

# Encadrement des loyers Paris & Seine-Saint-Denis

LA SITUATION SE DÉGRADE



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*).

---

Pour toute information complémentaire concernant l'application de l'encadrement des loyers à Paris :

CLCV

59 bd Exelmans

75016 Paris

 01.56.54.32.10

[clcv@clcv.org](mailto:clcv@clcv.org)

# A RETENIR

## 1 800 annonces consultées

- 1000 sur Paris
- 800 en Seine-Saint-Denis

## 63 % d'annonces conformes

- 73 % à Paris
- 53 % en Seine-Saint-Denis

## Entre 2023 et 2024, le taux d'annonces illégales passe de 31 % à 37 %

## Les locations meublées sont les plus touchées

- 44 % d'annonces illégales
- 32 % à Paris...
- ... mais 61 % en Seine-Saint-Denis

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

- 43 % des bailleurs ne respectent pas la loi
- 30 % chez les professionnels

## 159 € réclamés illégalement chaque mois en moyenne

Soit 1908 € 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		
	2024	2022 2023
<b>1 800 annonces recensées</b>		
<b>Taux de conformité (moyenne) :</b>	<b>63 %</b>	<b>69 %</b>
- location nue	70 %	74 %
- location meublée	56 %	61 %
- gestion directe par le bailleur	57 %	66 %
- recours à un agent immobilier	70 %	74 %
<b>Loyers non-conformes</b>		
<b>Montant mensuel du dépassement (moyenne) :</b>	<b>158,96 €</b>	<b>143,68 €</b>
- location nue	141,08 €	135,61 €
- location meublée	172,37 €	154,13 €
- gestion directe par le bailleur	170,12 €	145,48 €
- recours à un agent immobilier	140,79 €	140,62 €
<b>Loyers conformes</b>		
<b>Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :</b>	<b>119,10 €</b>	<b>133,23 €</b>
- location nue	114,37 €	138,20 €
- location meublée	125,54 €	121,80 €
- gestion directe par le bailleur	112,53 €	122,17 €
- recours à un agent immobilier	125,14 €	145,26 €
<b>Conformité et taille du logement</b>		
- 1 pièce	57 %	66 %
- 2 pièces	64 %	69 %
- 3 pièces	66 %	73 %
- 4 pièces et plus	68 %	68 %

# LES CHIFFRES ESSENTIELS

## PARIS

PARIS		
	2024	2022 2023
<b>1 000 annonces recensées</b>		
<b>Taux de conformité (moyenne) :</b>	<b>71 %</b>	<b>77 %</b>
- location nue	73 %	77 %
- location meublée	68 %	77 %
- gestion directe par le bailleur	64 %	73 %
- recours à un agent immobilier	82 %	83 %
<b>Loyers non-conformes</b>		
<b>Montant mensuel du dépassement (moyenne) :</b>	<b>170,62 €</b>	<b>148,82 €</b>
- location nue	152,46 €	148,15 €
- location meublée	186,03 €	150,52 €
- gestion directe par le bailleur	170,28 €	136,76 €
- recours à un agent immobilier	171,75 €	178,59 €
<b>Loyers conformes</b>		
<b>Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :</b>	<b>126,71 €</b>	<b>138,66 €</b>
- location nue	121,21 €	143,86 €
- location meublée	132,76 €	125,39 €
- gestion directe par le bailleur	115,67 €	127,87 €
- recours à un agent immobilier	141,22 €	152,98
<b>Conformité et taille du logement</b>		
- 1 pièce	64 %	76 %
- 2 pièces	70 %	75 %
- 3 pièces	75 %	80 %
- 4 pièces et plus	88 %	81 %

# LES CHIFFRES ESSENTIELS SEINE-SAINT-DENIS

SEINE-SAINT-DENIS		
	2024	2022 2023
<b>800 annonces recensées</b>		
<b>Taux de conformité (moyenne) :</b>	<b>53 %</b>	<b>60 %</b>
- location nue	65 %	68 %
- location meublée	39 %	48 %
- gestion directe par le bailleur	43 %	53 %
- recours à un agent immobilier	61 %	66 %
<b>Loyers non-conformes</b>		
<b>Montant mensuel du dépassement (moyenne) :</b>	<b>149,83 €</b>	<b>140,05 €</b>
- location nue	130,97 €	121,53 €
- location meublée	162,66 €	155,44 €
- gestion directe par le bailleur	169,94 €	153,17 €
- recours à un agent immobilier	129,18 €	122,60 €
<b>Loyers conformes</b>		
<b>Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :</b>	<b>106,47 €</b>	<b>124,43 €</b>
- location nue	105,44 €	128,25 €
- location meublée	108,51 €	116,95 €
- gestion directe par le bailleur	103,65 €	110,07 €
- recours à un agent immobilier	107,88 €	135,86 €
<b>Conformité et taille du logement</b>		
- 1 pièce	44 %	51 %
- 2 pièces	57 %	62 %
- 3 pièces	59 %	64 %
- 4 pièces et plus	45 %	55 %

## Un plafond de verre serait-il atteint ?

**Avec seulement 63 % d'annonces conformes à Paris et en Seine-Saint-Denis, l'encadrement des loyers marque un recul par rapport à la période 2022-2023, mettant ainsi fin à plusieurs années de progression continue.** Cela confirme-t-il ce que nous craignons, à savoir que les bons résultats observés précédemment étaient surtout d'ordre conjoncturel ? Il est vrai que la crise sanitaire a eu un impact significatif sur la bonne application de l'encadrement des loyers, avec la mise sur le marché de nombreux logements précédemment réservés à la location saisonnière de courte durée. Or, nul n'ignore que l'année 2024 allait être particulière au regard de l'organisation des Jeux Olympiques. Certains bailleurs, peu scrupuleux, n'avaient d'ailleurs pas hésité à délivrer des congés à leurs locataires afin de libérer leurs logements pour espérer le louer à des touristes à des loyers plus ou moins élevés<sup>1</sup>. De fait, les résultats de cette nouvelle édition de notre baromètre constituent une dégradation par rapport à ceux précédemment constatés. **Si Paris affiche un taux raisonnable de 71 % de conformité, la Seine-Saint-Denis est à 53 %, soit à peine la moyenne, contre 60 % l'année précédente.** Sans parler d'*annus horribilis*, ce recul n'en demeure pas moins important (7 points) surtout dans une agglomération avec un public fragile économiquement.

Par ailleurs, nous avons constaté une réelle transformation du marché, mais ici encore, il est difficile de dire si elle est pérenne ou si elle n'est que la résultante de l'actualité sportive. **Ainsi, les meublés, autrefois minoritaires, sont désormais quasiment à égalité avec les locations nues.** A croire que les logements remis sur le marché de la location longue durée suite à la crise sanitaire y sont restés. Déjà, en 2021, le site *SeLoger* déclarait à l'AFP que, sur un an « *le prix des locations meublées a enregistré à fin février une baisse de 1,1% à Paris et le nombre d'annonces a triplé, avec une hausse de 204,8%* »<sup>2</sup>. Une situation qui perdure limitant ainsi le choix des candidats locataires qui recherchaient une location nue. Par ailleurs, les grands logements n'échappent pas à la mode du meublé puisqu'il n'est désormais pas rare de trouver des 3 ou 4 pièces loués ainsi, alors que ce type de location était auparavant surtout réservé aux studios et 2 pièces. De même, nous avons constaté une hausse des baux « mobilité ». Autrefois totalement délaissés par les bailleurs, **ces contrats meublés de courte durée (entre 1 et 10 mois) sont souvent utilisés pour contourner, en toute illégalité, l'encadrement des loyers**, estimant qu'il s'agit ici d'une location saisonnière, ce qui n'est pas le cas.

Dans le même registre, l'on observe une augmentation sensible des baux dits « Code civil » pour des résidences secondaires ou des logements de fonction. Du moins, les annonces en question sont libellées ainsi, mais il est impossible de savoir si le locataire final occupe le logement à titre de résidence principale ou non. De même, **l'absence de certaines mentions dans le libellé des petites annonces rend impossible pour le candidat locataire de s'assurer du respect ou non de l'encadrement des loyers.** Ainsi, alors que ces phénomènes étaient extrêmement rares lors des précédentes éditions de notre baromètre, nous avons constaté que plusieurs annonces omettaient tout simplement de mentionner le nombre de pièces du logement ou sa superficie. Si, auparavant, ces manquements pouvaient relever de la maladresse ou d'une étourderie du rédacteur, l'augmentation sensible des cas et les termes employés systématiquement (« logement », « appartement », sans dire s'il s'agit d'un studio par exemple) laissent penser qu'il s'agit d'un comportement volontaire en vue de tromper le candidat locataire.

---

<sup>1</sup> Voir certaines reprises presses. Par exemple : <https://www.capital.fr/immobilier/paris-2024-vous-etes-mis-a-la-porte-de-votre-logement-avant-les-jeux-voici-les-recours-1492141>

<sup>2</sup> Source : BFM ([https://www.bfmtv.com/immobilier/prix-immobilier/le-nombre-de-meubles-mis-en-location-a-paris-explose-et-les-loyers-flanchent\\_AN-202104060542.html](https://www.bfmtv.com/immobilier/prix-immobilier/le-nombre-de-meubles-mis-en-location-a-paris-explose-et-les-loyers-flanchent_AN-202104060542.html))

Enfin et surtout, se pose la question du complément de loyer. De nombreux logements s'en voient attribuer un alors même qu'ils ne comportent aucune caractéristique le justifiant. Si des réformes ont encadré la possibilité d'appliquer un tel complément, elles ne sont pas suffisantes et des améliorations sont nécessaires afin d'éviter d'en faire un moyen de contourner l'encadrement des loyers.

