblée générale la dispense de compte séparé, en invoquant les coûts supplémentaires qui seraient générés. Ce coût supplémentaire dissuade souvent le syndicat des copropriétaires de faire le choix du compte séparé, alors même que **c'est le principe affirmé par la loi du 10 juillet 1965.**

En conséquence, le syndic ouvre un compte à son nom, compte unique ou compte avec des sous-comptes pour chaque syndicat des copropriétaires qui l'a mandaté. Le compte ouvert au nom du syndic est rémunéré par la banque au profit du syndic. En cas de

liquidation judiciaire du syndic, les copropriétaires doivent supporter une procédure judiciaire lourde, longue et coûteuse pour récupérer leurs fonds placés dans les sous-comptes.

Pour établir plus de transparence dans l'activité du syndic et l'usage qu'il fait des fonds (appels de fonds pour travaux, règlement des factures, etc.), mais aussi pour permettre de mieux identifier des signaux d'alerte (difficultés financières, trésorerie fragilisée), l'article 18 de la loi Hoguet sera modifié sur trois points :

- ▶ **suppression de toute dérogation à l'obligation de l'instauration du compte séparé.** Le syndic pourra cependant choisir l'établissement bancaire dans lequel sont ouverts ces comptes, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires, par un vote à la majorité de l'article 25, s'y oppose et choisisse un autre établissement bancaire ;
- ▶ obligation, pour le syndic, d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, afin de conforter la légitimité du conseil syndical dans la procédure budgétaire ;
- ▶ interdiction pour un syndic d'avancer des fonds à un syndicat de copropriétaires, dans un souci de clarification et de transparence financière ; à l'exception cependant du syndic provisoire (qui n'a pas encore eu la faculté de faire voter des appels de fonds).

De cette manière, les fonds appartenant au syndic, d'une part, et à chaque copropriété, d'autre part, seront bien distincts.

Chaque copropriété pourra demander les relevés annuels de son compte, ouvert à son nom et géré par le syndic. De cette manière la transparence sur l'utilisation des fonds sera fortement facilitée, et la confiance avec le syndic retrouvée.

Améliorer la mise en concurrence

On observe une absence de réelle mise en concurrence du syndic lors de sa désignation, en cas de révocation ou de non-renouvellement de son contrat.

Pour réduire les coûts et améliorer la qualité du service rendu, **la mise en concurrence sera obligatoire lorsque le non-renouvellement ou la révocation d'un syndic en place** est envisagée, pour favoriser une baisse du montant du forfait fixé dans les contrats de syndic mis en concurrence.

CONTRÔLER ET RÉFORMER LES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Instaurer une obligation de formation continue

Il n'existe pas aujourd'hui de formation continue obligatoire pour les activités d'entremise et de gestion immobilières, alors même que les dispositions législatives et réglementaires en la matière se complexifient et nécessitent une expertise de plus en plus grande.

La diversification du rôle du syndic de copropriété donne une nouvelle dimension à cette activité, autrefois majoritairement cantonnée à des tâches de gestion comptable et de relance des impayés. Actuellement, la recherche de l'amélioration du bâtiment, de ses performances en matière d'économies d'énergie, la pérennisation de la valeur du bien immobilier constituent autant de nouveaux champs de compétence ouverts à l'intervention des syndics de copropriété.

Ce besoin de formation apparaît de façon prégnante lorsqu'on considère le rôle que pourrait être amené à jouer le syndic dans le cadre de la transition écologique de l'habitat, qui implique la mise en œuvre de nouveaux outils (diagnostic de performance énergétique, plan de travaux d'économie d'énergie, contrat de performance énergétique, etc.).

L'instauration d'une obligation de formation continue permettra d'assurer un niveau de compétences minimal et de contrôler la mise à niveau régulière des connaissances des professionnels, afin qu'ils apportent à leurs interlocuteurs, propriétaires comme locataires, un service de qualité adapté aux exigences actuelles de toutes natures.

Cette obligation de formation continue concernera tous les professionnels, qu'ils soient titulaires de la carte professionnelle, habilités par le titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte ou dirigeant d'un établissement.

Afin de s'assurer de la bonne application de cette disposition, il est prévu que le respect de cette obligation par le titulaire de la carte professionnelle conditionne le renouvellement de cette dernière.

CONTRÔLER ET RÉFORMER LES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Créer des instances de contrôle

Actuellement, il n'existe pas de code ou de règles déontologiques communes à l'ensemble des professions immobilières. Un client s'estimant lésé n'a d'autres choix que d'engager une procédure devant la justice qui est souvent longue et coûteuse. Peu de gens empruntent cette voie.

