ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 113444

Texte de la question

M. Jean-Jacques Urvoas attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les difficultés d'accès au logement ainsi que sur les conditions de sortie des locataires. Alors que ceux-ci, dans le secteur privé, ont le taux d'effort le plus important pour se loger (23 % contre 20 % pour les accédants à la propriété et 18 % pour le logement social), l'UFC-Que choisir de Brest vient de rendre publique une enquête alarmante. Celle-ci visait à appréhender les modalités pratiques d'accès à la location, à vérifier la conformité des agences avec leurs obligations légales et à apprécier la qualité du service offert au candidat à la location. Or ses conclusions s'avèrent extrêmement préoccupantes. Ainsi, en matière d'information, nombre d'agences ne jouent pas le jeu de la transparence : dans 5 cas sur 25, les honoraires n'étaient pas affichés ou visibles de l'extérieur. De même, près de trois mois après l'entrée en vigueur de l'obligation légale d'affichage de l'étiquette énergétique, seulement 66 % des agences respectent la loi. De plus, dans 77 % des cas, ces mêmes agences n'ont pas hésité à demander, pour la constitution du dossier, des documents strictement interdits : attestations de l'employeur, du précédent bailleur, d'absence de crédit en cours, etc. Il apparaît ensuite que si l'essentiel des services proposés profitent essentiellement au bailleur, les honoraires acquittés par les locataires sont prohibitifs, en moyenne 0,8 mois de loyer hors charges. Au-delà de l'accès, le logement locatif pose enfin problème en raison des conditions d'élaboration de l'état des lieux et bien évidemment de restitution du dépôt de garantie. Aussi semblerait-il opportun que des mesures législatives et réglementaires s'appliquent à simplifier l'accès au logement ainsi que les conditions de sortie des locataires, notamment par le truchement d'une limitation des honoraires des agences immobilières pour les locataires à la seule rédaction du bail, d'une meilleure information sur l'état des lieux et du placement sur un fonds des dépôts de garantie afin de dégager des intérêts servant à la solidarité nationale en matière de logement. Il lui demande dès lors les mesures qu'il entend mettre en oeuvre en vue de remédier aux dysfonctionnements constatés, mais également les initiatives qu'il entend prendre pour simplifier l'accès au logement et les conditions de sortie des locataires.

Texte de la réponse

Depuis 2006, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a réalisé plusieurs enquêtes dans le secteur de l'immobilier, notamment dans le domaine de la location immobilière. Ces enquêtes ont mis en évidence un taux infractionnel élevé. La DGCCRF reçoit en moyenne 5 000 plaintes par an depuis 2006. Ce constat a conduit à un renforcement des contrôles sur le marché locatif. Le non-respect des règles d'information et les pratiques commerciales déloyales sont à l'origine de l'essentiel des plaintes de consommateurs. En 2010, plus de 10 000 actions de contrôle ont été conduites dans le secteur de l'immobilier. L'immobilier-logement est désormais un axe prioritaire des actions menées par la DGCCRF dans le cadre de sa mission de protection économique du consommateur. Le secteur de la location immobilière a fait l'objet d'une attention toute particulière en 2009 et 2010. Elle a ainsi centré ses actions sur la transparence des pratiques tarifaires et sur la loyauté des informations données au consommateur. Afin de remédier au manque de transparence des pratiques tarifaires, le Gouvernement envisage d'améliorer les

modalités de l'information sur les prix des prestations immobilières fixées par l'arrêté du 29 juin 1990. Cette réforme permettra de clarifier certains points sur l'affichage des prix et des Charges locatives. Par ailleurs, le Gouvernement a introduit dans le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, actuellement examiné par l'Assemblée nationale, des dispositions permettant de faciliter l'accès au logement, de développer la mobilité des locataires et de préserver leur pouvoir d'achat. Ces mesures concernent notamment les règles relatives à la restitution du dépôt de garantie, le délai de préavis, les modalités des contrats exclusifs et l'information de la surface habitable du logement loué. Ces dispositions législatives sont de nature à améliorer sensiblement le fonctionnement du marché locatif.

Données clés

Auteur : M. Jean-Jacques Urvoas
Circonscription : Finistère (1re circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 113444
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 5 juillet 2011, page 7051
Réponse publiée le : 8 novembre 2011, page 11830