



**ENCADREMENT DES LOYERS À
PARIS ET EN SEINE-SAINT-DENIS**

QUEL BILAN 10 ANS APRÈS ?



JUIN 2026

Toutes les annonces prises en compte dans le cadre de la présente enquête l'ont été en veillant à ce que le loyer soit bien « hors charges » et en s'assurant qu'aucun complément de loyer ne soit appliqué ou susceptible de l'être.

(voir *Annexe I : Modalités de réalisation de l'enquête*).

A propos de la CLCV

Créée en 1952, la CLCV est une association indépendante de toute influence politique, syndicale ou religieuse. Présente à l'échelle nationale et locale, elle agit pour défendre les consommateurs, représenter les locataires, promouvoir l'éducation populaire et faire entendre la voix des usagers du système de santé. Ancrée dans le quotidien, la CLCV s'appuie sur les préoccupations concrètes des citoyens pour mener ses actions. Elle dispose de l'agrément pour mener des actions collectives et des actions de groupe en justice. Elle est également membre du BEUC (Bureau Européen des Unions de Consommateurs). www.clcv.org

Informations relatives à l'étude/enquête

Merci de mentionner la « CLCV, association nationale de défense des consommateurs » et de renvoyer vers www.clcv.org en cas de reprise de tout ou partie de son contenu.

Crédit photo page 73 : OLAP.

A RETENIR 2025-2026

1 800 annonces consultées

- 1000 sur Paris
- 800 en Seine-Saint-Denis
- Sur 6 sites Internet différents
- Les annonces pouvant se voir appliquer un complément de loyer ont été écartées

64% d'annonces conformes

- 70 % à Paris
- 56 % en Seine-Saint-Denis

Par rapport à 2024, le taux d'annonces illégales passe de 37 % à 36 %

Les locations meublées sont les plus touchées

- 41 % d'annonces illégales
- 34 % à Paris...
- ... mais 54 % en Seine-Saint-Denis

Les particuliers respectent moins l'encadrement des loyers que les professionnels

- 46 % des bailleurs ne respectent pas la loi
- 38 % chez les professionnels

155€ réclamés illégalement chaque mois en moyenne

Soit 1860 € à l'année

Des contournements de l'encadrement des loyers

- Complément de loyer non justifié
- Utilisation du bail mobilité comme d'une location saisonnière
- Développement des baux "code civil"

Des petites annonces mal rédigées

- Absence du montant des charges mensuelles
- Erreur sur la superficie du logement
- Absence d'indication du nombre de pièces

LES CHIFFRES ESSENTIELS

PARIS ET SEINE-SAINT-DENIS	2025 2026	2024
1 800 annonces recensées		
Taux de conformité (moyenne) :	64 %	63 %
- location nue	70 %	70 %
- location meublée	59 %	56 %
- gestion directe par le bailleur	54 %	57 %
- recours à un agent immobilier	74 %	70 %
Loyers non-conformes		
Montant mensuel du dépassement (moyenne) :	155,04 €	158,96 €
- location nue	134,16 €	141,08 €
- location meublée	168,26 €	172,37 €
- gestion directe par le bailleur	165,52 €	170,12 €
- recours à un agent immobilier	133,59 €	140,79 €
Loyers conformes		
Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :	121,89 €	119,10 €
- location nue	123,64 €	114,37 €
- location meublée	120,10 €	125,54 €
- gestion directe par le bailleur	116,43 €	112,53 €
- recours à un agent immobilier	126,42 €	125,14 €
Conformité et taille du logement		
- 1 pièce	57 %	57 %
- 2 pièces	60 %	64 %
- 3 pièces	73 %	66 %
- 4 pièces et plus	72 %	68 %

LES CHIFFRES ESSENTIELS

PARIS

PARIS	2025 2026	2024
1 000 annonces recensées		
Taux de conformité (moyenne) :	70 %	71 %
- location nue	77 %	73 %
- location meublée	66 %	68 %
- gestion directe par le bailleur	62 %	64 %
- recours à un agent immobilier	84 %	82 %
Loyers non-conformes		
Montant mensuel du dépassement (moyenne) :	159,48 €	170,62 €
- location nue	142,87 €	152,46 €
- location meublée	166,57 €	186,03 €
- gestion directe par le bailleur	159,34 €	170,28 €
- recours à un agent immobilier	160,07 €	171,75 €
Loyers conformes		
Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :	133,00 €	126,71 €
- location nue	130,52 €	121,21 €
- location meublée	134,80 €	132,76 €
- gestion directe par le bailleur	128,13 €	115,67 €
- recours à un agent immobilier	139,19 €	141,22 €
Conformité et taille du logement		
- 1 pièce	59 %	64 %
- 2 pièces	69 %	70 %
- 3 pièces	80 %	75 %
- 4 pièces et plus	85 %	88 %

LES CHIFFRES ESSENTIELS SEINE-SAINT-DENIS

SEINE-SAINT-DENIS	2025 2026	2024
800 annonces recensées		
Taux de conformité (moyenne) :	56 %	53 %
- location nue	64 %	65 %
- location meublée	46 %	39 %
- gestion directe par le bailleur	39 %	43 %
- recours à un agent immobilier	67 %	61 %
Loyers non-conformes		
Montant mensuel du dépassement (moyenne) :	151,26 €	149,83 €
- location nue	129,38 €	130,97 €
- location meublée	170,14 €	162,66 €
- gestion directe par le bailleur	173,14 €	169,94 €
- recours à un agent immobilier	123,80 €	129,18 €
Loyers conformes		
Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :	104,47 €	106,47 €
- location nue	116,59 €	105,44 €
- location meublée	82,81 €	108,51 €
- gestion directe par le bailleur	80,66 €	103,65 €
- recours à un agent immobilier	114,06 €	107,88 €
Conformité et taille du logement		
- 1 pièce	53%	44 %
- 2 pièces	49%	57 %
- 3 pièces	65%	59 %
- 4 pièces et plus	62%	45 %

L'encadrement des loyers

Quel bilan au bout d'une décennie ?

De la loi ALUR à la loi ELAN

Instauré par la loi ALUR de 2014, l'encadrement des loyers devait s'appliquer automatiquement sur l'ensemble des zones tendues, soit plus de 1 100 communes à l'époque, sous réserve de l'existence d'un observatoire local. Dès 2015, en collaboration avec l'OLAP¹, l'encadrement des loyers est mis en place sur Paris. Un arrêté préfectoral du 25 juin 2015 fait ainsi office d'acte de naissance et précise les différentes valeurs des loyers selon les caractéristiques du logement et de la location. Lille suivra dès 2016.

Depuis cette date, ce dispositif aura connu bien des vicissitudes. Entre un premier ministre qui met à mal, par ses déclarations, ce qui relevait pourtant à l'époque d'une promesse de campagne du candidat Hollande² et des recours continus de la part d'opposants qui ne cessent, année après année, de contester devant les juridictions administratives les différents arrêtés préfectoraux, la survie de l'encadrement des loyers était loin d'être assurée. Le point d'orgue est atteint en 2017 avec la décision du Tribunal administratif de Lille d'annuler les arrêtés préfectoraux fixant les valeurs locatives³. La capitale suivra le même sort peu de temps après, les arrêtés des 25 juin 2015, 20 juin 2016 et 21 juin 2017 étant annulés à leur tour⁴. Des décisions qui seront confirmées en appel en 2018⁵. Mais le temps judiciaire est long. Dans l'intervalle, le législateur intervient pour rétablir l'encadrement des loyers. Le Président Macron reprend l'idée de Manuel Valls d'en faire un dispositif expérimental. La loi ELAN de 2018 en gravera le principe dans le marbre. Non seulement l'encadrement des loyers devient expérimental, l'automatisme de sa mise en œuvre sur l'ensemble des zones tendues étant supprimée, mais, surtout, il est limité dans le temps. Et sa fin est programmée pour le 24 novembre 2026 à minuit. Ironie de l'histoire, le Conseil d'Etat censurera les décisions des Cours administratives d'appel qui avaient annulé les différents arrêtés préfectoraux de sorte que le dispositif tel qu'il résultait de la loi ALUR continuerait à s'appliquer en l'état si la loi ELAN n'était pas intervenue⁶.

Un dispositif globalement respecté

Cette enquête est la 10^{ème} que nous réalisons sur Paris, avec, pour ces dernières années, une extension à la Seine-Saint-Denis. Ce baromètre annuel nous permet ainsi d'étudier et d'analyser les évolutions de l'application de l'encadrement des loyers et la façon dont bailleurs, locataires et professionnels de l'immobilier se sont appropriés le dispositif.

En ne prenant en compte que la capitale, le taux de conformité des annonces a évolué, depuis 2015, entre 56 % et 71 %. Une application donc majoritaire, plus ou moins marquée selon les années. Une exception toutefois et de taille : en 2018, seulement 48 % des annonces étudiées respectaient l'encadrement des loyers. **Or, cette période coïncide précisément avec l'annulation des arrêtés préfectoraux par les juridictions administratives.** Les bailleurs en ont ainsi profité pour revoir à la

¹ Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (<https://www.observatoire-des-loyers.fr/>).

² Alors Premier ministre, Manuel Valls avait déclaré les 29 et 31 août 2014 que le dispositif ne serait qu'expérimental. Saisi par l'association « Bail à part – Tremplin pour le logement », le Conseil d'Etat a annulé la décision du Premier ministre, le pouvoir réglementaire ne pouvant « *procéder à une mise en œuvre de la loi à titre expérimental lorsque la loi ne l'a pas elle-même prévu* ». (CE, 15 mars 2017, n° 391654).

³ TA Lille, 17 octobre 2017, n° 1504219.

⁴ TA Paris, 28 novembre 2017, n° 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728.

⁵ CAA Paris, 26 juin 2018, n° 17PA03805 / CAA Douai, 3 juillet 2018, n° 17DA02260.

⁶ CE, 5 juin 2019, n° 423696.

hausse les loyers lors du changement de locataire. Une pratique normalement interdite en raison du blocage des loyers à la relocation, sauf en cas de réalisation de travaux importants, mais dont le respect demeure très difficile à contrôler.

En 2019, année du rétablissement du dispositif par la loi ELAN, le taux de conformité est passé de 48 % à 56 % montrant ainsi l'impact de l'encadrement des loyers sur le comportement des bailleurs. Un constat partagé également par l'OLAP dans l'un de ses rapports⁷ :

« Après la période de près de deux ans et demi d'encadrement qui avait permis de mettre en évidence d'année en année une double tendance en cas de relocation : une baisse de la part des loyers en dépassement et une baisse du montant moyen des dépassements, 2018, année de non encadrement, s'inscrit en rupture avec les années précédentes. Ainsi, la part des dépassements (théoriques) s'inscrit en hausse à 28 %, après être passée de 26 % en 2015 à 21 % en 2017, et les compléments de loyer auraient atteint 151 € en moyenne (12 % du loyer total hors charges) contre 134 € en 2017. Non seulement la tendance à la modération des loyers de relocation s'est donc stoppée net, mais on constate de plus un retour à la situation antérieure, ce qui s'explique en grande partie par le fait que les logements remis sur le marché en 2018 n'étaient que pour une petite part d'entre eux des logements précédemment mis sur le marché pendant la période d'encadrement donc n'ayant pas déjà fait l'objet d'une éventuelle baisse de loyer. »

De fait, il est assuré que la non-reconduction de l'encadrement des loyers à l'automne entraînera les mêmes pratiques.

Pour la période 2025-2026, le taux de conformité des annonces est, sur Paris, de 70 % et, en Seine-Saint-Denis, de 56 %, des résultats similaires à ceux constatés en 2024 sur ces mêmes territoires.

Une mutation du marché accompagnée de nombreux moyens de contournement

En parallèle, le marché s'est profondément modifié au cours de cette décennie. **Les meublés, autrefois minoritaires, sont désormais largement majoritaires⁸.** Un phénomène qui est apparu lors de la crise sanitaire avec la remise sur le marché des logements autrefois dévolus à la location touristique et qui s'est accéléré en raison du régime fiscal plus favorable dévolu aux baux meublés et à leur plus grande souplesse. A ce sujet, le bail mobilité mérite une attention particulière. Bien qu'il se fasse toujours aussi discret, malgré une utilisation légèrement plus accrue au fil du temps, il est encore trop souvent considéré par les bailleurs comme un outil de contournement de l'encadrement des loyers, l'assimilant à une location saisonnière qui ne dit pas son nom. Mais cela n'est rien en comparaison avec le bail dit « code civil », qui a littéralement explosé ces dernières années. **Un contrat tout à fait légal sur le principe mais qui ne peut s'appliquer que pour les résidences secondaires ou les logements de fonction, et non à une résidence principale.** Il constitue, à ce jour, le principal outil de contournement de l'encadrement des loyers, aux côtés du complément de loyer. De très nombreuses annonces en font mention, sans pour autant que les motifs qui en justifient l'application ne soient exposés. Si, dans certains cas, le complément de loyer paraît totalement légitime au regard des caractéristiques du logement, son application est le plus souvent contestable au regard de l'absence d'éléments de confort particulier. **D'où la nécessité de l'encadrer davantage.**

⁷ OLAP / *Le non-encadrement des loyers à Paris en 2018 : des dépassements plus fréquents et plus marqués pour les nouvelles locations* (2019).

⁸ Voir page 11.

Un dispositif indispensable

Alors que le pouvoir d'achat constitue une priorité pour 54 % des Français⁹, l'encadrement des loyers permet de protéger les locataires des abus de certains bailleurs en leur imposant de respecter les prix du marché. Cela est particulièrement vrai pour les petites surfaces, généralement prisées par des étudiants et jeunes travailleurs aux revenus modestes. Ce faisant, l'encadrement des loyers participe à la mixité sociale, évitant ainsi que des ménages ne s'éloignent toujours plus des centres urbains, avec toutes les conséquences qui en découlent en termes d'accès aux bassins d'emploi.

Pourtant, le 25 novembre 2026, l'encadrement des loyers n'existera plus, sauf sursaut du gouvernement, qui temporise le plus possible pour faire échec à une reconduction du dispositif, ou du Parlement. La future loi « logement », actuellement en préparation, constitue un véhicule législatif idéal. Il n'est donc pas encore trop tard, mais encore faut-il que les pouvoirs publics en aient la volonté. Sur ce point, rien n'est moins sûr...

⁹ Enquête électorale française 2026 – mars 2026 (Sciences Po/CEVIPOF – Fondation Jean Jaurès – Le Monde).

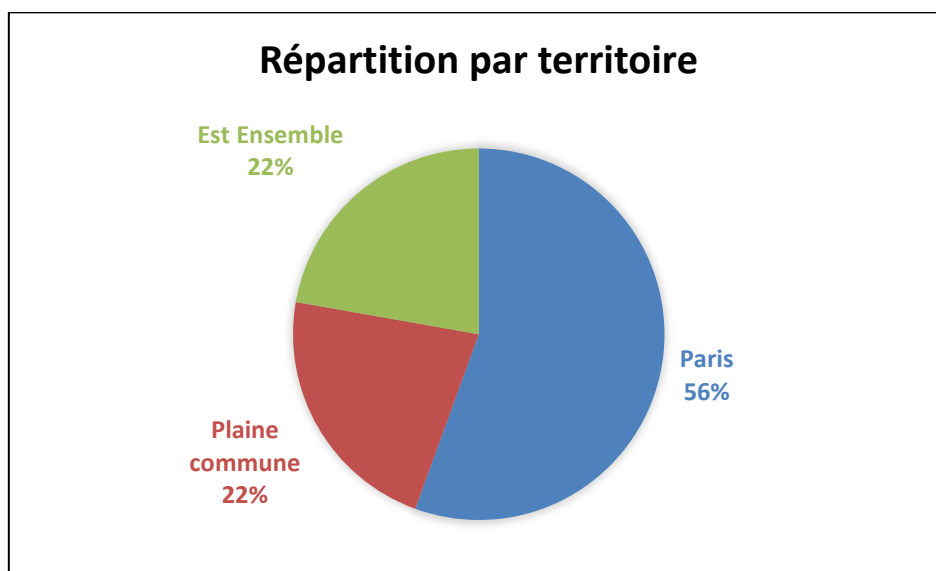
PRESENTATION DE L'ENQUETE

Cette étude a pour objectif de vérifier dans quelles conditions l'encadrement des loyers est respecté, tant par les particuliers que par les professionnels. Il s'agit de la 10^{ème} itération de notre enquête, la première ayant été publiée en novembre 2015. Nous avons ainsi mis en place un véritable baromètre permettant d'étudier sur le long terme l'application de l'encadrement des loyers, son respect, son efficacité, mais également de mettre en avant des modifications de comportement.

L'enquête porte sur Paris et le territoire de deux communautés d'agglomérations situées en Seine-Saint-Denis (93), à savoir Plaine Commune et Est Ensemble, chacune comprenant 9 villes. **C'est donc au total 19 communes qui ont été étudiées.**

I- DESCRIPTIF DE L'ECHANTILLON

Pour la réalisation de cette étude, nous avons retenu **1 800** annonces immobilières : **1 000** pour Paris, **400** pour Plaine Commune et **400** pour Est-Ensemble.



Les relevés ont été effectués entre septembre 2025 et mai 2026¹⁰.

Nous veillons à ce que l'échantillon soit le plus représentatif du marché, du moins sur Paris, une telle démarche ne pouvant être mise en place pour la Seine-Saint-Denis en raison du faible nombre d'annonces disponibles et exploitables sur les territoires concernés.

- **Paris**

Concernant le marché parisien, nous utilisons un échantillon de **1 000 annonces** et ce depuis 2018. Nous pensons que cela constitue un panel suffisant pour avoir une image correcte du respect ou non de l'encadrement des loyers. A noter qu'en 2017, l'enquête portait sur 850 annonces, 800 en 2016 et 500 en 2015. Nous avons donc, pour le marché parisien, doublé le nombre d'annonces étudiées par rapport à notre première étude.

Par ailleurs, nous avons fait en sorte que notre échantillon soit un reflet aussi fidèle que possible de la réalité du marché de la capitale. En effet, dans la mesure où certains types de logements font

¹⁰ La méthodologie utilisée pour retenir les différentes annonces est décrite en annexe (voir page 65).

davantage l'objet d'abus de la part des bailleurs (notamment les petits studios), une surreprésentation de certains d'entre eux aboutirait à biaiser les résultats de notre étude. Nous nous sommes donc appuyés sur différents rapports et documents afin de connaître le parc parisien et la typologie des biens mis en location.

Concernant les locations meublées, nous nous basions auparavant sur le rapport « *Evaluation de politique publique : le logement locatif meublé* » (janvier 2016), de l'IGF et du CGEDD. Celui-ci précise que l'offre de meublés diffus représentait 5,2 % de l'offre locative privée parisienne en 1990 et 18,2 % en 2012. Dans le cadre de nos précédentes études, et afin de tenir compte de l'évolution du marché, 25 % environ de nos annonces concernaient des locations meublées. **Or, la situation actuelle est totalement différente au point que les logements nus sont clairement minoritaires.**

En effet, nous avons constaté un accroissement très significatif du nombre d'annonces concernant des logements meublés. Fin août 2024, le site *SeLoger* comptabilisait 5 628 annonces de logements à louer sur Paris, dont 4 269 locations meublées, soit près de 76 % des offres disponibles ! A la même date, le site *Le bon coin* mettait en ligne 2 150 annonces de logements, toujours sur Paris, dont 1 590 concernaient des baux meublés, représentant ainsi 74 % de leur portefeuille.

Fin 2025, soit plus d'une année plus tard, sur les 6 900 annonces que l'on pouvait trouver sur le site *SeLoger*, 5 514 concernaient des meublés, soit 80 % des offres. Concernant *Le bon coin*, les chiffres sont légèrement moindres mais montrent toujours une forte domination du meublé (1 177 annonces sur un total de 1 616, soit 73 % des baux). Le site *Bien ici* était légèrement en retrait avec 61 % d'annonces meublées (986 sur un total de 1 612, soit 61 %).

La situation s'est donc totalement inversée et l'on ne peut, du moins à l'heure actuelle, considérer la location meublée comme un bail accessoire ou minoritaire. C'est pourquoi nous avons revu à la hausse le nombre d'annonces concernant des locations meublées, de sorte que celles-ci représentent, sur Paris, **62 %** de notre échantillon.

Concernant les annonces proposées par les professionnels de l'immobilier, la lettre de mission confiée en 2018 à Mikaël NOGAL, alors député de Haute-Garonne, par Edouard PHILIPPE dans le cadre d'une étude sur les freins locatifs précisait que près de deux locations sur trois s'effectuent en propre¹¹. Autrement dit, plus d'un tiers des locations sont conclues par l'intermédiaire d'une agence immobilière. **Dans cette étude, 37 % des annonces parisiennes émanent de professionnels.**

Enfin, nous avons également recherché une certaine représentativité dans la taille des logements. A ce titre, nous nous sommes inspirés des données de l'INSEE concernant le pourcentage des studios et 2-pièces dans la Capitale¹² afin d'éviter que les logements d'une pièce ne soient surreprésentés dans le cadre de cette étude. Cette précaution est d'autant plus importante que le taux de conformité des annonces des studios est généralement plus faible que celui des logements de plus grande taille. Une surreprésentation aurait donc des répercussions sur les résultats de l'enquête. **Ainsi, sur Paris, nous avons le même nombre de studios et 2 pièces, avec 34 % des annonces pour ces logements.**

Par ailleurs, notre échantillon couvre l'ensemble des arrondissements parisiens, avec en toute logique une prédominance des zones les plus peuplées. Ainsi, les XV^{ème} et XVI^{ème}, deux arrondissements assez importants en taille, représentent respectivement 15 % et 12 % de notre panel. A comparer avec les arrondissements centraux et historiques de la capitale (du I^{er} au IV^{ème}) qui représentent ensemble 7 % des annonces de notre étude.

¹¹ Lettre de mission en date du 10 décembre 2018 ayant donné lieu au rapport « *Louer en confiance : 37 propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé* » (juin 2019).

¹² Etude INSEE « *Logement en 2016 (département de Paris)* ».

Paris					
Arr. ^t	Présence dans Paris	Présence dans l'enquête	Arr. ^t	Présence dans Paris	Présence dans l'enquête
I	1 %	1 %	XI	6 %	3 %
II	3 %	1 %	XII	5 %	3 %
III	2 %	1 %	XIII	7 %	4 %
IV	1 %	1 %	XIV	7 %	4 %
V	3 %	1 %	XV	15 %	9 %
VI	1 %	1 %	XVI	12 %	6 %
VII	3 %	2 %	XVII	9 %	5 %
VIII	3 %	2 %	XVIII	8 %	4 %
IX	3 %	2 %	XIX	4 %	2 %
X	3 %	2 %	XX	4 %	2 %
Total Paris = 100 %			Total enquête = 56 %		

- **Plaine Commune et Est Ensemble**

Plaine Commune et Est Ensemble sont deux Établissements publics territoriaux situés en Seine-Saint-Denis (93). Ils regroupent chacun 9 villes.

- Pour Plaine Commune : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. Elle comprend 450 000 habitants¹³.

- Pour Est Ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin et Romainville. Plus de 418 000 personnes¹⁴ y résident.

Ces territoires étant relativement proches d'un point de vue démographique, nous avons opté pour un nombre identique d'annonces portant sur chacune de ces agglomérations, à savoir **400**.

	Proportion d'annonces au sein de l'établissement public	Proportion d'annonces sur l'ensemble de l'enquête
Plaine Commune		
Aubervilliers	23 %	5 %
La Courneuve	9 %	2 %
Épinay-sur-Seine	10 %	2 %
L'Île-Saint-Denis	2 %	1 %
Pierrefitte-sur-Seine	1 %	1 %
Saint-Denis	35 %	7 %
Saint-Ouen-sur-Seine	15 %	2 %
Stains	3 %	1 %
Villetaneuse	2 %	1 %
Total	100 %	22 %

¹³ Source : plainecommune.fr

¹⁴ Source : est-ensemble.fr

	Proportion d'annonces au sein de l'établissement public	Proportion d'annonces sur l'ensemble de l'enquête
Est Ensemble		
Bagnolet	11 %	2 %
Bobigny	14 %	3 %
Bondy	13 %	3 %
Le Pré Saint Gervais	3 %	1 %
Les Lilas	7 %	1 %
Montreuil	24 %	6 %
Noisy le Sec	11 %	2 %
Pantin	12 %	3 %
Romainville	5 %	1 %
Total	100 %	22 %

En revanche, si nous avons pu déterminer un échantillon se basant sur la réalité du marché pour Paris, il en a été autrement concernant les territoires de Seine-Saint-Denis. En effet, au regard du faible nombre d'annonces disponibles et exploitables, il n'a pas été possible de limiter celles émanant des professionnels de l'immobilier ni de prendre en compte la taille du logement ou le caractère meublé de la location. Nous avons donc été contraints de prendre les annonces telles qu'elles se présentaient à nous, sans filtre possible.

Ainsi, 44 % des annonces concernent des locations meublées et 59 % émanent de professionnels de l'immobilier. Toutefois, nous avons veillé à conserver une certaine représentativité des différentes villes au sein de leur établissement public respectif. A titre d'exemple, nous avons fait en sorte qu'une commune telle qu'Aubervilliers, avec ses 90 000 habitants, soit davantage représentée que Villetaneuse, avec ses 13 000 résidents.