Malgré cela, cette étude confirme la bonne tenue de l'encadrement des loyers dans la capitale, mais surtout sa nécessité au regard du contexte économique. Nul doute qu'en l'absence de ce dispositif, les loyers auraient été encore plus importants afin de surfer sur l'organisation des Jeux Olympiques.

**De fait, alors que l'inflation constitue une préoccupation principale pour 40 % des Français<sup>3</sup>, il est indispensable de renforcer l'encadrement des loyers, seul dispositif, rappelons-le, qui est sans impact sur les finances publiques alors qu'il préserve le pouvoir d'achat tout en favorisant la mixité sociale au sein de nos quartiers.**

---

<sup>3</sup> Source : sondage IPSOS août 2024 (<https://www.ipsos.com/fr-fr/ce-qui-preoccupe-les-francais>).

# CONSEILS AUX LOCATAIRES

En cas de litiges sur le montant du loyer, les locataires ne doivent pas hésiter à saisir la Commission départementale de conciliation (CDC). Le bailleur qui ne respecte pas l'encadrement des loyers peut se voir infliger une amende administrative de 5 000 €, au plus, 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

## Si les loyers de référence ne sont pas mentionnés dans le bail

---

Le montant du loyer de référence et celui du loyer de référence majoré doivent être mentionnés dans le contrat de location. A défaut, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par LRAR une mise en demeure de le faire. Le bailleur a alors 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire. En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement dans les 3 mois suivants pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

## Si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré

---

Le locataire peut demander une diminution du loyer devant la CDC ou devant le juge. Il dispose de 3 ans à compter de la signature du bail pour le faire. La décision rendue s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du contrat de location. Le trop-versé sera remboursé au locataire par le propriétaire et le montant du dépôt de garantie sera, le cas échéant, revu.

## Si le bail prévoit un complément de loyer

---

Le locataire peut en contester le montant dans les 3 mois qui suivent la signature du bail. Attention, la saisine préalable de la CDC avant toute action devant le juge est obligatoire.

Il appartient au bailleur de démontrer le bien-fondé du complément de loyer et notamment les caractéristiques du logement, lesquelles doivent être mentionnées dans le contrat de location. Le complément de loyer est interdit dans certaines situations, notamment lorsque le logement est une passoire énergétique ou si les sanitaires se trouvent sur le palier.

Si la conciliation échoue, le locataire a 3 mois à compter de l'avis de la commission pour saisir le juge afin de demander l'annulation ou la diminution du complément de loyer.

Les décisions de la CDC et du juge sont rétroactives et s'appliquent à compter de la prise d'effet du bail.

## Si le bail arrive à échéance

---

Le locataire peut faire une proposition de diminution de loyer à son bailleur si le loyer fixé au bail (hors complément de loyer) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition de loyer. Le locataire doit faire sa proposition au moins 5 mois avant le terme du contrat par LRAR. En cas de refus ou d'absence de réponse du bailleur 4 mois avant le terme du bail, le locataire pourra saisir la CDC. En cas d'échec de la conciliation, le juge pourra être saisi avant le terme du contrat.

La ville de Paris a mis en place un site Internet spécialement dédié à l'encadrement des loyers (<https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712>) ainsi qu'un portail permettant de signaler les dépassements de loyer (<https://teleservices.paris.fr/encadrementdesloyers/jsp/site/Portal.jsp?page=check-my-rent>)

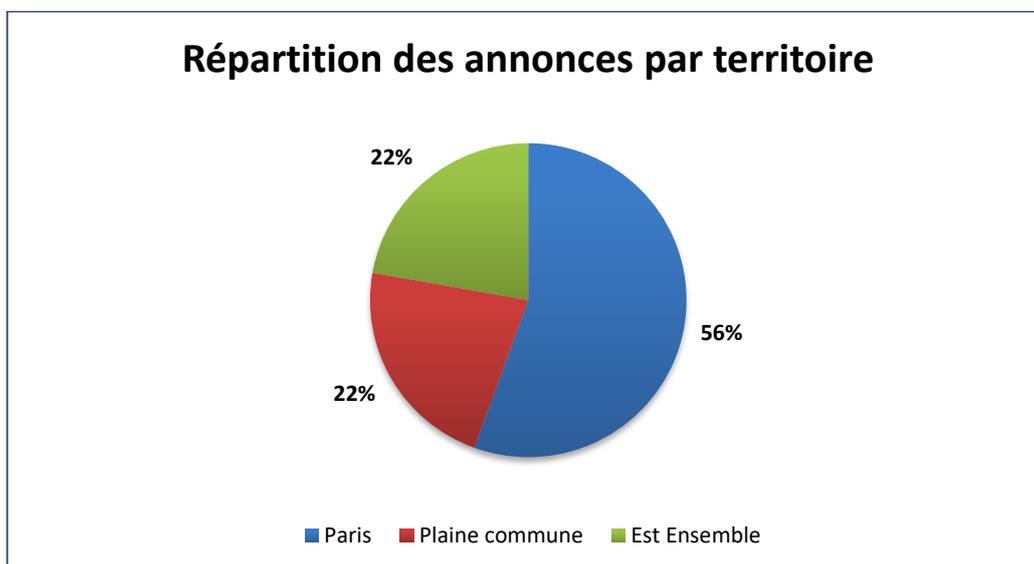
## PRESENTATION DE L'ENQUETE

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 9<sup>ème</sup> itération de notre enquête, permettant ainsi 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.

Elle porte sur Paris et le territoire de deux communautés d'agglomérations situées en Seine-Saint-Denis (93), 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

Dans le cadre de 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 décembre 2023 et août 2024<sup>4</sup>.**

Nous veillons à ce que l'échantillon soit le plus représentatif du marché, du moins sur Paris, une telle démarche n'ayant pu 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 suffisamment important 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 enquête.

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 davantage l'objet d'abus de la part des bailleurs (notamment les petits studios), une surreprésentation

<sup>4</sup> La méthodologie utilisée pour retenir les différentes annonces est décrite en annexe.

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 minoritaires, ou presque.**

En effet, nous avons constaté un accroissement très significatif du nombre d'annonces concernant des logements meublés. Outre une fiscalité plus avantageuse (mais qui est de plus en plus remise en cause), cela s'explique par le nombre important de meublés autrefois destinés à la location saisonnière et qui, suite à la crise sanitaire, ont été mis sur le marché de la location longue durée. Par ailleurs, les événements sportifs successifs (coupe du monde de rugby en 2023, organisation des Jeux Olympiques en 2024) ont contribué au développement des baux meublés, soit afin de proposer les logements à une clientèle de passage, soit en prévision afin de pouvoir récupérer le bien plus facilement pour, ensuite, le louer dans le cadre d'une location saisonnière.

A la fin août, 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 concernent des baux meublés, soit **74 %** de leur portefeuille.

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, **49 %** 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 propre<sup>5</sup>. 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 Capitale<sup>6</sup> 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, 30 % des annonces concernent des studios et 41 % des 2 pièces**, des taux similaires à ceux de notre précédente étude.

Par ailleurs, notre échantillon couvre l'ensemble des arrondissements parisiens, avec en toute logique une prédominance des zones les plus peuplées. Ainsi, les XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup>, deux arrondissements assez importants en taille, représentent respectivement 12 % et 11 % de notre panel. A comparer avec les arrondissements centraux et historiques de la capitale (du I<sup>er</sup> au IV<sup>ème</sup>) qui représentent à eux tous 6 % des annonces.

<sup>5</sup> 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).

<sup>6</sup> Etude INSEE « *Logement en 2016 (département de Paris)* ».

Paris			
Arr. <sup>t</sup>	Présence dans l'enquête	Arr. <sup>t</sup>	Présence dans l'enquête
I	1%	XI	6%
II	1%	XII	5%
III	2%	XIII	7%
IV	2%	XIV	5%
V	3%	XV	12%
VI	4%	XVI	11%
VII	2%	XVII	8%
VIII	3%	XVIII	9%
IX	3%	XIX	8%
X	5%	XX	5%

- **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 plus de 435 000 habitants<sup>7</sup>.
- Pour Est Ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin et Romainville. Plus de 435 000 personnes<sup>8</sup> y résident, soit un nombre identique dans les deux agglomérations.

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.

<sup>7</sup> Source : [plainecommune.fr](http://plainecommune.fr)

<sup>8</sup> Source : [est-ensemble.fr](http://est-ensemble.fr)

	Proportion d'annonces au sein de l'établissement public	Proportion d'annonces sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis
<b>Plaine Commune</b>		
<b>Aubervilliers</b>	26 %	13 %
<b>La Courneuve</b>	6 %	3 %
<b>Épinay-sur-Seine</b>	7 %	3 %
<b>L'Île-Saint-Denis</b>	3 %	1 %
<b>Pierrefitte-sur-Seine</b>	4 %	2 %
<b>Saint-Denis</b>	32 %	16 %
<b>Saint-Ouen-sur-Seine</b>	18 %	9 %
<b>Stains</b>	3 %	2 %
<b>Villetaneuse</b>	1 %	1 %
<b>Total</b>	100 %	50 %
<b>Est Ensemble</b>		
<b>Bagnolet</b>	9 %	5 %
<b>Bobigny</b>	8 %	4 %
<b>Bondy</b>	15 %	8 %
<b>Le Pré Saint Gervais</b>	4 %	2 %
<b>Les Lilas</b>	6 %	3 %
<b>Montreuil</b>	25 %	12 %
<b>Noisy le Sec</b>	10 %	5 %
<b>Pantin</b>	14 %	7 %
<b>Romainville</b>	9 %	4 %
<b>Total</b>	100 %	50 %

Ainsi, 46 % 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 89 000 habitants, soit davantage représentée que Stains ou Villetaneuse, avec respectivement 39 000 et 13 000 résidents. Par ailleurs, nous nous sommes également focalisés sur la proportion de logements privés sur certains territoires. Plaine Commune et Est Ensemble ayant une démographie similaire, nous avons recueilli un nombre d'annonces identique sur leur territoire respectif.

