

La FNAIM répond à l'enquête « Accès à la location / agences immobilières »

La Fédération Nationale de l'Immobilier déplore les termes outranciers employés par une association de consommateur pour présenter son enquête sur la location de logements par les agences immobilières. Dans la forme comme dans le fond, la démarche s'avère contestable – ou orientée – sur de nombreux points.

De la réalité à l'exagération

Le rapport publié le 21 mars 2016 par une association de consommateurs, suite à son enquête menée en novembre 2015, a épinglé 392 agences immobilières (sur un échantillon de 1 246). L'association est peut-être dans son rôle. Toutefois, la dureté des termes employés dans sa communication ne peuvent laisser indifférents : « voracité tarifaire des agences », « persistance d'excès à tous les étages », « droit des locataires massivement bafoués », etc.

En toute objectivité, la FNAIM admet que des infractions ont pu être relevées : au moment de l'enquête, 35 % des agences enquêtées n'affichaient pas le DPE dans leurs annonces (obligatoire pour les professionnels ET les particuliers depuis le 1er janvier 2011) et 26 % n'affichaient pas leur barème d'honoraires en vitrine (obligation datant de 1990).

Mais la Fédération souhaite aussi apporter quelques remarques quant aux analyses de l'association relatives aux pièces demandées pour constituer le dossier de location, au montant des honoraires de location et d'établissement de l'état des lieux.

Un timing impitoyable

Cette enquête a été lancée le 7 novembre, le jour même de la publication du décret fixant la liste des pièces justificatives exigible du candidat locataire. Est-ce un hasard ? Voilà qui laissait bien peu de temps pour s'approprier la nouveauté, dans un contexte d'avalanche réglementaire, complexifiée quotidiennement par des lois et décrets mal rédigés et souvent contradictoires.

Faut-il rappeler en effet que, depuis 2014, d'ALUR à MACRON, en passant par HAMON, plus de huit nouvelles lois et une quarantaine de décrets d'application ont impacté directement les métiers de l'immobilier, toutes activités confondues. La loi doit s'appliquer et nul n'est censé l'ignorer. Mais s'il y aura toujours des retardataires, laissons au moins au plus grand nombre le temps de l'assimiler.

Une « voracité » démentie par les faits

Sur la prétendue « voracité tarifaire » des agences, l'association constate elle-même que les plafonds réglementaires des honoraires de location sont respectés dans 94 % des cas. Ces honoraires ont baissé de 20 % en zone très tendue et de 10 % en zone tendue. Et s'ils ont augmenté de 5 % en zone détendue entre 2011 et 2015, pendant ce temps-là, rappelons que les prix à la consommation augmentaient aussi et que la TVA passait à 20 %.

Sur ce point des honoraires, le vrai reproche de l'association s'adresse plutôt au Gouvernement : « Si les plafonds réglementaires sont respectés dans 94% des cas, ce résultat ne saurait néanmoins masquer une triste réalité. L'ambition du législateur d'une division par deux des frais d'agence dus par le locataire se solde par un échec. »

Etat des lieux. L'association déplore que 18 % seulement des agences enquêtées distinguent les honoraires de location des honoraires d'état des lieux. Mais, à ce jour, aucun texte n'impose aux professionnels de faire cette distinction dans les annonces immobilières : ni la loi Hoguet, ni l'arrêté de 1990 sur les prix qui oblige simplement à indiquer « le montant TTC de la rémunération de l'intermédiaire lorsqu'elle est à la charge du locataire ». La FNAIM se permet de rappeler que, si le ministère envisage de réformer cet arrêté, aucune extrapolation n'est pour l'instant possible.

La Fédération rappelle aussi que la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR, prévoit le partage entre le bailleur et le locataire des honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite, constituer le dossier, rédiger le bail et l'état des lieux. Ce dernier acte était, avant la loi ALUR, à la charge exclusive du bailleur. Mais depuis, avec le plafonnement des honoraires de location, la donne a changé.

« Si les agents immobiliers n'ont peut-être pas « tout juste » ils n'ont pas non plus « tout faux ». Certes, nous sommes conscients qu'il y a encore des efforts à faire. Il importe que la réglementation soit respectée par chaque professionnel, et que les services qui accompagnent le locataire et l'acte de location soient le plus efficient possible », reconnaît Jean-François Buet, Président de la FNAIM, qui ajoute : « Il importe, en contrepartie, que chaque agent immobilier reçoive la juste rémunération des services rendus. Une politique qui aurait pour seul objectif de faire baisser les honoraires ne pourrait que conduire à des prestations amoindries tout en portant atteinte à la pérennité de nos entreprises ».

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

Contact Presse FNAIM

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com