- **Typologie des logements**

Nous veillons à avoir une répartition équilibrée des logements au regard de leur nombre de pièces. Sachant que les petites surfaces sont plus enclines à avoir des loyers excédant le maximum autorisé, une forte proportion de studios aurait pour conséquence d'influer négativement sur les résultats de l'enquête. Pour cette étude, les studios représentent 29 % de notre panel, 34 % sur Paris et 23 % en Seine-Saint-Denis.

	Ensemble de l'enquête	Paris	Seine-Saint-Denis
1 pièce	29 %	34 %	23 %
2 pièces	35 %	34 %	37 %
3 pièces	23 %	22 %	23 %
4 pièces & +	13 %	10 %	17 %
Total	100 %	100 %	100 %

Les 2 pièces sont, quant à eux, répartis de façon équilibrée dans les différents territoires étudiés (entre 34 % et 37 % selon le territoire). Il en va de même pour les 3 pièces (entre 22 % et 23 %). En revanche, les 4-pièces sont davantage présents en banlieue (17 %) que dans la capitale (10 %).

- **Typologie de la location**

Compte-tenu du grand nombre d'annonces non exploitables en Seine-Saint-Denis (informations manquantes...) et d'une offre quantitativement moindre par rapport à la capitale, nous n'avons pas pu rééquilibrer les proportions entre location nue et meublée ou entre gestion directe et intermédiée.

	TYPE DE LOCATION (nb d'annonces)			TYPE DE GESTION (nb d'annonces)		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
Paris	38 %	62 %	100 %	37 %	63 %	100 %
Seine-Saint-Denis	56 %	44 %	100 %	59 %	41 %	100 %
Ensemble	46 %	54 %	100 %	47 %	53 %	100 %

Ainsi, sur Paris, 37 % des annonces de notre panel émanent d'un agent immobilier contre 59 % en Seine-Saint-Denis. Mais dans l'ensemble, nous avons davantage d'annonces émanant de bailleurs louant en direct. Cet élément a de l'importance puisque le taux de conformité des loyers varie selon l'auteur de l'annonce, les particuliers proposant plus souvent des loyers supérieurs aux plafonds légaux.

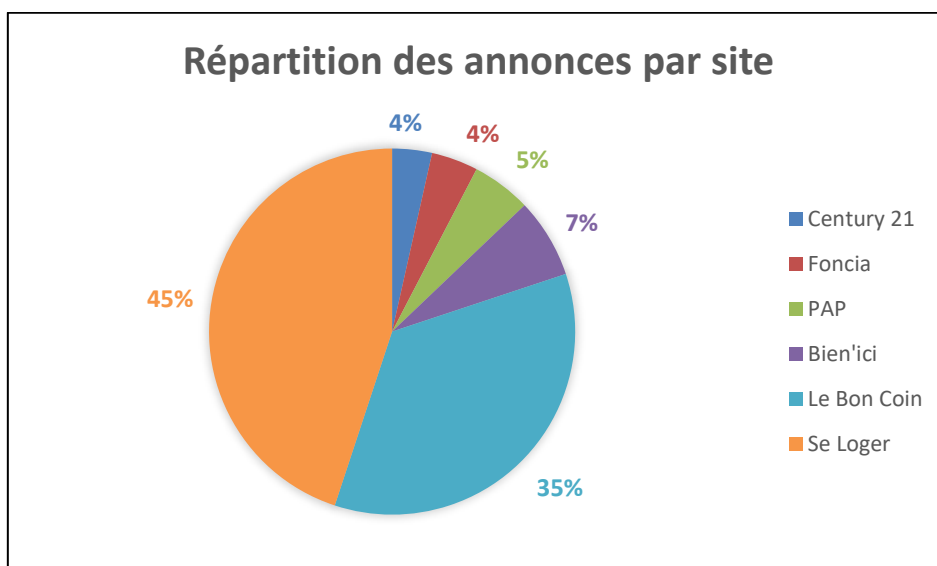
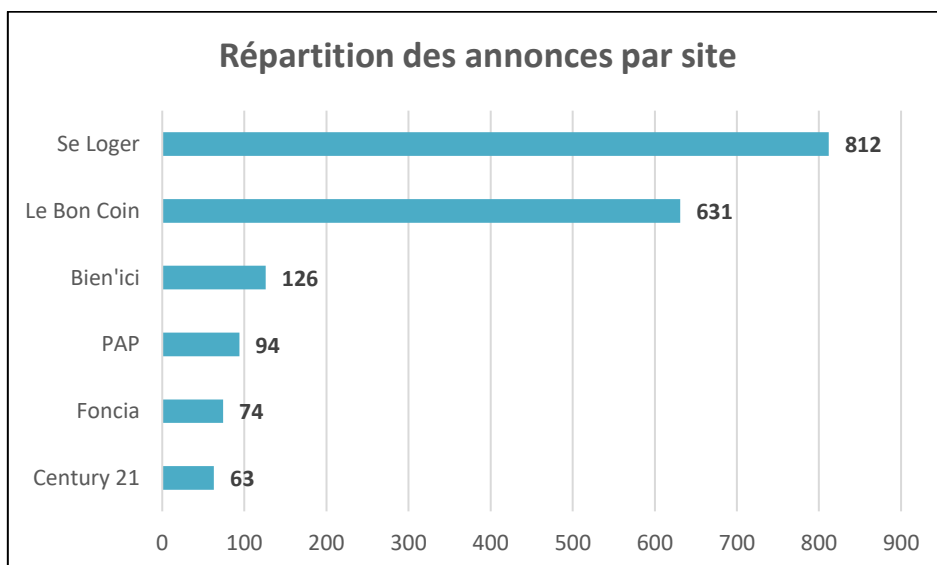
II- LES SITES CONSULTÉS

Les annonces recueillies pour la présente étude ont été trouvées sur les sites suivants :

- Bien'ici
- Century 21
- Foncia
- Le Bon Coin
- PAP
- Se Loger

Soit 6 sites Internet différents.

Nous avons ainsi, d'une part, des sites ne proposant que des annonces émanant d'un seul type d'auteur (particulier, comme *PAP*, ou professionnel, tels *Bien'ici* ou *Century 21*) et, d'autre part, des sites proposant à la fois des offres de bailleurs louant en direct et d'agences immobilières (*Se Loger* ou *Le Bon Coin*).



La répartition des annonces est très inégale d'un site à l'autre. En effet, nous avons priorisé les sites qui agrégeaient un nombre important d'offres, tant des particuliers que des professionnels, notamment *Le Bon Coin* et *Se Loger*, qui représentent respectivement 45 % et 35 % des annonces étudiées. Concernant les sites de professionnels, il est normal que leur poids soit très faible dans notre enquête (4 %) puisque l'on y trouve que les offres proposées par les agences appartenant au réseau en question. Foncia, par exemple, ne publie que les annonces pour lesquelles ses franchisés détiennent un mandat.

Contrairement aux autres années, nous avons diminué le nombre de sites consultés. En effet, les annonces que l'on pouvait y trouver figuraient également sur d'autres sites, créant ainsi un risque de doublon. Par ailleurs, leur qualité rédactionnelle ne permettait pas toujours de comptabiliser les annonces de sorte que nous nous sommes focalisés sur les plateformes Internet générant le plus de trafic.

LE CONTENU DES PETITES ANNONCES

La rédaction d'une petite annonce relève d'un certain art mêlant précision et concision. Le but est de fournir au consommateur les principales informations concernant non seulement le bien lui-même (localisation géographique, superficie...) mais également les conditions financières de l'opération (montant du loyer et des charges, dépôt de garantie, honoraires du professionnel le cas échéant...). Pendant de nombreuses années, aucune disposition particulière n'existait en ce domaine, chacun étant libre de rédiger une annonce comme il le désirait. Tout au plus était-il imposé la mention de la fameuse classe énergétique du logement en question, avec la reproduction de l'étiquette du Diagnostic de performance énergétique (ou DPE). Une telle carence n'était pas sans poser quelques problèmes, notamment lorsque le loyer était mentionné uniquement charges comprises, le candidat locataire n'ayant alors pas d'information quant au montant des provisions pour charges. Une réforme a finalement été entreprise de sorte que le contenu des petites annonces de logements mis en location est désormais réglementé (*voir encadré page suivante*).

Néanmoins, bien que l'information du candidat locataire se soit considérablement améliorée, il n'en demeure pas moins que celle-ci demeure insuffisante au regard des abus constatés, notamment en ce qui concerne l'application du complément de loyer.

I- LES INSUFFISANCES DE LA REGLEMENTATION ACTUELLE

Malgré les réformes opérées, **les textes ne permettent pas au candidat locataire de s'assurer du respect par le bailleur ou le professionnel du respect de l'encadrement des loyers**. Or, ce contrôle *a priori* de la conformité du loyer proposé était précisément l'objectif recherché par les pouvoirs publics.

En effet, parmi les informations nécessaires, il manque non seulement l'année de construction de l'immeuble, mais surtout la localisation géographique du bien. Il n'est imposé que la mention de la commune et, le cas échéant, de l'arrondissement. Or, si sur Plaine Commune et Est Ensemble, chaque ville relève intégralement d'un secteur géographique unique (à l'exception de Saint-Denis et de Montreuil dont les territoires sont scindés en deux parties), cela n'est pas le cas pour Paris. Dans la capitale, chaque arrondissement est divisé en 4 quartiers, lesquels sont ensuite répartis entre 14 secteurs géographiques distincts. A titre d'exemple, le XIII^e arrondissement est divisé comme suit :

Quartier	Secteur géographique
Salpêtrière	10
Gare	13
Maison Blanche	12
Croulebarbe	5

Le loyer de référence majoré varie selon le secteur géographique. Pour un studio meublé construit avant 1946 situé dans le quartier Gare (secteur 13), la valeur maximale est de 38,9 €/m² alors qu'elle est de 43,8 €/m² pour un bien situé dans le quartier Maison Blanche (secteur 12). Sur un logement de 20 m², le loyer mensuel maximum serait de 778 € dans un cas et de 876 € dans l'autre, soit une différence de 98 €/mois. **La seule mention de l'arrondissement est donc insuffisante et il apparaît indispensable que soit indiqué *a minima* le secteur géographique dans lequel se situe le logement, voire le quartier.**

LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Depuis le 1^{er} juillet 2022, le contenu des petites annonces portant sur la mise en location d'un bien à titre de résidence principale est réglementé pour l'ensemble des acteurs du logement, qu'il s'agisse de professionnels ou de particuliers louant en direct, que l'annonce soit affichée en vitrine ou sur une plateforme Internet. Cette obligation ne concernait auparavant que les agents immobiliers.

Doivent être indiqués :

- le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « *par mois* » et, s'il y a lieu, de la mention « *charges comprises* » ;
- le montant des charges récupérables ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- le caractère meublé du logement ;
- la surface habitable du bien ;
- la commune et, le cas échéant, l'arrondissement dans lequel se situe le logement ;
- le montant total TTC des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire (sauf lorsque l'annonce est publiée par un particulier) ;
- le cas échéant, le montant TTC des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

Lorsque le logement est soumis à l'encadrement des loyers, l'annonce doit également comprendre les informations suivantes :

- le montant du loyer de référence majoré précédé de la mention « *loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser)* » ;
- le montant du loyer de base précédé de la mention « *loyer de base* » ;
- le cas échéant, le montant du complément de loyer ;
- l'indication « *Zone soumise à encadrement des loyers* ».

D'autres mentions sont imposées, telles que la classe énergétique ou le renvoi au site georisques.gouv.fr par exemple.

Textes utiles :

- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECFC1638733A).
- Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECOC2138946A).
- Arrêté du 21 avril 2022 pris pour l'application de l'article 2-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (NOR : LOGL2209519A).

Autre difficulté, l'application d'un complément de loyer. Il n'est pas rare de voir une annonce indiquer de façon abrupte un complément de loyer alors même que rien dans le descriptif du bien ne permet d'en envisager l'existence. Bien que le bail doive mentionner de façon précise les motifs justifiant l'application d'un complément de loyer, **nous pensons qu'il est indispensable que ces éléments figurent également, de façon synthétique, dans l'annonce.** Cela permettra au candidat locataire de s'assurer un minimum de leur pertinence et évitera en parallèle les compléments de loyer abusifs puisque le bailleur devra imaginer des motifs le justifiant. Ainsi, des arguments tels que la présence d'une machine à laver ou la proximité des transports pourront être contestés par le locataire assez tôt.

Sur un autre point, se pose la question du caractère meublé ou nue de la location. Un élément important puisqu'il a une incidence sur le montant du loyer mais également sur le bail, notamment sa durée¹⁵. Les textes actuels imposent une mention, « *le cas échéant* », du caractère meublé de la location, supposant donc qu'en l'absence de toute indication, le logement serait loué nu. Or, il est extrêmement difficile pour le candidat locataire de savoir ce qu'il en est. Entre les annonces indiquant « non-meublé » mais qui, en réalité, le sont, les locations nues mais dont les photos mettent en avant un mobilier dans le logement (qui en réalité, appartient au locataire actuel) et celles qui ne disent absolument rien, il n'est pas toujours aisé pour le locataire de savoir exactement pour quel type de bail il va postuler. De fait, **il importe que l'information soit améliorée sur le sujet et que les annonces indiquent clairement s'il s'agit d'une location nue ou meublée et qu'à défaut de précision, le bail doit être considéré comme nu.**

Enfin, certains éléments ne sont pas exigés par les textes, tant ils paraissent évidents. En effet, il n'est pas imposé la mention du nombre de pièces du logement. Une précision qui n'était pas parue nécessaire aux pouvoirs publics, et à juste titre puisque le descriptif du logement comporte systématiquement cette information (studio, grand 2-pièces...). Or, dans de très rares cas, cette mention est manquante, certains bailleurs omettant volontairement d'indiquer le nombre de pièces et usant de termes génériques tels que « le logement » ou « l'appartement ». Le loyer variant selon le nombre de pièces, on prive ici le candidat locataire d'une information nécessaire pour avoir une vision précise du bien mais permettant également de contrôler la conformité du loyer proposé. **Ce point doit donc être intégré dans les mentions obligatoires.**

II- LES MODIFICATIONS A APPORTER

Chaque professionnel, chaque site Internet, utilise un canevas qui lui est propre de sorte qu'il n'est pas toujours aisé pour le candidat locataire de comparer des annonces entre elles. Le degré de précision demeure également très variable, certains propriétaires procédant à une description très détaillée du logement tandis que d'autres se contentent du strict minimum. Le problème réside surtout dans les plateformes Internet, lesquelles ne contrôlent ni la présence des informations requises, ni leur cohérence.

Que doit comprendre le lecteur lorsqu'il trouve une annonce indiquant un complément de loyer de... 0,01 € et un forfait charges de 1 €/mois ? Une pratique dont l'agence en question est coutumière du fait depuis de nombreuses années.



¹⁵ La durée d'un bail nu est de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique, 6 ans s'il s'agit d'une personne morale. En revanche, pour une location meublée, la durée est d'un an, avec possibilité de la ramener à 9 mois sans possibilité de tacite reconduction si le locataire est un étudiant (art. 10 et 25-7 Loi du 6 juillet 1989).


Loyer charges comprises	671 €/mois
dont	
Loyer hors charges	669,99 €/mois 18,61 €/m ²
Complément de loyer ⓘ	0,01 €/mois
Charges forfaitaires	1 €/mois

Ou encore cette annonce qui cumule oublis, incohérences et violations des textes :

- la surface du logement et le nombre de pièces ne sont pas mentionnés ;
- le bien est qualifié alternativement de « non-meublé » et de « meublé » ;
- le dépôt de garantie est de 5 000 € alors qu'il devrait être de 3 300 € au maximum, dans l'hypothèse d'une location meublée.

Les informations clés

 Type de bien : **Appartement**
 Ce bien est : **Non meublé**

 Charges incluses : **Oui**

Description

Je loue cet appartement **meublé** situé dans le 5e arrondissement de Paris.
 Cet appartement lumineux comprend une pièce principale avec un espace de vie et une cuisine équipée. Proche des transports en commun
 L'appartement est situé dans un quartier calme et résidentiel du 5e arrondissement de Paris.

Détail du prix

Loyer (charges comprises)	1 800 € / mois
Charges locatives	150 € / mois

Autres frais	
Dépôt de garantie	5 000 €

A l'heure où l'on ne cesse de nous vanter les mérites de l'intelligence artificielle, il devrait être possible de repérer ces erreurs et autres anomalies sans grande difficulté, mais encore faut-il le vouloir. C'est pourquoi nous demandons :

1. L'instauration d'un modèle type de petite annonce, par arrêté ministériel, applicable également aux plateformes Internet, avec mise en place d'une amende administrative en cas de non-respect.
2. L'obligation de mentionner les informations complémentaires suivantes :
 - Le montant hors charges du loyer, l'obligation actuelle n'existant que dans les zones soumises à l'encadrement des loyers.
 - Le nombre de pièces principales du logement.
 - Le caractère nu ou meublé de la location.
3. Dans les zones soumises à l'encadrement des loyers, les informations suivantes :
 - Le secteur géographique ou le quartier dans lequel se situe le logement.
 - Le cas échéant, les éléments justifiant l'application d'un complément de loyer.

RESULTATS DE L'ENQUETE

Remarques préalables

Cette enquête porte sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris et en Seine-Saint-Denis. Or, de 2015 à 2020, nos enquêtes ne concernaient que le territoire de la capitale. C'est pourquoi l'évolution générale de l'application de l'encadrement des loyers sur la période antérieure à 2021 se confond avec celle de Paris.

I- TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES

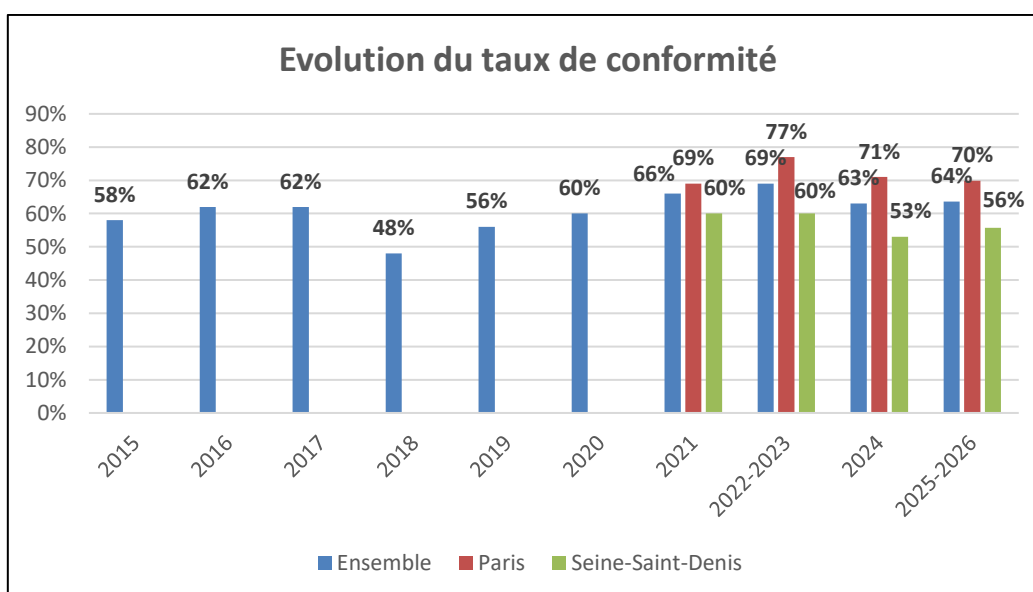
1. Sur la totalité des annonces

Sur les **1 800 annonces retenues dans le cadre de cette étude** (1 000 pour Paris, 400 pour Plaine Commune et 400 pour Est Ensemble), **1 145 respectent l'encadrement des loyers, soit un taux de conformité de 64 % environ**. Un taux similaire à celui constaté en 2024, avec ses 63 % de conformité.

	Annonces conformes	Annonces non conformes	Total	Taux de conformité	Taux de non-conformité
Paris	699	301	1 000	70 %	30 %
Seine-Saint-Denis	446	354	800	56 %	44 %
Ensemble	1 145	655	1 800	64 %	36 %

Dans la capitale, le taux de conformité des annonces est de **70 %**, à comparer avec les 71 % de notre précédente étude. En Seine-Saint-Denis, les résultats sont également très similaires, avec **56 %** d'annonces conformes, soit 3 points de plus qu'en 2024.

La période 2025-2026 affiche une certaine stabilité par rapport à l'année précédente, laquelle était marquée par des résultats très décevants. En effet, l'année 2024 avait marqué la fin d'une période de hausse, parfois modeste mais néanmoins continue, de bonne application de l'encadrement des loyers. Paris et la Seine-Saint-Denis avaient ainsi chuté respectivement de 6 et 7 points par rapport à la période 2022-2023.



Dans un tel contexte, le fait que le nombre d'annonces conformes soit stable, voire en très légère hausse sur le territoire sequano-dyonisien, avec 3 points de plus par rapport à 2024, passant ainsi de 53 % à 56 % de respect, constitue un signal positif.

La forte dégradation constatée en 2024 semble donc s'être stabilisée mais l'on ne saurait, en l'état, préjuger de son évolution. Il est tout à fait possible que nous connaissions un phénomène de hausse très faible, année après année, ou, au contraire, une nouvelle baisse brutale.

En moyenne, 1 annonce sur 3 est illégale.

Si l'instauration de sanctions financières par la loi ELAN de 2018 a incité les bailleurs à respecter l'encadrement des loyers, expliquant ainsi les bons résultats constatés sur la période 2021-2023, il semblerait que cela ne soit plus le cas. La faute sans doute à un manque de moyens des préfectures pour contrôler et sanctionner les dépassements constatés. Du moins en Seine-Saint-Denis. Car à Paris, la municipalité

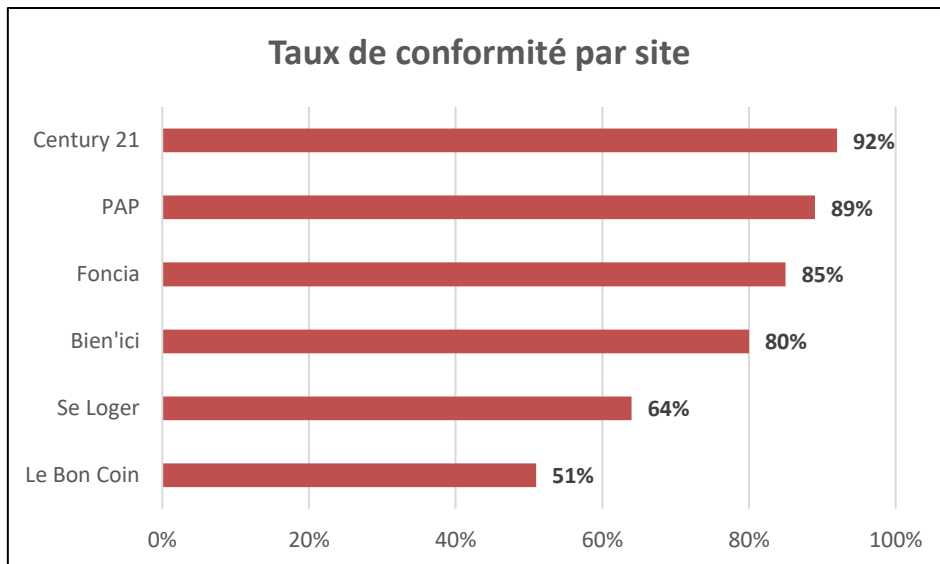
bénéficie d'une délégation de compétence et ne ménage pas ses efforts pour faire connaître le dispositif et permettre aux locataires de signaler les loyers excédant le maximum autorisé.

La situation est ainsi préoccupante en Seine-Saint-Denis. **Si un peu plus d'un bailleur sur deux respecte l'encadrement des loyers, le taux de conformité demeure parmi les plus faibles constatés, et ce depuis la mise en place de l'encadrement des loyers.** Si l'on exclut l'année 2024 avec ses 53 %, il faut remonter à 2019 pour trouver un résultat identique. Or, le contexte était tout autre : l'encadrement des loyers venait d'être remis en place après son annulation, et montrait une hausse de conformité de 8 points par rapport à 2018, année où le dispositif ne s'appliquait pas. L'excuse de la nouveauté n'est plus de mise et les bailleurs de Seine-Saint-Denis connaissent assurément l'existence de l'encadrement des loyers ainsi que ses modalités de mise en œuvre. S'agissant d'un département dont les habitants sont fragiles économiquement, une telle pratique est très inquiétante et pénalise fortement les locataires qui résident sur les territoires concernés. **Il est donc indispensable que le département ou les agglomérations se dotent des moyens nécessaires pour faire respecter l'encadrement des loyers.**

Cela passe également par une bonne organisation des Commissions départementales de conciliation (ou CDC), lesquelles sont submergées de dossiers sans avoir les capacités humaines et financières de résorber le flux. Ainsi, à Paris et Bobigny, le délai d'attente est d'un an environ. Or, les CDC sont indispensables pour permettre aux locataires de faire valoir leurs droits, surtout en matière de complément de loyer, la saisine de la Commission étant ici obligatoire avant toute action judiciaire.

