



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 2961

Texte de la question

M. Éric Raoult attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur le problème de la prolifération des agences immobilières dans certaines villes. En effet, si la liberté du commerce est une réalité et un droit reconnu, il apparaît que le développement débridé et souvent désordonné de ces agences immobilières dans certaines villes pose un réel problème à leurs élus. Cette multiplication des ouvertures d'agences finit par déstabiliser quelque peu le marché immobilier par la répétition des annonces de propositions identiques et l'extension des secteurs de recherche. Par ailleurs, ce développement non maîtrisé des agences immobilières crée une véritable déstabilisation du nombre et du type de commerces dans certaines artères commerçantes de villes urbaines. Cette déstabilisation est d'ailleurs accrue par surenchère du prix donné par les locations ou les acquisitions des boutiques concernées. Ainsi les commerces de bouche et de proximité finissent par diminuer et se raréfier peu à peu, ce qui suscite le mécontentement de la population de ces communes. Il conviendrait donc de pouvoir limiter l'implantation des agences immobilières au regard de l'importance de la population d'une commune, avec une forme de procédure proche de celle des pharmaciens dont le nombre doit être limité sur les différents secteurs d'une ville. Une concertation avec les organismes professionnels de la vente immobilière et l'Association des maires de France pourrait s'avérer intéressante. Il lui demande donc si elle compte se pencher sur ce dossier et s'intéresser à cette suggestion, par voie législative ou réglementaire.

Texte de la réponse

La loi Hoguet du 2 janvier 1970, complétée par l'ordonnance n° 2004-634 du 1er juillet 2004, encadre les conditions dans lesquelles peut s'exercer l'activité d'intermédiation immobilière, et précise notamment les conditions pour accéder à la profession d'agent immobilier. Ces dispositions ne fixent pas de limite au nombre de professionnels exerçant dans ce secteur. L'INSEE dénombrait, pour l'année 2005, 39 800 agences immobilières en France. Le développement du nombre d'agences immobilières est la conséquence directe du dynamisme que connaît, depuis plusieurs années, le marché de l'immobilier. Cette situation peut en effet créer localement des tensions au niveau de la demande de locaux commerciaux et contribuer de ce fait à la hausse des loyers, qui s'inscrit toutefois dans un mouvement plus général propre à l'ensemble des marchés de l'immobilier. Outre qu'elles seraient contraires au principe général de liberté du commerce et de l'industrie, des mesures restrictives en matière d'implantation des agences immobilières se heurteraient, en tout état de cause, aux dispositions de la directive du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, actuellement en cours de transposition. Cette dernière prohibe toute entrave à la liberté d'établissement des prestataires de services, dont les services d'intermédiation immobilière, sauf si elle est motivée par des « raisons impérieuses d'intérêt général », notion qui doit s'entendre de manière très restrictive, conformément à une jurisprudence constante de la Cour de justice des Communautés européennes. Indépendamment de ces considérations juridiques, toute restriction à l'entrée de nouveaux opérateurs sur le marché pourrait fausser la concurrence sur le marché des transactions immobilières et provoquer des hausses de prix ou de commissions au détriment des consommateurs. Elle aurait également un impact négatif sur l'activité économique et sur l'emploi. Une concertation avec les professionnels sur des sujets de ce type est à proscrire, compte tenu du

risque de voir se développer des ententes anticoncurrentielles portant sur des répartitions de marché. Enfin, l'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a permis aux municipalités de préempter les baux pour préserver la diversité commerciale. Distinct du droit de préemption urbain défini par l'article L. 211 du code de l'urbanisme, ce nouveau droit de préemption devra s'insérer dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, qui aura été préalablement fixé par délibération du conseil municipal. Le décret relatif à sa mise en oeuvre est en cours d'élaboration.

Données clés

Auteur : [M. Éric Raoult](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2961

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 août 2007, page 5208

Réponse publiée le : 16 octobre 2007, page 6366