Par ailleurs, seul l'agent immobilier est obligé de détenir une carte professionnelle « transaction sur immeubles et fonds de commerce », délivrée par la préfecture. Or, ils ne représentent que 30 % des intermédiaires susceptibles de traiter avec les particuliers. Les 70 % restant sont des négociateurs immobiliers, salariés ou pour la majorité d'entre eux indépendants, auxquels le détenteur de la carte professionnelle a délégué tout ou partie de son mandat.

Le retrait de la carte professionnelle par l'autorité préfectorale est prévu par la loi Hoguet de 1970, mais dans un nombre de cas limités. Il s'agit d'une mesure rarement appliquée.

Un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, garant du code de déontologie et des bonnes pratiques

Pour mettre à l'écart certains professionnels peu scrupuleux et ainsi rétablir des relations de confiance entre les autres, qui constituent la grande majorité, et les consommateurs, le projet de loi propose de redonner un cadre solide à la profession.

Il prévoit de **créer un organisme dénommé Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**, dont les compétences seront centrées sur l'élaboration :

- ▶ des règles déontologiques de la profession, qu'il proposera au ministre de la Justice pour adoption par décret ;
- ▶ du contenu des formations continues obligatoires et des conditions de leur mise en œuvre.

Le Conseil aura aussi pour mission de favoriser le recours aux voies amiables en cas de conflit, et de participer à une meilleure connaissance des marchés de la transaction et de la gestion.

Des commissions régionales ou interrégionales, chargées de contrôler les activités

Le projet de loi prévoit aussi la création de **commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières** qui seront chargées de veiller au respect des règles et des principes déontologiques au sein de ces activités.

Le non-respect de ces règles pourra entraîner des sanctions disciplinaires prononcées par la commission régionale ou interrégionale et susceptibles de recours devant les tribunaux.

Ces commissions seront de nature administrative, sous l'autorité de représentants de l'État et de magistrats, afin que soient garanties l'indépendance et l'impartialité de leurs décisions. Elles pourront être saisies par l'intermédiaire des associations de défense de consommateurs pour examiner tout comportement d'un professionnel de l'immobilier contraire aux règles de déontologie ou de droit au détriment de particuliers. Ainsi, les consommateurs disposeront d'une voie de recours plus simple et plus rapide qu'un contentieux judiciaire pour dénoncer des pratiques abusives.

CONTRÔLER ET RÉFORMER LES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Responsabiliser les professionnels

Étendre l'obligation d'informer sur les liens d'intérêt

Aujourd'hui, un professionnel de l'immobilier, agent ou syndic, est tenu d'informer ses clients des liens capitalistiques ou juridiques qu'il peut avoir avec des sociétés financières et des établissements bancaires.

Pour renforcer la transparence des professionnels à l'égard de leurs clients, le projet de loi propose d'étendre cette obligation d'information aux liens qui peuvent exister avec l'ensemble des entreprises et des personnes susceptibles d'intervenir au profit de leurs clients. Cette obligation concernera aussi les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle et les dirigeants d'établissement.

Inscrire dans la loi le pouvoir de contrôle du garant financier

Le Gouvernement a décidé de consacrer dans la loi le pouvoir de contrôle du garant sur les professionnels reconnu par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 appliquant les dispositions de la loi Hoguet.

Cette mesure est favorable aux consommateurs, car elle renforce la surveillance exercée a priori sur la gestion financière des professionnels de l'immobilier manipulant des fonds.

Collaborer avec les observatoires des loyers

Afin de permettre une meilleure connaissance du marché de la location de logements et un pilotage fin des politiques du logement, les agents immobiliers devront communiquer à l'observatoire des loyers opérant sur leur territoire certaines informations concernant leur marché, comme le montant des loyers et les caractéristiques des logements.

À noter que ce réseau d'observatoires des loyers est en cours de déploiement et devrait être pleinement opérationnel d'ici la fin de l'année 2013.

Confier aux chambres de commerce et d'industrie territoriales la délivrance de la carte professionnelle

Le Gouvernement a décidé de décharger les préfetures de la délivrance des cartes professionnelles aux personnes souhaitant exercer une activité soumise à la loi Hoguet.

Il est, dans ce cadre, proposé que les chambres de commerce et d'industrie territoriales assurent désormais la délivrance des cartes professionnelles, en assortissant cette nouvelle mission de garanties, en particulier sur le plan de l'égalité de traitement entre les professionnels concernés.

Cette disposition s'accompagnera d'une réduction des délais nécessaires à la remise des cartes professionnelles. Ceci permettra à terme de réduire la durée de validité des cartes afin d'assurer un meilleur suivi des professionnels dans le temps, notamment via la création d'un registre national des professionnels de l'immobilier.