2. Taux de conformité selon les sites Internet consultés

Century 21 se maintient en tête du classement par rapport à 2024, avec un taux de conformité de 92 %. Un score similaire à celui constaté lors de la précédente enquête (91 %). PAP se hisse à la 2^{ème} position avec 89 % d'annonces conformes. Néanmoins, ce résultat est biaisé. En effet, dans le cadre de cette étude, toute annonce faisant référence à un complément de loyer est d'office écartée, sans que nous ne nous fassions juge de son opportunité. Or, le site de PAP considère comme complément de loyer toute somme allant au-delà du maximum autorisé, invitant ensuite, d'une part, le bailleur à bien justifier son existence dans le corps de l'annonce et, d'autre part, le locataire à une certaine vigilance. Il en ressort une surreprésentation du complément de loyer pour des annonces qui ne le justifient sans doute pas dans la grande majorité des cas mais que nous avons pour autant refusé de comptabiliser. C'est pour cela d'ailleurs que nous avons retenu moins d'annonces du site PAP cette année par rapport à 2024 (215 vs 94).



En revanche, la surprise vient de Foncia qui, depuis quelques années, chute dans le classement, même si le taux de 85 % demeure très bon. En 2022-2023, le score de Foncia était de 95 % et, en 2024, de 91 %. L'enseigne cumule ainsi en trois ans une baisse de 10 points, ce qui s'avère assez surprenant.

Bien'ici se maintient dans le classement, avec 80 % d'annonces conformes, soit 2 points de mieux qu'en 2024.

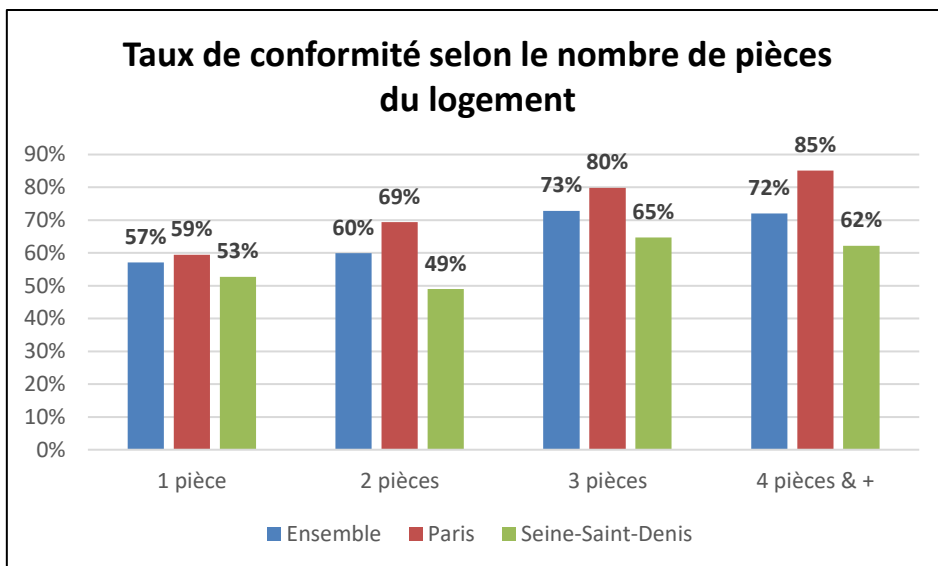
Comme chaque année, *Se Loger* et *Le bon coin* ferment la marche. La raison en est simple : ces sites proposent à la fois des annonces de professionnels *et* de particuliers. Ces derniers ayant une propension à moins bien respecter l'encadrement des loyers, cela s'en ressent au niveau du taux de conformité. On notera néanmoins que *Se Loger* améliore son score de 7 points par rapport à 2024, passant de 57 % à 64 %. En revanche, *Le bon coin* ne prend qu'un seul point en comparaison avec notre dernière étude (50 % vs 51 %).

3. La taille du logement

Le montant du loyer est fonction notamment du nombre de pièces du logement. Généralement, le ratio en € / m² est décroissant, de sorte qu'à superficie égale, le loyer d'un 2-pièces est supérieur à celui d'un 3-pièces. Mais cela n'est pas systématique et il peut arriver qu'un grand logement puisse bénéficier d'un loyer plus élevé. En tout état de cause, il apparaît depuis le début de la réalisation de cette étude que les taux de conformité varient selon les éléments déterminant du montant du loyer, dont la taille du logement. Et cela se confirme à nouveau cette année, du moins en partie.

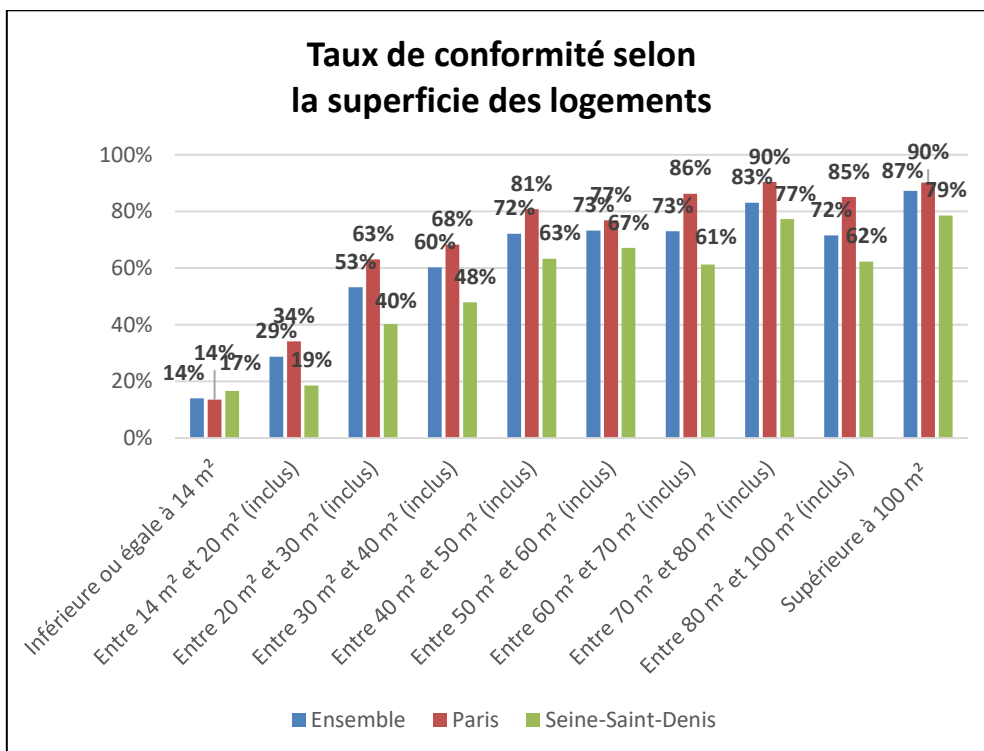
Sur Paris, la progression est presque linéaire, le taux de conformité augmentant selon le nombre de pièces du logement, dans des proportions plus ou moins importantes. Il passe ainsi de 59 % pour un studio à 69 % pour un 2-pièces, puis 80 % pour un 3-pièces avant d'atteindre 85 % de conformité pour les biens plus grands. **Nous avons donc un écart de 26 points entre les studios et les 4-pièces parisiens.**

En banlieue, la situation est quelque peu différente. Ce sont les 2-pièces qui ont le plus mauvais taux de conformité, avec 49 %, devant les studios qui affichent un score de 53 %. Les logements plus grands affichent des taux similaires entre eux, même si les 4-pièces sont légèrement en-deçà des 3-pièces (62 % vs 65 %).



En comparant les territoires, **on constate que les résultats parisiens sont systématiquement supérieurs à ceux de la Seine-Saint-Denis, avec des écarts pouvant aller jusqu'à 23 points** (pour les 4-pièces). En revanche, pour les studios, l'écart est bien moindre avec une différence de seulement 6 points. Par voie de conséquence, les résultats concernant l'intégralité de notre panel subissent ces fortes variations locales. Si les studios continuent d'afficher le taux de conformité le plus bas, avec 57 %, les 4-pièces affichent un taux de 72 %, très légèrement inférieur à celui des 3-pièces, avec 73 %.

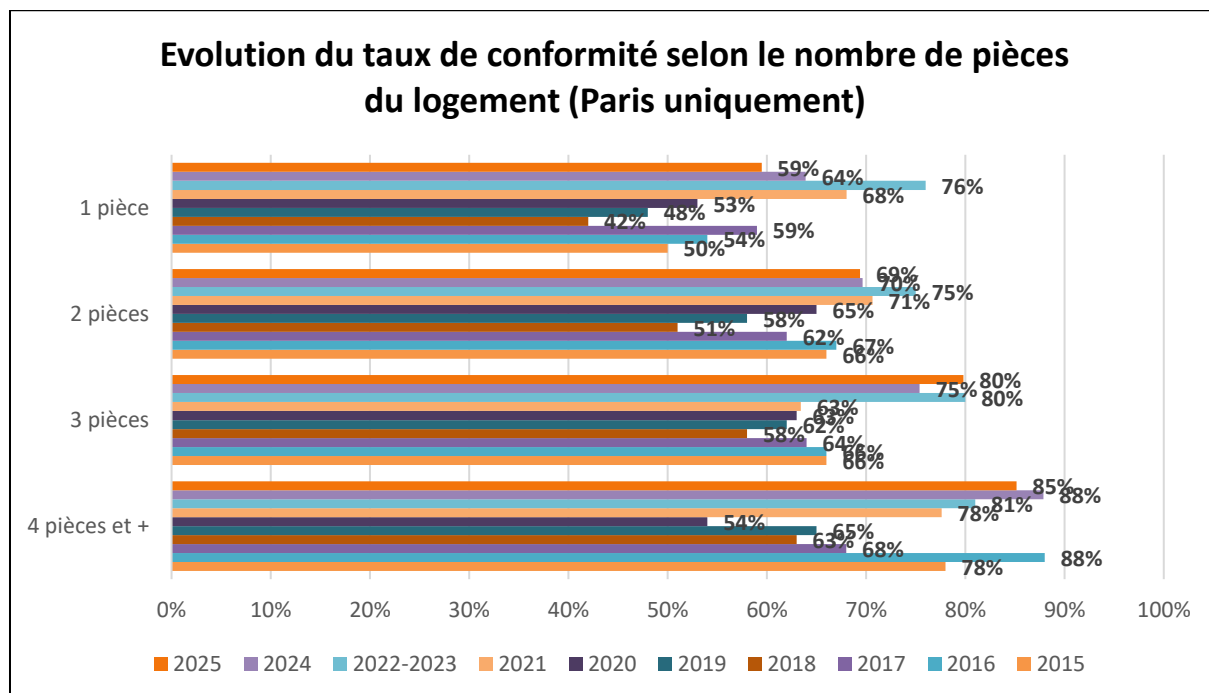
Le caractère croissant du taux de conformité apparaît plus clairement en prenant en compte, non pas le nombre de pièces mais la surface du logement. **Le taux de conformité des chambres de bonne (les surfaces inférieures ou égales à 14 m²) est ainsi ridiculement faible, avec 14 % d'annonces légales.** On notera d'ailleurs que la Seine-Saint-Denis fait ici mieux que la capitale (17 % vs 14 %). Pour le reste, à quelques exceptions près, les scores augmentent avec la superficie du logement.



On note juste un décrochage entre les 80 m² et 100 m² par rapport à la catégorie précédente. **En revanche, les très grands logements, ceux d'une superficie supérieure à 100 m², ont un excellent**

taux de conformité. S'il est de 79 % en Seine-Saint-Denis, ce qui est déjà un bon résultat, il est de 90 % à Paris. Cela s'explique néanmoins par des raisons économiques. Le loyer étant fonction de la surface du logement, il augmente naturellement avec celle-ci. Or, passé un seuil, il devient difficile de trouver des candidats locataires qui disposent des ressources suffisantes pour louer un tel bien, et ce d'autant si l'on recherche une certaine stabilité. Les bailleurs n'ont donc d'autres choix que de pratiquer des prix inférieurs au maximum autorisé.

Concernant plus particulièrement le territoire parisien, et par comparaison avec les précédentes études réalisées, le taux de conformité des studios parisiens s'avère être assez bas. Il faut remonter à 2020 pour trouver un score inférieur, avec 53 %, mais nous sommes loin des 48 % de 2019 et, surtout, des 42 % de 2018.



Les 2-pièces ont un taux de conformité similaire à celui constaté en 2024 (69 % vs 70 %) et quand bien même est-il inférieur à ceux des dernières enquêtes réalisées, il demeure parmi les plus importants concernant cette catégorie de logements. En revanche, la situation est très différente concernant les grands appartements.

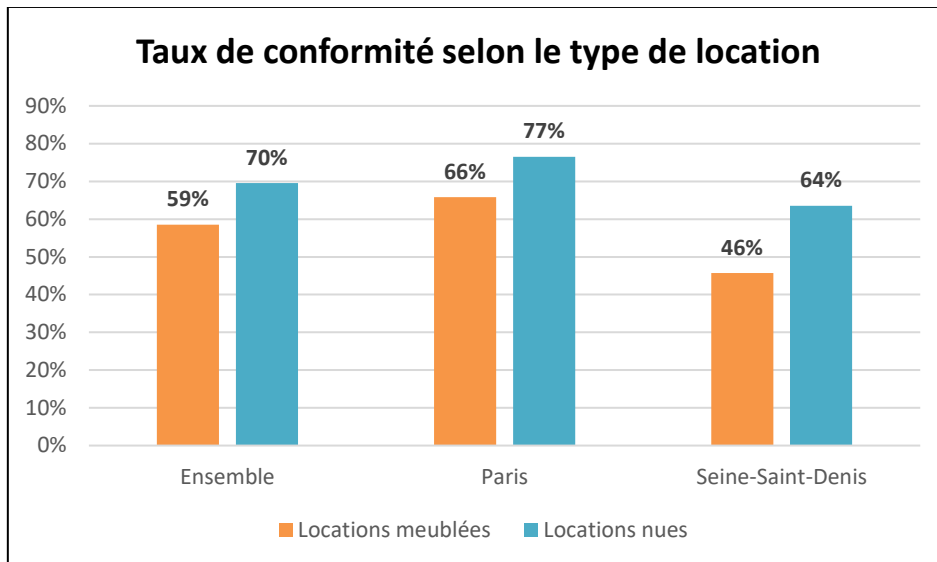
Le taux de conformité des 3-pièces est ainsi le plus haut depuis la réalisation de cette étude, avec ses 80 %. Mise à part la période 2022-2023 qui affiche un score identique, ceux des années précédentes sont tous inférieurs. Une situation comparable avec les 4-pièces et plus. Affichant un taux de conformité de 85 % il faut remonter à 2024, puis à 2016, pour trouver un score supérieur (88 % dans les deux cas).

La période 2025-2026 se caractérise ainsi, pour le marché parisien, par des résultats moyens ou assez bons pour les petits logements, mais très bons pour les appartements plus grands.

4. Le type de location

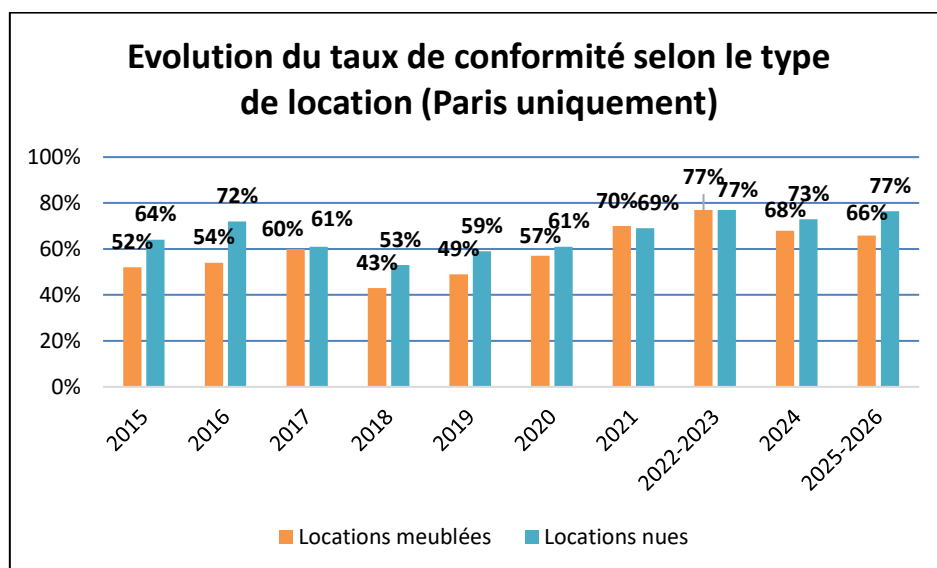
Toutes nos précédentes études ont mis en exergue une différence dans l'application de l'encadrement des loyers, selon qu'il s'agisse d'un bail nu ou meublé. Si, sur les deux dernières années, cet écart n'était plus aussi important, du moins dans la capitale, il est à nouveau très significatif.

Ainsi, quelque soit le territoire concerné, **les locations nues affichent un taux de conformité supérieure aux locations meublées**. Si l'écart, déjà important, est de 11 points dans la capitale, il atteint 18 points en Seine-Saint-Denis, les meublées n'affichant un taux de conformité que de 46 %. **Moins d'une location meublée sur deux est donc légale sur le territoire sequano-dyonisien**. A Paris, les résultats sont bien meilleurs, avec des taux de conformité de 66 % (pour les meublés) et de 77 % (pour les locations nues).



Malgré cela, la Seine-Saint-Denis améliore ses résultats en matière de locations meublées par rapport à notre précédente étude. Leur taux de conformité était de 39 % en 2024, soit 7 points de moins. Ce faisant, le territoire revient presque à son score de 2022-2023, qui était de 48 %. En revanche, le taux des locations nues a baissé d'un point (63 % en 2024). Une situation similaire pour la capitale. Le taux de conformité des meublés a ainsi diminué, passant de 68 % en 2024 à 66 %, tandis que celui des locations nues a augmenté de 4 points (73 % vs 77 %).

Si, pendant quelques années, les taux de conformité des locations nues et meublées se rapprochaient de plus en plus, voire étaient identiques, comme cela avait été le cas en 2022-2023, cette nouvelle édition de notre étude montre un écart qui, sur Paris, est de plus en plus marqué.

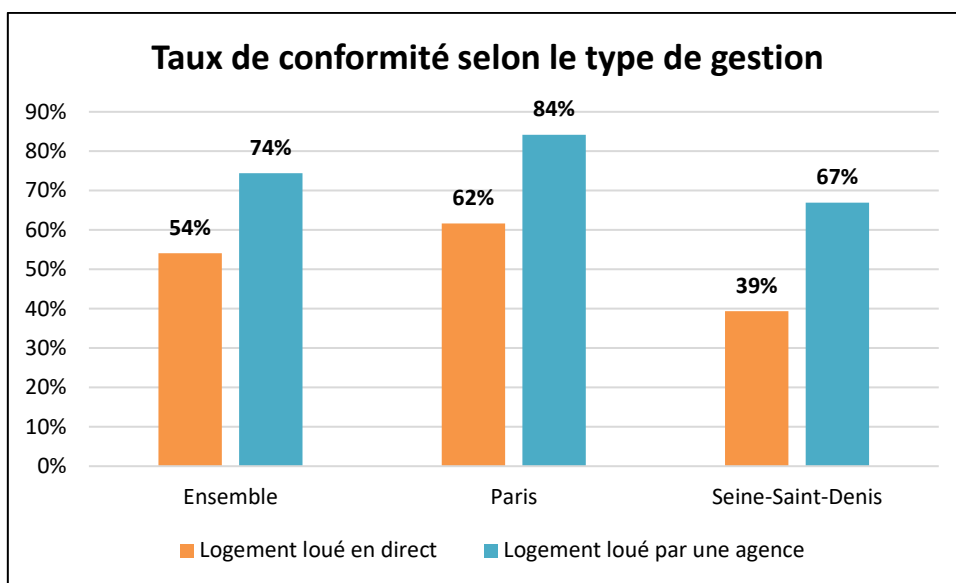


Il faut ainsi remonter à 2016 pour trouver une différence supérieure à 11 points. Une année particulière qui s'était caractérisée par une différence de 18 points, avec un taux de conformité des meublés de 54 % alors que celui des locations nues était de 72 %.

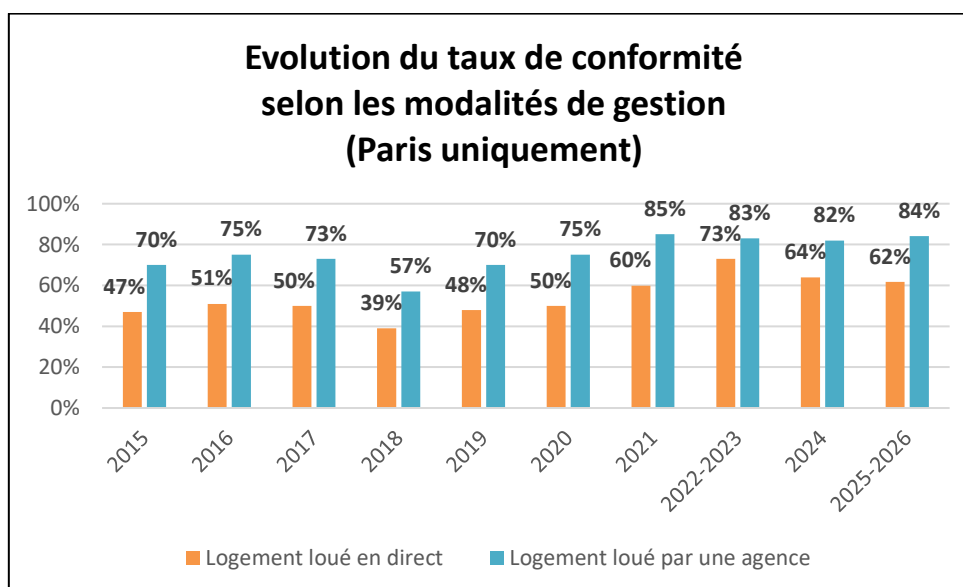
La période 2025-2026 confirme ainsi les résultats constatés en 2024, avec un écart significatif des taux de conformité selon le type de bail. **En revanche, le score de 77 % des locations nues est le plus important constaté, à égalité avec la période 2022-2023.** Un redressement par rapport à 2024, mais à voir comment les résultats évolueront dans les années futures.

5. Le type de gestion

Les professionnels étant tenus légalement et déontologiquement à un devoir de conseil et au respect des lois, le taux de conformité des annonces émises par des agents immobiliers se doit d'être supérieur à celui des particuliers. Un constat que toutes nos enquêtes ont mis en exergue, année après année. Ainsi, **74 % des annonces publiées par un professionnel respectent l'encadrement des loyers.** Un taux qui atteint les 84 % dans la capitale, mais qui redescend à 67 % en Seine-Saint-Denis. En revanche, les résultats sont très différents dans le cas d'une gestion directe.



Ainsi, **seulement 54 % des annonces publiées par un particulier sont conformes, soit une différence de 20 points par rapport aux professionnels.** L'écart est de 22 points dans la capitale, et de 28 points en banlieue, le taux de conformité des annonces publiées en direct par un bailleur étant de **39 %**.

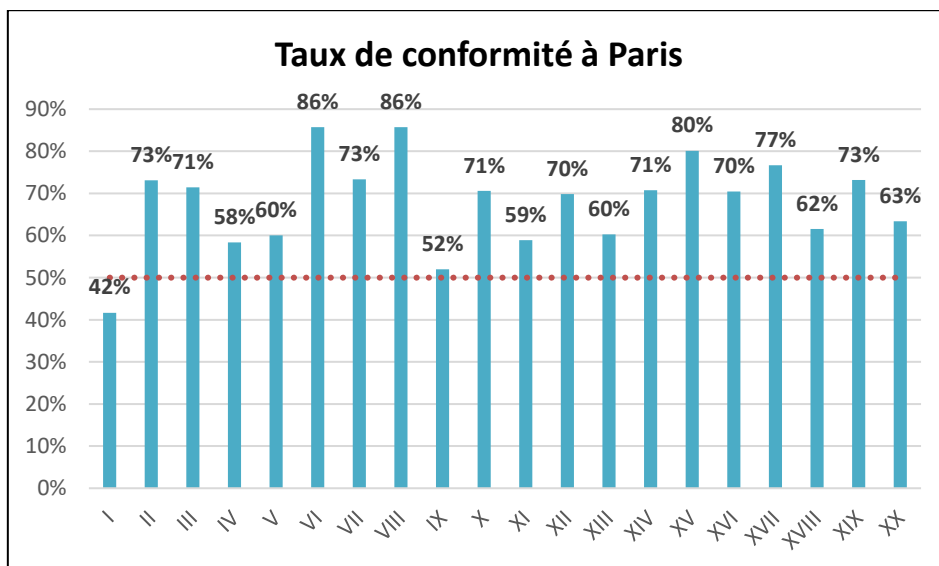


Il s'agit du plus mauvais score jamais rencontré, à égalité avec 2018, année de l'annulation de l'encadrement des loyers. La situation en Seine-Saint-Denis est donc extrêmement préoccupante, avec des particuliers qui ne respectent en aucune façon l'encadrement des loyers. **Et si les professionnels font mieux, avec 67 % de taux de conformité, cela demeure largement insuffisant puisqu'une annonce sur trois publiées par une agence en banlieue est illégale.** D'où la nécessité de renforcer les Commissions départementales de conciliation, surtout dans les zones les plus sensibles afin de protéger les locataires fragiles des abus de leurs bailleurs.

