

23 Janvier 2020

PROPOSITION DE LOI NOGAL : LA RÉACTION DE STÉPHANE FRITZ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Le 14 janvier a été présentée la proposition de loi Nogal qui vise à sécuriser les relations entre bailleurs et locataires. Ce rapport prévoit des innovations majeures, concernant notamment la caution ou les garants avec pour ambition de s'attaquer aux problèmes les plus courants rencontrés par les Français. Stéphane Fritz, directeur général de Guy Hoquet l'Immobilier réagit.



Dans sa proposition de loi, le député Nogal veut rendre obligatoire le versement des dépôts de garanties auprès d'un professionnel de l'immobilier qui les conserverait jusqu'à la fin de location et les reverserait soit au locataire, soit au propriétaire, après accord des deux parties. Cela permettrait-il de rétablir la confiance entre les parties opposées ?

À l'heure actuelle, 65% des litiges opposant locataires et propriétaires concernent la non-restitution du dépôt de garantie. Si cette mesure paraît être une solution face au manque de confiance qui règne entre locataires et bailleurs, se pose la question suivante : qui paiera le professionnel ?

Il est évident qu'un tel service ne sera pas gratuit et son coût risque d'être important. Il nous semble alors difficile d'imposer à des locataires et propriétaires des dépenses supplémentaires pour leur contrat de location.

Sur le marché intermédié, il faut se demander comment valoriser et faciliter l'appel à un agent immobilier pour le bailleur. La mise en place de ce service par des agents immobiliers peut être rassurante. Cependant, il est nécessaire de laisser aux propriétaires le choix des garanties qu'ils souhaitent ou non inclure dans leurs mandats de gestion locative. Le recours à une agence et ses prestations doit être un choix de confiance, et non une obligation.

C'est pour cette raison que nous pensons qu'il est fondamental que tous les agents immobiliers soient formés à ce métier de conseil et d'accompagnement : la confiance de nos clients doit se gagner. L'agent immobilier, c'est avant tout un professionnel aux compétences pointues qui dispose d'un rôle de conseil et d'accompagnant sur un projet.

Ainsi, chez Guy Hoquet l'Immobilier nous accordons une grande importance à la formation de nos agents : tous nos nouveaux franchisés sont formés à la Business School, notre centre de formation. De plus, le réseau offre un large panel de formations continues aux franchisés qui veulent améliorer leurs performances. Au total, chaque année, ce sont 10 000 jours de formation continue qui sont dispensés dans 16 villes de France.

L'autre mesure phare de la proposition de loi Nogal a pour but de mettre fin aux abus dans la sélection des locataires en autorisant le recours à un seul garant. De plus, si les garants physiques sont à l'heure actuelle les plus courants, ils ne sont pas pour autant les plus fiables. Le député Nogal souhaite ainsi promouvoir le recours à d'autres types de cautions, plus fiables que des garants physiques. Qu'en pensez-vous ?

Je pense qu'il est aujourd'hui primordial de mettre tous les locataires sur un pied d'égalité. Sur un marché de l'immobilier avec une offre rare et une demande forte, certains candidats peinent parfois à trouver un logement à cause de demandes de garanties disproportionnées. Je félicite donc cette mesure qui est une belle avancée dans la lutte contre les discriminations.

En ce qui concerne la promotion de cautions alternatives, elle me paraît aussi être une bonne idée, mais il ne faut pas pour autant laisser de côté les cautions de personnes physiques. N'oublions pas qu'elles sont dans certains cas les seules garanties possibles, complètement les écarter pourrait s'avérer être problématique pour certains candidats à la location.

D'une façon globale, je félicite le travail qui a été fait et la volonté de rechercher un équilibre : c'est une première pierre dans l'amélioration des relations entre propriétaires et locataires, avec des propositions innovantes concernant notamment la caution ou les garants. Il faut continuer dans cette voie ! Cette sécurisation est bienvenue pour instaurer un climat de confiance entre les femmes et les hommes prenant part à une location.

Mais à l'heure actuelle, le problème de la location en France est également lié à une offre rare et une demande forte. Alors, en zones tendues, les candidats à la location sont les moins bien traités et les relations entre locataires et propriétaires sont difficiles. Nous sommes convaincus que la seule chose qui peut faire baisser les loyers de façon durable et mettre fin aux discriminations des candidats à la location, c'est que l'offre rejoigne la demande. Pour cela il faut favoriser les constructions inclusives, verticales et respectueuses de l'environnement, comme le proposent certains promoteurs.

À propos de Guy Hoquet l'Immobilier

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 580 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3e réseau d'agences immobilières franchisées en France. Il a choisi de rompre avec l'image traditionnelle de l'agent immobilier pour devenir un véritable partenaire tout au long du parcours immobilier grâce à une ligne de conduite qui privilégie l'humain et un socle de « Garanties » unique sur le marché. En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer de nouveaux services