

Agences immobilières : Accès à la location Novembre 2015

Avec 20,1% du budget des ménages, le logement est le premier poste de dépenses en 2014. Alors que la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) fête sa première année d'application, il s'est avéré utile de procéder à une nouvelle enquête pour étudier l'évolution des pratiques et s'assurer du respect des nouvelles règles, la dernière enquête datant de 2011.

Les objectifs de cette enquête. Ils étaient de vérifier :

- le respect de l'affichage du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et des honoraires en vitrine,
- le respect des règles relatives au plafonnement des honoraires,
- la conformité des pièces exigées par l'agence avec l'ancienne réglementation et le nouveau décret limitatif du 5 novembre 2015,
- si l'état des lieux est bien séparé des autres honoraires de l'agence,
- dans quelle mesure l'absence de garant est pénalisante dans la recherche de biens immobiliers.

L'enquête. Les enquêteurs ont réalisé des visites mystères en agence immobilière du 7 au 21 novembre 2015. Le scénario consistait à demander à l'agence immobilière s'il était possible de louer un bien à un candidat locataire (appartement de type studio ou T2) touchant un salaire de plus de trois fois le loyer demandé, n'étant pas en période d'essai et n'ayant pas de garant. L'enquêteur devait ensuite obtenir de plus amples informations sur le bien, les démarches à suivre et les pièces justificatives à fournir. Nos enquêteurs d'Orléans ont visité 14 agences.

Agences visitées	DPE affiché en vitrine	Honoraires affichés	Honoraires affichés détaillés	Montant des loyers	Part locataire des honoraires	Présence d'au moins 1 document illégal	Conseils
Agence Bourgogne Orléans	oui	oui	non	450 €	459 €	oui	oui standards
Avis immobilier Orléans	oui	oui	non	450 €	451 €	oui	oui détaillés
Val de Loire Immobilier Chécy	oui	oui	non	590 €	680 €	oui	oui détaillés
Hersant Immobilier Meung/Loire	oui	oui	non	495 €	393 €	oui	non
Val de Loire Immobilier Beaugency	oui	oui	non	450 €	450 €	oui	oui standards
Ad Hoc Olivet	non renseigné	non renseigné	non renseigné	484 €	484 €	oui	oui standards
4% Immobilier Olivet	non renseigné	non renseigné	non renseigné	490 €	518 €	non	oui détaillés
Cabinet Baraduc Olivet	oui	oui	non	430 €	395 €	oui	oui détaillés
Orpi Fleury-les-Aubrais	oui	oui	non	367 €	337 €	oui	non
Orléans-Nord Immobilier Orléans	oui	oui	non	263 €	268 €	oui	oui standards
Acropole Immobilier Sully-sur-Loire	non renseigné	non renseigné	non renseigné	450 €	260 €	oui	oui standards
Agence du Château Sully-sur-Loire	non renseigné	non renseigné	non renseigné	non renseigné	non renseigné	non	non renseigné
Clair Logis Immobilier Sully-sur-Loire	oui	oui	non	450 €	300 €	oui	oui standards
Square Habitat Orléans	oui	oui	non	300 €	332 €	oui	oui standards

Remarques : 14% des agences n'affichent toujours pas de façon visible le DPE.
100% des agences affichent les honoraires mais **aucune** agence n'affiche les honoraires détaillés malgré l'obligation légale
86% des agences ont demandé au moins un document illégal
31% seulement des agences ont donné des conseils détaillés.

Etat des lieux. La loi prévoit que le candidat locataire peut demander d'établir l'état des lieux par un intermédiaire autre que l'agence (huissier par exemple). Celle-ci est donc dans l'obligation d'indiquer à part le montant de la somme correspondant à cette démarche. Or dans nos agences enquêtées **aucune** n'a présenté à part le montant de l'état des lieux.

Les frais. L'objectif de la loi était de « diviser au moins par deux les frais », avait déclaré Cécile DUFLOT (discussion projet loi ALUR Sénat – janvier 2014). Il n'en est rien. On observe dans notre zone, une diminution en moyenne de 10%. Les tarifs élevés ne sont même pas toujours justifiés par la qualité du conseil et des services proposés.

Liste des documents illégaux les plus fréquemment demandés :

Relevé d'identité bancaire
Justificatif de domicile (facture EDF etc..)
Photographie d'identité
Chèque de réservation
Livret de famille
Carte grise
Autorisation de prélèvement automatique

L'UFC-Que Choisir demande aux parlementaires :

- Une baisse significative des plafonds des honoraires facturés aux candidats par les agences immobilières.
- Un renforcement des contrôles par l'administration afin d'assurer un véritable équilibre entre propriétaires bailleurs et locataires
- Un rappel signifiant que l'état des lieux peut être réalisé par un tiers mandaté par les deux parties.

Nouveaux décrets d'application. Décevant !

Les décrets d'application publiés au Journal officiel du 31 mars 2016 ne font que rappeler les mentions obligatoires à l'entrée comme à la sortie d'un logement loué nu ou meublé en tant que résidence principale. La nouveauté consiste juste à préciser qu'à compter du 1er juin, l'état des lieux doit être rédigé sur un support papier ou sous forme électronique et transmis en main propre ou par voie dématérialisée.

Concernant la vétusté, le décret en donne une définition mais pas de grille type qui aurait pourtant permis d'éviter bien des désaccords. Locataires et propriétaires peuvent juste s'appuyer sur une grille convenue, comme celles en vigueur dans le logement social.