



Communiqué de presse
19 juin 2019

Rapport Nogal : un goût d'inachevé...

Hier, Mickaël Nogal, député de Haute-Garonne, a rendu public son rapport « Louer en confiance ». Il y détaille 37 propositions pour améliorer les relations entre propriétaires et locataires. Si la CLCV reconnaît que des propositions sont intéressantes, elle reste sur sa faim.

Le rapport « Louer en confiance » semble être conçu pour un seul objectif : renforcer la part de marché des professionnels de l'immobilier. Voilà une bien étrange façon de procéder : inciter à une réforme législative pour favoriser le recours à des agents immobiliers alors même qu'il appartient à ces derniers de tout mettre en œuvre pour valoriser leur rôle. Mais les chiffres sont là : environ 1 location sur 3 seulement passe par l'intermédiaire d'une agence et les professionnels n'ont jamais réussi à démontrer leur plus-value. Hormis ce point, certaines propositions du rapport sont intéressantes, telle l'obligation pour les professionnels de garantir le paiement des loyers, le renforcement de la transparence dans les relations locataire-bailleur par le biais d'un Extranet ou le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et les discriminations.

De « fausses bonnes idées »

Certaines propositions paraissent relever de la « fausse bonne idée ». C'est le cas de la consignation du dépôt de garantie, qui si elle est d'apparence simple, risque de devenir un monstre de complexité en cas de litige ou de restitution tardive par l'organisme dépositaire. La proposition d'instaurer une grille de vétusté au niveau national n'est pas viable. Il est en effet impossible de la mettre en place tant les matériaux de construction sont divers et de qualité extrêmement variable. Sans compter que des abus sont à craindre avec une confusion entre vétusté (à la charge du bailleur) et dégradation (à la charge du locataire). Il aurait été bien plus simple et efficace d'imposer dans l'état des lieux d'entrée la mention de la date à laquelle les revêtements (peinture, moquette...) et équipements (chaudière...) ont été installés.

Un rapport frileux

Le rapport Nogal fait preuve d'une grande timidité en voulant éviter les « sujets qui fâchent ». Nulle trace de l'encadrement des loyers qui aurait dû s'appliquer à l'intégralité de l'agglomération parisienne (soit plus de 400 communes) courant 2017-2018 et qui, à cause de la loi ELAN, ne s'appliquera qu'à Paris et à quelques villes isolées. Or, il s'agit d'un dispositif simple et efficace pour protéger les locataires contre les abus de certains bailleurs et professionnels.

Nulle mention du renforcement de la commission de contrôle des professionnels de l'immobilier. Difficile, sans une instance solide, de sanctionner efficacement les atteintes à la déontologie, comme le préconise le rapport. Or, si la loi ALUR prévoyait la possibilité pour cette commission de prononcer des sanctions, la loi ELAN a réduit ses prérogatives à peau de

chagrin en lui conférant uniquement un droit d'alerte auprès de la DGCCRF en cas de manquement d'un professionnel.

De fait, difficile malgré l'attrait et la sincérité de certaines propositions, de ne pas y voir un exercice chargé surtout d'aider les professionnels de l'immobilier à être plus compétitifs. Ce n'est pas le rôle des pouvoirs publics d'intervenir en ce domaine. Les rapports locatifs sont avant tout des rapports humains, ce sont eux qui « instillent » la confiance entre bailleurs et locataires. Et cela ne se décrète pas...