

LOI ALUR ET HONORAIRES DE LOCATION

Les 3/4 des agences affichent leurs honoraires, 42 % d'entre elles ne respectent pas les plafonds imposés par les textes

25 mars 2015

ଓଡ଼ିଶା



www.clcv.org

HONORAIRES DE LOCATION : CONTEXTE ET ENJEUX

Les honoraires de location, dénommés souvent de façon impropre « *frais d'agence*¹ », ont été longtemps source de litiges et de suspicions de la part du locataire. Par principe, la rémunération des personnes qui prêtent leur concours à l'établissement du bail est partagée par moitié entre le propriétaire et le preneur. Dans les faits, il est impossible d'en vérifier la réalité.

Que le locataire s'acquitte d'un mois de loyer à titre d'honoraires signifie que, de son côté, le bailleur débourse la même somme, ce qui équivaldrait donc, pour le professionnel qui fait office d'intermédiaire, à une rémunération assez conséquente pour la conclusion du bail. Or, bien souvent, il n'en est rien et le locataire s'est acquitté de l'intégralité des honoraires de l'agent immobilier. Seulement, on ne peut le démontrer et cela ne demeure qu'une (forte) présomption.

Parallèlement à cela, la hausse de l'immobilier a amené les pouvoirs publics et les associations de consommateurs à se pencher sur les modalités de rémunération des professionnels. Calqués généralement sur le montant du loyer, ces honoraires ont considérablement augmenté sans que cela ne se traduise forcément par un surplus de travail. Entre un effet d'aubaine indu et la bonne foi de certains agents immobiliers qui justifient les honoraires proposés au regard des frais fixes qu'ils supportent (loyer du local commercial par exemple), il devenait nécessaire d'assainir la situation et de trouver un mécanisme qui permette une rémunération de l'intermédiaire tout en évitant de pénaliser le locataire ou de lui faire supporter l'intégralité des honoraires de location. Tel est l'objectif poursuivi par la loi ALUR de mars 2014.

I- LE PLAFONNEMENT DES HONORAIRES DE LOCATION

Contrairement à ce que l'on peut parfois entendre ou lire, la loi ALUR n'a pas encadré les honoraires de location : elle a uniquement plafonné le montant imputé au locataire. La rémunération du professionnel demeure donc librement déterminée, mais pour éviter certains abus, le législateur a entendu limiter la quote-part locative. Plutôt que de déterminer un montant forfaitaire, le choix a été pris de se baser sur la superficie du logement et sa localisation géographique. Ce faisant, on validait implicitement la pratique consistant à calculer les honoraires de location en fonction du loyer. Ce dernier étant fixé, entre autres, compte tenu de la taille du logement et du marché local, la boucle était bouclée.

¹ Pour certains, les frais d'agence recouvrent les dépenses exposées par le professionnel dans le cadre de son activité (loyer du local, taxes...) et lui préfèrent l'appellation « d'honoraires de location » car elle fait référence à la réalisation d'une prestation. Quant à elle, la loi du 6 juillet 1989 utilise le terme de « *rémunération* ». En ce qui nous concerne, dans le cadre de la présente étude, nous utiliserons alternativement ces trois dénominations, qui seront considérés comme synonymes, ceci par pur confort rédactionnel et stylistique.

Un décret est venu fixer les montants des plafonds en question². Ils sont fixés :

- pour les logements situés en zone très tendue, à 12 euros par mètre carré de surface habitable ;
- pour les logements situés en zones tendue, à 10 euros par mètre carré de surface habitable ;
- pour les logements situés en dehors des zones tendues et très tendues, à 8 euros par mètre carré de surface habitable.

L'état des lieux, quant à lui, peut être facturé au locataire 3 euros par mètre carré de surface habitable, quelle que soit la localisation géographique du logement. **Ces tarifs s'appliquent depuis le 15 septembre 2014.**

Le principe de partage des frais entre le bailleur et le locataire est maintenu, à ceci près que ce dernier ne peut en aucun cas se voir facturer une somme supérieure à celle imputée au propriétaire. Par ailleurs, les frais d'agence acquittés par le locataire correspondent à la visite du logement, à la constitution du dossier effectuée par le professionnel et à la rédaction du bail, les autres prestations étant à la charge du bailleur.

II- AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PLAFONNEMENT

Comme cela a été dit, le but premier est de limiter les frais imputés auprès du locataire en mettant fin à certaines pratiques abusives consistant à lui faire supporter l'intégralité des frais d'agence. Or, le mécanisme du plafonnement n'est réellement efficace que si les montants maximums sont judicieusement choisis compte tenu de la situation locale du marché. Or, cela n'est pas toujours le cas.

Dans les zones très tendues (Paris et la région parisienne), le montant de 12 €/m² SHAB est financièrement intéressant pour le locataire et devrait permettre un réel gain de pouvoir d'achat. Sur Paris, le loyer moyen est de 25,3 €/m² et de 29,2 €/m² pour un studio³. Concrètement, cela se traduit pour le locataire par une diminution des frais d'agence de 53% environ (si l'on prend comme base un mois de loyer comme honoraires). Pour un studio de 20 m², nous obtenons un loyer de 584 € et des frais d'agence de 240 €. Le gain pour le locataire est donc de 344 € si on lui impute l'équivalent d'un mois de loyer comme honoraires et il n'est « que » de 52 € si on lui impute la moitié d'un mois de loyer.

Dans les zones tendues, les plafonds choisis demeurent financièrement intéressants, même si cela dépend des agglomérations. Ainsi, sur Nice, la moyenne générale est de 15,4 €/m² et de 18,5 €/m² pour un studio. Le plafond fixé réglementairement étant de 10€, ici encore, le locataire peut espérer une économie substantielle sur les frais réclamés. En revanche, pour des villes telles que Bordeaux ou Grenoble, avec des moyennes respectives à 12,8 €/m² et 12,1 €/m², le montant de 10 €, quoique toujours intéressant, commence à montrer ses limites.

² Décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

³ Sources : CLAMEUR (les autres moyennes de loyers citées dans la présente enquête ont également le site CLAMEUR pour source).

En fait, c'est surtout sur les autres zones (celles qui ne sont ni tendues, ni très tendues) que le système est insuffisant et risque d'avoir des conséquences contre-productives.

Ainsi, des villes comme Agen, Cahors, Limoges, Angoulême ou Metz ont des loyers moyens inférieurs ou très proches du plafond légal de 8 €/m². A titre d'exemple, il est de 7,8 € pour Cahors, 8,2 € pour Angoulême, ou de 9,8 € pour Metz.

Les plafonds correspondent ici peu ou prou à l'équivalent d'un mois de loyer de sorte que les professionnels pourraient être amenés à augmenter leurs honoraires tout en appliquant la loi. Le tableau ci-dessous montre bien les écarts existants selon le bien et la zone géographique en question.

Communes		Paris	Nice	Bordeaux	Cahors	Metz
Zones		Très tendue	Tendue	Tendue	Non tendue	Non tendue
Plafonds		12 €/m ²	10 €/m ²	10 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²
Loyer moyen 2 pièces (40 m ²)		24,3 €/m ²	14,9 €/m ²	12,4 €/m ²	8 €/m ²	10,1 €/m ²
Honoraires : 1 mois de loyer	Montant moyen	972 €	596 €	496 €	320 €	404 €
	Plafond	291,6 €	400 €	400 €	320 €	320 €
	Gain pour le locataire	680,4 €	196 €	96 €	0 €	84 €
Honoraires : 1/2 mois de loyer	Montant moyen	486 €	298 €	248 €	160 €	202 €
	Plafond	291,6 €	400 €	400 €	320 €	320 €
	Gain pour le locataire	194,4 €	-102 €	-152 €	-160 €	-118 €

Généralement, les honoraires correspondent à 1 mois de loyer pour chaque partie au bail. Dans ce cas, le gain pour le locataire est très important dans les zones tendues avant de décroître fortement dans les zones moins tendues. Le gain est même nul à Cahors.

Et lorsque les honoraires sont inférieurs à 1 mois de loyer (la moitié pour chaque partie au contrat dans notre tableau), le gain n'est positif que sur Paris, c'est-à-dire en zone très tendue. Par conséquent, le mécanisme du plafonnement tel qu'il est prévu par les textes n'est réellement intéressant qu'en zone très tendue et beaucoup moins ailleurs.