A titre d'exemple, La Courneuve représente 6 % des annonces recueillies sur Plaine Commune et 3 % sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis. Pour mémoire, ce département représente 44 % des annonces au sein de la présente étude (voir page 10).

- **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 26 % de notre panel, 30 % sur Paris et 21 % en Seine-Saint-Denis.

	Paris	Seine-Saint Denis	Ensemble de l'enquête
<b>1 pièce</b>	302 (30 %)	170 (21 %)	472 (26 %)
<b>2 pièces</b>	412 (41 %)	319 (40 %)	731 (41 %)
<b>3 pièces</b>	187 (19 %)	225 (28 %)	412 (23 %)
<b>4 pièces &amp; +</b>	99 (10 %)	86 (11 %)	185 (10 %)

En revanche, les 2 pièces sont répartis de façon équilibrée dans les différents territoires étudiés (40 %). De même pour les 4 pièces (entre 10 % et 11 %). En revanche, les 3 pièces sont davantage présents en banlieue (28 %) que dans la capitale (19 %).

- **Typologie de la location**

Notre échantillon se présente comme suit :

	TYPE DE LOCATION (nb d'annonces)			TYPE DE GESTION (nb d'annonces)		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
<b>Paris</b>	505 (51 %)	495 (49 %)	1 000	375 (37 %)	625 (63 %)	1 000
<b>Seine-Saint-Denis</b>	435 (54 %)	365 (46 %)	800	469 (59 %)	331 (41 %)	800
<b>Ensemble</b>	940 (52 %)	860 (48 %)	1 800	844 (47%)	956 (53 %)	1 800

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 gestion directe et intermédiée. 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.

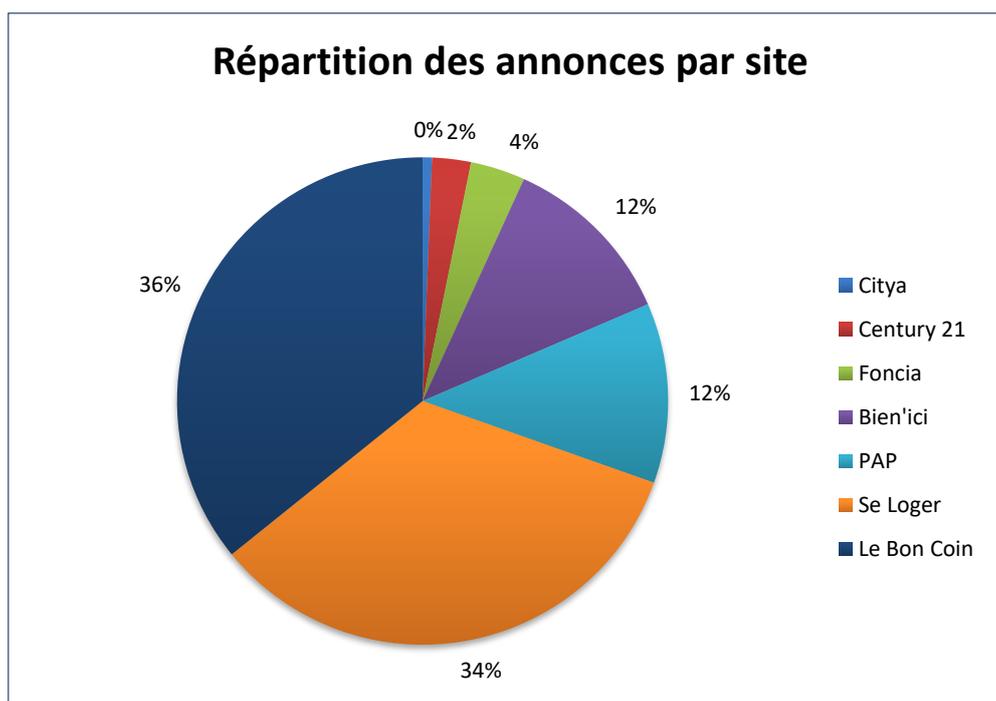
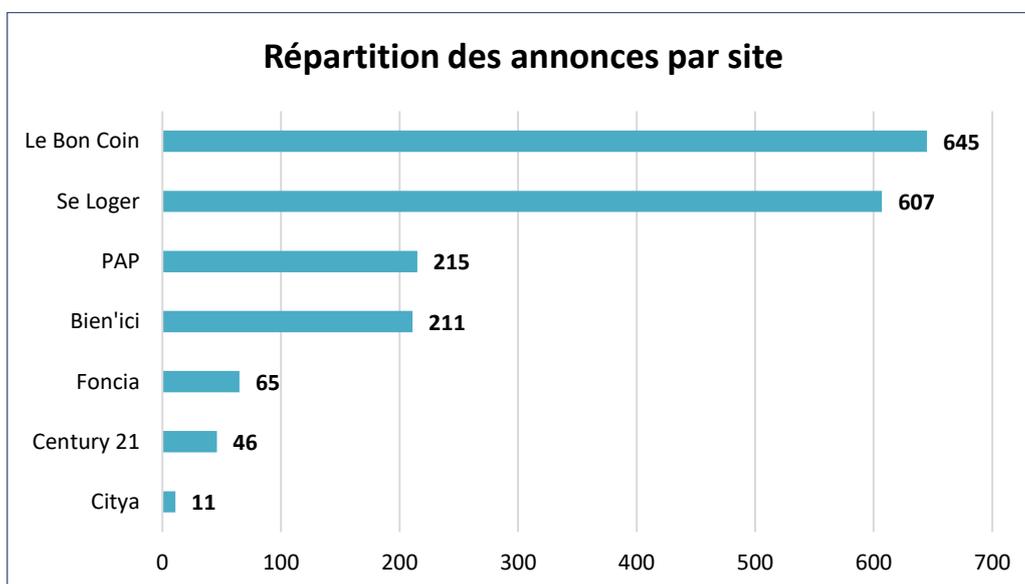
## II- LES SITES CONSULTÉS

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

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

**Soit 7 sites Internet différents.**

Nous avons ainsi, d'une part, des sites ne proposant 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 36 % et 34 % des annonces étudiées. Concernant les sites de professionnels, il est normal que leur poids soit très faible dans notre enquête (entre à peine 1 % et 4 % des annonces consultées) 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 dans d'autres sites, créant ainsi un risque de doublon. Nous avons donc priorisé les plateformes Internet générant le plus de trafic.

## LE CONTENU DES PETITES ANNONCES... Ou l'art délicat de la séduction

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 pas alors 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 page suivante).

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<sup>e</sup> 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 37,3 €/m<sup>2</sup> alors qu'elle est de 42,4 €/m<sup>2</sup> pour un bien situé dans le quartier Maison Blanche (secteur 12). Sur un logement de 20 m<sup>2</sup>, le loyer mensuel maximum serait de 746 € dans un cas et de 848 € dans l'autre, soit une différence de 102 € / mois. **La seule mention de l'arrondissement est donc insuffisante et il apparaît indispensable que soit indiqué *a minima* le quartier dans lequel se situe le logement ou, plus simplement, le secteur géographique.**

# LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 figurer les informations suivantes :

- 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 alors comprendre, en sus, 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](https://georisques.gouv.fr) par exemple. Elles n'ont cependant pas d'impact dans le cadre de la présente étude (sauf en ce qui concerne le DPE dans l'hypothèse où un complément de loyer serait appliqué, celui-ci étant interdit pour les logements classés F ou G).

## 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 permettait 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 durée<sup>9</sup>. 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 indiquées comme « non-meublées » mais qui, en réalité, le sont, les locations nues mais dont les photos mettent en avant le mobilier (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, pour la première fois depuis la réalisation de cette étude, nous avons constaté que certains bailleurs omettaient volontairement d'indiquer le nombre de pièces, préférant user 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.**

Au regard de tous ces éléments, il ressort qu'il est indispensable de compléter les textes actuels et d'améliorer la qualité du contenu des petites annonces afin d'y intégrer le secteur géographique du logement, les éléments justifiant de l'application d'un complément de loyer, le caractère nu ou meublé de la location et le nombre de pièces du bien. Surtout, nous pensons qu'un modèle type de petite annonce, élaboré par arrêté, doit être mis en place afin de garantir une qualité d'information identique pour l'ensemble des candidats locataires, avec une sanction financière en cas de non-respect.

<sup>9</sup> 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).

## II- FLORILEGE DE PETITES ANNONCES

Que ce soit par méconnaissance, incompréhension, maladresse ou volonté délibérée de cacher une information, il n'est pas rare de voir des annonces incohérentes, voire franchement illégales.

### 1. Celui qui abuse ou facture à tout va

Les annonces peuvent contenir leur lot de surprises, avec des facturations illicites ou des mentions abusives. A titre d'exemple, nous avons cette annonce où le bailleur, un particulier, est fier d'indiquer que la transaction ne comporte pas de « *frais d'agence* » alors même qu'il facture 120 € pour la rédaction du bail et 80 € pour les états des lieux d'entrée et de sortie, soit un total de 280 €. Quand bien même cette somme serait inférieure à ce que pourrait exiger un agent immobilier (660 €, les frais étant plafonnés, à Paris, à 15 €/m<sup>2</sup>), un particulier ne peut en aucun cas facturer de telles prestations lorsqu'il intervient seul dans la mise en location. Par ailleurs, dans tous les cas, l'état des lieux de sortie ne peut *jamais* être facturé au locataire, même lorsqu'il est réalisé par un professionnel, sauf cas très particuliers (recours à un commissaire de justice suite à l'impossibilité de réaliser l'état des lieux par exemple). **Ce sont donc 280 € qui sont réclamés en toute illégalité au locataire.**

Loue très beau T2, 44 m<sup>2</sup>, Paris 17e

1 490 € Charges comprises

Loyer 1450€/mois

Charges forfaitaires 90€/mois

Caution : 2 mois de loyer

Frais de bail 120€ et état des lieux (80€ à l'entrée et à la sortie)

Pas de frais d'agence

Et il en va de même ici où **le bailleur réclame 350 € pour la seule réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie.**

Frais d'état des lieux de 175€ à l'entrée et 175€ à la sortie, soit 350€ à payer à l'entrée dans les lieux.

