



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Pratiques abusives de certains bailleurs dans la livraison de logements neufs

Question écrite n° 6603

Texte de la question

Mme Tiffany Joncour attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement sur des pratiques graves et systématiques constatées dans la livraison d'immeubles neufs par certains bailleurs sociaux opérant comme promoteurs privés. Derrière une apparente conformité aux obligations légales (parfait achèvement, biennale, décennale), certains de ces opérateurs mettent en œuvre une stratégie méthodique de dégradation des droits des acquéreurs. Lors des livraisons, les réserves pourtant parfaitement justifiées par l'état des biens sont systématiquement minimisées. Les malfaçons majeures sont traitées par des interventions superficielles, inadaptées, dont l'objectif n'est pas la réparation effective mais uniquement la levée formelle des réserves pour se libérer à moindre coût des obligations légales. En réalité, ces bailleurs, en position de force, organisent un véritable processus d'usure et de découragement des propriétaires : retards volontaires, réparations insuffisantes, multiplication des démarches administratives, nécessité pour les acquéreurs de recourir à des procédures judiciaires longues, coûteuses et éprouvantes pour faire valoir leurs droits. Cette attitude délibérément dilatoire est non seulement indigne d'opérateurs investis d'une mission d'intérêt public, mais constitue une forme de mépris à l'égard des garanties que la loi accorde aux propriétaires de logements neufs. Dans la 13ème circonscription du Rhône, cette situation est concrètement illustrée par les nombreux dysfonctionnements relevés notamment à Saint-Bonnet-de-Mure lors de la livraison d'un programme par un bailleur, mais également à Vaulx-en-Velin dans la circonscription voisine. Ces pratiques préoccupent d'autant plus que d'autres livraisons du même bailleur sont programmées prochainement à Meyzieu et à Saint-Laurent-de-Mure. L'inquiétude légitime des habitants face à la répétition de ces dérives impose une réaction rapide et déterminée. Dans ce contexte, elle souhaite savoir : quelles mesures immédiates seront prises pour sanctionner les opérateurs publics ou para-publics qui utilisent ces stratégies dilatoires pour limiter leurs responsabilités légales ; quelles dispositions le Gouvernement envisage pour renforcer la protection effective des acquéreurs contre ces pratiques de « réparation cosmétique » visant à contourner l'esprit des garanties légales ; comment assurer une véritable effectivité des garanties légales, sans laisser les propriétaires seuls face à des opérateurs défaillants et sans recours effectif et enfin, quelles réflexions pourraient être engagées pour conditionner le bénéfice d'avantages publics ou fiscaux à une exigence de respect strict des droits des acquéreurs lors des livraisons.

Données clés

Auteur : [Mme Tiffany Joncour](#)

Circonscription : Rhône (13^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6603

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 mai 2025](#), page 3361