



Bourges, le 18 mars 2016

Accès à la location/agences immobilières : **Les candidats du département du Cher bien mal lotis !**

Deux ans après l'adoption de la Loi ALUR, dont l'objectif était notamment de simplifier l'accès à la location, l'UFC-Que Choisir du Cher épingle, sur la base d'une enquête de terrain, auprès de 12 agences immobilières du département¹, la persistance de pratiques abusives.

Suite à son enquête accablante de 2011 soulignant la voracité tarifaire des agences immobilières vis-à-vis des candidats locataires (1 mois de loyer environ pour les frais) qui n'avait d'égale que l'avarice en termes d'informations (défaut d'affichage et de conseils), l'UFC-Que Choisir avait obtenu des avancées dans la Loi ALUR de mars 2014 (délimitation stricte des prestations facturables aux locataires, plafonnement des frais d'agences, réactualisation des pièces interdites pour la constitution du dossier, mise en place d'une grille de vétusté pour l'état des lieux, etc.). Décidée à vérifier l'assainissement des pratiques dans le Cher, l'association a nouveau mené l'enquête en novembre 2015... Loin d'un assainissement, force est de déplorer la persistance d'excès à tous les étages !

Information : s'agissant de l'affichage du DPE et des honoraires détaillés : toujours des manquements à la réglementation

Semblant toujours vouloir mettre la transparence aux oubliettes, 9% des agences n'affichaient pas (14% en 2011) l'information sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) alors même qu'en raison de la flambée des prix de l'énergie, cette information est particulièrement importante pour le locataire qui ne peut pas intervenir sur l'isolation du logement. De même, l'information détaillée sur les honoraires distinguant les frais d'agence de l'état de lieux qui peut être réalisé par un tiers, n'est respectée que dans seulement 25 % des cas.

Plafond des frais d'agences : un résultat bien loin des objectifs initiaux

L'ambition du Législateur d'une division par deux des frais d'agence dus par le locataire reste lettre morte. Dans notre zone, les plafonds réglementaires sont respectés dans 100 % des cas, il n'est resté pas moins que :

- les frais d'agence ont augmenté de 6 % entre 2011 et 2015, loin des 50% promis par le Législateur

Les craintes émises par l'UFC-Que Choisir, au moment de la publication du décret, se confirment donc de manière criante avec cette enquête! Et les tarifs élevés pour les locataires ne sauraient être justifiés par la qualité du conseil et des services proposés.

Conseils et services : des agences avant tout au service du bailleur

Le service au candidat locataire est fort limité. Dans 55% des cas, l'agence n'a pas donné d'informations détaillées sur le bien en location (photographies, etc.). Pire, la quête excessive de garanties des agences au profit des bailleurs a la vie dure. Malgré le décret de novembre 2015 listant strictement les pièces exigibles, 100 % des agences enquêtées n'ont pas hésité à demander au moins un document interdit (RIB, carte grise).

¹ Les bénévoles de l'association locale ont enquêté du 7 au 25 novembre 2015 auprès de 12 agences autour d'un scénario unique : aider un jeune membre de sa famille dans sa recherche studio/T2 à louer². Le candidat locataire avait un dossier répondant aux obligations légales. Il gagnait 3 fois le montant du loyer et n'avait pas de garant. Ils entendaient vérifier le respect par les agences des obligations légales et réglementaires s'agissant de l'information en vitrine, du montant des honoraires exigés et des pièces demandées pour le dossier, et apprécier le conseil.

Au vu de ces éléments accablants, la Fédération UFC-Que Choisir passe à l'action et :

- met en demeure, 58 % des agences enquêtées pour lesquelles des illégalités ont été constatées de se conformer à la Loi ALUR. A défaut de réaction de la part des agences concernées, elle se réserve le d'agir en justice
- demande à l'administration d'intensifier les contrôles auprès des agences immobilières
- intervient auprès des parlementaires du département pour qu'ils interpellent le gouvernement en vue d'une baisse significative des plafonds réglementaires des honoraires, d'une amélioration de l'affichage des honoraires, notamment s'agissant de la possibilité de faire réaliser l'état des lieux par un tiers, et d'une publication sans délai des décrets d'application de la Loi ALUR encore en attente comme celui prévoyant une grille de vétusté devant permettre une objectivation de l'état des lieux.

Contact presse : Christian PERSONNAT Tél 06 99 45 77 80