A Paris, le taux de conformité de 84 % des professionnels est l'un des meilleurs constatés. Seule l'année 2021 avait fait mieux avec 85 %. Par ailleurs, depuis 2021, **les agences immobilières affichent toujours un score supérieur à 80 % de conformité**, ce qui montre qu'elles s'approprient de mieux en mieux le dispositif. Avec un peu d'effort, les 90 % pourraient être atteints d'ici quelques années. Des résultats qui tranchent avec ceux de la Seine-Saint-Denis. En revanche, concernant les particuliers, la situation semble plus délicate. Le score de 73 % constaté à Paris en 2022-2023 semble, à ce jour, inatteignable. En effet, après la chute de 9 points en 2024, avec un taux de conformité de 64 %, celui-ci baisse à nouveau. Cette diminution est minime (2 points), mais il n'en demeure pas moins qu'elle creuse un peu plus l'écart entre professionnels et particuliers. Nous avons ainsi des agences immobilières qui améliorent leurs pratiques ou, *a minima*, assurent un *statu quo* avec des taux de conformité importants, et, en parallèle, des bailleurs qui, au contraire, sont de moins en moins nombreux à respecter l'encadrement des loyers. La situation n'est cependant pas critique et n'est nullement comparable à celle constatée en Seine-Saint-Denis. Du moins pour le moment. Reste à savoir comment le marché va réagir dans les années à venir.

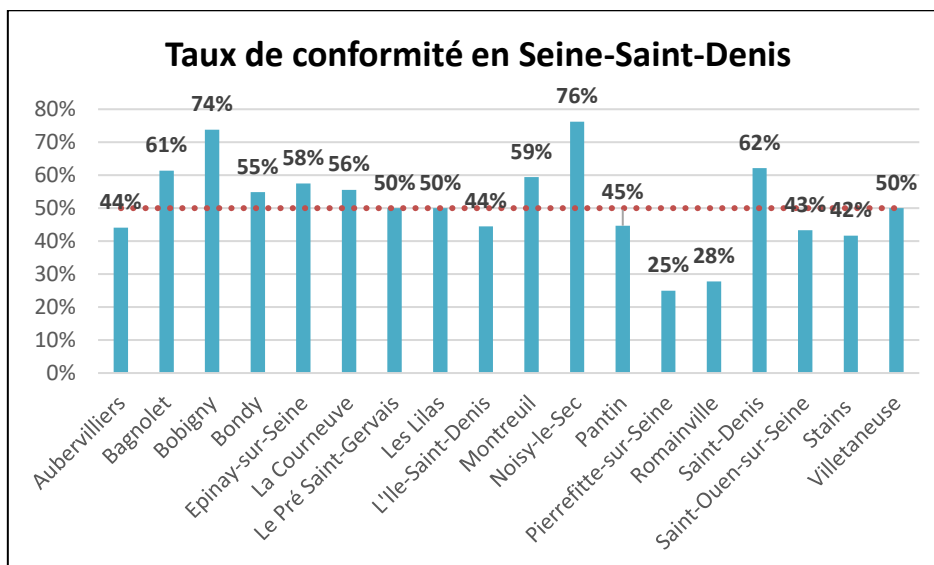
6. Répartition géographique des taux de conformité

Concernant Paris, un unique arrondissement présente un taux de conformité inférieur à 50 %, à savoir le 1^{er}, avec seulement 42 % d'annonces conformes. Un recul par rapport à 2024 ou aucun arrondissement affichait une telle valeur. Douze arrondissements ont à la fois un taux de conformité supérieur ou égal à la moyenne de notre étude (64 %) et à celle de Paris (70 %).



Le taux de conformité est totalement décorrélé du caractère cosu ou non de l'arrondissement. Un élément qui se retrouvait déjà dans nos précédentes études. Aussi, le très chic VIII^{ème} affiche-t-il un taux de 86 %, à égalité avec le VI^{ème}, et qui constitue le meilleur score sur Paris. De même, 70 % des annonces dans le XVI^{ème} respectent l'encadrement des loyers. Les résultats les plus faibles s'observent soit dans les arrondissements populaires (le XVIII^{ème} et le XX^{ème}), soit dans les quartiers historiques (le IV^{ème} et le V^{ème}). Pour autant, il ne s'agit pas d'une règle absolue, certains arrondissements du centre

de la capitale affichant un très bon taux de conformité (les II^{ème} et III^{ème} par exemple avec respectivement 73 % et 71 %) tandis que le IX^{ème} a l'un des plus mauvais scores, avec 52 % d'annonces respectant l'encadrement des loyers. En revanche, les résultats sont très différents pour la Seine-Saint-Denis, montrant ainsi une très grande hétérogénéité au sein de ce territoire.



Ainsi, 7 communes ont un score inférieur 50 %. Ces mauvais résultats concernent aussi bien des villes de petite taille (L'Île-Saint-Denis et Pierrefitte par exemple) que d'autres plus importantes, telles qu'Aubervilliers ou Pantin. Et l'inverse se vérifie également : Bobigny par exemple, avec une population légèrement inférieure à 60 000 habitants, affiche un taux de conformité de 74 %, tandis que Noisy-le-Sec, qui est moins peuplé (population estimée à 46 000 âmes environ) a un score de 76 %. On ne peut donc pas établir de profil type de la commune qui respecterait ou non l'encadrement des loyers.

Par ailleurs, 7 communes présentent un taux supérieur ou égal à la moyenne du département (56 %) et seulement 2 à la moyenne de l'étude (64 %).

II- LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

1. Le montant des loyers proposés

36 % des loyers proposés sont supérieurs au maximum autorisé, soit plus d'une annonce sur trois ! Un taux similaire à celui de 2024 (37 %). Il est vrai que les dernières années ont été marquées par des événements sportifs d'ampleur, les Jeux Olympiques en premier lieu, qui ont pu très certainement avoir une incidence sur le montant des loyers. Dans la mesure où ceux-ci ne vont pas diminuer à l'occasion d'un changement de locataires, il faudra très certainement attendre encore une ou deux années pour savoir si le taux de non-conformité diminue, montrant ainsi une bonne acceptation du dispositif, ou si, au contraire, il stagne, voire s'aggrave. Dans ce cas, il conviendra de prendre les mesures qui s'imposent en vue de faire respecter les textes, notamment en améliorant les contrôles des pouvoirs publics.

Taux d'annonces non conformes	
Paris	30 %
Seine-Saint-Denis	44 %
Ensemble	36 %

Nous avons un écart de 14 points entre les taux de non-conformité de Paris et de Seine-Saint-Denis. Il était de 18 points en 2024.

	Montant moyen du dépassement (mois / an)	Taux moyen du dépassement
Paris	159,48 €	18 %
Seine-Saint-Denis	151,26 €	21 %
Ensemble	155,04 €	19 %

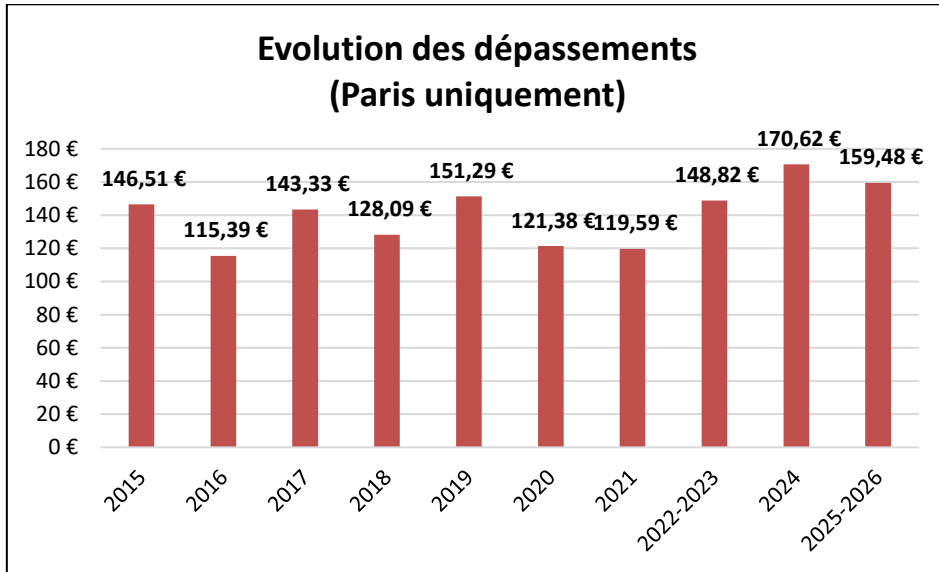
Sur l'ensemble de notre panel, le montant moyen de dépassement des loyers est de **155,04 € par mois, soit 1 860,48 € à l'année, avec un taux moyen de 19 %**. Cela signifie qu'en moyenne les bailleurs proposent un loyer supérieur de 19 % au maximum autorisé, représentant 155,04 € réclamés en toute illégalité. Sur Paris, le montant du dépassement est légèrement plus important (159,48 €) avec un taux de 18 % tandis qu'en Seine-Saint-Denis, le montant est inférieur (151,26 €) mais le taux légèrement supérieur (21 %). Ces différences résultent du fait que les loyers sont plus élevés dans la capitale, expliquant ainsi le montant élevé de dépassement mais un taux, en valeur relative, plus faible.

	Montant du dépassement		Taux du dépassement	
	2025-2026	2024	2025-2026	2024
Paris	159,48 €	170,62 €	18 %	17 %
Seine-Saint-Denis	151,26 €	149,83 €	21 %	20 %
Ensemble	155,04 €	158,96 €	19 %	19 %

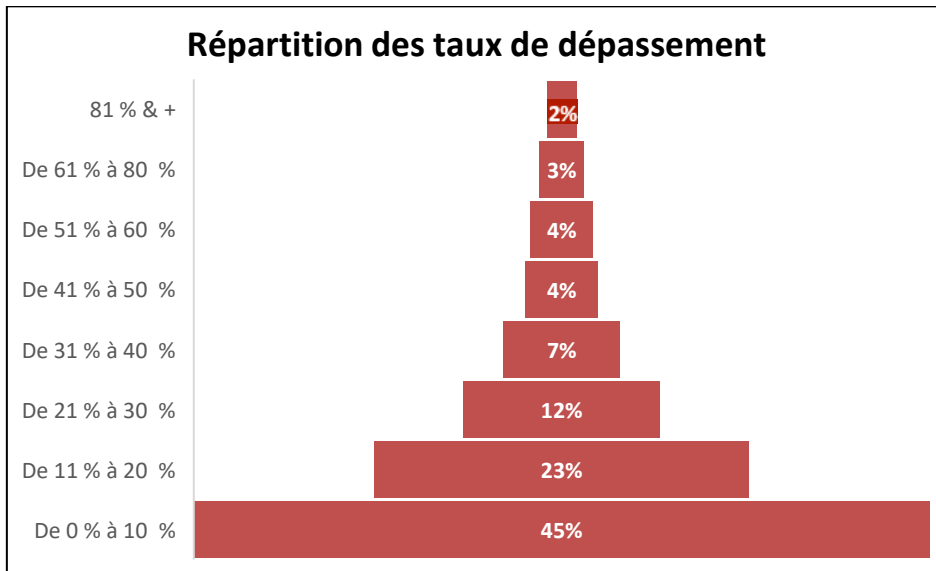
Des résultats qui sont inférieurs à ceux constatés lors de notre précédente étude, notamment à Paris où le montant moyen de dépassement était de 170,62 €, 11,14 € de différence par mois, soit un écart de 133,68 € à l'année. Nous sommes loin de la hausse constatée en 2024 qui mettait en évidence un écart annuel de plus de 260 € par rapport à la période 2022-2023.

En Seine-Saint-Denis, les résultats sont très similaires, le dépassement moyen constaté ne dépassant que de 1,43 € par mois celui établi en 2024

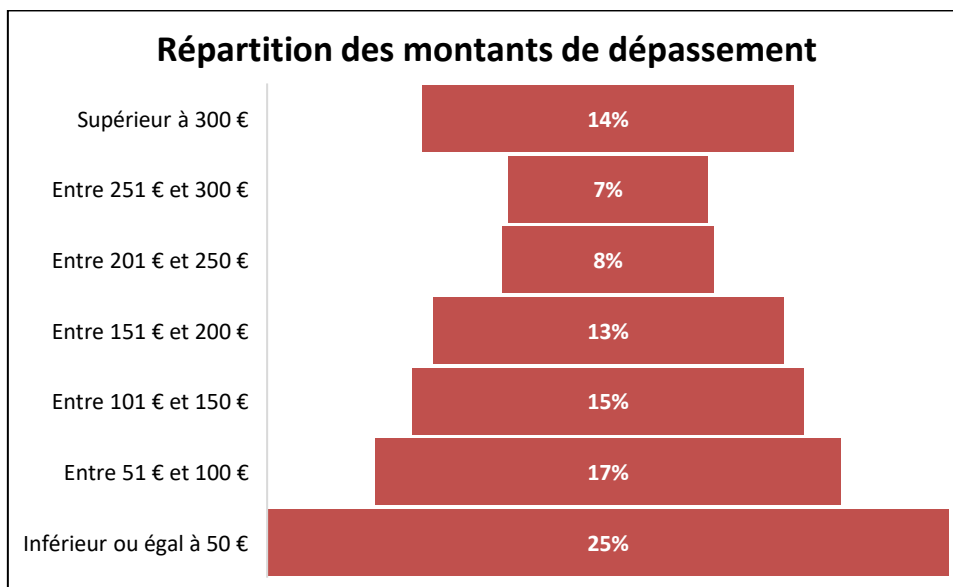
Dans la capitale, le montant de dépassement demeure relativement élevé par rapport aux années précédentes. Bien qu'il soit en net recul, il demeure le montant le plus important après les 170,62 € constatés en 2024. Il faut remonter à 2019, année post annulation de l'encadrement des loyers, pour trouver un montant similaire (151,29 €).



Sur l'ensemble du panel, les taux de dépassement sont, en grande partie, inférieurs à 10 % et 68 % d'entre eux n'excèdent pas 20 %. **Cela signifie néanmoins que dans un cas sur trois (32 %), le loyer proposé excède de plus de 20 % le montant maximum autorisé.** A titre d'exemple, pour un 2-pièces meublé de 30 m² construit avant 1948 et situé dans le XIV^{ème}, secteur 12, le loyer maximum autorisé est de 37 € x 30 m² = 1 110 €. **Un dépassement de 20 % correspond à un loyer de 1 332 €, soit 222 € qui sont réclamés illégalement par mois, 2 664 € à l'année.**



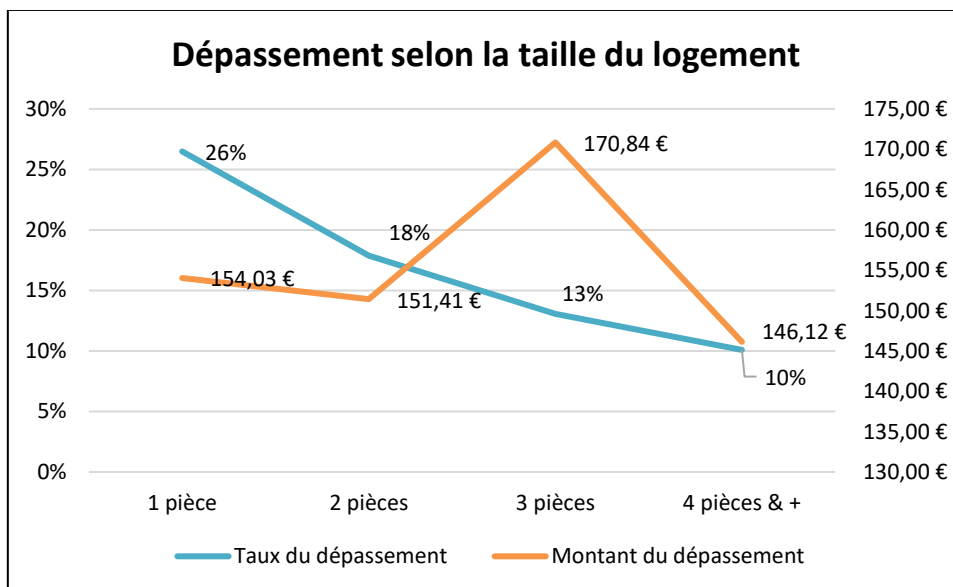
Concernant les montants des dépassements sur l'ensemble de notre panel, ils sont, dans 25 % des cas, inférieurs ou égaux à 50 € par mois. Des sommes qui peuvent, dans certains cas, être relativement modestes et relever de la maladresse du bailleur ou d'une imprécision au niveau de la superficie du logement mais qui, à la fin de l'année, peuvent représenter plusieurs centaines d'euros.



A l'opposé, 29 % des loyers non conformes ont un montant supérieur à 200 € par rapport au maximum autorisé, soit un minimum de 2 400 € réclamés en toute illégalité chaque année. **Et dans 14 % des cas, le dépassement mensuel excède 300 €, soit plus de 3 600 € par an.**

2. Taux de dépassement et taille du logement

Les dépassements varient selon le nombre de pièces du logement. Néanmoins, pour cette édition, les résultats présentent quelques singularités. D'ordinaire, les courbes relatives au taux et au montant des dépassements constatés sont respectivement ascendantes et descendantes, les montants allant croissant avec la taille du logement tandis que les taux vont décroissants.



Un phénomène qui s'explique par le fait que le taux de dépassement constitue une valeur relative. Un dépassement de 10 % ne correspond naturellement pas à la même somme selon que le loyer maximum doit être fixé à 500 € ou 1 000 €. Or, cette année, les résultats sont très hétérogènes.

Ainsi, nous constatons que le montant du dépassement des grands logements est le plus bas, quel que soit le nombre de pièces du logement. Le montant moyen est ainsi de 146,12 € par mois alors qu'il est de 154,03 € pour les studios ou de 170,84 € pour les 3-pièces. Il ressort également du graphique que plus le logement est grand, plus le taux de dépassement est faible, ce qui se vérifie aussi bien à Paris qu'en Seine-Saint-Denis.

	MONTANT DU DEPASSEMENT				TAUX DU DEPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
Paris	155,30 €	141,12 €	205,30 €	191,78 €	25 %	13 %	11 %	8 %
Seine-Saint-Denis	152,04 €	158,61 €	147,87 €	132,70 €	29 %	21 %	14 %	11 %
Ensemble	154,03 €	151,41 €	170,84 €	146,12 €	26 %	18 %	13 %	10 %

En banlieue, le montant moyen de dépassement des 4-pièces est de 132,70 €, soit environ 20 € de moins que pour les studios. De même, à Paris, le montant des 3-pièces s'établit à 205,30 €, alors même que celui des 4-pièces est de 191,78 € par mois. En revanche, les taux de dépassement sont systématiquement dégressifs, quel que soit le territoire observé.

Par ailleurs, on observe que le dépassement des 2-pièces est plus important en Seine-Saint-Denis qu'à Paris (respectivement 158,61 € et 141,12 €). Cela ne signifie pas que les loyers sont plus chers en banlieue mais que le montant du dépassement est supérieur lorsque l'annonce n'est pas conforme. **Une situation que l'on constate avec les taux de dépassement, lesquels sont systématiquement supérieurs en Seine-Saint-Denis par rapport à la capitale, et ce indépendamment du nombre de pièces du logement.** Un comble pour un département dont le public peut s'avérer plus fragile économiquement.

ANNEE	MONTANT DU DEPASSEMENT				TAUX DU DEPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
2015	132,15 €	149,70 €	160,20 €	224,96 €	23 %	15 %	10 %	9 %
2016	102,65 €	123,96 €	144,57 €	125,50 €	20 %	14 %	10 %	5 %
2017	117,37 €	141,09 €	220,65 €	202,11 €	19 %	13 %	14 %	7 %
2018	106,28 €	132,05 €	186,00 €	258,78 €	20 %	15 %	13 %	13 %
2019	121,66 €	155,80 €	175,05 €	219,03 €	21 %	15 %	12 %	9 %
2020	102,71 €	126,73 €	139,93 €	182,72 €	18 %	13 %	9 %	8 %
2021	105,57 €	112,48 €	128,99 €	203,82 €	20 %	14 %	11 %	14 %
2022-2023	124,60 €	130,47 €	153,00 €	215,85 €	24 %	15 %	12 %	16 %
2024	143,33 €	156,80 €	167,48 €	202,55 €	25 %	17 %	15 %	16 %
2025-2026	154,03 €	151,41 €	170,84 €	146,12 €	26 %	18 %	13 %	10 %

Ici encore, la comparaison avec les montants constatés les années antérieures montre des évolutions disparates selon la taille du logement. Les studios affichent un écart de plus de 10 € par rapport à 2024 et constituent le montant le plus élevé depuis la réalisation de cette étude. Or, cela était déjà le cas à l'époque. **Nous constatons donc une réelle aggravation de la situation des meublés, les montants réclamés illégalement étant de plus en plus élevés chaque année.** En revanche, cela n'est pas le cas pour les autres logements.

Si les sommes réclamées en sus pour un 2-pièces sont importantes (151,41 € par mois), elles font montre d'une légère baisse par rapport à 2024 (- 5,39 €). Par ailleurs, en 2019, le montant constaté était supérieur à celui de la période 2025-2026.

La situation est également intéressante pour les 3-pièces. Leur montant de dépassement est légèrement supérieur à 2024 (+3,36 €) mais des valeurs bien supérieures ont pu être constatées en 2017, 2018 et 2019, avec un pic à 220,65 €.

Les grands logements constituent en revanche un cas véritablement atypique cette année. En effet, outre un écart très important par rapport à l'année 2024 (-56,43 €), les montants constatés figurent parmi les plus bas enregistrés. Il faut ainsi remonter à 2016 pour trouver un montant inférieur, à savoir 125,50 €. **Nous constatons donc une réelle modération des prix concernant les grands logements, à l'inverse des studios.**

3. Incidence des caractéristiques de la location

La nature du bail (nu ou meublé) et les modalités de mise en location (recours à un professionnel ou directement de particulier à particulier) ayant une incidence sur le taux de conformité des loyers, ces critères ont donc nécessairement un impact sur les montants et les taux de dépassement.

		Moyenne	Nu	Meublé	Propriétaire bailleur	Agence immobilière
Paris	Montant moyen de dépassement	159,48 €	142,87 €	166,57 €	159,34 €	160,07 €
	Taux moyen de dépassement	18 %	12 %	20 %	19 %	12 %
Seine-Saint-Denis	Montant moyen de dépassement	151,26 €	129,38 €	170,14 €	173,14 €	123,89 €
	Taux moyen de dépassement	21 %	17 %	23 %	25 %	15 %
Ensemble	Montant moyen de dépassement	155,04 €	134,16 €	168,26 €	165,52 €	133,59 €
	Taux moyen de dépassement	19 %	16 %	22 %	22 %	14 %

A l'instar de ce que l'on peut constater depuis des années, les locations meublées affichent systématiquement de moins bons résultats que les logements loués nus. Non seulement elles ont un taux de conformité moindre (58 % vs 70 %, voir page 27), mais elles affichent de surcroît un montant de dépassement supérieur. Le montant du dépassement est ainsi, en moyenne de 168,26 € pour un meublé contre 134,16 € pour une location nue, soit 34,10 € d'écart. Ces dépassements sont homogènes, indépendamment du territoire concerné : 166,57 € à Paris et 170,14 € en Seine-Saint-Denis. En revanche, les écarts sont davantage caractérisés concernant les locations nues. Le montant du dépassement est ainsi de 129,38 € en banlieue, contre 142,87 € dans la capitale, ce qui représente une différence de 13,49 €.

Autre élément d'importance, la gestion du bien, qu'elle se fasse en directe par le bailleur ou qu'elle soit intermédiée. Non seulement le taux de conformité des annonces est supérieur en présence d'un professionnel de l'immobilier (74 % vs 54 %) mais les montants de dépassement varient également. Du moins sur certains territoires. En effet, à Paris, les montants sont quasiment identiques, que l'on soit en présence d'un particulier ou d'une agence (moins d'un euro d'écart). En revanche, la différence est bien plus importante en Seine-Saint-Denis. Alors que les bailleurs affichent un montant de dépassement de 173,14 €, il est de 123,89 € dans la capitale, soit une différence de 49,25 €. On constate néanmoins à Paris un écart sur les taux de dépassement alors même que les montants sont, on l'a vu, similaires. En moyenne, l'administrateur de biens parisien pratique un taux de dépassement de 12 % alors qu'il est de 19 % pour le propriétaire louant en direct. Cette différence peut

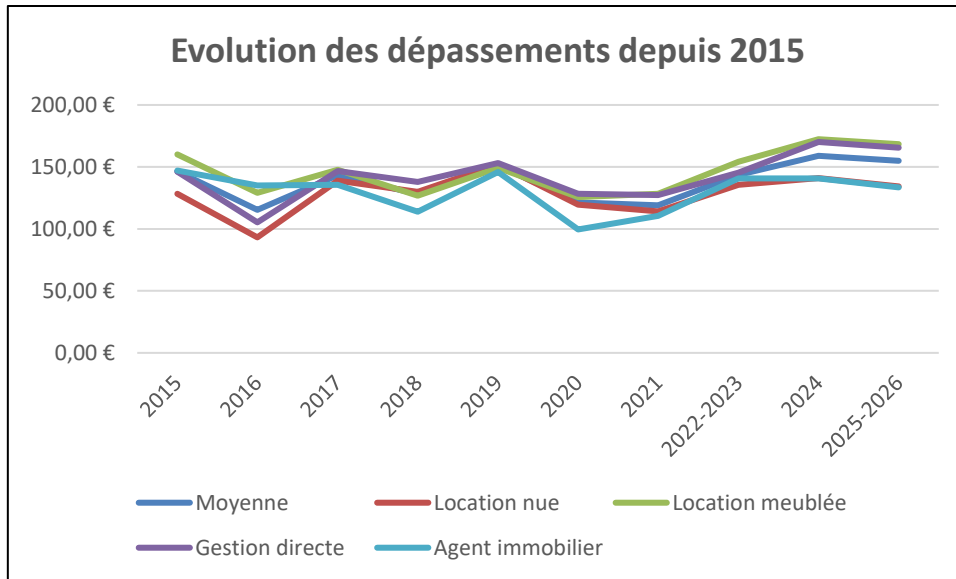
éventuellement s'expliquer par des loyers excédentaires, pratiqués par les professionnels, sur de grands logements.