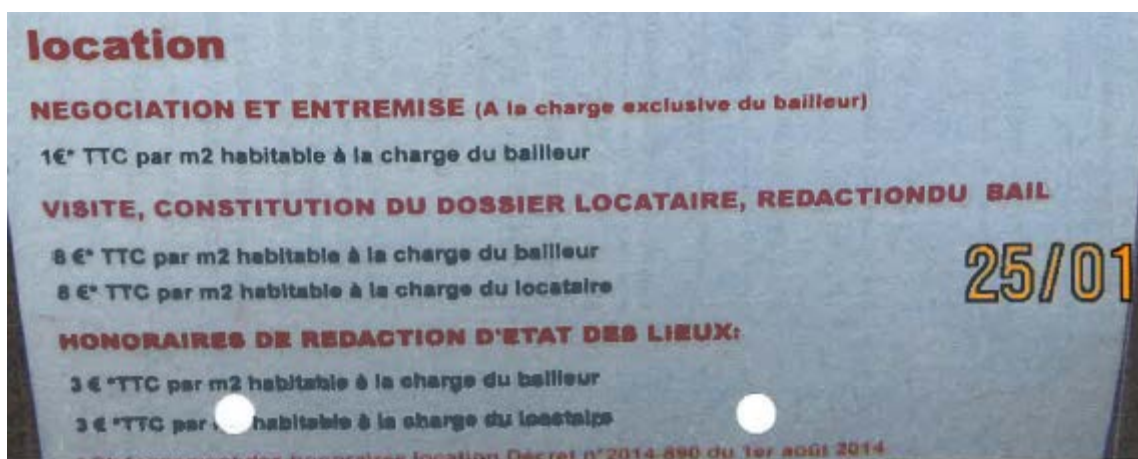
Et cette analyse ne prend pas en compte le montant de l'état des lieux, auquel cas le gain pour le locataire serait bien moindre.

Nous demandons donc à ce que les plafonds d'honoraires soient revus à la baisse dans les zones non tendues et appelons les pouvoirs publics à contrôler si les professionnels ont profité de la situation pour augmenter leurs honoraires après l'entrée en vigueur de la loi.

AFFICHAGE DES HONORAIRES DE LOCATION

Les professionnels de l'immobilier sont tenus d'afficher à l'entrée de leur établissement, de façon visible et lisible de la clientèle, les prix des prestations qu'ils assurent, et notamment celles liées à la vente ou à la location de biens et à la rédaction de bail, en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération.

Lorsque l'établissement dispose d'un accès indépendant à partir de la voie publique, ou d'une vitrine, ces mêmes informations doivent être affichées de façon visible et lisible de l'extérieur⁴. Par conséquent, les agents immobiliers doivent afficher en vitrine leurs honoraires et, en ce qui nous intéresse ici, le montant des plafonds applicables au locataire. Idéalement, l'affichage doit ressembler à cela :



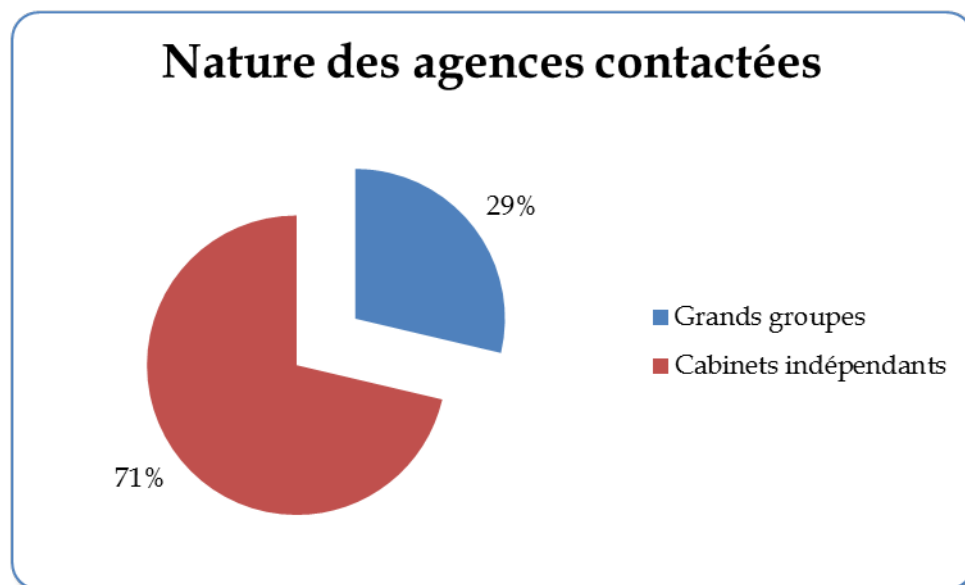
Ici, le plafond est clairement indiqué (8€ en l'espère) et les quotes-parts incombant au locataire et au bailleur sont précisées. La réalisation de l'état des lieux figure sur une ligne à part, bien distincte.