Appartement meublé 32 m<sup>2</sup>

1 100 € Charges comprises

Montant du loyer Hors Charges : 1050€, Montant des charges : 50€,

Loyer charges comprises : 1100€

Deux mois de dépôt de garantie (2100€)

GARANTIE VISALE / GARANT PHYSIQUE

Frais de gestion : 480 € H.T

Mais certains sont bien plus gourmands. **Tel ce propriétaire qui, pour un 32 m<sup>2</sup>, impute au locataire 480 € HT, soit 576 € TTC, au titre de « *frais de gestion* », sans plus de précision.** Le propriétaire semble s'être basé sur les montants en vigueur pour les professionnels, puisque les 480 € représentent précisément les honoraires qu'un agent immobilier pourrait réclamer

ici.

Or, d'une part, il s'agit d'un montant TTC et non HT, et d'autre part, comme indiqué préalablement, un particulier ne peut réclamer aucune rémunération à ce titre. Mais cela n'est rien par rapport à ce bailleur qui réclame **800 € de frais de dossier** pour un 40 m<sup>2</sup>, **soit 200 € de plus que le montant des honoraires pouvant être réclamés, au maximum, par un professionnel.**

Appartement 2 pièces 40 m<sup>2</sup> Paris 15

1 250 € Charges comprises

Le loyer est de 1250 euros sans les charges. Et 800 euros de frais de dossier.

En comparaison, ce bailleur qui ne réclame que 50 € pour réserver le logement paraît bien timide. Sur ce point, on rappellera qu'il est interdit de demander le versement d'une somme d'argent concomitamment à un acte de candidature et en l'absence de signature du bail.

Libre 1er juillet. Visite le 28 et 29/06. Acompte 50 euros pour réserver +envoyer le dossier.

Dans un autre registre, **certains bailleurs imposent à leurs locataires de souscrire eux-mêmes une assurance impayés de loyers**, opérant ainsi un transfert de charges sur ces derniers pour un risque qu'ils n'ont pas à supporter. C'est ainsi que le bailleur, dans l'annonce ci-dessous, indique clairement que la caution *garantme* sera un plus dans le choix du locataire...

BAILLEUR : Personne physique

TYPE ET DUREE DU BAIL : NON MEUBLE (Loi n°89-462 du 6 juillet 1989) 3 ans

BAIL NOTARIE : 858,6 € quote part locataire

Caution : La caution GARANTME sera un plus dans le choix du locataire (prévoir 1200€ à 1500€ par an selon nombre de locataires)

LOYER MENSUEL : 2258,27 €

PROVISION POUR CHARGES : 106,00 €

LOYER MENSUEL CHARGES COMPRISES : 2.364,27 €

DEPOT DE GARANTIE : 1 mois soit 2258,27€

### Description

Appartement 2 pièces

A 4 min de la gare à Courneuve cette appartement comprend ;

Un salon avec cuisine ouverte,une chambre, une salle d'eau.

Seul assurance loyer impayée accepté GARANTME

Frais d'agence a prévois

... ou celui-ci qui est beaucoup plus directif et qui précise que seule cette garantie sera acceptée. Dans ce cas, on constatera également que le bailleur indique que des frais d'agence sont à prévoir. Or, de tels frais ne peuvent être imputés au locataire que si le professionnel assure la visite du preneur, procède à la constitution de son dossier et rédige le bail<sup>10</sup>. Les conditions

sont cumulatives de sorte que la rémunération de l'agent immobilier repose intégralement auprès du bailleur s'il n'effectue pas l'ensemble de ces prestations.

<sup>10</sup> Voir article 5 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'espèce, le professionnel ne s'occupant vraisemblablement que de la rédaction du bail, des honoraires de location ne peuvent être facturés au locataire.

Enfin, nous avons ce bailleur qui réclame à ses candidats une fiche de renseignement. Au préalable, on notera que la liste des documents pouvant être réclamés à un locataire est encadrée de façon limitative par les textes et qu'aucune fiche de ce type n'est prévue<sup>11</sup>. Par ailleurs, **à aucun moment un bailleur ne peut exiger la transmission des coordonnées bancaires de sorte que cette demande est illégale**. De même, il est fait état de l'éventuelle possession d'animaux de compagnie. Or, toute clause visant à interdire la détention d'animaux familiers est interdite, sauf s'il s'agit de chiens d'attaque de 1<sup>ère</sup> catégorie (les pit-bulls par exemple)<sup>12</sup>. La fiche pourrait ici introduire un biais dans le choix du locataire, le bailleur pouvant être tenté d'écarter ceux qui ont un animal familial.

FICHE DE RENSEIGNEMENT DU LOCATAIRE	
<b>ETAT CIVIL</b>	
Nom	
Prénoms	
Date de naissance	
Lieu de naissance	
Nationalité	
Téléphone portable	
Adresse email	
<b>REFERENCES BANCAIRES</b>	
Banque	
N° de compte	
Adresse agence	
Téléphone	
<b>DOMICILE ACTUEL</b>	
Adresse	
Situation actuelle	Locataire / Propriétaire / Hébergé à titre gracieux
Si locataire, nom, prénom et téléphone du bailleur	
<b>ETABLISSEMENT POST-SECONDAIRE</b>	
Nom	
Adresse	
<b>Animaux de compagnie</b>	
Espèce	
Si chien, préciser race et catégorie (1 ou 2) le cas échéant	

<sup>11</sup> Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution.

<sup>12</sup> Art. 10 Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970.

## 2. Celui qui discrimine un peu...

Toute discrimination est naturellement prohibée, qu'elle soit basée sur l'origine, le sexe, la situation de famille ou encore la situation économique du locataire<sup>13</sup>. Si n'avons pas trouvé, dans le cadre de notre étude, d'annonces écartant expressément un profil de locataire au regard de la race, de l'orientation sexuelle ou de la religion du candidat, certaines n'en demeuraient pas moins contestables au regard de leur réaction.

Ainsi, **ce bailleur qui refuse les étudiants et impose que tous les locataires soient salariés**. Or, cela aboutit à écarter notamment les retraités, lesquels ne perçoivent plus de salaire.

Pas d'étudiants, deux salariés exigés.

L'annonce suivante est plus subtile dans la mesure où le logement est décrit comme étant idéal pour un public jeune. Si les retraités n'en sont pas expressément exclus, le message qui transparaît derrière est de leur faire comprendre qu'ils ne sont pas forcément les bienvenus.

Disponible de 7 septembre 2024. **Idéal étudiant, jeune actif ou jeune couple** Pas de colocation possible.

Dans un autre registre, on peut trouver des cas de discrimination sexuelle dans certaines annonces. Bien que la démarche soit maladroite, il semblerait que les bailleurs essaient de faire des colocations entre des personnes de même sexe dès lors qu'elles ne se connaissent pas. Ainsi, dans les annonces ci-dessous, ce sont respectivement un homme et une fille qui sont demandés.

**Colocation homme.**

Chambre meublée de 12 m<sup>2</sup> avec balcon privé dans une villa proche de Paris.

Chambre individuelle meublée 12 m<sup>2</sup>, en colocation avec un homme dans une villa située dans un quartier pavillonnaire très calme de la Courneuve (93). Propre et en bon état !

Chambre disponible **à partir de mi-mai**, pour **une seule** personne uniquement. Nous recherchons donc un colocataire dont le profil est : **homme sérieux** calme et respectueux de ses voisins.

Je propose 2 chambres en colocation **pour filles** disponibles début avril. Vous y rejoindrez **jeune** active déjà présente dans les lieux.

## 3. Celui qui n'a toujours pas compris le fonctionnement de l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est un dispositif désormais ancien puisqu'il a près d'une dizaine d'années, de sorte que son fonctionnement devrait être parfaitement maîtrisé, du moins par les professionnels de l'immobilier. Or, cela n'est pas toujours le cas.

L'exemple le plus représentatif concerne la notion de « loyer de base ». Il s'agit ici du montant du loyer hors charges, auquel peut se rajouter un complément de loyer mais figurant sur une ligne distincte. Ainsi, dans l'annonce ci-après, l'agence a bien mentionné le « loyer de base », le « loyer de référence majoré » ainsi que le « complément de loyer », à ceci près qu'un rapide examen permet de se rendre compte que le loyer de base est en réalité le loyer de référence, c'est-à-dire la valeur déterminée de façon statistique par l'observatoire local et qui sert à déterminer le montant maximum du loyer en le majorant de 20 % (voir annexe 2).