EVOLUTION DES DEPASSEMENTS DEPUIS 2015										
	2025 2026	2024	2022 2023	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	155,04 € 19 %	158,96 € 19 %	143,68 € 17 %	118,98 € 15 %	121,38 € 14 %	151,21 € 16 %	128,09 € 18 %	143,33 € 16 %	115,39 € 17 %	146,51 € 18 %
Location nue	134,16 € 16 %	141,08 € 15 %	135,61 € 14 %	114,15 € 14 %	119,48 € 13 %	152,06 € 15 %	129,79 € 16 %	138,99 € 15 %	93,18 € 12 %	128,24 € 13 %
Location meublée	168,26 € 22 %	172,37 € 22 %	154,13 € 21 %	128,44 € 19 %	125,68 € 17 %	149,21 € 19 %	126,67 € 19 %	147,65 € 17 %	129,01 € 19 %	160,00 € 21 %
Gestion directe	165,52 € 22 %	170,12 € 20 %	145,48 € 17 %	127,27 € 15 %	128,34 € 15 %	153,13 € 18 %	138,00 € 19 %	146,63 € 17 %	105,29 € 16 %	146,20 € 18 %
Agent immobilier	133,59 € 14 %	140,79 € 17 %	140,62 € 16 %	110,53 € 17 %	99,57 € 13 %	145,86 € 13 %	113,90 € 15 %	135,48 € 13 %	135,00 € 18 %	147,08 € 16 %

Les taux de dépassement s'avèrent relativement homogènes d'une année sur l'autre, sans que l'on ne constate de variations importantes. En revanche, il en va autrement pour les montants de dépassement. En moyenne, l'excédent constaté pour la période 2025-2026 est légèrement en deçà de celui de 2024, avec un peu moins de 4 € d'écart. Il demeure néanmoins l'un des plus importants depuis la première édition du présent baromètre. **De manière générale, toutes les valeurs déterminées pour la période 2025-2026 sont inférieures à celles de 2024, montrant ainsi une légère amélioration de la situation.** Pour autant les dépassements demeurent importants. Ainsi, le montant des dépassements dans le cadre d'une location meublée est le 2^{ème} plus important depuis 2015. Il en va de même pour celui relatif à la gestion directe. Bien que les 165,52 € soient inférieurs de 4,60 € au montant de 2024, il demeure, ici encore, l'un des plus importants constatés. En revanche, la différence est notable pour les professionnels. Le montant de 133,59 € de dépassement s'inscrit dans une moyenne basse. Si 2020 et 2021 font état de sommes inférieures (respectivement 99,57 € et 110,53 €), 2019 affichait un montant de 145,86 € et, l'année 2015, de 147,08 €.

Le graphe suivant permet de mieux visualiser les variations dans le temps des montants de dépassement. L'évolution est loin d'être linéaire et procède par à-coup, alternant augmentations et diminutions. Ainsi, à l'augmentation constatée sur la période 2017-2019 suit une phase de baisse des montants de dépassement avant de repartir à la hausse.

Par ailleurs, on ne constate pas de rapprochement entre les différentes valeurs au cours des années. Ainsi, l'écart entre le montant le plus faible et celui le plus haut en 2015 est de 31 € environ. Pour 2025-2026, il est de 34 €. Sur la durée, la variation est légèrement ascendante, mais le résultat serait tout autre si l'on prenait en compte l'évolution du coût de la vie. A titre d'exemple, **les 146 € de dépassement constatés en 2015 correspondent, en euros constants, à 177 € en 2025. Soit une somme supérieure aux 155 € de dépassement moyen déterminé lors de la présente étude.**



III- LA PROBLEMATIQUE DU COMPLEMENT DE LOYER

Le complément de loyer est un dispositif permettant au bailleur d'aller au-delà du maximum autorisé dès lors que le logement présente des caractéristiques de confort ou de localisation le justifiant. Destiné à la base aux biens les plus luxueux, il est en pratique utilisé par les bailleurs et les professionnels pour contourner l'encadrement des loyers, obligeant ainsi le législateur à intervenir. A titre d'exemple, aucun complément de loyer n'est possible pour les passoires énergétiques (logements classés F ou G) ou pour les biens dont les toilettes seraient sur le palier (*voir page suivante*).

Par ailleurs, il convient de souligner que si les bailleurs et les professionnels sont tenus de mentionner dans l'annonce le montant du complément de loyer, rien ne les oblige à préciser les motifs qui en justifient l'existence. Il peut alors être très difficile pour le candidat locataire de se faire une idée claire du dispositif. Si le descriptif de certaines annonces justifie pleinement l'application d'un complément de loyer, cela n'est pas toujours le cas et l'on ne peut parfois que faire preuve d'un certain désappointement en découvrant un complément dont l'existence paraît, au mieux hasardeuse, au pire abusive.

Buttes au Cailles, dans un immeuble neuf avec ascenseur, appartement de 3 pièces situé au 5 ^e étage avec ascenseur composé d'un entrée, un salon avec balcon, une cuisine ouverte, 2 chambres, une salle de bains, wc, cave. Lumineux. Très bien situé. Chauffage collectif.	
Zone soumise à l'encadrement des loyers	
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser)	1778.644 € / mois
Loyer de base	1778.64 € / mois
Complément de loyer	197.44 € / mois

Tel est le cas avec l'annonce ci-dessus mentionnant un complément de loyer de 197,44 €/mois, sans que le descriptif des lieux, extrêmement succinct, ne permette d'en comprendre la raison. Tout au plus est-il fait référence à un immeuble neuf, ce qui ne permet pas en soi un complément de loyer. En présence d'une grande terrasse, la question du complément de loyer aurait pu se poser, mais, ici encore, un simple balcon dont les dimensions ne sont pas mentionnées est insuffisant. Or, si le logement devait présenter de réelles caractéristiques permettant l'application d'un complément, il est difficilement compréhensible que l'annonce n'en fasse pas état.

On peut donc légitimement penser que celui-ci est illégal. Le locataire qui ne serait pas vigilant pourrait ainsi se voir imputer **près de 2 370 € par an**, en toute illégalité.

A l'inverse, certaines annonces peuvent justifier l'application d'un complément, mais les motifs allégués ne sont pas toujours recevables. Tel ce bailleur qui impute 100 € par mois **au titre du Wifi et de l'électricité !**

Loyer 1200HC/mois
Provisions pour charges 50€/mois
Complément de loyer 100€/mois pour le WIFI et l'électricité.
Loyer charges comprises 1350€

Suite page 41

LE COMPLEMENT DE LOYER

Lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, un « complément de loyer » peut être appliqué. **Son montant est libre de sorte que le loyer n'est plus plafonné.**

Cependant, il ne peut être mis en place que si les caractéristiques du logement réunissent *cumulativement* les conditions suivantes :

1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement. Cela signifie que le simple fait que le logement soit spacieux ou dispose d'un mobilier ne justifie pas l'application d'un complément de loyer.

2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le logement doit donc se démarquer. Ainsi, un complément ne peut être appliqué uniquement parce que l'appartement en question serait situé dans un quartier prestigieux dans la mesure où tous les logements de l'immeuble et/ou du voisinage sont dans la même situation.

3° Elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur. La seule présence d'un ascenseur ou d'un gardien ne peut justifier l'application d'un complément de loyer. Il en est de même lorsque le bailleur invoque la réalisation de travaux d'économie d'énergie améliorant le logement alors même qu'en parallèle il en récupère une partie du coût auprès du locataire.

Par ailleurs, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale. **Si le logement présente au moins l'une de ces caractéristiques, aucun complément n'est possible, quelles que soient les qualités du bien.**

La possibilité d'appliquer ou non un complément de loyer s'apprécie au cas par cas. A titre d'exemple, une terrasse, une hauteur sous plafond importante, la vue directe sur un monument situé à proximité, des équipements luxueux peuvent justifier un complément de loyer.

En revanche, un simple balcon, le fait que le logement soit ensoleillé, la présence d'une cuisine équipée (sauf équipements de standing) ou la proximité des transports en communs ne permettent pas d'appliquer un complément de loyer.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation. Il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Texte utile :

- Art. 140 Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN »).

LE COMPLEMENT DE LOYER VU PAR LES JUGES

Voici quelques exemples de décisions de justice :

- **Mentions dans le bail**

- Le bail doit mentionner le complément de loyer et les éléments qui le justifient. Aucun complément n'est dû faute de mention dans le contrat de location (TJ Paris, 9 nov. 2020, n° 11-20-006260 / CA Paris, 11 février 2025, n° 22/18915).
- Un complément de loyer ne peut pas être appliqué lorsque la vue sur un monument (le Sacré-Cœur en l'espèce), qui aurait pu justifier un éventuel complément de loyer, n'est pas mentionnée dans le bail (CA Paris, 6 février 2025, n° 22/16026).

- **Les caractéristiques du logement**

- ① Une terrasse ou un jardin, une hauteur de plafond de plus de 3,3 mètres, une vue exceptionnelle sur un monument ou des équipements luxueux permettent au propriétaire d'augmenter le loyer au-delà du montant autorisé (TJ Paris, 7 mai 2021, n° 11-21-001291).
- ② Peuvent justifier un complément de loyer une vue exceptionnelle sur un monument historique, une terrasse ou jardin privatif avec vue exceptionnelle, des meubles ou aménagements luxueux au regard de logements équivalents (TJ Paris, 6 juin 2024, n° 24/02431).

- **Le cas de la cuisine équipée**

- ① Refus d'appliquer un complément de loyer pour une cuisine équipée neuve d'une valeur de 6000 € environ dès lors que rien n'établit qu'elle soit particulièrement luxueuse (TJ Paris, 19 novembre 2024, n° 24/05125).
- ② Le fait de louer un appartement avec une cuisine neuve aménagée et semi-équipée d'une hotte et d'une plaque ne constitue pas, en soi, une caractéristique exceptionnelle pour une location (TJ Paris, 5 novembre 2025, n° 24/09177).
- ③ Le fait pour l'appartement d'offrir des équipements de cuisine alors que le logement est loué non-meublé et que ces équipements ne sont pas pris en compte dans le calcul du loyer de référence justifie que le loyer plafond soit dépassé (TJ Lyon, 16 octobre 2025, n° 25/00989).

- **La réalisation de travaux**

- ① Des travaux de rénovation du logement ayant seulement eu pour effet de donner à bail un appartement en bon état et décent mais sans caractéristiques de confort particulier ne permettent pas l'application d'un complément de loyer (TJ Paris, 7 mai 2021, n° 11-21-001291).
- ② Le remplacement des fenêtres ne peut pas être pris en compte dans la mesure où il s'agit d'une obligation du bailleur de changer les fenêtres qui n'assureraient plus l'isolation ou seraient trop vétustes (TJ Lyon, 27 février 2026, 25/03619).

En parallèle, certains points peuvent donner lieu à débat, notamment en ce qui concerne les travaux. Le bailleur peut-il appliquer un complément de loyer au motif qu'il aurait remis à neuf le logement ? De nombreuses annonces font état d'un logement rénové « *par un architecte d'intérieur* ». Or, la simple remise à neuf est insuffisante : elle doit aboutir à améliorer les caractéristiques de confort du logement et être déterminantes pour la fixation du loyer. L'emploi de matériaux nobles, de qualité, une décoration recherchée... sont autant d'éléments qui pourraient permettre l'application d'un complément de loyer. Mais encore faut-il détailler *a minima* la nature des travaux. Dans l'annonce ci-dessous, le bailleur n'apporte aucune précision et se contente d'indiquer que le logement a été remis à neuf il y a un an. Pour cela, **il est demandé 60 € par mois en raison de « la qualité de la rénovation » et « du confort y afférent »**. Ce complément n'est pas forcément illégal, mais l'annonce manque de précisions.

Je loue mon appartement meublé pour cause de déménagement. Celui-ci sera disponible à compter de février 2025.

Il a été refait à neuf, il y'a un an.

Zone soumise à encadrement des loyers : oui

Loyer de référence (€/m²) : 34,7 €/m²

Loyer de référence majoré (€/m²) : 41.6 €/m²

Loyer appliqué (€/m²) : 41,6 €/m²

Complément de loyer (s'il y a lieu) : 60 € justifié par la qualité de rénovation et le confort s'y afférent

Loyer mensuel hors charges : 850 €

Provision pour charges : 100 € / mois (forfaitaire)

Loyer mensuel charges comprises : 950 €

Dépôt de garantie : 1700 €

Autre point donnant souvent lieu à litige, le cas de la cuisine équipée. Un motif souvent invoqué par les bailleurs et qui commence à donner lieu à certaines décisions de justice. Il a ainsi été jugé que « *le fait de louer un appartement avec une cuisine neuve aménagée et semi-équipée d'une hotte et d'une plaque ne constitue pas, en soi, une caractéristique exceptionnelle pour une location* »¹⁶. De même, dans une affaire, les juges ont estimé que « *les éléments de cuisine équipée ne sont pas suffisants pour justifier l'application d'un complément de loyer, en ce que les marques citées sont classiques, et en ce que les factures produites, à supposer qu'elles se rapportent au logement loué, ce qui n'est pas établi dès lors que la mention « lot 61 » a été rajoutée à la main, s'élèvent à un total de moins de 2 000 euros, ce qui ne correspond pas au prix d'une cuisine équipée de grand standing* »¹⁷. La cuisine équipée peut donc donner lieu à un complément de loyer, mais, ici encore, sous réserve qu'elle soit de qualité et qu'elle affiche un certain *standing*.

¹⁶ TJ Paris, 5 novembre 2025, 24/09177.

¹⁷ CA Paris, 6 février 2025, n° 22/16026.

Dans l'annonce ci-dessous, le bailleur applique un complément de loyer de 250 € par mois pour une cuisine équipée de plaques vitrocéramiques, d'un micro-ondes et d'un lave-vaisselle. Soit **3 000 € à l'année**, une somme qui permet d'amortir très rapidement l'électroménager fourni.

Je loue mon Studio meublé d'une surface de 22 m2 avec un lit double 140cm, un canapé lit 3 places convertibles, cuisine équipée de plaques vitroceramiques, frigo, micro ondes et lave linge. La salle de bain possède des wc et jne baignoire.

Détail du prix

Loyer (charges comprises) **1 150 € / mois**

Charges locatives **50 € / mois**

Bien soumis à l'encadrement des loyers

Loyer de référence majoré ⓘ **850 € / mois**

Complément de loyer ⓘ **250 € / mois**

Autre cas, la place de parking. Dans l'annonce suivante, le bailleur y adosse un complément de loyer de **500 € par mois, 6 000 € à l'année**. La question se pose alors de savoir si un tel complément demeure possible pour un emplacement de stationnement. Assurément, cela est un plus pour le locataire mais est-il si rare de trouver un parking dans un immeuble collectif ? Dans une affaire, le tribunal judiciaire de Lyon avait estimé qu'une cave et un local à vélo « *sont des caractéristiques, certes recherchées, mais qui demeurent communes dans une ville comme celle de Lyon. Elles ne peuvent pas justifier de dépasser le plafond réglementaire et les dispositions légales et fonder la fixation d'un complément de loyer* »¹⁸. Bien que cette décision ne concerne pas à proprement parler un emplacement de stationnement, l'analogie demeure possible. La légalité de ce complément peut donc être contestée et le locataire pourrait, au pire des cas, demander une diminution du montant réclamé.

L'appartement se compose d'un vaste séjour lumineux, d'une chambre confortable avec rangements, d'une salle de bain fonctionnelle, de WC séparés et d'une cuisine entièrement aménagée et équipée dans les moindres détails : électroménagers, vaisselle, linge de maison... Tout est prêt pour vous accueillir.

Une place de parking privative en sous-sol (complément de loyer), indissociable de la location, est également mise à disposition en supplément : un vrai plus pour la vie parisienne.

Détail du prix

Loyer (charges comprises) **2 850 € / mois**

Charges locatives **250 € / mois**

Bien soumis à l'encadrement des loyers

Loyer de référence majoré ⓘ **2 100 € / mois**

Complément de loyer ⓘ **500 € / mois**

¹⁸ TJ Lyon, 16 octobre 2025, 25/00989.

LE CAS AKELIUS

Fonds suédois détenant plus de 20 000 appartements dans le monde (USA, Canada, Londres...) Akelius a commencé, en 2014, à investir à Paris une trentaine d'immeubles puis, une vingtaine en petite couronne dans des communes telles que Montreuil (93), Ivry sur Seine et Maisons-Alfort (94) ou encore Boulogne-Billancourt (92). Son patrimoine parisien est évalué à 418 millions d'euros et compte 1 357 appartements d'une superficie moyenne de 30 mètres carrés. Le montant moyen du loyer mensuel est de 32,38 € / m² (37,44 € pour les nouveaux baux).

La particularité d'Akélius réside dans la systématisation du complément de loyer pour les logements qu'ils proposent à la location. En effet, selon Antoine Péri, enseignant-chercheur à l'université d'Avignon, sa politique est de maximiser les loyers en appliquant, dans les communes soumises à encadrement comme Paris et Montreuil, des compléments dans 83 % des cas. « Ces compléments vont de 33 € à 497 € par mois, la moyenne de situant à 259 €, ce qui leur procure entre 1 et 3,8 millions d'euros de recettes supplémentaires, par an, sur des loyers déjà au plafond ».

Ainsi, début juin 2026, sur la dizaine d'annonces de biens parisiens disponibles sur leur site <https://rent.akelius.com/fr>, toutes font état d'un complément de loyer, sans exception.

Initialement, la justification reposait sur la simple présence d'un ou plusieurs équipements d'électroménagers. Depuis, la situation a quelque peu évolué et les logements font désormais l'objet d'une rénovation, du moins en ce qui concerne la cuisine. Ainsi, tous les appartements se voient appliquer un complément de loyer variant, début juin, entre 126 € et 537 € par mois.

Comme indiqué, un complément de loyer demeure possible dans le cadre d'une cuisine équipée, mais sous diverses conditions, notamment au regard de la qualité des équipements et du coût des travaux. Un complément de 500 € environ par mois représente un surcoût de 6 000 € à l'année. Une somme conséquente qui devrait permettre d'absorber une partie des travaux et dont il n'appartient pas au locataire d'en supporter le coût.

Cela amène à s'interroger sur l'application d'un complément de loyer en cas de travaux d'amélioration importants et, dans ce cas, d'en déterminer le montant au regard du coût même du chantier et de l'amortissement qui peut en être réalisé.



location	
loyer de base	EUR 1,084
complément de loyer	EUR 537
charges	EUR 90
loyer total	EUR 1,711
dépôt de garantie	EUR 1,621
référence d'augmentation de loyer EUR / sqm	EUR 26.3
total honoraires à la charge du locataire	EUR 623.5
dont frais de réalisation d'état des lieux	EUR 124.86
appartement	
renové	
cuisine intégrée	
lave-vaisselle	
machine à laver	
flooring	parquet
bâtiment	
année de construction	1908

Aux côtés d'annonces prévoyant des compléments de loyer contestables, d'autres font état de montants tellement faibles que l'on ne peut que s'interroger sur leur utilité. Nous en avons trouvé une qui prévoyait un complément de 19 € par mois pour la cuisine équipée et le Wifi. Mais la palme revient à l'annonce ci-dessous qui prévoit un complément de... 3 €.

Détail du prix

Loyer (charges comprises)	1 008 € / mois
Charges locatives	150 € / mois

Bien soumis à l'encadrement des loyers

Loyer de référence majoré ⓘ	855 € / mois
Complément de loyer ⓘ	3 € / mois

Enfin, certaines caractéristiques du logement font obstacle à l'application d'un complément de loyer, quelles que soient les qualités du bien. Tel est le cas des passoires énergétiques. Dans l'annonce ci-dessous, le bailleur applique un complément de loyer de 50 €. Or, le bien est classé F : **le complément est donc interdit.**



Studio 17m2 + balcon
1 050 € Charges comprises

Diagnostics

Classe énergie ⓘ A B C D E **F** G

GES ⓘ A B C D E **F** G

Détail du prix


Loyer (charges comprises)	1 050 € / mois
Charges locatives	200 € / mois

Bien soumis à l'encadrement des loyers

Loyer de référence majoré ⓘ	800 € / mois
Complément de loyer ⓘ	50 € / mois

Une situation que l'on peut potentiellement retrouver dans l'annonce ci-après. En l'espèce, le logement est situé dans un bel arrondissement parisien et bénéficie d'une vue sur la Tour Eiffel, bien que celle-ci ne soit pas située à proximité. Le loyer affiché est de 1 270 € hors charges, ce qui est supérieur de plus de 475 € au maximum autorisé.

Or, malgré les caractéristiques du logement, il est indiqué que les toilettes sont situées sur le palier. Cet élément interdit toute application d'un complément de loyer de sorte que le locataire se voit ici réclamer **5 700 € par an** illégalement.



Détail du prix

Loyer (charges comprises)	1350 € / mois
Charges locatives	80 € / mois

Autres frais

Dépôt de garantie	3000 €
-------------------	--------

Description

Location Studio de 19m2 .

Proche de l'université Dauphine et autre écoles. A deux pas du Trocadéro, avec très belle vue Tour Eiffel. L'immeuble est bien entretenu et date des années 30.

Le studio est équipé du double vitrage, kitchenette et toilettes sur le palier.

Disponible à la location à partir de Décembre 2025 : Loyer 1350 EUR charges incluses

Enfin, il convient de bien comprendre le mécanisme du complément de loyer. Celui-ci se rajoute au loyer de base, lequel correspond au loyer hors charges. Pour qu'un complément puisse être appliqué, le loyer de base doit être égal au loyer de référence majoré, lequel constitue la limite à ne pas dépasser. De fait, dans une annonce, et conformément à la réglementation (voir page 18), sont précisés les montants du loyer de référence majoré et du loyer de base, lesquels doivent alors être identiques, et celui du complément de loyer. Dans l'annonce ci-dessous, le professionnel a indiqué un loyer de référence majoré de 1 963 € par mois pour un loyer de base de 2 340 €, sans renseigner la rubrique consacrée au complément de loyer. Une situation interdite par les textes, vu qu'elle aboutit à un loyer supérieur au maximum autorisé sans application d'un complément.

Zone soumise à encadrement des loyers*

Loyer de base (loyer hors charges) : 2 340 € par mois	Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 1 963 € par mois
Complément de loyer : non communiqué	

*Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017

La situation devra être impérativement régularisée lors de la signature du bail, soit en rectifiant le montant du loyer de base, soit en prévoyant expressément un complément de loyer.

Au regard de tous ces éléments, il paraît indispensable d'encadrer davantage le complément de loyer. Ainsi, selon nous, un complément de loyer ne se justifie pas pour les logements d'une superficie inférieure ou égale à 14 m².

Ce seuil est une reprise de l'ancienne « taxe Apparu », du nom du Ministre du logement qui l'a instituée en 2012, Benoist Apparu, et qui s'appliquait uniquement aux bailleurs louant des petites surfaces à un loyer supérieur à un montant fixé par l'administration (42,47 € / m² /SHAB en 2019)¹⁹. **Il nous paraît difficilement concevable d'affirmer qu'un logement si petit bénéficie de suffisamment de confort pouvant justifier d'un complément de loyer.**

De même, de nombreux immeubles ne comprennent pas d'ascenseurs. Si cela est peu problématique pour les logements situés à un étage relativement bas (sauf naturellement en cas de handicap, de maladie...), la situation est tout autre pour les biens situés à un étage élevé, l'absence d'ascenseur pouvant devenir réellement rédhibitoire et être en contradiction avec la notion de confort inhérente au complément de loyer. A titre informatif, l'ascenseur est obligatoire pour tous les immeubles collectifs d'habitation comportant plus de deux étages, autrement dit, à partir du troisième²⁰. Sans forcément reprendre ce seuil, il nous paraît possible de considérer que passé un certain niveau, tout logement non desservi par un ascenseur ne peut faire l'objet d'un complément de loyer. Aussi proposons nous d'interdire un tel complément pour **tout logement situé au-delà du quatrième niveau sans ascenseur ou qui impose à ses occupants de prendre les escaliers sur plus de quatre étages** (hypothèse où un ascenseur ne desservirait pas l'intégralité des étages de l'immeuble).

Par ailleurs, le complément de loyer est interdit pour les passoires énergétiques. Or, de nombreux locataires n'ont pas le diagnostic de performance énergétique (DPE) de leur logement, malgré l'obligation de l'annexer au bail. Nous proposons ainsi d'interdire tout complément de loyer lorsque le DPE n'est pas communiqué au locataire.

Enfin, le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation. Si ce délai paraît suffisant pour permettre à un locataire de juger de la pertinence ou non d'un tel complément, le point départ est, en revanche, plus problématique. En effet, la date de prise d'effet d'un bail peut être éloignée de plusieurs semaines de celle de sa conclusion de sorte que le locataire ne bénéficie pas de l'entièreté des trois mois pour contester le complément de loyer. **Sur ce point, il paraît indispensable de faire référence à la date de prise d'effet du bail et non à sa signature.**

¹⁹ Cette taxe a été supprimée en 2020 en raison de sa complexité, de la sous-déclaration des bailleurs et de l'absence de contrôles effectifs.

