



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## agences immobilières

Question écrite n° 114838

### Texte de la question

M. Jean Michel 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 l'accès au logement ainsi que 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 du Puy de Dôme a rendu publique une enquête édifiante. Celle-ci visait à connaître les modalités pratiques d'accès à la location, vérifier la conformité des agences à leurs obligations légales et apprécier le service offert au candidat à la location. La conclusion de cette enquête est sans appel. En effet, 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 (notamment leurs honoraires ou l'étiquette énergétique du logement). De plus, dans 60 % des cas, les agences lors de la constitution du dossier n'ont pas hésité à demander des documents strictement interdits (attestation de l'employeur, attestation du précédent bailleur, copie du relevé de compte, photographie d'identité). Enfin, alors que l'essentiel des services proposés par les agences sont principalement au profit du bailleur, les honoraires acquittés par les locataires sont anormalement élevés : en moyenne, un mois de loyer, hors charges. Il convient également de rappeler que d'après une interprétation stricte de la loi par les tribunaux, notamment la cour d'appel de Grenoble dans un arrêt de 2004, le locataire ne doit à l'agence que la seule rédaction de l'acte. Au-delà de la question de l'accès au logement se pose également le problème des conditions d'élaboration des états des lieux, surtout de sortie, avec son corollaire la restitution du dépôt de garantie. Au vu de ce constat, des mesures législatives et réglementaires visant à simplifier, d'une part, l'accès au logement et, d'autre part, les conditions de sorties des locataires semblent opportunes. Cette simplification pourrait se réaliser notamment *via* 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. En conséquence, il lui demande les mesures qu'il entend mettre en oeuvre pour remédier aux dysfonctionnements constatés et également les initiatives que le Gouvernement 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 Michel](#)

**Circonscription :** Puy-de-Dôme (6<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 114838

**Rubrique :** Professions immobilières

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Économie, finances et industrie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 19 juillet 2011, page 7812

**Réponse publiée le :** 8 novembre 2011, page 11830