<sup>13</sup> Voir l'article 225-1 du Code pénal et l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'espèce, le loyer est de 1 239 €, dont 165 € de charges mensuelles, **soit un loyer hors charges de 1 074 €, bien loin des 896 € indiqués au titre du loyer de base.**

## Location appartement meublé 2 pièces 32 m<sup>2</sup>

75012 Paris 12e

**1 239 €** par mois charges comprises

| Dont 165 € par mois de charges forfaitaires

Loyer de base : 896,0€

Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 1075,2€

Complément de loyer : 0€

Dans un autre registre, le loyer de référence majoré, qui constitue le plafond que le loyer ne peut excéder, est indiqué en €/ m<sup>2</sup>. Or, c'est le montant total qui doit être mentionné. Dans l'annonce ci-dessous, le professionnel a indiqué 29,60 €/ m<sup>2</sup> alors même qu'il a renseigné correctement le montant du loyer de base. **Un tel procédé induit en erreur le candidat locataire dans la mesure où il est contraint de calculer lui-même la valeur maximale du loyer en fonction de la superficie du logement.**

- Zone soumise à encadrement des loyers
  - Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 29,60 €
  - Loyer de base : 1030,90 € par mois

Parfois, ce sont des erreurs d'inattention qui peuvent avoir de lourdes conséquences, aussi bien pour le locataire qui se voit potentiellement proposer un loyer excédentaire, et pour le bailleur et l'agence, qui ont commis une faute. Dans le cas suivant, le professionnel a parfaitement renseigné l'annonce avec un loyer de base correspondant au loyer hors charges. Le logement en question est présenté comme un 3 pièces de 58 m<sup>2</sup> construit en 1955. Or, le loyer de référence majoré indiqué correspond à un 2 pièces construit avant 1946 ( $1\,821,20\text{ €} / 58\text{ m}^2 = 31,40\text{ €} / \text{m}^2$ ). La valeur, déterminée par arrêté préfectoral, d'un 3 pièces construit en 1955 est de 25,20 €/ m<sup>2</sup>, soit un loyer maximum de 1 461,60 €. De fait, **l'annonce qui paraissait légale avec un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré s'avère illégale en raison d'une erreur de date de construction et du nombre de pièces puisque le loyer proposé excède de 233,40 € le maximum autorisé.**

## Appartement F3 à louer 3 pièces – 58 m<sup>2</sup>

PARIS – 75013

- Surface totale : 58 m<sup>2</sup>
- Type d'appartement : F3
- Nombre de pièces : 3 [Voir le détail]
- Année construction : 1955
- Surface habitable : 58 m<sup>2</sup>
- Étage : 2<sup>ème</sup>
- Type de construction : Traditionnelle
- Zone soumise à encadrement des loyers
  - Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 1821,20 €
  - Loyer de base : 1695 € par mois

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
12	1	< 1946	21,7	31	37,2	4,3	24,7	35,3	42,4
		1946-1970	17,4	24,8	29,8	3,5	19,8	28,3	34,0
		1971-1990	19,6	28	33,6	3,9	22,3	31,9	38,3
		> 1990	20,1	28,7	34,4	4,0	22,9	32,7	39,2
	2	< 1946	18,3	26,2	31,4	3,7	20,9	29,9	35,9
		1946-1970	16,5	23,5	28,2	3,3	18,8	26,8	32,2
		1971-1990	15,9	22,7	27,2	3,2	18,1	25,9	31,1
		> 1990	18,5	26,4	31,7	3,7	21,1	30,1	36,1
	3	< 1946	16,7	23,9	28,7	3,3	19,0	27,2	32,6
		1946-1970	14,7	21	25,2	2,9	16,7	23,9	28,7
		1971-1990	15,0	21,4	25,7	3,0	17,1	24,4	29,3
		> 1990	15,8	22,6	27,1	3,2	18,1	25,8	31,0
	4 et +	< 1946	13,9	19,8	23,8	2,8	15,8	22,6	27,1
		1946-1970	13,3	19	22,8	2,7	15,2	21,7	26,0
		1971-1990	15,5	22,1	26,5	3,1	17,6	25,2	30,2
		> 1990	15,5	22,1	26,5	3,1	17,6	25,2	30,2

Enfin, dans l'exemple ci-dessous, nous voyons un loyer de référence majoré de 685,50 €. Or, le loyer hors charges est de 790 – 95 = 695 €, soit 9,50 € de plus que le maximum autorisé. La différence est certes minime, mais la problématique n'est pas là : le bailleur a rédigé cette annonce sans se rendre compte que son loyer excédait le plafond légal. Il aurait dû soit en ajuster le montant, soit prévoir un complément de loyer mais, pour à peine 10 €, celui-ci pourrait paraître peu justifié.

### Conditions financières

<b>Loyer charges comprises</b>	<b>Dont charges</b>	<b>Dépôt de garantie</b>
790 € / mois	95 € / mois	1.420 €

---

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

**Loyer de référence majoré**  
685,50 €

#### 4. Celui pour qui la superficie du logement est un concept obscur

Comme chaque année, nous relevons d'importantes erreurs, volontaires ou non, concernant la superficie. En premier lieu, nous avons constaté une augmentation sensible des annonces omettant d'indiquer la superficie du logement.

Appartement F2 meublé a louer 1000 uros bondy  
1000 € Charges comprises

**Description**

Appartement meublé avec télé, bien placé à 8 minutes à pied de la gare de Bondy, loué à 1000 euros, secteur très recherché et calme, bénéficier d'un très grand balcon au calme.

**Critères**

Type de bien <b>Appartement</b>	Ce bien est : <b>Meublé</b>	Nombre de pièces <b>2</b>
Classe énergie <b>A B C D E F G</b>	GES <b>A B C D E F G</b>	Ascenseur <b>Non</b>

Si cette situation était relativement rare auparavant, elle est devenue plus récurrente cette année. A titre d'exemple, l'annonce ci-contre qui ne comporte aucune indication sur ce point (suite page 27).

# Carrez vs SHAB

Parmi les informations qui doivent être communiquées au locataire, figure la surface habitable du logement. Celle-ci doit non seulement être mentionnée dans la petite annonce mais également dans le bail. Cependant, elle ne doit pas être confondue avec la surface « Carrez » qui ne concerne que la vente de lots en copropriété. Bien que ces deux superficies aient des points communs, elles ont également des spécificités.

Éléments	Surface habitable	Superficie privative dite « Carrez »
Partie des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.	Non	Non
Murs et cloisons	Non	Non
Marches et cages d'escaliers	Non	Non
Gaines	Non	Non
Embrasures de portes et de fenêtres	Non	Non
Combles aménagés	Oui	Oui
Combles non aménagés	Non	Oui
Grenier	Non	Oui
Caves	Non	Non
Garage, emplacement de stationnement	Non	Non
Sous-sol autre que caves, garage, parking	Non	Oui
Terrasses, balcons	Non	Non
Loggias, vérandas	Non	Oui
Remises	Non	Oui
Dépendances du logement	Non	Oui

De fait, reproduire la superficie « Carrez » dans le bail peut être problématique dès lors que le logement comporte des combles non-aménagés ou une véranda, ces éléments n'étant pas pris en considération dans le cadre de la surface habitable. Surtout, **le locataire est en droit de demander une diminution proportionnelle du loyer dès lors qu'il existe une différence de plus de 5 % entre la superficie réelle et celle mentionnée dans le bail...** D'où la nécessité d'être très vigilant en ce domaine.

## Textes utiles :

- Art. R. 156-1 Code de la construction et de l'habitation (surface habitable)
- Art. 46 Loi du 10 juillet 1965, 4-1 et 4-2 Décret du 17 mars 1967 (surface « Carrez »)
- Art. 3-1 Loi du 6 juillet 1989 (diminution proportionnelle du loyer)

**Studio à louer**

Paris 75010

**750 €** Charges comprises

**Description**

Studio à louer Paris 10e

**Critères**

Type de bien : **Appartement**

Ce bien est : **Non meublé**

Charges incluses : **Oui**

Il en va de même pour l'annonce ci-contre qui s'avère être, de surcroît, très légère en ce qui concerne le descriptif des lieux, aucune information n'étant fournie hormis l'arrondissement, le caractère non-meublé de la location et le fait que les charges soient bien incluses dans le loyer.

Ce point va d'ailleurs à l'encontre des textes imposant la mention expresse du montant des charges mensuelles. Mais quand bien même la superficie serait-elle indiquée, encore faut-il qu'elle soit correcte. Voir par exemple cette annonce **où le logement est indiqué comme faisant respectivement, 53 m<sup>2</sup>, puis 55 et enfin 60 m<sup>2</sup>**. De plus, le nombre de pièces varie : le bien est décrit comme un 4 pièces, puis comme un 5 pièces. Difficile de plaider l'erreur matérielle ou la maladresse à un tel stade. Or, ces éléments, en plus de participer à une information du locataire, ont une incidence sur le montant maximum du loyer pouvant être appliqué.

Appartement meublé **55m<sup>2</sup>**

**1 650 €** Charges comprises

**Description**

Appartement **4 pièces 53m<sup>2</sup>**

Cet appartement fonctionnel dispose de :

- Une pièce à vivre aménagée d'un espace salon avec canapé et télévision ainsi qu'un coin repas
- Une cuisine toute équipée disposant notamment d'un lave-linge, d'un four, d'une plaque de cuisson et d'un réfrigérateur avec congélateur
- Trois belles chambres de 10m<sup>2</sup> comportant chacune un lit double, un espace bureau ainsi que de nombreux rangements
- Une salle de douche avec meuble vasque et miroir
- Un WC séparé

**Critères**

Type de bien : **Appartement**

Ce bien est : **Meublé**

Surface habitable : **60 m<sup>2</sup>**

Nombre de pièces : **5**

Classe énergie : **A B C D E F G**

GES : **A B C D E F G**

Dans l'annonce page suivante, le logement est indiqué comme faisant 34 m<sup>2</sup>. Pourtant, à la lecture, il apparaît qu'il s'agit de sa surface au sol, la surface Carrez étant de 28 m<sup>2</sup>. Il en résulte que dans un cas, le loyer pratiqué pour ce duplex déconseillé « *aux personnes mesurant plus d'1,80 m* » (ce qui représente une partie importante de la population), excède de 319,20 € le maximum autorisé, et dans un autre, ne le dépasse « que » de 117,60 €, soit une différence de 201,60 €.

## Location meublée charmant duplex 34m<sup>2</sup> paris 18e

2 Pièces · 34 m<sup>2</sup> · Paris 75018

**1 310 €** Charges comprises

### Description

Charmant petit 2 pièces en duplex d'environ 28m<sup>2</sup> loi carrez, 34m<sup>2</sup> de surface utile au sol. Situé dans le 18e, très bien desservi par les transports en commun : métro Simplon (ligne 4) à 3min à pieds, Jules Joffrin (ligne 12) à 8min, tram T3b à 5min.