²⁰ Art. R. 162-3 Code de la construction et de l'habitation.

IV- Les contournements de l'encadrement des loyers

Le contournement de l'encadrement des loyers se fait essentiellement *via* le complément de loyer au regard des motifs invoqués par le bailleur pour en justifier l'application. Mais, en parallèle, le bail dit « code civil » s'est considérablement développé, notamment au lendemain de la crise sanitaire. La législation étant impérative pour les logements constituant la résidence principale du locataire, ce type de contrat ne peut concerner que les résidences secondaires ou les logements de fonction. En procédant de la sorte, les bailleurs contournent ainsi l'encadrement des loyers, les prix étant libres, tout en sachant pertinemment que le bien sera occupé à titre de résidence principale.

Un second moyen de contournement est le recours au bail mobilité, à ceci près qu'en l'espèce, il s'agit d'une erreur des propriétaires car ce type de contrat est précisément soumis à l'encadrement des loyers. Or, en raison de la brièveté de la durée d'occupation et de l'impossibilité de saisir les Commissions départementales de conciliation, celles-ci n'étant pas compétente en matière de bail mobilité, les locataires s'abstiennent de toute contestation.

1. Le recours au bail dit « code civil »

- **Un bail code civil « de préférence »**

L'annonce ci-dessous illustre parfaitement comment est utilisé le bail code civil, à savoir un contournement de la loi du 6 juillet 1989. En l'espèce, le bailleur utilise la terminologie usuelle en matière de baux d'habitation, avec notamment des références à l'encadrement des loyers et au complément de loyer, mais précise dans son annonce : « *bail code civil de référence* ».

Logement classé E – Bail code civil de préférence : 1890 euros + 105 euros de provision sur charges.		
Conditions financières		
Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
1.995 € / mois	105 € / mois	3.780 €
Zone soumise à encadrement des loyers - En savoir plus		
Loyer de référence majoré	Complément de loyer	
1.699,20 €	190,80 €	

- **Une reprise des codes de la location pour la résidence principale**

L'annonce ci-après fait état d'un bail « code civil » mais ne précise nullement quelles sont les conséquences d'une telle qualification. Si certains propriétaires indiquent que le logement est destiné à des locations saisonnières, à constituer un pied à terre ou un logement de fonction, aucune mention de ce type n'est présente. De surcroît, le bailleur applique un complément de loyer. Or, la précision est inutile dans le cadre d'un contrat « bail civil », le montant étant libre. Ce faisant, le propriétaire laisse à penser qu'il s'agit d'une location classique ce qui n'est pas le cas, le contrat relevant uniquement de la volonté des parties de sorte que les mesures protectrices de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables. Cette annonce reflète également l'état d'esprit de certains bailleurs qui pensent que le régime applicable aux rapports locatifs est optionnel, « à la carte » en quelque sorte.

2 pièces meublée - Villiers
1 900 € Charges comprises

Description

L'appartement est loué entièrement meublée (photos non contractuelles, prises avant l'ameublement). Le logement sera équipé de tout le nécessaire, il ne restera plus qu'à poser ses valises.

Au 3ème étage, dans un immeuble ancien avec ascenseur, beau 2 pièces lumineux de 33 m2 entièrement refait à neuf avec des prestations de qualité. Entrée, séjour, cuisine équipée et aménagée (frigo/congélateur, plaques à induction, four à pyrolyse, hotte, lave-vaisselle), 1 chambre, salle d'eau avec WC, de nombreux placards. Fenêtres à double vitrage. Sur le même palier, pièce/buanderie avec fenêtre pouvant accueillir un lave-linge et un sèche-linge (non fournis). Local à vélos et cave. Accès sécurisé par digicode. Chauffage et eau chaude individuels électriques. Raccordement à la fibre.

Les meubles seront rajoutés au départ du locataire actuel et seront neufs et modernes.

Bail code civil.

Loyer (charges comprises) 1 900 € / mois

Charges locatives 80 € / mois

Bien soumis à l'encadrement des loyers

Loyer de référence majoré ⓘ 1 263 € / mois

Complément de loyer ⓘ 557 € / mois

• **Un dépassement de 846 €**

Quartier Grenelle 3 pièces 82m2
3 450 € Charges comprises

Description

Appartement traversant et très lumineux de 82m2 avec deux balcons (11m2 et 3m2), au 7e étage d'une résidence de standing sécurisée par interphone, badge et gardien. Travaux de rénovation totale réalisés en 2018.

Rafraîchissement de la peinture réalisé en septembre 2025.

Grand séjour de 36m2 avec balcon de 11 m2 orienté sud sans vis-à-vis, cuisine, buanderie, 2 chambres avec balcon dont une avec dressing, salle de bain, wc séparés avec lave-mains.

Cuisine entièrement équipée, avec four, plaque à induction, hotte, four à micro-ondes, réfrigérateur, cave à vin.

Buanderie équipée avec lave-linge et sèche-linge.

La résidence possède un local vélo au rez-de-chaussée.

Loyer : 3150 €/mois + 300€ provision pour charges. Eau froide, eau chaude, chauffage, inclus dans les charges. Régularisation annuelle des charges.

Bail code civil.

Possibilité d'acheter des meubles pour une location meublée.

Loyer (charges comprises) 3 450 € / mois

Loyer hors charges 3 150 € / mois

Charges locatives 300 € / mois

Dans le même registre, l'annonce ci-contre qui fait état d'un bail « code civil », sans plus de précision quant aux conséquences d'une telle qualification. Par ailleurs, le loyer proposé est de 3 150 € alors que dans le cadre d'une location classique, il ne pourrait excéder 2 304 €, **soit un écart de 846 € par mois**. Le logement présente néanmoins des caractéristiques qui pourraient interroger sur la possibilité d'appliquer un complément de loyer. Mais dans une telle hypothèse, il pourrait être diminué dans le cadre d'une action en justice tant le montant paraît disproportionné.

- **Un bail « code civil » qui ne dit pas son nom**

La volonté pour le propriétaire de recourir au bail « code civil » est généralement clairement mentionnée dans l'annonce. Mais tel n'est pas toujours le cas. Dans l'exemple ci-dessous, il est fait référence à un loyer mensuel mais également à un loyer pour deux semaines d'occupation, de sorte que malgré l'absence de précisions, le bailleur entend effectivement louer son bien à titre de résidence secondaire. Et dans ce cas précis, le loyer proposé est bien supérieur au maximum autorisé s'il s'agissait d'une location classique. En effet, il serait plafonné à 960 € alors qu'il est ici de 2 000 €, charges comprises. S'agissant d'un 3-pièces de 50 m², on peut raisonnablement estimer les charges mensuelles à 250 €, ce qui correspond à un dépassement de **790 € par mois, 9 480 € à l'année**.

Adorable T3 entièrement rénové et meublé et idéalement situé, à une rue du 20ème et du quartier St Fargeau. Il dispose d'un séjour lumineux avec cuisine ouverte entièrement équipée, de deux chambres, deux salles de bain (avec douche et baignoire), ainsi que d'un WC séparés. Profitez de tout le nécessaire : vaisselle, linge de maison, cuisine équipée, lave-linge, chauffage, ascenseur, et stationnement gratuit à proximité. Accès facile à Paris via métro, bus et tramway, à quelques minutes des principaux quartiers parisiens.

Disponible à Partir du 1er février 2026

2000 € / Mois (Toutes charges comprises)

1100 € / 2 semaines (Toutes charges comprises)

2. Le bail mobilité

Instauré par la loi ELAN de 2018, le bail mobilité est une location meublée d'une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Il est destiné aux locataires justifiant être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Contrairement à une location nue ou un meublé classique, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé du bailleur dans le cadre d'un bail mobilité²¹. **Toutefois, malgré ces spécificités, l'encadrement des loyers s'applique.** Si, lors de nos précédentes études, nous ne voyions aucune annonce sur le bail mobilité, cela n'est désormais plus le cas. Ainsi, depuis 2022 environ, nous constatons un développement, modeste il est vrai, du bail mobilité, même s'il reste toujours très confidentiel. Lors de nos précédentes études, les rares annonces portant sur un bail mobilité ne respectaient pas l'encadrement des loyers. Or, pour celle-ci, nous avons trouvé des annonces relatives au bail mobilité et qui respectaient parfaitement l'encadrement des loyers. Le dispositif commence à être connu pour ce qu'il est, un bail de courte durée, et non plus uniquement pour constituer un moyen de contournement de l'encadrement des loyers. Pour autant, nous constatons toujours des abus.

- **Un bail méconnu, y compris chez les professionnels**

Les honoraires de location que peut réclamer un professionnel sont encadrés par les textes et ne peuvent excéder, pour la partie imputable au locataire, un plafond déterminé en fonction de la localisation géographique du bien et de sa superficie²². A Paris et sa proche banlieue, ce plafond est de 12,10 €/m² pour la constitution du dossier du locataire, la visite des lieux et la rédaction du bail²³. Un

²¹ Art. 25-17 de la loi du 6 juillet 1989.

²² Article 5 de la loi du 6 juillet 1989.

²³ Décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 et Arrêté du 17 juillet 2025 (NOR : ATDL2515648A).

plafonnement qui s'applique pour tous les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, et donc au bail mobilité. Dans l'annonce ci-dessous, le professionnel assimile le bail mobilité à une location pour résidence secondaire et lui applique des honoraires calculés sur le montant annuel du loyer hors charges (10 % HT). Des modalités de calcul non conformes aux textes et qui induisent en erreur le locataire, lequel peut légitimement penser que le plafonnement ne s'applique pas à sa situation.

Ce bien très lumineux a été rénové avec des matériaux de qualité.

Disponible immédiatement.

Honoraires résidence secondaire/bail société/bail mobilité : 10%HT (12%TTC) du loyer annuel HC.

Dépôt de garantie : 6 720 €.

Contact : [Voir le téléphone](#) .

- **Plus de 1 000 € de dépassement... avec des frais de mise en service**

Dans l'annonce ci-après, le bailleur loue son logement 2 900 €, alors même que le plafond est de 1 890 €, ce qui représente un surcout mensuel de **1 010 €**, plus de 10 000 € dans l'hypothèse d'un bail de 10 mois. Le simple fait que le logement soit situé dans un quartier prestigieux est insuffisant, ce critère étant pris en compte dans la détermination du loyer de référence majoré. Et quand bien même un complément serait-il possible, il ne pourrait atteindre un tel montant, le logement ne faisant pas état de caractéristiques particulières telles qu'un jardin privatif, une grande hauteur sous plafond ou une vue directe sur un monument proche. De surcroit, **le bailleur impute des frais de mise en service, de 500 €**. Or, seul le recours à un tiers mandaté pour la mise en location peut donner lieu à rémunération avec une participation du locataire. **La somme demandée est donc totalement illégale.**

A louer paris 1er **bail mobilité**

3 000 € Charges comprises

Description

Location – 2 pièces Rue Saint-Honoré, Paris 1^{er}

Emplacement d'exception : Situé au cœur de Paris, sur la prestigieuse rue Saint-Honoré, à deux pas du Louvre, de la Place Vendôme et des boutiques de luxe.

Description :

Bel appartement de 2 pièces entièrement meublé et équipé, idéal pour un séjour professionnel ou étudiant.

Superficie confortable 45 m²

Cuisine équipée (plaques, four/micro-ondes, réfrigérateur, lave linge, vaisselle...)

Salle de bain moderne avec douche

Appartement prêt à vivre – linge, électricité et Internet inclus.

Transports : Métro Tuileries / Pyramides / Palais Royal – Musée du Louvre à quelques minutes à pied.

FRAIS DE SERVICE 500 €

Détail du prix

Loyer (charges comprises)

3 000 € / mois

Charges locatives

100 € / mois

- **Un dépassement de 896 €**

Dans l'annonce ci-dessous, il est proposé un studio de 20m² dans le VI^{ème}, pour un loyer de 1 805 €, hors charges. On notera que le bailleur prend davantage de soin à décrire le quartier dans lequel se situe l'immeuble que le logement lui-même, le descriptif étant assez minimaliste (référence à une « *pièce de vie fonctionnelle et lumineuse* »...). En l'espèce, **le loyer est supérieur de 896 € au maximum autorisé** ! Le bail mobilité étant limité à 10 mois, cela signifie qu'un locataire pourrait se voir ainsi réclamer 8 960 € de trop sur la durée de son séjour. L'annonce ne fait état d'aucun complément de loyer et les caractéristiques liées au quartier sont insuffisantes pour justifier un tel dépassement, le voisinage et l'emplacement étant déjà pris en compte dans la détermination du loyer de référence majoré.

1900 € /mois charges comprises

1 pièce • 20 m² • RDC/4 • disponible dès maintenant

Grand Studio au coeur de Paris

Situé, au cœur du 6^e arrondissement, ce studio meublé de 20 m² offre un cadre de vie privilégié dans l'un des quartiers les plus recherchés de Paris.

À seulement une minute à pied du Jardin du Luxembourg, vous profitez d'un environnement calme, élégant et verdoyant, tout en restant au centre de la vie parisienne.

Le studio se compose d'une pièce de vie fonctionnelle et lumineuse avec un espace nuit confortable, d'une kitchenette équipée comprenant plaques de cuisson, réfrigérateur et rangements, ainsi que d'une salle d'eau avec WC. L'appartement est entièrement meublé et équipé pour permettre une installation immédiate et un séjour clé en main.

L'emplacement est un véritable atout. Le quartier Notre-Dame-des-Champs / Luxembourg est reconnu pour sa qualité de vie, sa sécurité et son atmosphère à la fois vivante et raffinée. À proximité immédiate, vous trouverez le Jardin du Luxembourg, plusieurs lignes de métro dont Rennes, Notre-Dame-des-Champs et Saint-Sulpice, le RER B Luxembourg, de nombreux commerces de proximité, des cafés, restaurants, boulangeries, cinémas, librairies, ainsi que les principales universités et grandes écoles telles que la Sorbonne, Assas et Sciences Po.

Ce bien est proposé exclusivement en bail mobilité, pour une durée de 1 à 10 mois, sans dépôt de garantie. Il convient parfaitement à un étudiant, un stagiaire ou un salarié en mission professionnelle ou en formation.

Un studio fonctionnel, bien situé et agréable à vivre, idéal pour profiter pleinement de Paris dans un cadre central et recherché.

Détails des coûts

Loyer charges comprises

1900 €/mois
95 €/m²

Dépôt de garantie

1 €

- **Un contournement *via* le forfait charges**

Les charges imputables au locataire dans un bail mobilité sont déterminées sous la forme d'un forfait. Dans l'annonce suivante, le propriétaire propose à la location un studio pour un loyer hors charges de 467 €, respectant ainsi le plafond maximum. Néanmoins, **il est prévu 333 € au titre du forfait charges, et ce pour un 12 m² !** Une somme totalement surestimée au regard de la taille du bien. En conservant le même ratio de charges, cela signifie qu'un logement de 50 m² devrait s'acquitter d'un forfait charges mensuel de près de 1 390 € ! Surréaliste. Le forfait ne donnant pas lieu à régularisation, le bailleur perçoit donc en réalité 800 € par mois (déduction faite des charges réelles qu'il a avancées mais que l'on peut, au regard de la taille du logement, raisonnablement estimer à 75 €, au plus).

Studio meublé 12 m² – Paris 20e – Bail mobilité (Erasmus) non renouvelable – 800 €.

Nous serions ravis de vous accueillir dans notre studio meublé, idéal pour un(e) étudiant(e) Erasmus (ou stage / formation courte), dans le cadre d'un bail mobilité strictement non renouvelable.

Conditions financières

Loyer charges comprises

800 € / mois

Dont charges

333 € / mois

Dépôt de garantie

0 €

Zone soumise à encadrement des loyers

Loyer de référence majoré

466,80 €

LES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION

Les Commissions départementales de conciliation (ou CDC), sont des instances paritaires, composées en nombre égal de représentants des bailleurs et des locataires. Elles ont pour fonction de rechercher, à l'amiable, une résolution des litiges qui leur sont présentés. Leur saisine est facultative, sauf dans des cas très précis où elle est obligatoire, notamment en matière de contestation du complément de loyer (mais non concernant la fixation du loyer initial)

En pratique, très peu de locataires saisissent les CDC, par crainte de représailles du bailleur telles que la délivrance d'un congé frauduleux.

Ainsi, à Paris, en 2025, sur 1 801 litiges recevables, seulement 230 concernaient des cas de loyers supérieurs au maximum autorisé et 154 des contestations de complément de loyer. Ainsi, à peine plus de 21 % des dossiers parisiens sont en rapport avec l'encadrement des loyers, un taux qui est étonnamment bas au regard du nombre de locataires concernés.

Par ailleurs, le bilan national des CDC, publié en 2023, fait état de statistiques bien plus basses sur les autres départements. Ainsi, pour les 6 commissions concernées par l'encadrement des loyers en (Paris, Lille, Seine-Saint-Denis, Lyon et Villeurbanne, Montpellier et Bordeaux), seulement 621 dossiers concernaient l'encadrement des loyers :

- action en diminution du loyer lors de la conclusion du bail (fixation initiale du loyer) : 362 saisines
- le complément de loyer : 175 saisines
- action en réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail : 51 saisines
- action en diminution du loyer lors du renouvellement du bail : 33 saisines

Quand bien même ces données ne sont pas consolidées et à jour sur l'ensemble des différents départements (sauf Paris), elles mettent en évidence une censure des locataires quant à la contestation de leur loyer.

Parmi les pistes évoquées, l'interdiction pour le bailleur de délivrer un congé lorsqu'une procédure de contestation du loyer est intentée s'avère intéressante et permettrait de limiter la pratique du « congé sanction ».

V- Exemples d'annonces non-conformes

① Une studette sans WC louée 900 € au lieu de 512 €

Outre la propension de certains propriétaires à davantage décrire le quartier que le logement lui-même, nous avons ici un bail mobilité proposé à un loyer qui excède de **387 €** environ le maximum autorisé, **soit un peu moins de 4 650 € à l'année**. Et cela pour une studette d'à peine une dizaine de mètres carrés, sans toilettes et située au 5^{ème} étage sans ascenseur.

Studette paris panthéon

980 € Charges comprises

Description

Situé dans le prestigieux 5ème arrondissement de Paris, ce studio de charme offre une expérience parisienne authentique. À quelques pas du Panthéon, vous serez immergé dans l'histoire et la culture de la Ville Lumière.

Le studio est idéalement situé pour explorer Paris. Le Panthéon, la Sorbonne, le Jardin du Luxembourg, et la cathédrale Notre-Dame sont tous à une courte distance de marche.

Cuisine avec plaques vitrocéramiques, micro-ondes, frigo, vaisselle.

Douche

Canapé lit confortable Maison du Convertible

Bureau réglable en hauteur

Penderie

Cases de rangement au mur

Connexion internet fibre avec wifi

Sèche cheveux et fer à repasser

Laverie automatique à 100 mètres

Location en bail mobilité de 1 à 10 mois, disponible au 1er janvier 2026

A noter : studio situé au 5ème sans ascenseur avec les toilettes (à usage exclusif) sur le palier

Loyer (charges comprises)**980 € / mois**

Charges locatives

80 € / mois

② Un beau logement, mais une passoire énergétique

Dans l'annonce suivante, nous avons un très beau logement situé dans un quartier très cossu de la capitale, le tout dans un hôtel particulier datant du XVIII^{ème}. Les photos (non-reproduites) montrent un logement rénové situé sous les combles, confortable, mais ne présentant pas les caractéristiques typiques que l'on peut trouver dans un immeuble ancien, une grande hauteur sous plafond ou des moulures par exemple. Le bien comporte par ailleurs une climatisation, ce qui constitue un plus. Le loyer est ici de 3 050 € hors charges. Malgré toutes ces qualités, aucun complément de loyer n'est mentionné, ce qui est étonnant de la part du professionnel qui a rédigé l'annonce. Pour autant, le DPE du bien est F. Or, aucun complément de loyer n'est possible dans une telle hypothèse. Le loyer proposé est de 3 050 € alors qu'il devrait être plafonné à 2 514 €, soit un écart de 536 €. Et encore, nous avons considéré ce logement comme un 2-pièces et non un 3-pièces, comme cela est indiqué dans l'annonce.

En effet, le descriptif des lieux semble indiquer que le bien comporte un espace assimilé à une pièce sans être totalement indépendante pour autant. Si nous avons appliqué la valeur pour un 3-pièces, **le loyer plafond aurait alors été de 2 382 €, soit 668 € de moins que le loyer proposé**. Ce qui représente, à l'année, une somme de plus de 8 000 €.

Location appartement meublé 3 pièces 60 m²

75007 Paris 7e

3 250 € par mois charges comprises
| Dont 200 € par mois de charges

DESCRIPTIF DE CET APPARTEMENT À LOUER DE 3 PIÈCES ET 60 M²

Sublime appartement de charme, niché au dernier étage d'un hôtel particulier du XVIII^e siècle, offrant un petit balcon-terrasse.

Ce bien d'exception est l'endroit parfait pour se détendre et s'imprégner de l'atmosphère unique de Paris Saint-Germain-des-Prés, tout en profitant d'une vue imprenable sur les toits parisiens. Il est conçu pour un confort optimal : une pièce de séjour avec un espace salon/bureau pouvant également faire office de chambre d'appoint en mezzanine, une cuisine entièrement aménagée et équipée, une salle d'eau et des toilettes séparées. Vous serez séduit par ses volumes généreux, son calme absolu et son ensoleillement exceptionnel. Chauffage collectif et climatisation inclus. Une opportunité rare sur le marché. Nombreux rangements et un cave complètent cet ensemble

Loyer : 3 250 € par mois charges comprises	200 € par mois de charges (inclus dans le loyer)
60 m ²	3 pièces

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Performance énergétique

Consommation (énergie primaire) Émissions

340 kWh/m ² .an	48* kgCO ₂ /m ² .an	F
--------------------------------------	---	----------

348 kWh/m².an (énergie finale)

Performance climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre

D	48 kgCO ₂ /m ² .an
----------	--

Diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 ([afficher le schéma complet](#))

③ Un logement loué plus de 620 € trop cher

A Saint-Denis (93), nous avons trouvé cette annonce concernant un studio de 25 m² loué 1 300 € par mois au lieu de 672,50 €, **soit une différence de 627,50 €, 7 530 € à l'année**. On notera que le bailleur n'a pas fourni le diagnostic de performance énergétique du logement, indiquant dans l'annonce que celui-ci n'est pas nécessaire en l'espèce. Il s'agit d'une erreur qui est loin d'être isolée. Le DPE n'est pas obligatoire pour les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m²²⁴. Ici, le bien a une surface habitable de 25 m², expliquant sans doute la confusion du propriétaire. Or, cette exception ne concerne pas les logements à usage d'habitation mais les bâtiments indépendants, telle une grange par exemple. Par ailleurs, aucun texte ne prévoit une exception à l'obligation de fournir un DPE pour un bail d'habitation principale. De fait, en l'espèce, le propriétaire devait bien réaliser un diagnostic et mentionner le classement énergétique du logement dans la petite annonce. Par ailleurs, le complément de loyer étant interdit pour les logements classés F et G, ne pas mentionner le DPE peut être une façon détournée pour un propriétaire d'instaurer un complément alors même que cela lui serait prohibé.

²⁴ Art. R. 126-15 Code de la construction et de l'habitation.

Appartement à louer

1340 € /mois charges comprises

1 pièce • 25 m²

À propos de ce bien

Bonjour, nous mettons en location de notre studio meublé de 20 m² si tu es à Saint-Denis dans un immeuble calme et paisible cet appartement et pas de toutes commodités

Détails des coûts

Loyer charges comprises	1340 €/mois
dont	
Loyer hors charges	1300 €/mois 52 €/m ²
Charges forfaitaires	40 €/mois

Performance énergétique

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Un certificat énergétique n'est pas nécessaire pour ce bien.

④ Un 2-pièces plus de 600 € trop cher

L'annonce ci-après concerne un logement situé à Bobigny (93) proposé à 1 450 € alors que le maximum est de 837 €. Cela représente un surplus de **613 € par mois, 7 356 € à l'année**.

Appartement à louer

1545 € /mois charges comprises

2 pièces • 1 chambre • 27 m² • RDC

À propos de ce bien

un 2 pièces se composant comme suit : une entrée, un séjour avec dressing et coin bureau, une cuisine indépendante, une belle chambre et une salle d'eau avec WC.

Détails des coûts

Loyer charges comprises	1545 €/mois
dont	
Loyer hors charges	1450 €/mois 53,70 €/m ²
Charges forfaitaires	95 €/mois

⑤ Un loyer à plus de 1 700 € au-delà du plafond !

L'annonce suivante concerne un 2-pièces de 43 m² situé dans le VIII^{ème} proposé à 3 400 €. Or, pour un tel logement, le plafond est de 1 677 €, soit une différence de **1 723 €, plus de 20 670 € à l'année !** Même si les photos disponibles (non reproduites ici), montrent un logement refait à neuf avec une décoration moderne, nous sommes loin de pouvoir réclamer un loyer d'un tel niveau qui correspond à plus du double du maximum autorisé.