Nous avons voulu savoir si, de manière générale, les agents immobiliers s'étaient conformés à cette obligation d'affichage et dans l'affirmative, si les plafonds légaux imputables au locataire étaient respectés.

⁴ Arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières.

I- MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE ET METHODOLOGIE EMPLOYEE

Nous nous sommes approchés de **938** agences immobilières situées dans **40** départements différents. 269 de ces agences appartiennent à des grands groupes nationaux (Foncia, Citya, Century 21...) et 669 sont des cabinets indépendants.



Nous avons procédé par étape. Nous avons d'abord regardé si l'affichage des honoraires était bel et bien effectué. Et, si tel est le cas, nous avons vérifié si les plafonds légaux étaient respectés.

Si le postulat de base est simple, la réalité est tout autre et nous avons dû arbitrer la recevabilité ou non de certains résultats.

Lorsque l'affichage en vitrine était « perfectible », c'est-à-dire peu lisible ou situé soit au ras du sol ou en hauteur, nous avons pris en compte les résultats et considéré que l'obligation d'affichage était respectée. En revanche, lorsque l'affichette n'est pas visible en vitrine et qu'il est nécessaire de rentrer dans l'agence pour prendre connaissance des différents tarifs proposés, nous avons considéré que l'obligation d'affichage n'était pas respectée, quand bien même les plafonds légaux auraient été appliqués.

Certaines agences calculent leurs honoraires en fonction d'un pourcentage du montant du loyer. Lorsqu'il est clairement indiqué dans l'affichette que le montant est alors plafonné selon les dispositions réglementaires (« 12% TTC du loyer annuel hors charges, dans la limite de 10€/m² SHAB » par exemple), nous avons considéré que l'affichage était conforme. En revanche, lorsque les honoraires sont calculés sur la seule base d'un pourcentage du loyer, ou fixés forfaitairement, nous avons considéré que les textes n'étaient pas respectés.

Deux autres cas nous ont également posé problème. Le premier concerne l'agence qui fusionne les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail avec ceux de réalisation de l'état des lieux. Nous avons alors considéré que la réglementation n'était pas respectée.

A la charge du locataire (plafonnés à 11 €/m² de la surface habitable)

- Honoraires de visite, de constitution de dossier du locataire et de rédaction de bail : 7 % TTC du loyer annuel
- Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée 110 € TTC

A la charge du bailleur

- Honoraires d'entremise et de négociation : forfait de 50 € TTC
- Honoraires de visite, de constitution de dossier du locataire et de rédaction de bail : 7 % TTC du loyer annuel
- Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée 110 € TTC

En effet, la loi du 6 juillet 1989 dispose que la rémunération des intermédiaires (et donc des agents immobilier), doit se faire en deux temps. Dans un premier lieu, le locataire doit s'acquitter des frais d'agence dès la signature du bail et, dans un second temps, si le professionnel réalise l'état des lieux, le preneur en acquittera le coût après sa réalisation. L'agent immobilier qui rédige le bail et réalise l'état des lieux doit donc recevoir deux paiements distincts à deux moments différents, l'un après la signature du bail, l'autre après la réalisation de l'état des lieux. En fusionnant les différents montants, le professionnel viole la loi en demandant une rémunération globale en une seule fois et, de plus, perçoit des honoraires indus s'il ne réalise pas l'état des lieux. **Nous avons donc considéré cet affichage comme contraire aux dispositions légales.** Quantitativement, cela représente peu d'agences immobilières (1% environ de notre échantillon).