4e et dernier étage sur cour, sans ascenseur, exposé Sud. Extrêmement lumineux, traversant avec des fenêtres dans toutes les pièces, poutres apparentes et plafond d'une hauteur supérieure à 3,30m dans le salon.

### PRÉCISIONS :

- L'étage étant sous les toits, je le déconseille aux personnes mesurant plus d'1m80

La superficie d'un logement constitue donc un élément essentiel et il convient de ne pas traiter ce point à la légère, les conséquences pouvant être graves pour le bailleur, avec un loyer excédant potentiellement le maximum légal et la possibilité pour le locataire d'intenter une action en restitution des sommes trop perçues (*voir encadré page 26*). Le cas ci-après en constitue un bon exemple.

## Location appartement 5 pièces 145 m<sup>2</sup>

75009 Paris 9e

**3 942 €** par mois charges comprises

| Dont 250 € par mois de provisions sur charges - régularisation annuelle

### DESCRIPTIF DE CET APPARTEMENT À LOUER DE 5 PIÈCES ET 145 M<sup>2</sup>

PARIS IX L'agence vous propose ce magnifique appartement situé rue Mayran, au pied du square Montholon et du métro Cadet, dans un très bel immeuble en pierre de taille, avec gardienne, appartement de 5 pièces d'une surface de 145,39m<sup>2</sup> (139,70m<sup>2</sup> sol), situé au 5ème étage avec ascenseur, comprenant : une vaste entrée de 8m<sup>2</sup>, un magnifique double séjour de 40m<sup>2</sup> baigné de soleil, exposé plein sud avec balcon filant de 14,60 m<sup>2</sup> et vue dégagée sur les toits, une chambre parentale avec douche, deux grandes chambres avec dressing au calme sur cour et salle de bains, une cuisine dinatoire avec office et toilettes invités - Très Bonne distribution - Parquet moulures et cheminées - Loyer 3692EUR + 250EUR de charges. Dépôt de garantie 3692EUR - honoraires (15EUR/m<sup>2</sup>) 2180EUR dont 436EUR d'état des lieux. Loué vide, pas de colocation - Disponible de suite - Coup de coeur assuré...

Nous avons ce bailleur qui propose un logement d'une surface de 145,39 m<sup>2</sup>, mais il est précisé que la surface au sol est de 139,70 m<sup>2</sup>. Or, en aucun cas, la surface au sol ne peut être inférieure à une superficie « Carrez » ou habitable puisque ces dernières ont précisément pour conséquence de retirer certaines portions du logement au regard de leur destination (combles, mezzanine) ou de la hauteur sous plafond

(inférieur à 1,80 m). De fait, on peut légitimement penser qu'il y a eu une inversion et que la superficie réelle est de 139,70 m<sup>2</sup>. Il en résulte que si l'on devait prendre en compte une surface de 145,39 m<sup>2</sup>, le loyer serait alors conforme, mais si l'on considère que le logement fait 139,70 m<sup>2</sup>, alors le loyer est supérieur de 139,70 € au maximum autorisé, indépendamment de l'application d'un éventuel complément de loyer.

## 5. Celui qui « oublie » le nombre de pièces du logement

C'est une première depuis que nous réalisons cette étude : en plus de constater une augmentation des annonces ne mentionnant pas la superficie du logement, nous avons remarqué que certains bailleurs ne précisait pas non plus le nombre de pièces. Ainsi l'annonce suivante où il est fait référence à une « location meublée » ou à un « appartement », mais sans jamais indiquer s'il s'agit d'un studio ou d'un 2 pièces par exemple.

**Location meublée 48 m2 tout confort Rez de chaussée près de la rue de Passy**  
**1 500 €** Charges comprises

Paris 75116 · Quartier Passy

**1 500 €** Charges comprises

**Description**

Appartement meublé 48 m2 tout confort à Paris 16 . Dès le 1 janvier .1500€

---

**Critères**

 Type de bien  
**Appartement**

 Ce bien est :  
**Non meublé**

 Charges locatives  
**100 €**

L'annonce ci-après est plus atypique dans la mesure où le propriétaire, bien qu'il omette de préciser le nombre de pièces, fournit un descriptif « Carrez » de toutes les parties du logement (entrée, chambre, cuisine, toilettes...). Au lecteur donc de faire le calcul et, ensuite, de vérifier si le loyer proposé est conforme ou non.

**Appartement La Courneuve 8 Mai 1945**  
**850 €** Charges comprises

**Description**

Appartement de 38,08 m2 à La Courneuve 8 Mai 1945 à 2 minutes de métro dans une zone pavillonnaire et très calme au 1er étage avec une entrée + 1 coin cuisine salon de 12 m2 + une chambre de 12,25 m2 et une petite chambre enfant de 5,5m2 avec salle de bain avec une baignoire de 3,8m2 et des toilettes - entrée 3,43 m2- Loyer de 800euros + 50 euros de charge - Kitchenette avec mini frigo - demande de 2 mois de caution

---

**Critères**

 Type de bien  
**Appartement**

 Ce bien est :  
**Meublé**

 Surface habitable  
**38 m²**

 Charges locatives  
**50 €**

 Caution  
**1600 €**

 Caractéristiques  
**Construction a... +**

Désignation des locaux	Superficie (m²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m2) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m2)
Entrée	3.43		
Cuisine	12.00		
Chambre 1	5.50		
Chambre 2	12.25		
Salle d'eau	3.80		
Toilettes	1.10		

## 6. Celui qui ne sait pas calculer le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie, appelé communément « caution », est la somme que doit verser le locataire lors de la signature du bail. Son montant est plafonné à 1 ou 2 mois de loyer, hors charges, selon que le bail soit nu ou meublé. Or, ces règles ne sont pas toujours respectées. Ainsi, dans l'annonce ci-dessous, **le bailleur réclame-t-il un dépôt de garantie de 1 440 € alors que, s'agissant d'une location nue, le maximum est de 720 €.**

Appartement 2 pièces 26m2  
**750 €** Charges comprises

**Critères**

 Caution <b>1440 €</b>	 Ce bien est : <b>Non meublé</b>	 Charges de copropriété mensuelles <b>30 €</b>
--	--	--

Dans le même registre, ici ce sont **1 200 €** qui sont réclamés illégalement au locataire, le logement étant non-meublé.

**Location appartement T3 de 62 m2**  
**1 350 €** Charges comprises

**Critères**

 Type de bien <b>Appartement</b>	 Ce bien est : <b>Non meublé</b>	 Surface habitable <b>62 m²</b>
 Charges de copropriété mensuelles <b>150 €</b>	 Caution <b>2400 €</b>	 Nombre de chambres <b>2 ch.</b>

Ou encore ce bailleur dont le descriptif du logement, extrêmement bref, ne laisse nullement songer qu'il s'agisse d'une location meublée et qui propose un dépôt de garantie de 3 000 € pour un loyer, charges comprises, de 1 100 €, **soit 2 000 € environ au-dessus du maximum autorisé.** Il est d'ailleurs intéressant de noter que ce bailleur avait déjà publié une annonce similaire l'année dernière.

1 pièce • 35 m² • Étage 5/-  
**1 100 €<sup>cc</sup>**

**Description du particulier**

5ème étage.  
 A 5minutes de la ligne de métro 7.  
 Cour intérieure.

**À propos du prix**

<b>Détails du prix</b>	
1 100 € / mois	^
<b>Loyer charges comprises</b>	<b>1 100 € / mois</b>
<b>Dépôt de garantie</b>	<b>3 000 €</b>

## 7. Celui qui invente le meublé semi-meublé

Si certaines annonces sont contradictoires dans leur libellé, indiquant alternativement que le logement est meublé et non-meublé, d'autres sont plus problématiques car elles laissent croire que l'appartement est effectivement meublé alors qu'il ne l'est qu'en partie.

Location 2 pièces **meublé**  
1 290 € Charges comprises

**Description**

Coeur du 75011 charmant appartement meublé de 2 pièces tout équipé au 2 eme étage.

**Critères**

<p>Type de bien</p> <p><b>Appartement</b></p>	<p>Ce bien est :</p> <p><b>Non meublé</b></p>	<p>Nature du bien</p> <p><b>Autres</b></p>
<p>Charges locatives</p> <p><b>90 €</b></p>	<p>Charges incluses</p> <p><b>Oui</b></p>	

On trouve ainsi plusieurs annonces faisant référence à un logement « équipé » ou « semi-meublé » (cf. annonce ci-après). Or, une location, pour être qualifiée de meublée, doit avoir un mobilier minimum comportant notamment une literie, des plaques de cuisson, un four, de la vaisselle et des ustensiles de cuisine ou encore des tables et sièges<sup>14</sup>. La simple présence d'équipements électroménagers ne permet pas de qualifier le logement de meublé de sorte que le loyer proposé par le bailleur peut être inadapté et excéder le maximum autorisé.

**Appartement **meublé** à louer** **970 € cc**

2 pièces • 1 chambre • 26 m<sup>2</sup> • Étage 0/3

**Description du particulier**

T2 26 m<sup>2</sup> très lumineux au rez-de-chaussée immeuble trois étages au calme mairie de lilas, Idéal pour un couple, très centrale, proche de toutes commodités.

**Semi meublé** avec lave-linge, petit réfrigérateur, micro-ondes, petit aménagement, lit mezzanine, baignoire.

970€ Charges ordures, entretiens, chauffage et eau chaude collectif.

