ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 114152

Texte de la question

M. Michel Vaxès appelle 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 l'accès au logement ainsi que sur les conditions de sortie des locataires. Alors que les locataires du 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 Martigues Étang de Berre a rendu publique une enquête alarmante. Cette enquête visait à connaître les pratiques d'accès à la location, vérifier la conformité des agences immobilières à leurs obligations légales et apprécier le service offert au candidat à la location. Le constat est sans appel. Ainsi, en matière d'information, les agences ne jouent toujours pas le jeu de la transparence. Bien qu'obligatoires, de nombreuses informations ne sont pas affichées par les agences. Ainsi, dans 14 cas sur 77, les honoraires n'étaient pas affichés ou pas visibles de l'extérieur. De même, près de 3 mois après l'entrée en vigueur de l'obligation légale d'affichage de l'étiquette énergétique, seulement 37 % des agences respectent la loi. De plus, dans 65 % des cas, les agences n'ont pas hésité à demander pour la constitution du dossier, des documents strictement interdits (attestation de l'employeur, autorisations de prélèvements etc). Enfin, alors que l'essentiel des services proposés par l'agence sont principalement au profit du bailleur, les honoraires acquittés par les locataires sont prohibitifs : en moyenne, un mois de loyer hors charges ! Faut-il ici rappeler que, d'après une stricte interprétation de la loi par les tribunaux, notamment la Cour d'appel de Grenoble, dans son arrêt du 19 octobre 2004, le locataire ne doit à l'agence que la seule rédaction de l'acte ? Au-delà de l'accès, le logement pose également problème aux locataires principalement en raison des conditions d'élaboration des états des lieux et bien évidemment des conditions de restitution de dépôt de garantie. Au vu de ce constat, il semble nécessaire que des mesures législatives et réglementaires simplifient l'accès au logement ainsi que les conditions de sortie des locataires, notamment par une limitation des honoraires des agences immobilières pour les locataires à la seule rédaction du bail, une meilleure information sur les états des lieux ainsi que le placement sur un fonds des dépôts de garantie pour dégager des intérêts servant à la solidarité nationale en matière de logement. Il lui demande de l'informer des mesures qu'il entend mettre en oeuvre pour remédier aux dysfonctionnements constatés mais également des initiatives que le Gouvernement envisage de 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. Michel Vaxès
Circonscription : Bouches-du-Rhône (13e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 114152
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 12 juillet 2011, page 7553
Réponse publiée le : 8 novembre 2011, page 11830