Le second point qui nous a également posé quelques problèmes concerne les professionnels qui décomposent chacune des prestations. On peut trouver par exemple en vitrine les éléments suivants :

- visite du logement : 4 €/m² SHAB
- constitution du dossier : 2 €/m² SHAB
- rédaction du bail : 2 €/m² SHAB
- état des lieux : 3 €/m² SHAB

Si l'on additionne les trois premières lignes, nous obtenons un montant de 8 €/m² SHAB, plafond correspondant à celui des zones non tendues. Mais, cela signifierait que l'agent immobilier qui ne serait sollicité que pour la seule rédaction du bail pourrait bénéficier d'une rémunération correspondant à 2 €/m² SHAB. Cela pourrait également laisser supposer que la seule visite du logement pourrait être facturée au locataire, ce qui est interdit, la loi Hoguet de 1970 ne permettant à un agent immobilier d'obtenir une rémunération qu'après la signature du contrat, le bail en l'espèce.

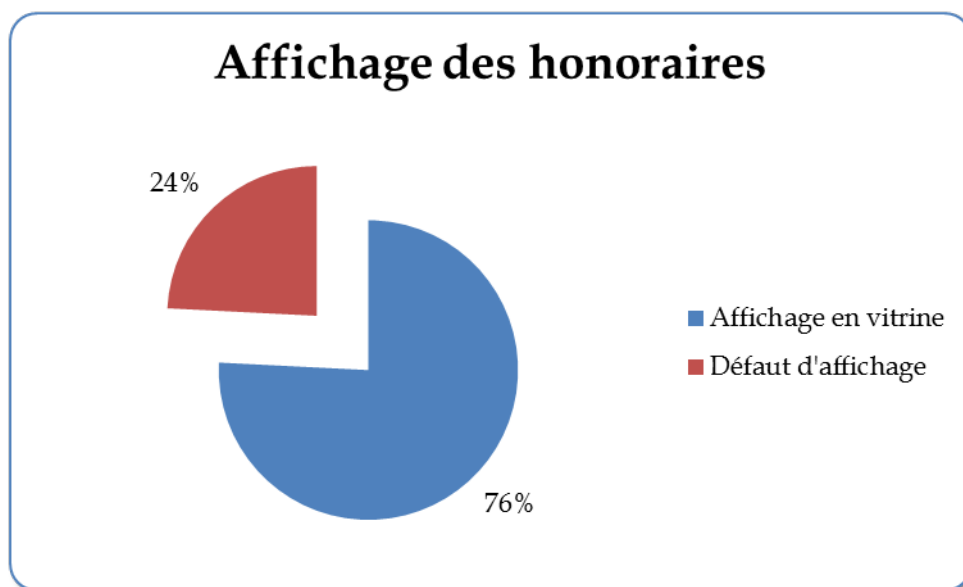
La loi du 6 juillet 1989 précise exactement que le partage entre le locataire et le bailleur de la rémunération du professionnel ne se fait que lorsque celui intervient « *pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail* ». L'emploi de la conjonction de coordination « *et* » laisse supposer que ces prestations doivent être réalisées cumulativement par le professionnel et, qu'à défaut, aucune rémunération ne peut être demandée auprès du locataire. Toutefois, dans la mesure où la jurisprudence ne s'est pas encore prononcée sur le sujet, **nous avons considéré que l'affichage était conforme, dès lors que le plafond**

maximum était respecté. Quantitativement, ici encore, peu d'agences étaient concernées (1% environ).

II- AFFICHAGE DES HONORAIRES DANS LES VITRINES DES AGENCES IMMOBILIERES

76 % des agences approchées affichent leurs honoraires dans les vitrines. L'enquête que nous avons réalisée en 2013 sur le même sujet montrait des résultats similaires (77%).

Un tel taux est loin d'être catastrophique, mais on ne peut s'empêcher de le trouver décevant. En effet, sur un point qui relève du fondement même de cette profession (la transparence tarifaire vis-à-vis du consommateur), il devrait être bien meilleur.