Appartement 2 pièces lumineux et confortable de 43 m² dans le 8ème arrondissement
3 600 € Charges comprises

Description

A seulement 3 minutes à pied des lignes de métro et de bus et seulement 5 minutes des Champs-Élysées. L'appartement comprend une cuisine entièrement équipée avec four, plaque de cuisson, micro-ondes, réfrigérateur/congélateur, lave-vaisselle et lave-linge. Le salon décloisonné dispose de parquet, de grandes fenêtres, d'un bureau, d'une télévision connectée et d'une connexion Wi-Fi haut débit. Les fenêtres donnent sur une cour du centre de Paris et le bâtiment est accessible par un ascenseur.

Détail du prix

Loyer (charges comprises)	3 600 € / mois
Charges locatives	200 € / mois

❖ Bonus : le logement « deux en un »

L'annonce ci-dessous porte sur un 2-pièces de 11 m². Mais, en réalité, il s'agit de deux lots distincts, non mitoyens et dont les superficies respectives de chacun ne sont pas indiquées, le bailleur ayant uniquement reporté dans l'annonce la surface totale. Or, on ne peut procéder ainsi, d'autant que chaque lot a très certainement une superficie inférieure à 9 m², de sorte que le logement ne pourrait être loué. **En l'état, même en considérant fictivement qu'il s'agit d'un 2-pièces, le loyer est supérieur de 178,70 € au maximum autorisé, soit près de 2 145 € à l'année.**

2 pièces 11m2
650 € Charges comprises

Description

Studio / chambre entièrement meublé

Au sein d'un immeuble de haut standing situé dans le très recherché 16^e arrondissement de Paris, découvrez ce logement entièrement meublé situé au 6^{ème} étage sans ascenseur.

Le bien dispose de 2 espaces non mitoyens comprenant un espace nuit ainsi qu'une salle de bains privative, pour une surface totale d'environ 11 m².

Détail du prix

Loyer (charges comprises)	650 € / mois
Loyer hors charges	600 € / mois
Charges locatives	50 € / mois

VI- LES LOYERS CONFORMES

1. Le montant des loyers proposés

Sur l'ensemble de notre panel, **64 % des annonces sont conformes** (contre 63 % pour l'année 2024).

Taux d'annonces conformes	
Paris	70 %
Seine-Saint-Denis	56 %
Ensemble	64 %

Paris affiche un taux de conformité très correct avec 70 % des annonces qui respectent l'encadrement des loyers. C'est un point de moins par rapport à 2024, mais cette année s'était caractérisée par une dégradation très importante des taux de conformité. En effet, sur la période 2022-2024, 77 % des annonces respectaient les plafonds en vigueur. La chute semble s'être stabilisée, ce que confirment les résultats obtenus en Seine-Saint-Denis. Le département obtient un score de 56 %, soit 3 points de plus qu'en 2024. Les résultats des prochaines études seront très intéressants car ils permettront de dire si cette stabilisation est solide ou si, au contraire, elle n'était que temporaire.

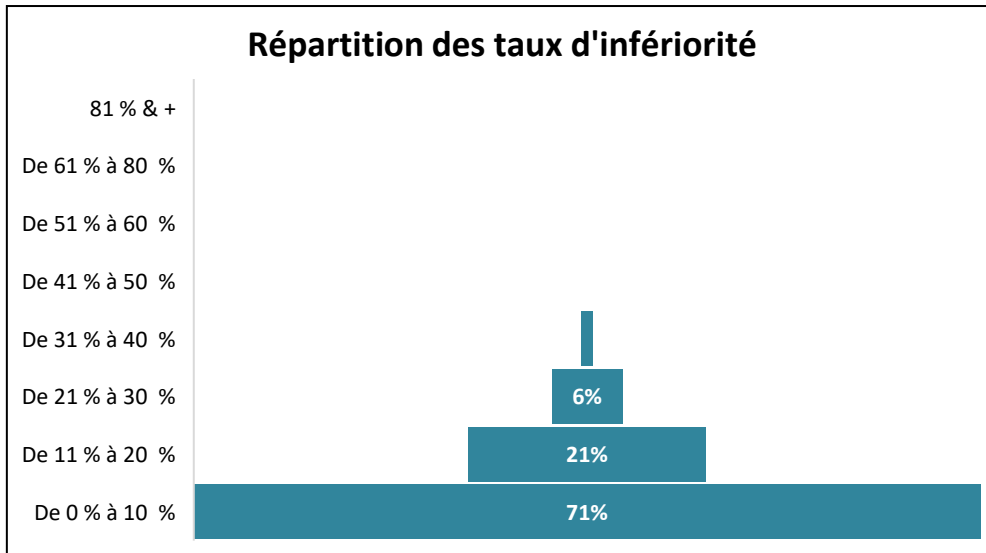
Lorsque les annonces respectent l'encadrement des loyers, les sommes proposées sont en moyenne inférieures de 121,89 € par rapport au maximum autorisé. Un montant légèrement supérieur à celui constaté en 2024 (119,10 €), signifiant que les bailleurs qui, lorsqu'ils respectent la loi, vont davantage en deçà du maximum autorisé. De même, en banlieue parisienne, les résultats sont également très proches, avec une différence de 2 €, mais à la baisse cette fois (104,47 € vs 106,47 €). La situation inverse de celle sur l'ensemble de notre panel. La différence est un peu plus importante à Paris, le montant d'infériorité passant de 126,71 € à 133,00 €, soit 6,39 € d'écart.

	Montant moyen d'infériorité	Taux moyen d'infériorité
Paris	133,00 €	7 %
Seine-Saint-Denis	104,47 €	9 %
Ensemble	121,89 €	8 %

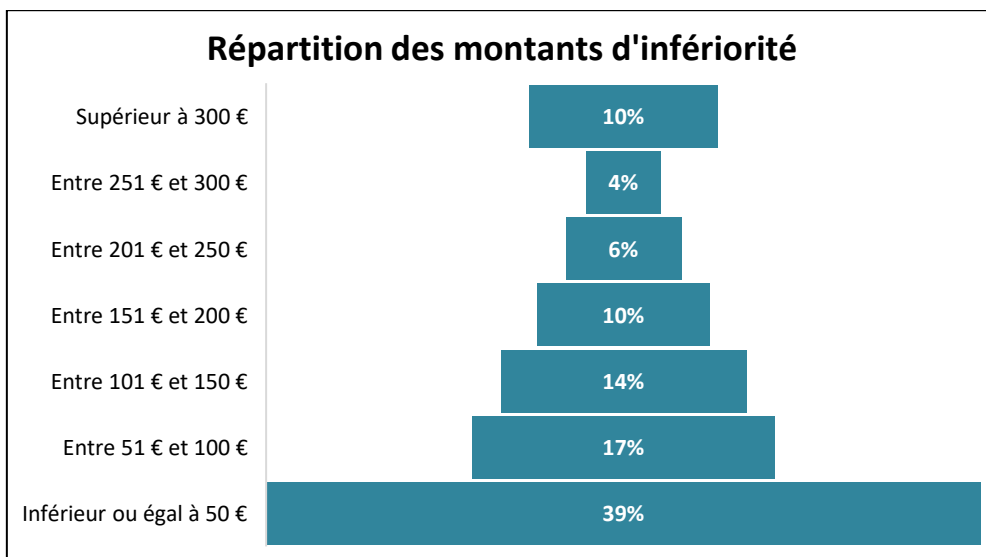
Nous avons ainsi, de manière générale, une légère amélioration de la situation, avec une amélioration du taux d'annonces conformes et des loyers légèrement plus bas par rapport au maximum autorisé.

	Montant moyen d'infériorité		Taux moyen d'infériorité	
	2025-2026	2024	2025-2026	2024
Paris	133,00 €	126,71 €	7 %	7 %
Seine-Saint-Denis	104,47 €	106,47 €	9 %	10 %
Ensemble	121,89 €	119,10 €	8 %	8 %

Concernant la répartition des taux d'infériorité, ceux-ci sont, dans 71 % des cas, inférieurs ou égaux à 10 % du montant du loyer maximum. Cela signifie que 71 % des loyers conformes affichent un montant compris entre 0 % et 10 % de moins par rapport au maximum autorisé. Un loyer qui ne peut excéder 600 € par exemple est ainsi proposé à 540 €. Dans 21 % des cas, les taux d'infériorité sont compris entre 11 % et 20 % ; au-delà, ils deviennent anecdotiques voire inexistantes.

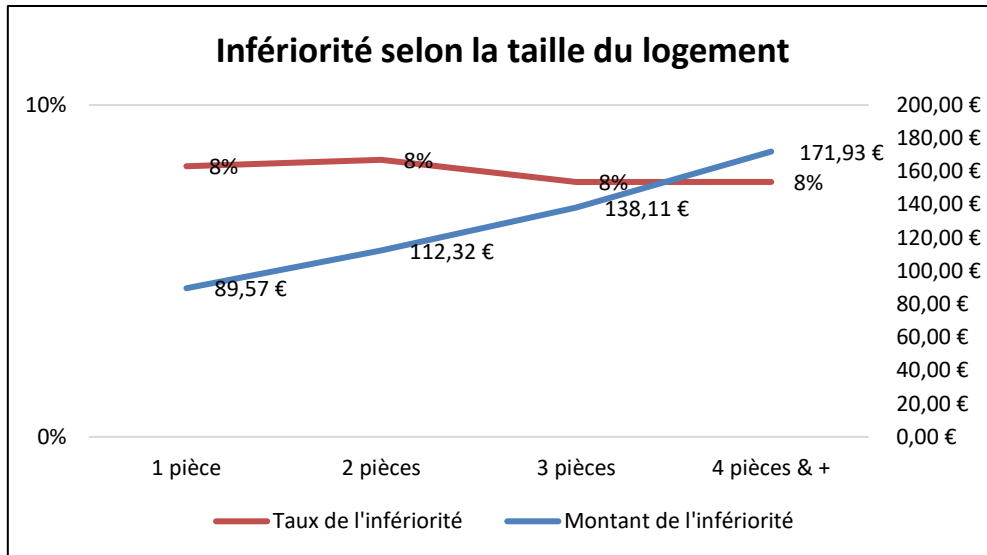


Concernant les montants d'infériorité, leur répartition est décroissante, avec un sursaut pour les sommes supérieures à 300 €. Ainsi, dans 39 % des cas, les loyers conformes sont inférieurs de 50 €, au plus, par rapport au maximum autorisé. Dans 41 % des cas, le montant est compris entre 51 € et 200 €. Enfin, 10 % des loyers conformes sont inférieurs de plus de 300 € au plafond légal. Des proportions très similaires à celles constatées en 2024.



2. Taux d'infériorité et taille du logement

Les montants d'infériorité varient selon la taille du logement et, sans surprise, augmentent avec le nombre de pièces. Ainsi, pour un studio, les loyers sont inférieurs en moyenne de 89,57 € par rapport au maximum autorisé, alors que ce montant est de 171,93 € pour un 4-pièces.



En revanche, les taux d'infériorité sont quasi identiques pour tous et correspondent à 8 % en moyenne (les variations de la courbe sont dues à des arrondis). Contrairement au graphique concernant les loyers excédentaires, celui-ci est très linéaire, sans rupture notable.

3. Incidence des caractéristiques de la location

Tout comme pour les annonces non-conformes, les caractéristiques de la location ont une incidence sur le montant de l'infériorité.

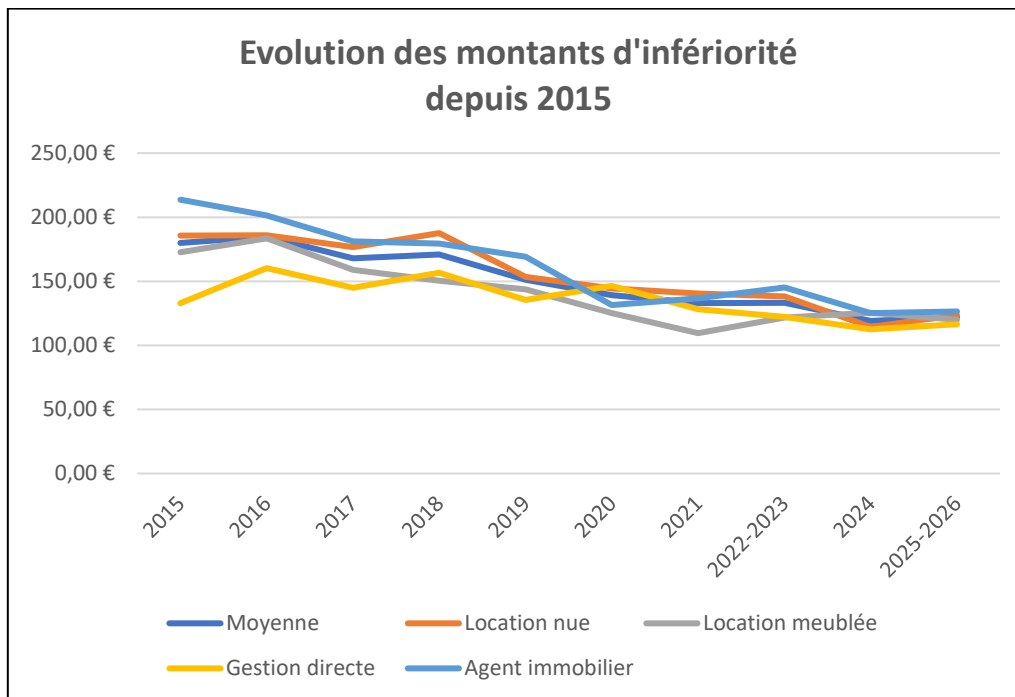
		Moyenne	Nu	Meublé	Propriétaire bailleur	Agence immobilière
Paris	Montant moyen d'infériorité	133,00 €	130,52 €	134,80 €	128,13 €	139,19 €
	Taux moyen d'infériorité	7 %	7 %	8 %	7 %	7 %
Seine-Saint-Denis	Montant moyen d'infériorité	104,47 €	116,59 €	82,24 €	80,66 €	114,06 €
	Taux moyen d'infériorité	9 %	10 %	8 %	8 %	10 %
Ensemble	Montant moyen d'infériorité	121,89 €	123,64 €	120,01 €	116,43 €	126,42 €
	Taux moyen d'infériorité	8 %	8 %	8 %	7 %	9 %

On peut constater quelques écarts selon le territoire ou les caractéristiques de la location. Les différences de pratiques sont les plus notables en Seine-Saint-Denis. Il y a ainsi 34,35 € d'écart entre les locations nues et meublées, les montants d'infériorité étant plus faibles que pour les locations nues. A l'inverse, sur Paris, la différence n'est que de quelques euros. Toujours en banlieue, les professionnels pratiquent en moyenne des loyers inférieurs de 114,06 € par rapport au maximum autorisé, alors que cette somme n'est que de 80,66 € pour les bailleurs louant en direct, soit 33,40 € de différence. Un montant quasi identique à celui constaté lors de notre étude en 2024 (33,34 €), montrant ainsi une absence d'évolution des pratiques. Autrement dit et de façon schématique, corroboré en cela par les résultats concernant les montants de supériorité pour les loyers non-conformes, les particuliers ont toujours tendance à surestimer la valeur réelle de leur bien.

EVOLUTION DES MONTANTS D'INFERIORITE DEPUIS 2015

	2025 2026	2024	2022 2023	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	121,89 % 8 %	119,10 € 8 %	133,23 € 9 %	132,84 € 10 %	139,24 € 10 %	151,30 € 9 %	170,82 € 12 %	167,86 € 11 %	184,81 € 12 %	179,81 € 12 %
Location nue	123,64 € 8 %	114,37 € 8 %	138,2 € 10 %	140,57 € 11 %	144,42 € 10 %	153,54 € 9 %	187,60 € 13 %	176,79 € 12 %	185,79 € 12 %	185,68 € 12 %
Location meublée	120,01 € 8 %	125,54 € 8 %	121,80 € 9 %	109,52 € 9 %	125,13 € 9 %	143,63 € 10 %	150,32 € 11 %	158,90 € 11 %	183,50 € 12 %	172,66 € 11 %
Gestion directe	116,43 € 7 %	112,53 € 8 %	122,17 € 9 %	128,11 € 9 %	146,51 € 9 %	135,42 € 9 %	156,81 € 12 %	144,96 € 10 %	160,26 € 12 %	132,87 € 10 %
Agent immobilier	126,42 € 9 %	125,14 € 9 %	145,26 € 10 %	136,61 € 11 %	131,44 € 11 %	169,23 € 9 %	179,54 € 12 %	181,14 € 12 %	201,45 € 12 %	213,67 € 13 %

En comparaison avec les années antérieures, la période 2025-2026 apparaît comme peu généreuse pour les locataires, le montant moyen de 121,89 € étant le plus faible jamais constaté, après celui de 2024. Le graphique ci-dessous met d'ailleurs en évidence la diminution, année après année de ces différents montants.



Depuis la mise en place de l'encadrement des loyers, en 2015, nous constatons une légère érosion des montants d'infériorité, et ce quelles que soient les modalités de location (nue ou meublée, gestion directe ou intermédiaire). La situation a commencé à se détériorer à partir de 2017-2018, période coïncidant avec l'annulation des arrêtés préfectoraux, avant de se stabiliser en 2020, sans doute en raison de la publication de la loi ELAN et de l'instauration de sanctions financières en cas de non-respect de l'encadrement des loyers. C'est ainsi que l'on constate un léger plateau entre 2020 et 2022-2023. A partir de cette période, les montants décrochent à nouveau avant, une fois encore, de se stabiliser. Mais le plus notable concerne le rapprochement des différentes valeurs. Si, en 2015, elles oscillaient entre 132 € et 213 €, accusant ainsi une différence de 81 € environ, l'écart entre la valeur la plus faible et la plus forte est, pour 2025-2026, de 10 € uniquement. Il y a donc une réelle uniformisation des montants, ce qui ne se vérifie pas pour les montants de dépassement (voir page 37).

CONCLUSION

Quel avenir pour l'encadrement des loyers ?

Le 24 novembre 2026, à minuit, l'encadrement des loyers n'existera plus, sauf si un texte législatif intervient d'ici là.

La loi ELAN prévoyait la réalisation d'un bilan de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, qui devait être présenté au Parlement au plus tard le 23 mai 2026. En février 2025, François Bayrou, alors Premier ministre, missionnait deux économistes, Guillaume Chappelle et Gabrielle Fack, pour la réalisation de ce rapport. Celui-ci sera finalement remis *in extremis* fin mai 2026, à quelques jours seulement de la date butoir. Face à un ministre du logement qui n'a jamais caché son opposition à l'encadrement des loyers et qui ne cesse de temporiser pour arriver à l'échéance de novembre prochain, **l'encadrement des loyers est plus que jamais menacé.**

Si les opposants au dispositif mettent en avant les éléments du rapport « à charge », à savoir notamment le coût pour les finances publiques, la raréfaction de l'offre ou encore l'absence d'effet redistributif de la mesure, ils écartent les conclusions « à décharge ».

Ainsi, le rapport confirme que l'encadrement des loyers a permis une baisse des loyers, estimée entre 2 % et 4 % en moyenne pour les premières années de sa mise en place. Par ailleurs, les effets de l'encadrement s'intensifient au fil du temps, atteignant 5% après deux ans d'application dans les villes étudiées hors Ile-de-France, à savoir Lille, Bordeaux, Montpellier, Lyon et Villeurbanne. Un résultat qui recoupe celui de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) qui concluait à un effet moyen de 5 % sur le niveau des loyers entre juillet 2019 et juin 2025²⁵.

Ce dispositif génère des gains annuels de pouvoir d'achat de 400 millions d'euros à Paris, 34 millions à Plaine commune et Est Ensemble (Seine-Saint-Denis) et 162 millions dans les villes de province. Ces montants représentent des gains individuels de 500 € par an, 800 € à Paris. Les auteurs conviennent également que la pratique des compléments de loyers est un contournement majeur du dispositif, autant d'éléments qui affaiblissent l'impact du plafonnement des loyers. Surtout, le rapport se garde bien de préconiser le maintien ou la suspension du dispositif. Si d'aucuns estiment qu'il est inefficace, comment expliquer alors qu'il se traduise par un coût pour les finances publiques lié à une baisse de la taxation des revenus locatifs ? **De plus, le rapport ne prend pas en compte les économies que l'encadrement des loyers permet, notamment par le biais de la diminution des aides au logement. En sus, les sommes économisées sont réinjectées dans la consommation et donnent lieu, pour l'état, à la perception de la TVA.**

Les économistes estiment que l'on ne peut, à ce stade, corréler à l'encadrement des loyers une contraction de l'offre. **Or, inefficacité et impact sur le marché sont, depuis des années, les arguments des opposants à l'encadrement des loyers.** Et effectivement, l'explosion du marché secondaire et des locations de courte durée ne saurait s'expliquer uniquement par la mise en place de ce dispositif au regard des sommes importantes que permettent d'engranger les plateformes de locations touristiques. **Ce faisant, le rapport confirme donc l'efficacité du dispositif.** Il est néanmoins dommage que l'étude n'aborde pas de façon approfondie les effets sur les prix de l'annulation de l'encadrement des loyers par les juridictions administratives en 2017.

De même, à aucun moment l'encadrement des loyers n'a poursuivi un objectif redistributif. Affirmer qu'il ne bénéficie qu'à des ménages aisés sur Paris est une évidence. Eu égard au montant des loyers pratiqués dans la capitale, les foyers modestes ne peuvent se loger dans le secteur privé. En revanche,

²⁵ <https://www.apur.org/fr/logement-hebergement/parc-prive/impact-encadrement-loyers-paris-2025>

il en va tout autrement à La Courneuve (93) par exemple, où les bénéficiaires de l'encadrement des loyers sont loin d'être aussi aisés que leurs homologues parisiens.

Le rapport préconise des réformes intéressantes, telles que la remise à plat des différents régimes de taxation des revenus fonciers et la suppression de certaines niches fiscales. Une piste à laquelle on ne peut que souscrire tant la pression fiscale sur les bailleurs a eu pour conséquence de renforcer les tensions dans les rapports locatifs. De même, **il est indispensable, comme le préconise l'étude, d'améliorer l'appareil statistique du suivi du parc locatif privé.**

En juin 2025, les collectivités locales ayant mis en place l'encadrement des loyers ont publié un rapport²⁶ dans lequel sont effectuées plusieurs propositions, notamment concernant le complément de loyer.

La situation actuelle n'est pas sans relever d'une certaine ironie. Lors de sa création, l'encadrement des loyers devait s'appliquer de façon automatique et obligatoire sur l'ensemble des zones tendues, soit plus de 1 100 communes à l'époque. Pourtant, il n'était effectif qu'à Paris et Lille. Depuis que l'encadrement est devenu expérimental, et limité dans le temps, plus de 70 communes l'ont mis en place. Sans compter les villes qui se sont manifestées et qui souhaiteraient l'instaurer sur leur territoire. La suppression de ce dispositif impactera donc fortement plusieurs centaines de milliers de locataires. Dans le cadre de nos études, nous avons vu les conséquences sur le marché qu'a entraîné l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris, à savoir une fixation à la hausse des loyers. **Il est tout à fait à craindre que la situation se produise à nouveau, les mécanismes de blocage de loyer à la relocation étant peu connus et difficilement contrôlables.**

Assurément, l'encadrement des loyers est perfectible, mais il est très loin d'aggraver la crise du logement, comme ses opposants ne cesse de le dire. Surtout, les différents rapports et études montrent son efficacité. Il n'est pas trop tard : il est encore possible d'intégrer des mesures au sein du projet de loi « Logement » actuellement en préparation ou de réactiver la proposition de loi déposée par Inaki Echaniz, député, et adoptée en première lecture à l'assemblée nationale²⁷. Pour rappel, le projet de loi « Logement » prévoit, entre autres, la remise en location des passoires énergétiques et ce sans indemnité pour les locataires, ces derniers étant contraints de faire valoir leurs droits en justice. Les locataires doivent enfin être au centre des préoccupations des pouvoirs publics.

Il est indispensable, non seulement de conserver l'encadrement des loyers, mais également de l'améliorer.

C'est pourquoi la CLCV propose :

- Une réforme du régime de taxation des revenus fonciers
- La pérennisation de l'encadrement des loyers
- Son application automatique dans les grandes villes (Paris, Lyon, Marseille) et les communes carencées au sens de la loi SRU qui ne disposent pas de suffisamment de logements sociaux
- Réformer le complément de loyer sur les points suivants :
 - Interdiction pour les logements d'une surface inférieure ou égale à 14m² ou qui ne sont pas desservis par un ascenseur au-delà de 4 étages, ou dans le cadre d'un bail mobilité
 - Interdiction d'appliquer un complément de loyer tant que le DPE n'a pas été transmis au locataire
 - Faire courir le point de départ du délai de contestation à partir de la date d'effet du bail et non de sa signature
 - Indiquer, dès la petite annonce, les éléments justifiant de l'application d'un complément de loyer

(suite page suivante)

²⁶ Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers – Expertise des collectivités (juin 2025).

²⁷ Proposition de loi « pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs », adoptée le 11 décembre 2025 à l'Assemblée nationale.

- Revoir le régime des petites annonces immobilières :
 - Fixer par arrêté un modèle type de petite annonce, sanctionnable par une amende administrative en cas de non-respect, et applicable aux plateformes électroniques
 - Faire préciser le montant du loyer hors charges, le nombre de pièces, indiquer expressément le caractère nu ou meublé de la location et, si le bien est situé en zone d'encadrement des loyers, le quartier ou le secteur géographique

ANNEXE I

MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE

I- DESCRIPTION ET FINALITE DE L'ENQUETE

Le but de cette étude est de contrôler l'application de l'encadrement des loyers à Paris et sur les territoires de Plaine Commune et d'Est Ensemble, tous deux situés en Seine-Saint-Denis (93).

