



Strasbourg, le 10 juin 2011

## **Logement locatif en Alsace : des pratiques bien peu louables !**

Alors que les locataires du secteur privé ont le taux d'effort le plus important pour se loger (23% de leur budget contre 20% pour les accédants à la propriété et 18% pour le logement social), l'UFC-Que Choisir d'Alsace rend public aujourd'hui une enquête alarmante. Elle souligne que les agences immobilières d'Alsace ne jouent pas le jeu de l'accès au logement des Alsaciens et, face à l'ampleur des litiges traités par l'association, appelle les pouvoirs publics à mettre fin à ces pratiques bien peu louables.

En effet, l'UFC-Que Choisir d'Alsace a sollicité 34 agences dans la région<sup>1</sup> pour connaître les modalités d'accès à la location, vérifier la conformité des agences à leurs obligations légales, et apprécier le service offert au candidat à la location. Le constat est sans appel : les pratiques abusives se retrouvent à tous les étages !

### **- Information : la transparence aux oubliettes !**

Bien qu'obligatoires, de nombreuses informations ne sont pas affichées par les agences. Ainsi, dans 6 cas sur 31 (3 sans vitrine), les honoraires n'étaient pas affichés ou pas visibles de l'extérieur. De même, plus de 3 mois après l'entrée en vigueur de l'obligation légale d'affichage de l'étiquette énergétique, près d'un-tiers des agences ne respectent pas la loi. Ce constat est d'autant plus dommageable que, dans un contexte d'explosion des tarifs de l'énergie, cette information est essentielle pour les candidats à la location.

### **- Constitution du dossier : des excès à déloger!**

Au-delà du manque de transparence, l'enquête souligne la quête excessive de garanties de la part des agences pour le seul compte du bailleur. Ainsi, dans 60% des cas, les agences n'ont pas hésité à demander pour la constitution du dossier des documents strictement interdits : attestation de bonne tenue de compte, photographie d'identité, attestation du précédent bailleur, chèque de réservation de logement, copie du relevé de compte ou encore attestation de l'employeur (c'est illégal dès lors qu'un contrat de travail et que les derniers bulletins de salaire peuvent être fournis).

De même, l'appétit tarifaire de certaines agences leur a fait franchir la ligne rouge en disant que l'état des lieux était payant pour le locataire.

### **- Honoraires pour les locataires : des tarifs indûment gonflés pour un service très allégé!**

Alors que l'essentiel des services proposés par l'agence profite largement au bailleur, les honoraires acquittés par les locataires sont prohibitifs : en moyenne, 1 mois de loyers hors charge ! Faut-il ici rappeler que, d'après une interprétation stricte de la loi par les tribunaux, notamment la Cour d'appel de Grenoble dans un arrêt de 2004, le locataire ne doit à l'agence que la seule rédaction de l'acte ?

Au-delà de l'accès, comme le souligne les 16% de « litiges logement » traités par l'association locale<sup>2</sup>, le logement locatif pose également problème aux locataires principalement en raison des conditions d'élaboration des états de lieux et bien évidemment des conditions de restitution du dépôt de garantie.

---

<sup>1</sup> Les bénévoles de l'association locale ont enquêté du 14 mars au 2 avril 2011 auprès de 34 agences du département autour d'un scénario unique : aider un jeune membre de sa famille dans sa recherche d'appartement à louer : l'appartement à louer était un « 2 pièces » de 40 m<sup>2</sup>, le candidat locataire avait un dossier répondant aux obligations légales. Il gagnait 3 fois le montant du loyer mais n'avait pas de garant.

<sup>2</sup> Les associations locales du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont répondu à 1036 sollicitations concernant le logement. Cela représente 16% de l'ensemble des demandes traitées. La majorité des litiges concerne la location, 46%.

Décidée à lutter fermement contre les dérives observées et à garantir l'accès au logement des Alsaciens, l'UFC-Que Choisir d'Alsace :

- Met à disposition des consommateurs une série de fiches pratiques sur les sites Internet du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ([www.ufc-quechoisir67.org](http://www.ufc-quechoisir67.org) et [www.ufcquechoisir68.com](http://www.ufcquechoisir68.com)) pour qu'ils puissent connaître leurs droits et les faire valoir
- A saisi la DIRECCTE (Directions Régionales des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi) pour qu'elle procède à des contrôles des agences immobilières de la région
- Est intervenue auprès des parlementaires Alsaciens en leur demandant d'adopter dans les plus brefs délais une véritable réforme du logement locatif, passant notamment par la limitation des honoraires des agences immobilières pour les locataires à la seule rédaction du bail. Par ailleurs, elle propose le placement sur un fonds des dépôts de garantie pour dégager des intérêts servant à la solidarité nationale en matière de logement, ainsi qu'une information plus précise aux locataires sur les états des lieux et un meilleur encadrement de la restitution des dépôts de garantie.

**CONTACT PRESSE :**

UFC-Que Choisir du Haut-Rhin, 125 rue de Soultz, 68200 MULHOUSE  
Danielle Luga - 03 89 57 63 00 - [ufcquechoisir.hautrhin@gmail.com](mailto:ufcquechoisir.hautrhin@gmail.com)

UFC-Que Choisir du Bas-Rhin, 1a, place des Orphelins, 67000 STRASBOURG  
Geoffrey Schlosser - 09 81 75 54 03 (ligne directe) - [com@ufc-quechoisir67.org](mailto:com@ufc-quechoisir67.org)