## 8. Celui qu'il faut croire sur parole

Si les propriétaires et professionnels ne lésinent jamais pour vanter les qualités du bien que question, certains vont très loin dans les superlatifs et la comparaison. Ainsi ce bailleur qui n'hésite pas à qualifier son logement de « divin » et de le comparer à... « une maison de haute couture ». Et pour couronner le tout, nous avons le droit, en gros plan, à la photo d'un sac de luxe. Le seul problème est qu'il s'agit de la seule photo que l'on aura du bien. Si la faible description du logement semble effectivement faire penser qu'il s'agit d'un bien de grande qualité, (un 154 m<sup>2</sup> dans le VIII<sup>e</sup> parisien mériterait toutefois plus que quatre petites lignes...) d'autres photos que celles, saugrenue, de ce sac auraient été bienvenues.

<sup>14</sup> Voir le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.



**Véritable écrin de luxe, appartement Haute couture**

4 Pièces · 154 m<sup>2</sup> · Paris 75008

**4 921 €** Charges comprises

**Description**

Divin appartement.

Ce sublime 4 pièces au plan parfait, d'une superficie de 154 m<sup>2</sup>, vous séduira par sa clarté divine, il inclus également un grand balcon de 9 m<sup>2</sup>.

Il dispose d'une belle hauteur sous plafond, les moulures « sur mesure » ont été refaites avec un goût exquis cet écrin de luxe me fait penser à une maison de haute couture.

Après m'avoir fait votre présentation de votre profil, je vous enverrai naturellement une vidéo du bien afin que vous puissiez obtenir plus de détails sur l'appartement.

Mais cela n'est rien en comparaison avec ce bailleur qui qualifie son logement de « *splendide* », mais ne fournit aucune photo et n'apporte aucune précision quant au descriptif des lieux.



**Particulier propose appartement meublé en location sans ascenseur splendide**

56 m<sup>2</sup> · Paris 75003

**2 200 €** Charges comprises

**Description**

Particulier propose appartement meublé en location splendide avec dossier important

Même s'il peut s'agir dans ces deux cas de simples maladresses, n'oublions pas que l'absence de précisions dans le cadre d'une petite annonce peut être révélatrice d'une tentative d'arnaque. D'où la nécessité d'être vigilant et de ne jamais hésiter à demander au bailleur des photos ou des informations complémentaires.

### 9. Ce qu'il faut en retenir

Indéniablement, les réformes concernant le contenu des petites annonces étaient nécessaires, surtout à l'égard des particuliers. Pour autant, celles-ci ne peuvent être réellement effectives que si les plateformes Internet jouent le jeu et mettent en place un système de formulaire suffisamment précis pour imposer à leur client de fournir les différentes informations requises. Trop souvent des mentions telles que le montant des charges mensuelles sont absentes des annonces. Sur ce point, il convient de souligner les efforts que *Le Bon Coin* a réalisés. En effet, nous avons constaté une amélioration de leurs annonces avec des mentions, non pas systématiques mais assez fréquentes, des provisions de charges ou de l'année de construction de l'immeuble.

Pour autant, la trop grande hétérogénéité de la qualité rédactionnelle des annonces proposées aussi bien par des particuliers que des professionnels induit la nécessité de réformer les textes actuels et de prévoir, non seulement un modèle type, mais également des sanctions le cas échéant.

## 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.

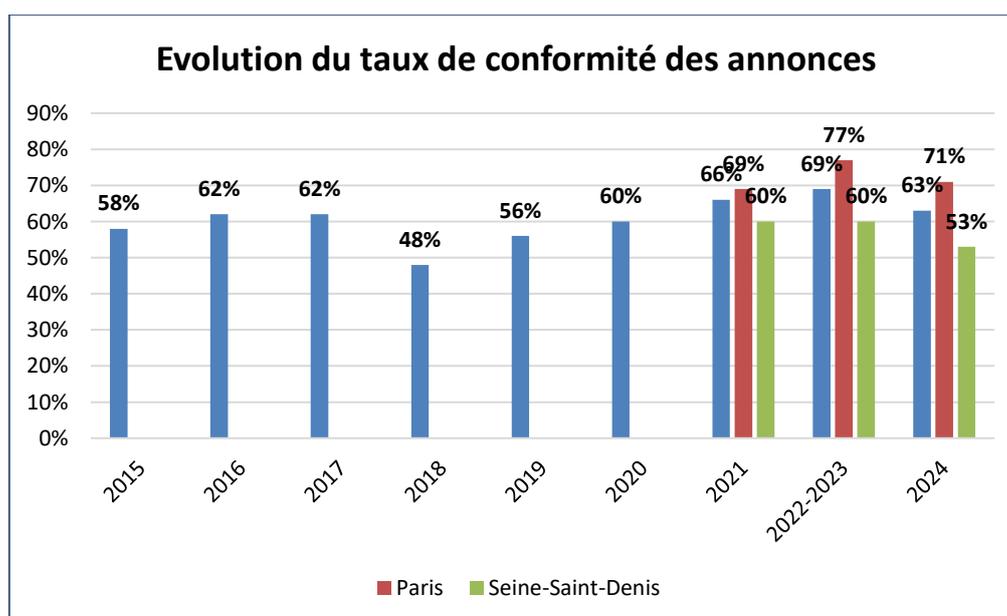
### I- TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES

#### 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), 1 135 respectent l'encadrement des loyers, soit un taux de conformité de 63 % environ. Un taux inférieur à celui constaté sur la période 2022-2023 et qui correspond à une dégradation du respect de l'encadrement des loyers sur l'ensemble des territoires étudiés.

	Annonces conformes	Annonces non conformes	Total	Taux de conformité	Taux de non-conformité
Paris	708	292	1 000	71 %	29 %
Seine-Saint-Denis	427	373	800	53 %	47 %
Ensemble	1 135	665	1 800	63 %	37 %

Le taux de conformité des annonces sur Paris est de 71 %. Un score en deçà de 6 points par rapport à celui de notre précédente enquête. En Seine-Saint-Denis, la chute est un peu plus importante puisque le taux d'annonces conformes passe de 60 % à 53 %, soit une baisse de 7 points par rapport à 2022-2023.



Il s'agit donc d'une dégradation concernant l'ensemble de notre panel et non d'un phénomène limité géographiquement dans la mesure où Paris et la Seine-Saint-Denis connaissent une diminution du taux de conformité des loyers similaire.

*1 annonce sur 3 est illégale sur Paris et la Seine-Saint-Denis.*

Surtout, c'est la fin d'une augmentation continue du respect de l'encadrement des loyers constatée depuis 2018. En effet, année après année, le nombre d'annonces conformes ne cessait d'augmenter, passant ainsi de 48 % à 69 % en 5 ans.

**Il apparaît donc, comme nous l'indiquions dans nos précédentes études, que le taux de non-conformité ne soit pas uniquement lié à la mise en place de sanctions financières**

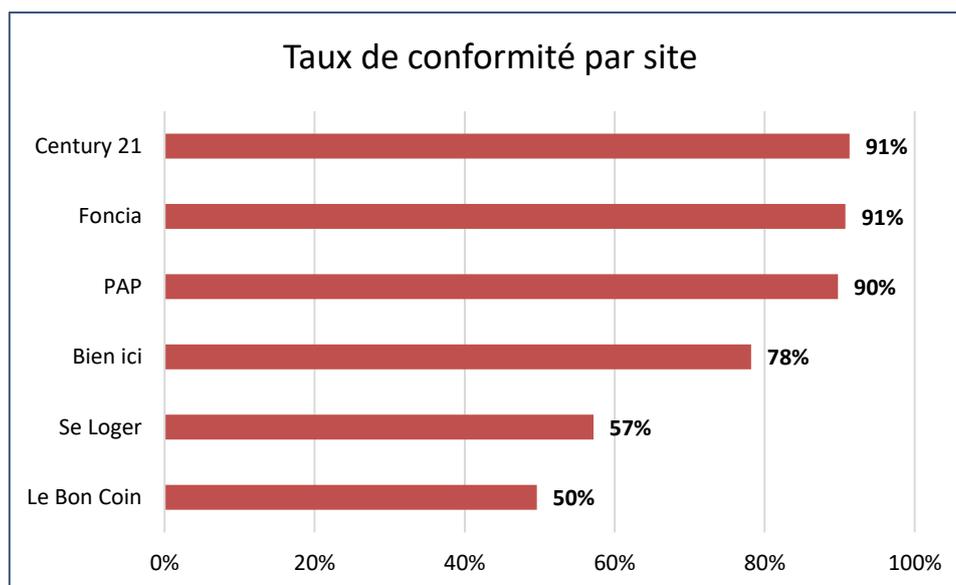
**ou de plateformes d'information et de signalement, comme la ville de Paris a pu le faire, mais également au contexte économique, voire sociétal.** En effet, la crise sanitaire, qui a entraîné un nombre important de logements sur le marché de la location longue durée, avait eu un effet positif sur le taux de conformité des annonces, un accroissement de l'offre entraînant une diminution des prix afin d'être plus concurrentiel. Or, il ne fait aucun doute que l'organisation des Jeux Olympiques a eu l'effet inverse. Si l'on pouvait penser que la hausse des loyers ne concernerait que le marché secondaire ou, éventuellement, celui de la location meublée, il n'en est rien et elle touche l'ensemble du marché locatif.

Malgré cela, dans la capitale, le nombre d'annonces conformes reste important puisque 71 % d'entre elles respectent l'encadrement des loyers, soit le 2<sup>ème</sup> taux constaté depuis la publication de cette étude. En revanche, avec 53 % de conformité, **nous constatons que les bailleurs de Seine-Saint-Denis ont clairement du mal avec ce dispositif.** Si l'excuse de la nouveauté peut éventuellement s'entendre (et encore, elle ne concerne pas les professionnels qui, en tant que tels, se doivent de connaître et de respecter l'encadrement des loyers), cela n'explique pas pourquoi **il s'agit de l'un des taux de conformité les plus bas jamais constatés, après 2018.** Paris, l'année de la mise en place de l'encadrement des loyers, faisait mieux avec ses 58 % de conformité. Le fait que le 93 soit le département choisi pour le village olympique a peut-être une incidence, mais de nombreuses manifestations sportives ont également eu lieu dans la capitale.