Pour chaque annonce, nous avons vérifié si les loyers (hors charges) proposés par les bailleurs ou les agences immobilières étaient conformes et n'excédaient pas le maximum légal. La comparaison se fait entre le loyer indiqué dans l'annonce et le montant maximum tel qu'il résulte du loyer de référence majoré. Cette étude ne s'est effectuée que sur des annonces publiées sur Internet. Les relevés ont eu lieu entre septembre 2024 et août 2025.

Au total, 1 800 annonces ont été prises en compte, 1 000 pour Paris, 400 pour Plaine Commune et 400 pour Est Ensemble.

Ces annonces ont été sélectionnées sur les 6 sites suivants : bien-ici.com, century21.com, foncia.com, leboncoin.fr, pap.fr, et seloger.com.

Les annonces sont sélectionnées aléatoirement : la première qui s'affiche sur le site en question est examinée et enregistrée ou écartée si elle n'est pas recevable (absence de certaines mentions par exemple). Un contrôle des différentes annonces est ensuite réalisé pour éviter tout risque de doublons.

II- LES CRITERES DE RECEVABILITE DES ANNONCES

Pour être recevable et prise en compte dans notre enquête, chaque annonce doit remplir plusieurs conditions.

① L'annonce doit impérativement mentionner le montant du loyer « hors charges » ou le montant de la provision pour charges afin d'en déduire le loyer. Les annonces mentionnant uniquement un loyer « charges comprises » (CC) ont été rejetées car il est impossible de déterminer si le propriétaire respecte effectivement les règles de plafonnement applicables.

En cas de doute, nous avons parfois utilisé le montant du dépôt de garantie (lorsqu'il était indiqué dans l'annonce) pour vérifier si la somme demandée au titre du loyer était bien « hors charges »²⁸.

② La superficie du logement doit être mentionnée, et ce en surface habitable. Nous avons toutefois retenu des annonces dont la superficie était indiquée en *Loi Carrez* mais nous avons écarté celles qui ne mentionnaient qu'une surface au sol. Bien que cela soit rare, nous avons noté que plusieurs annonces omettent d'indiquer la superficie du logement.

③ Le nombre de pièces du logement doit être spécifié. Ici encore, il arrive de trouver des annonces qui ne fournissent pas cette information.

²⁸ Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 ou 2 mois de loyer hors charges, selon qu'il s'agisse d'une location nue ou meublée.

Par ailleurs, on peut trouver des 1-2 pièces ou 2-3 pièces par exemple. Tel est le cas lorsque le logement comporte une double pièce (un double salon). Nous avons dans ce cas retenu le montant du loyer le plus important (généralement le plus petit nombre de pièces).

④ Le logement doit pouvoir être localisable géographiquement. En effet, les plafonds de loyer variant selon le quartier du bien (Sorbonne, Roquette, Montparnasse, Ternes...), on ne peut contrôler le montant pratiqué par le bailleur sans cette information. Par conséquent, n'ont été retenues que les annonces dans lesquelles l'adresse exacte du logement figurait ou lorsque la zone géographique était suffisamment précise pour en déterminer le quartier. Lorsqu'un logement pouvait se trouver à cheval sur deux quartiers (Bel Air et Picpus par exemple), nous avons retenu les valeurs de loyer les plus élevées.

Lorsque la zone géographique pouvait s'étendre sur trois ou quatre quartiers (logement situé proche de la Place d'Italie, dans le XIII^e, par exemple, sans plus de précisions), nous avons écarté l'annonce.

Deux autres critères étaient également à prendre en compte, mais non de manière impérative. Le premier concerne le caractère meublé ou non du logement, le loyer maximum variant selon le cas. En cas de doute, nous nous sommes basés sur le descriptif des lieux, les photos et le montant du dépôt de garantie pour déterminer s'il s'agissait d'une location meublée ou non. A noter que le simple fait d'avoir une cuisine équipée ne suffit pas pour qualifier le bien de meublé, celui-ci devant comprendre un mobilier bien précis²⁹.

Le second critère complémentaire concerne la période de construction de l'immeuble. Dans la mesure où il s'agit d'un élément de fixation du loyer, connaître cette date est primordial. A titre d'exemple, un studio meublé situé dans le quartier d'Odéon a un loyer maximum de 48, €/m² si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 43,3 €/m² s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40 m², cela représente une différence de loyer de 188 € / mois. Un écart suffisamment important qui peut, en cas de doute, amener à considérer comme conforme un loyer qui ne l'est finalement pas, ou inversement. Or, pour un grand nombre d'annonces, cette information ne figure pas. Nous avons donc dû prendre en compte cette difficulté et poser certains principes. Ainsi :

- Lorsque l'annonce fait référence à un immeuble « récent », nous avons écarté la catégorie « Avant 1946 » et choisi parmi les valeurs restantes la plus importante.
- Lorsque l'annonce fait référence à un immeuble « moderne », nous avons considéré qu'il était construit « Après 1990 ».
- Si l'immeuble est qualifié d'« haussmannien » ou est « en pierres de taille », nous avons estimé qu'il a été édifié « Avant 1946 ».
- Lorsque l'immeuble est qualifié « d'ancien », nous avons écarté la catégorie « Après 1990 » et choisi la valeur la plus importante restante.
- Lorsque l'annonce ne comporte aucune indication permettant de déterminer la période de construction, nous avons systématiquement pris en compte la période pour laquelle le montant du loyer maximum était le plus élevé.

Cela signifie donc que les résultats de cette enquête constituent un maximum quant à la bonne application de l'encadrement des loyers : un loyer considéré comme conforme pourrait en réalité ne pas l'être s'il s'avérait que l'immeuble avait été construit à une autre période.

²⁹ Article 25-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

Enfin, la question se pose concernant l'existence d'un éventuel « *complément de loyer* ». Théoriquement, depuis le 1^{er} juillet 2022, toutes les annonces, qu'elles émanent de professionnels ou de particuliers, doivent le mentionner dans l'annonce. En pratique, cela n'est pas le cas et il n'est pas toujours aisé de déterminer si un loyer excédentaire résulte du non-respect de l'encadrement ou de l'application d'un complément de loyer. C'est pourquoi nous ne déduisons pas de l'absence de mention du complément de loyer une non-application de celui-ci. Nous avons donc procédé de la sorte :

En présence d'une mention du complément de loyer dans l'annonce :

- Lorsqu'un complément de loyer est pratiqué, nous avons écarté d'office l'annonce, sans nous faire juge de l'opportunité ou non de ce complément.
- Lorsqu'il est précisé que le complément de loyer est égal à 0, nous avons retenu l'annonce.
- Lorsque le complément est mentionné mais qu'aucun montant n'y est associé (la rubrique est vierge), nous avons retenu l'annonce.

En l'absence de toute mention relative au complément de loyer dans l'annonce :

- Nous avons écarté d'office les annonces de logements pouvant potentiellement se voir attribuer un complément de loyer (biens luxueux ou de grand *standing* par exemple), que l'annonce émane d'un particulier ou d'un professionnel.
- Nous avons écarté les annonces lorsque le montant du loyer proposé était important (supérieur à 3 000 € par exemple) et qu'il en ressortait une différence élevée avec le loyer maximum autorisé, supposant qu'un complément de loyer pouvait être appliqué, sauf si le logement ne présentait aucune caractéristique particulière qui pourrait en justifier l'existence.

Par ailleurs, nous avons retenu les annonces de logements qui, bien que luxueux et pouvant bénéficier d'un complément, avaient un loyer inférieur au maximum autorisé.

ANNEXE II

LE PLAFONNEMENT DES LOYERS : DESCRIPTION DU DISPOSITIF

I- GENERALITES

Créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'encadrement des loyers a été mis en place à partir de 2015 dans le but de limiter les loyers trop élevés dans les zones tendues. Celui-ci devait s'appliquer de façon obligatoire dans « *les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social* »³⁰.

Sont ainsi concernées par l'encadrement des loyers les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève (SUI) – Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La teste-de-Buch – Arcachon, Lille, Lyon, Marseille – Aix-en-Provence, Meaux, Menton – Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon et Toulouse. Soit, à l'époque, 28 agglomérations représentant 1 151 communes³¹.

Cependant, suite à la loi ELAN, l'encadrement des loyers a perdu son automaticité et est devenu expérimental, sa mise en place relevant du volontariat³².

Ainsi, dans les agglomérations précitées, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Le dispositif devait prendre fin au 24 novembre 2023 mais a été prolongé par la loi 3DS au 24 novembre 2026³³.

Sur proposition du demandeur, un décret détermine alors le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- 2° Un niveau de loyer médian élevé ;
- 3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- 4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Lorsque ces conditions sont remplies, l'encadrement peut être mis en place localement.

³⁰ Article 17 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par les lois ALUR et ELAN.

³¹ Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 a depuis modifié la liste des villes situées en zone tendue.

³² Articles 139 et 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN »).

³³ Article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « Loi 3DS »).

Cette demande devait être transmise au plus tard le 24 novembre 2020 mais, ici encore, la loi 3DS a reporté l'échéance, la fixant au 24 novembre 2022³⁴.

A ce jour, l'encadrement des loyers s'applique dans les villes et agglomérations suivantes :

- Bordeaux (33)
- Montpellier (34)
- EPCI Grenoble-Alpes Métropole (38) : Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix et Varcès-Allières-et-Riset, Saint-Egrève*, Sassenage*, Fontaine*, Grenoble*, Saint-Martin-d'Hères*, Seyssinet-Pariset*, Echirolles* et Le Pont-de-Claix* (* une partie du territoire seulement). Soit un total de 21 communes.
- Lille (59) et ses deux communes associées, Hellemmes et Lomme
- Lyon (69)
- Villeurbanne (69)
- Communauté d'agglomération du Pays basque (64) : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque. Soit 24 communes.
- Paris (75)
- Plaine Commune (93) : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen
- Est Ensemble (93) : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

Soit un total de 71 communes.

Le loyer est fixé selon les critères suivants :

- la localisation géographique du bien ;
- le type de location, meublée ou non ;
- le nombre de pièces principales (de « 1 » à « 4 et plus ») ;
- l'époque de construction (« Avant 1946 », « 1946-1970 », « 1971-1990 », « Après 1990 »)

Au regard de ces éléments, il est alors fixé un loyer médian par mètre carré de surface habitable (m² SHAB). Ce loyer médian indique au bailleur qu'il existe autant de logements similaires au sien qui sont dotés d'un loyer inférieur que supérieur à cette valeur.

La détermination de ce montant résulte donc d'une observation économique du marché locatif au regard des caractéristiques du logement. Une fois le loyer médian fixé, il est procédé au calcul du loyer de référence minoré (-30 %) et majoré (+20 %). Ainsi, pour un loyer médian de 20 €/m² SHAB, le loyer minoré est-il de 14 €/m²/SHAB et le majoré de 24 €/m² SHAB. Ce *ratio* est plus élevé pour les locations meublées que pour les locations nues et varie de façon généralement de façon décroissante selon le nombre de pièces du logement. Autrement dit, à superficie égale un grand studio peut bénéficier d'un loyer plus important qu'un 3-pièces. Néanmoins, cela n'est pas toujours le cas, bien que de telles situations soient rares.

³⁴ Article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « Loi 3DS »).

En voici une illustration avec un logement nu de 50 m², construit avant 1946 et situé dans le quartier de Plaisance (Paris XIV^è) :

	Exemple de loyer maximum pour une location nue de 50 m ²
1 pièce	38,4 x 50 = 1 920 €
2 pièces	32,4 x 50 = 1 620 €
3 pièces	29,9 x 50 = 1 495 €
4 pièces et +	24,4 x 50 = 1 220 €

Il existe toutefois quelques exceptions. Ainsi, les 3 pièces nus situés dans le secteur n° 14, comprenant des quartiers tels que Bel Air (XII^{ème}) ou Père Lachaise (XX^{ème}), ont, pour les logements construits après 1990 une valeur de 26,0 €/ m² tandis que les 4 pièces ont une valeur de 26,3 €/ m². Mais cette situation demeure rare dans la pratique.

Le préfet publie ensuite un arrêté reprenant l'ensemble de ces données pour chaque catégorie de logements et selon leur localisation géographique. Le bailleur ne peut excéder la limite du loyer de référence majoré.

Une exception est cependant possible : lorsque le logement présente certaines spécificités, un « complément de loyer » peut être appliqué et rajouté. **Son montant n'est nullement limité de sorte que les logements susceptibles de bénéficier d'un tel complément ont, dans les faits, un loyer libre.**

Le complément de loyer ne peut être appliqué que si les caractéristiques de localisation ou de confort du logement réunissent *cumulativement* les conditions suivantes³⁵ :

1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement. Cela signifie que le simple fait que le logement soit spacieux ou dispose d'un mobilier ne justifie pas l'application d'un complément de loyer.

2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le logement doit donc se démarquer. Cela signifie qu'un complément ne peut être appliqué uniquement parce que l'appartement en question serait situé dans un quartier prestigieux dans la mesure où tous les logements de l'immeuble et/ou du voisinage sont dans la même situation.

3° Elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur. Ainsi, la seule présence d'un ascenseur ou d'un gardien ne peut justifier l'application d'un complément de loyer. Il en est de même lorsque le bailleur invoque la réalisation de travaux d'économie d'énergie améliorant le logement alors même qu'en parallèle il en récupère une partie du coût auprès du locataire.

Par ailleurs, la loi du 16 août 2022 pour la protection du pouvoir d'achat est venue apporter des précisions en la matière³⁶. Ainsi, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

³⁵ Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation.

³⁶ Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Les textes relatifs au complément de loyer recèlent une incohérence. Ce complément ne peut être appliqué qu’au regard de certaines conditions de localisation et sous réserve que les éléments pris en compte ne servent pas à la détermination du loyer de référence correspondant au logement. Or, la localisation géographique constitue précisément un élément lié au montant du loyer. La formule est maladroite et il serait utile de parvenir à donner une définition plus précise de ce complément. Malheureusement, cela ne semble pas être à l’ordre du jour.

Il y a peu de jurisprudence en ce domaine, mais nous commençons à avoir quelques jugements. Le Tribunal Judiciaire de Paris a rendu, le 7 mai 2021, une décision intéressante. Ainsi, pour les juges, le complément de loyer est par principe rare, compte tenu des restrictions posées par les textes. Et de poursuivre :

« Il existe néanmoins des atouts qui aideront à obtenir ce complément : une terrasse ou un jardin, une hauteur de plafond de plus de 3,3 mètres, une vue exceptionnelle sur un monument ou des équipements luxueux permettent au propriétaire d’augmenter le loyer au-delà du montant autorisé ».

Une autre décision du Tribunal judiciaire de Paris, en date du 6 juin 2024, va dans le même sens :

« Ainsi à titre d’exemple peuvent justifier un complément de loyer une vue exceptionnelle sur un monument historique, une terrasse ou jardin privatif avec vue exceptionnelle, des meubles ou aménagements luxueux au regard de logements équivalents ».

S’agissant d’un élément relevant de la clairement de l’appréciation souveraine des juges du fond, seule la multiplication des décisions de justice nous permettra de mieux cerner la notion de complément de loyer et d’en faire une application la plus fine possible.

II- PRESENTATION DU DISPOSITIF D’ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS

L’encadrement des loyers Paris a connu quelques péripéties. Mis en place le 1^{er} août 2015, il a été annulé le 28 novembre 2017 par le Tribunal administratif pour être ensuite réintroduit par la loi ELAN de 2018 et effectif à nouveau au 1^{er} juillet 2019. Il y a donc eu une parenthèse de près de 20 mois durant laquelle l’encadrement des loyers n’était plus applicable. Le dernier arrêté préfectoral publié est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

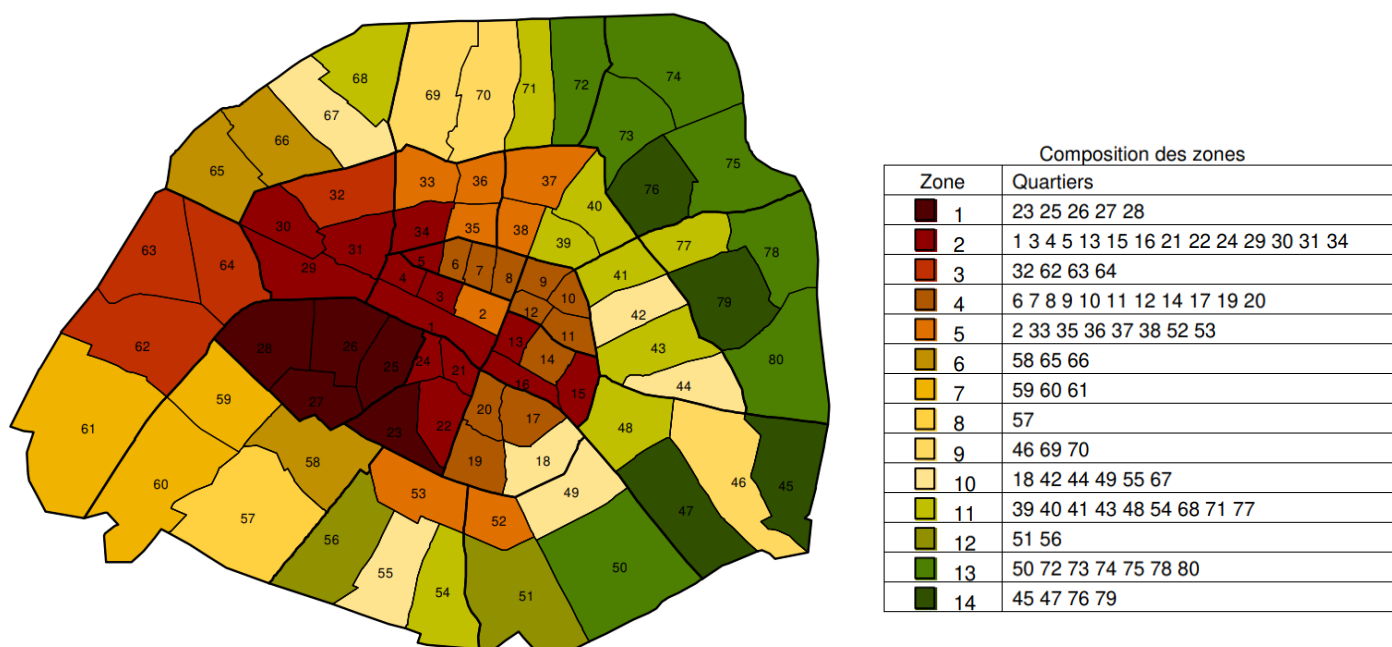
La ville de Paris a été divisée en 80 quartiers (Archives, Notre-Dame des Champs, Bercy, Grenelle, Belleville...), soit 4 par arrondissement, quartiers qui ont été ensuite regroupés en 14 secteurs géographiques. Ces secteurs ne sont pas constitués en fonction de la localisation des quartiers mais au regard des caractéristiques communes des immeubles qui s’y trouvent (quartiers prestigieux...). A titre d’exemple, les quartiers Quinze-Vingts (XII^e) et Parc de Montsouris (XIV^e) sont tous les deux classés dans le secteur géographique n° 11.

Un même arrondissement peut voir plusieurs de ses quartiers relever d’un même secteur géographique. Ainsi, 2 arrondissements relèvent de 4 secteurs géographiques différents (les XIII^e et XIV^e), 5 de 3 secteurs (les XII^e, XV^e, XVII^e, XVIII^e et XX^e), 11 arrondissements ne relèvent que de 2 secteurs (les I^{er}, II^e, IV^e, V^e, VI^e, VIII^e, IX^e, X^e, XI^e, XVI^e et XIX^e) et 2 arrondissements sont monozones, leurs quartiers relevant tous du même secteur géographique (les III^e et VII^e).

Il en résulte que certains secteurs géographiques sont davantage présents que d'autres.

Secteur géographique	Nombre de quartiers inclus	Taux de présence	Secteur géographique	Nombre de quartiers inclus	Taux de présence
1	5	6,25 %	8	1	1,25 %
2	14	17,50 %	9	3	3,75 %
3	4	5,00 %	10	6	7,50 %
4	11	13,75 %	11	9	11,25 %
5	8	10,00 %	12	2	2,50 %
6	3	3,75 %	13	7	8,75 %
7	3	3,75%	14	4	5,00 %

Plus de 17 % des quartiers parisiens sont ainsi compris dans le secteur géographique n° 2. A l'inverse, un seul quartier est concerné par le secteur 8. L'OLAP a d'ailleurs publié une cartographie des zones de Paris³⁷.



³⁷ Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (<https://www.observatoire-des-loyers.fr/>).

Chaque année, un arrêté préfectoral est pris, révisant ainsi chacune des valeurs locatives. Le dernier en date a été publié le 16 juin 2025.

Extrait de l'arrêté n° IDF-032-2025-06 fixant pour une année les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés applicables sur le territoire de la ville de Paris du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations vides			Locations meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
1	1	< 1946	24,1	34,4	41,3	4,8	27,4	39,2	47,0
		1946-1970	24,5	35,0	42,0	4,9	27,9	39,9	47,9
		1971-1990	23,5	33,5	40,2	4,7	26,7	38,2	45,8
		> 1990	25,7	36,7	44,0	5,1	29,3	41,8	50,2
	2	< 1946	21,4	30,6	36,7	4,3	24,4	34,9	41,9
		1946-1970	21,7	31,0	37,2	4,3	24,7	35,3	42,4
		1971-1990	20,2	28,8	34,6	4,0	23,0	32,8	39,4
		> 1990	21,9	31,3	37,6	4,4	25,0	35,7	42,8
	3	< 1946	20,3	29,0	34,8	4,1	23,2	33,1	39,7
		1946-1970	20,0	28,6	34,3	4,0	22,8	32,6	39,1
		1971-1990	20,1	28,7	34,4	4,0	22,9	32,7	39,2
		> 1990	21,1	30,2	36,2	4,2	24,1	34,4	41,3
	4 et +	< 1946	21,3	30,4	36,5	4,3	24,3	34,7	41,6
		1946-1970	18,9	27,0	32,4	3,8	21,6	30,8	37,0
		1971-1990	19,1	27,3	32,8	3,8	21,8	31,1	37,3
		> 1990	22,1	31,5	37,8	4,4	25,1	35,9	43,1

L'arrêté fixe, pour chacun de ces secteurs géographiques, les montants des loyers de référence (loyer médian, loyer minoré, loyer majoré) pour les locations nues et meublées, en distinguant selon le nombre de pièces du logement et la période de construction de l'immeuble.

III- PRESENTATION DU DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS SUR PLAINE COMMUNE ET EST ENSEMBLE

Plaine Commune et Est Ensemble sont deux établissements publics territoriaux situés en Seine-Saint-Denis (93). Contrairement à Paris dont les arrondissements sont divisés en quartiers, lesquels sont répartis ensuite en secteurs géographiques, chaque ville de ces établissements publics est située dans un même secteur géographique, à l'exception de Saint-Denis, et Montreuil, qui sont divisés en 2.

Par ailleurs, alors que l'arrêté parisien vise les « locations », sans préciser s'il s'agit d'un appartement ou d'une maison, les arrêtés de Plaine Commune et d'Est Ensemble distinguent ces deux types de logements.

Commune	Secteur géographique
Aubervilliers	314
Bagnolet, Le Pré Saint Gervais, Montreuil (infra 2), Pantin	308
Bobigny, Épinay-sur-Seine	315
Bondy, Stains	318
L'Île-Saint-Denis, Saint Denis (infra 2)	312
La Courneuve, Villetaneuse	316
Les Lilas, Montreuil (infra 1)	307

Pierrefitte-sur-Seine	317
Noisy le Sec, Saint-Denis (infra 1)	311
Romainville	313
Saint-Ouen-sur-Seine	310

Extrait de l'Arrêté n° IDF-2025-05-16-00009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial de Plaine Commune du 1^{er} juin 2025 au 31 mai 2026.

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations vides			Locations meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
310	1	avant 1946	16,7	23,9	28,7	1,2	17,6	25,1	30,1
		1946-1970	14,0	20,0	24,0	1,0	14,7	21,0	25,2
		1971-1990	14,5	20,7	24,8	1,0	15,2	21,7	26,0
		après 1990	15,4	22,0	26,4	1,1	16,2	23,1	27,7
	2	avant 1946	14,0	20,0	24,0	1,0	14,7	21,0	25,2
		1946-1970	12,1	17,3	20,8	0,9	12,7	18,2	21,8
		1971-1990	12,1	17,3	20,8	0,9	12,7	18,2	21,8
		après 1990	12,9	18,4	22,1	0,9	13,5	19,3	23,2
	3	avant 1946	11,9	17,0	20,4	0,9	12,5	17,9	21,5
		1946-1970	9,5	13,5	16,2	0,7	9,9	14,2	17,0
		1971-1990	10,5	15,0	18,0	0,8	11,1	15,8	19,0
		après 1990	11,1	15,9	19,1	0,8	11,7	16,7	20,0
	4 et plus	avant 1946	10,4	14,8	17,8	0,7	10,9	15,5	18,6
		1946-1970	8,8	12,6	15,1	0,6	9,2	13,2	15,8
		1971-1990	9,4	13,4	16,1	0,7	9,9	14,1	16,9
		après 1990	10,4	14,8	17,8	0,7	10,9	15,5	18,6

