



Paris, le 15 septembre 2014

UFC-QUE CHOISIR  
233 boulevard Voltaire  
75555 PARIS CEDEX 11  
Tel : 01.43.48.55.48 Fax : 01.43.48.44.35  
[www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org)

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Honoraires de location

#### **Les locataires font les frais du lobby des professionnels !**

Alors que l'encadrement des loyers et la GUL passent à la trappe, que les décrets sur les syndicats se font toujours cruellement attendre, l'UFC-Que Choisir dénonce aujourd'hui l'entrée en vigueur, ce jour, d'un décret qui vide grandement de sa substance un autre volet de la Loi ALUR, les frais d'agences en matière de location.

Ce décret, qui fixe les montants maximum - en euros et par m<sup>2</sup>- des « frais d'agence » dus par le locataire fait s'envoler l'objectif ambitieux énoncé par le Législateur de « diviser les frais au moins par deux ».

En effet, selon notre étude de 500 annonces actuelles d'agences immobilières<sup>1</sup>, les plafonds retenus incluant l'état des lieux (désormais payant !) - 15€/m<sup>2</sup> bassin parisien, 13 pour les autres grandes agglomérations et 11 dans le reste du territoire - sont, au mieux, une avancée économique relative, et, au pire, un total reniement de baisser les frais d'agences.

Le plafond de 15 € pour le bassin parisien ne permettra de faire baisser le prix de moitié qu'à Paris, et encore pas pour toutes les surfaces. Dans les autres agglomérations c'est encore pire : les plafonds sont supérieurs aux prix actuellement pratiqués. Ainsi, une agence qui met à bail un logement de 30 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence facture 374 € au locataire, soit 12,3 € /m<sup>2</sup>, moins que les 13 euros du décret. De même, à Dijon, pour un 20m<sup>2</sup>, le montant actuel de 10€/m<sup>2</sup> est aussi en deçà des 11 euros.

Avec des plafonds supérieurs à la réalité du marché, il existe donc un vrai risque inflationniste pour les zones tendues et détendues.

Après les victoires judiciaires de l'association ayant fait condamner pour pratiques illicites des agences immobilières ayant facturé des honoraires de location prohibitifs (environ un mois de loyer), le décret « frais d'agences » transforme donc le succès législatif de la loi ALUR d'encadrer strictement ces honoraires, obtenu de haute lutte, en victoire à la Pyrrhus.

La déception des consommateurs est donc aujourd'hui à la hauteur de l'attente : forte. Faut-il à nouveau rappeler que l'essentiel des services des agences immobilières servent les intérêts du seul bailleur qui les mandate? Le blanc-seing donné au décret, durant l'été, par le conseil national de la gestion et de la transaction immobilière (CNGTI) n'est guère étonnant dans la mesure où cette instance est majoritairement composée de professionnels, qui ne cessent de combattre les avancées de la loi ALUR.

En vue de diviser par deux les honoraires, il aurait fallu maintenir les plafonds de 12, 8 et 4 euros évoqués dans un premier temps par le Ministère.

**Au vu de ces éléments, et soucieuse de garantir l'effectivité d'une Loi qu'elle a soutenue et saluée, l'UFC-Que Choisir demande aujourd'hui au gouvernement :**

- de réviser rapidement, après une étude exhaustive du marché, les plafonds du décret pour respecter la volonté du Législateur d'une division par deux des frais d'agence des locataires.
- d'ouvrir une consultation large, au-delà du CNGTI, sur les futurs décrets d'application de la loi ALUR qui se font encore attendre.

*<sup>1</sup>Prix pratiqué par les agents immobiliers sur la base de 500 références (annonces immobilières) représentatives de chacune des zones concernées par le décret.*