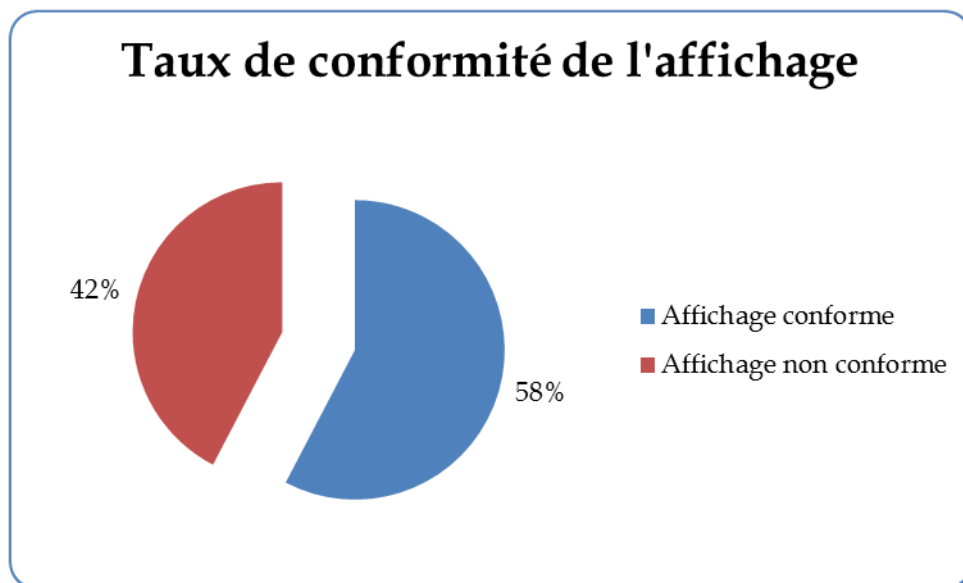


Si l'on distingue les professionnels selon leur appartenance ou non à un grand groupe, on constate que les cabinets nationaux ont de meilleurs résultats concernant l'affichage puisque le taux est de 86%, soit 10 points de plus que la moyenne, atteignant ainsi un résultat bien plus acceptable. En revanche, les cabinets indépendants sont bien moins performants et affichent un taux de conformité de 72%.

	AFFICHAGE EN VITRINE	DEFAUT D'AFFICHAGE
Moyenne	76%	24%
Cabinets appartenant à un grand groupe	86%	14%
Cabinets indépendants	72%	28%

III- RESPECT DU PLAFONNEMENT DES HONORAIRES DE LOCATION

Si les trois-quarts des professionnels affichent leurs honoraires en vitrine, ils sont nettement moins nombreux à respecter les plafonds légaux. En effet, **42%** des affiches ne sont pas conformes.



La plupart du temps, le professionnel calcule ses honoraires en fonction du montant annuel ou mensuel du loyer. Les pourcentages peuvent varier d'une agence à l'autre.

LOCATIONS

Locations vides (appartements, Villas, Garages) 16 % T.T.C du loyer annuel

Recherche et mise en place du locataire : 8 % T.T.C pour le propriétaire.

Recherche du logement : 8 % T.T.C. pour le locataire.

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :

La location ou relocation des biens confiés donnera lieu à la perception d'honoraires de location correspondant à :

loyer + charges + TVA :

- 50 % à la charge du propriétaire
- 50 % à la charge du locataire

Ici encore, si l'on fait une distinction entre les cabinets appartenant à un grand groupe et les indépendants, ces derniers ont un taux d'infraction plus élevé.

	AFFICHAGE CONFORME	AFFICHAGE NON CONFORME
Moyenne	58%	42%
Cabinets appartenant à un grand groupe	66%	34%
Cabinets indépendants	54%	46%

En effet, **66%** des grands groupes respectent les règles relatives aux plafonnements des honoraires alors qu'ils ne sont que **54%** chez les indépendants. On voit donc ici une certaine efficacité du maillage territoriale des grandes enseignes qui peuvent faire respecter certaines consignes à l'ensemble de leurs collaborateurs. Cela demeure cependant perfectible : si le taux de 66% de conformité est intéressant, cela signifie quand même qu'un tiers des professionnels ici visés ne respecte pas la loi, ce qui est absolument inadmissible.

Lorsque nous avons interrogé le personnel des agences en question, nous avons été assez surpris de leurs réponses. Certaines personnes ont indiqué purement et simplement ne pas connaître les dispositions de la loi ALUR. D'autres, au contraire, les connaissaient et persistaient en disant que leur affichage était conforme. Nous avons même eu un agent immobilier situé en Bretagne qui nous a annoncé attendre en fait les consignes de son syndicat professionnel...

Concernant les agents immobiliers qui, eux, respectent le maximum légal, nous en avons vu certains qui affichent des honoraires inférieurs aux plafonds applicables. Cela se voit surtout dans les zones peu tendues. Nous avons même certaines agences qui pratiquent des taux dégressifs selon la superficie du logement.

A compter du 15 septembre 2014, les honoraires de location imputables aux locataires sont également plafonnés. la loi ALUR et un décret d'application ont défini les seules prestations désormais facturables au locataire et plafonné leur montant selon la situation géographique.

Honoraires de location (organisation de visite, institution dossier didacture, rédaction bail) (plafond en zone non tendue 8€/m ²)	Appartement inférieur ou égal à 75 m ² de surface habitable	6€/m ²
	Maison et villa	5€/m ²
	Appartement supérieur à 75 m ² de surface habitable	4€/m ²
Honoraires d'établissement de l'état des lieux d'entrée	(plafond en zone non tendue 3€/m ²)	2€/m ²

Dans l'exemple ci-dessus, le professionnel en fait clairement un argument commercial puisqu'il indique, dans son affichette, le montant des plafonds maximums imposés par les textes.

IV- SYNTHÈSE DES RESULTATS PAR ZONES GEOGRAPHIQUES

Si l'on regroupe les différents relevés par zone géographique⁵, on constate que les zones tendues ou très tendues sont celles qui ont les moins bons résultats concernant l'affichage des honoraires. Ainsi, pour Paris et la Région parisienne, le taux est de 78%, ce qui correspond à peine à la médiane des résultats. En Méditerranée, le taux d'affichage est l'un des plus bas avec seulement 67%.

REGIONS	AFFICHAGE EN VITRINE	ABSENCE D'AFFICHAGE	HONORAIRES CONFORMES	HONORAIRES NON CONFORMES
Région parisienne 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95	78%	22%	69%	31%
Bassin parisien Est 02, 08, 10, 21, 51, 52, 58, 60, 71, 80, 89	84%	16%	52%	48%
Bassin parisien Ouest 14, 18, 27, 28, 36, 37, 41, 45, 50, 61, 76	80%	20%	86%	14%
Nord 59, 62	68%	32%	53%	47%
Est 25, 39, 54, 55, 57, 67, 68, 70, 88, 90	67%	33%	85%	15%
Ouest 16, 17, 22, 29, 35, 44, 49, 53, 56, 72, 79, 85, 86	90%	10%	57%	43%
Sud-Est 01, 03, 07, 15, 26, 38, 42, 43, 63, 69, 73, 74	73%	27%	49%	51%
Sud-Ouest 09, 12, 19, 23, 24, 31, 32, 33, 40, 46, 47, 64, 65, 81, 82, 87	83%	17%	37%	63%
Méditerranée 04, 05, 06, 11, 13, 2A, 2B, 30, 34, 48, 66, 83, 84 (+ Ile de la Réunion)	67%	33%	54%	46%

En ce qui concerne le respect des plafonds de rémunération, l'éventail des taux de non-conformité est assez large puisqu'il va de 14% (Bassin parisien Ouest) à 63% (Sud-Ouest). Avec respectivement 69% et 54%, la Région parisienne et la Méditerranée sont au-dessus de la médiane en termes de respect des dispositions légales.

⁵ Pour des raisons de commodités, nous avons utilisé la répartition géographique de l'UDA (Union des annonceurs).

CONCLUSION

Les résultats mis en avant par cette enquête sont clairement insuffisants ou, au mieux, perfectibles en ce qui concerne l'affichage des tarifs en vitrine.

Le plafonnement des honoraires est mis en place depuis le 15 septembre 2014, soit depuis plus de 6 mois : un délai largement suffisant pour que les professionnels aient le temps de se mettre en conformité. Pire, la loi ALUR publiée en mars 2014 indiquait déjà que les honoraires seraient calculés en fonction de la surface habitable du logement : seuls manquaient le montant des plafonds et la répartition territoriale en 3 zones. Depuis ce temps, les professionnels auraient pu mettre en place des logiciels adaptés.

Le fait que certains honoraires déterminés en fonction du loyer dans les zones non tendues soient inférieurs au plafond légal ne justifie en rien la violation des textes. Certaines agences l'ont d'ailleurs bien compris puisqu'elles ont tout simplement adapté les plafonds à la situation locale en proposant des tarifs inférieurs (5 ou 6 €/m² SHAB au lieu de 8 € par exemple).

Mis à part quelques maladroites, nous sommes ici devant un refus délibéré de respecter les textes. Il est nécessaire, voire indispensable, que les pouvoirs publics accentuent leurs contrôles et n'hésitent pas à sanctionner les contrevenants.