Reste donc à savoir comment ces résultats évolueront en 2025. En effet, nous serons désormais loin de la crise sanitaire et des effets des Jeux Olympiques, ce qui nous permettra d'avoir une image plus sereine de la bonne ou mauvaise application de l'encadrement des loyers, notamment en banlieue.

## 2. Selon les sites Internet consultés

Comme chaque année Foncia est en haut du classement avec un taux de conformité des annonces de 91 %, légèrement moins que lors de notre précédente étude (95 %), mais qui demeure très bon. Un score à égalité avec Century 21, qui se maintient par rapport à la période 2022-2023 puisque le taux de conformité était également de 91 %.



\* Le site de Citya ne figure pas sur ce graphe compte tenu du faible nombre d'annonces recueillies.

PAP qui, autrefois, faisait figure de mauvais élève, affiche un score de 90 %. Toutefois, si ces bons résultats sont dus à l'amélioration des informations fournies par le site aux candidats locataires, ils le sont également en raison de la présentation des annonces par PAP.

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, appelant ensuite, d'une part, au 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.

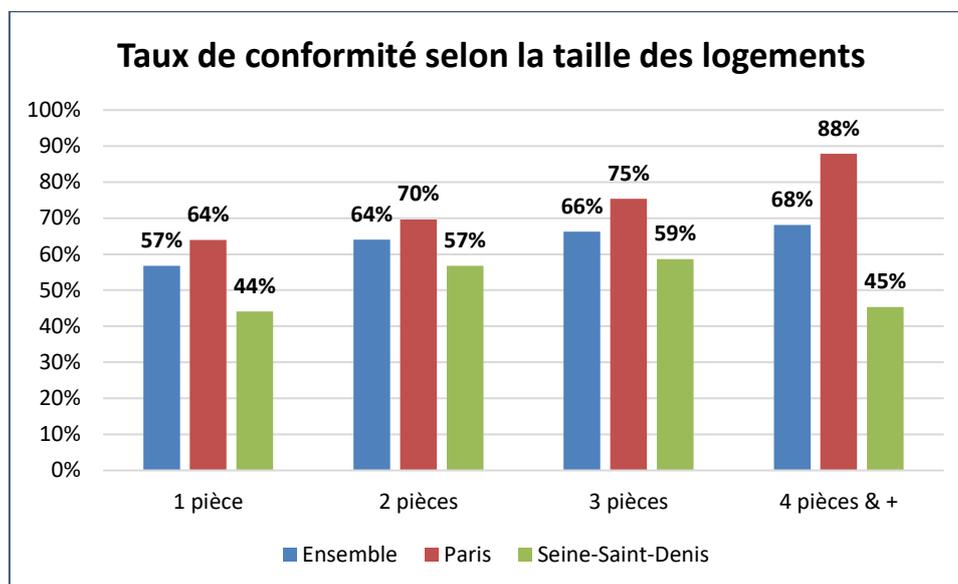
Concernant *Bien'ici*, le taux de conformité est de 78 %, un résultat supérieur à la moyenne de l'étude mais qui demeure perfectible dans la mesure où il s'agit d'un site ne comportant que des annonces de professionnels.

En fin de classement, nous trouvons *SeLoger* et *Le Bon Coin* avec respectivement 57 % et 50 % de taux de conformité. Sur ces sites, nous avons consulté des annonces émanant aussi bien des professionnels que des particuliers. Des résultats en baisse également par rapport à l'année dernière où *SeLoger* affichait un taux de conformité de 64 % et *Le Bon Coin* de 58 %. Soit une chute qui correspond aux mêmes proportions que la dégradation du taux de conformité des annonces sur l'ensemble de notre panel (soit 7 points environ).

### 3. La taille du logement

Le montant du loyer est fonction notamment du nombre de pièces du logement. Généralement, le ratio en € / m<sup>2</sup> 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 (*voir annexe 2*). 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.

Ainsi peut-on voir sur l'ensemble de notre panel que la progression du taux de conformité des loyers est linéaire. **Ainsi, le loyer des studios est conforme dans 57 % des cas, contre 68 % pour les 4 pièces et plus.** Toutefois, les disparités d'un territoire à l'autre sont très importantes, bien davantage que l'an passé.



Si 64 % des studios sont conformes dans la capitale, ce n'est le cas que pour 44 % d'entre eux en Seine-Saint-Denis ! Soit un écart de 20 points entre les deux territoires. La différence est moins importante

*Les résultats à Paris sont systématiquement supérieurs à ceux constatés en Seine-Saint-Denis, avec des écarts allant de 13 à 43 points selon le nombre de pièces du logement.*

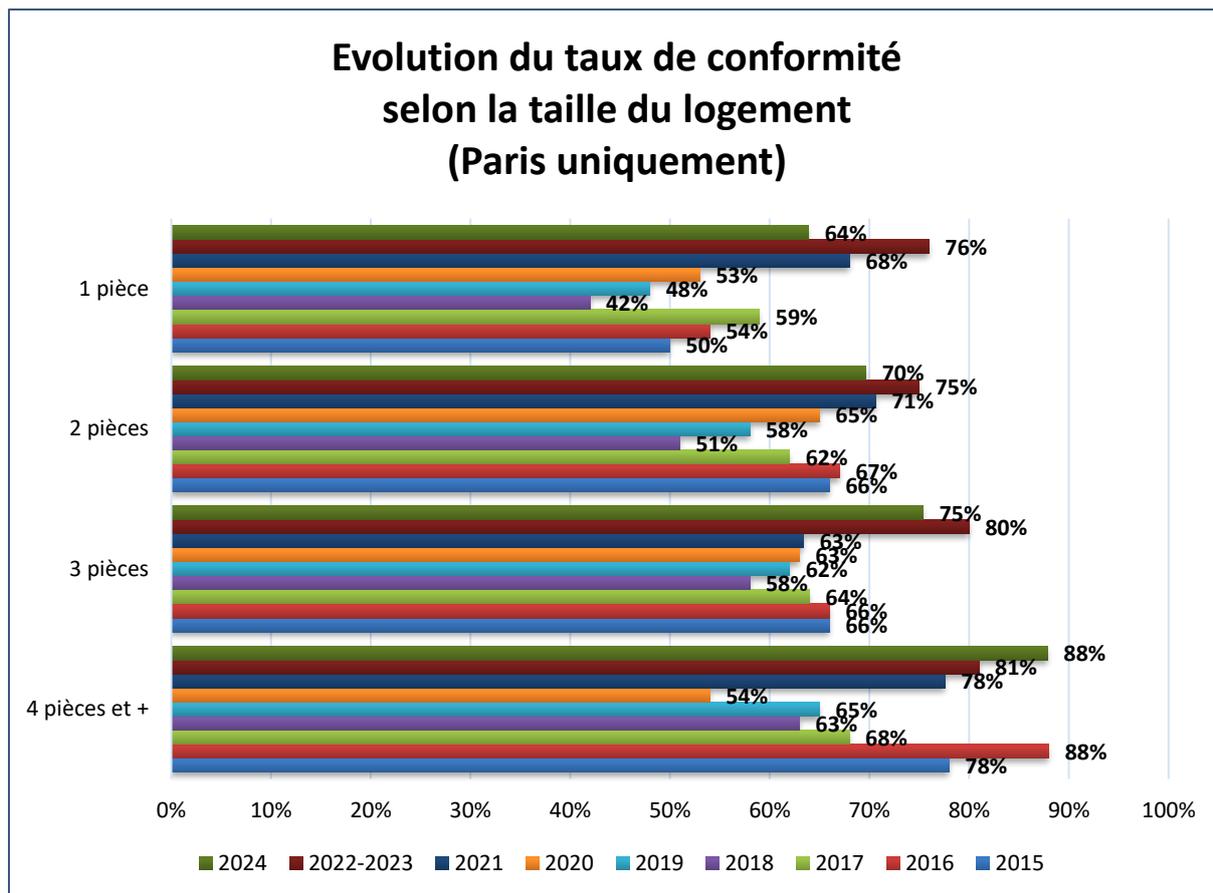
pour les 2 pièces (13 points) et les 3 pièces (16 points), mais est énorme pour les 4 pièces. En effet, **le taux de conformité est de 88 % à Paris alors qu'il n'est que de 45 % en banlieue soit à peine plus de la moitié (43 points de différence).** Sur la période 2022-2023, l'écart était moindre puisqu'il variait entre 13 et 26 points, ce qui était déjà assez conséquent.

De fait, on constate, d'une part, que les résultats parisiens sont *toujours* supérieurs à ceux de la Seine-Saint-Denis et, d'autre part, que le taux de conformité dans la capitale est *toujours* supérieur à

la moyenne alors qu'il ne l'est que pour les 2 et 3 pièces en banlieue. **Ici encore, ces résultats confirment ceux de nos précédentes études et mettent en évidence une bien meilleure prise en compte de l'encadrement des loyers à Paris qu'en Seine-Saint-Denis.**

Les résultats en banlieue sont d'ailleurs atypiques car le taux de conformité chute drastiquement pour les 4 pièces. Alors que la progression sur Paris est constante, celle sur le territoire sequano-dionysien poursuit une évolution toute autre. Alors que le taux de conformité des 2 pièces affiche un taux de 57 %, soit 13 points de plus que pour les studios, il stagne à 59 % pour les 3 pièces avant de chuter à 45 % pour les 4 pièces. Cette situation se constatait également l'année précédente, mais le taux de conformité des grands logements était alors de 55 %, soit un taux supérieur de 10 points à celui déterminé aujourd'hui.

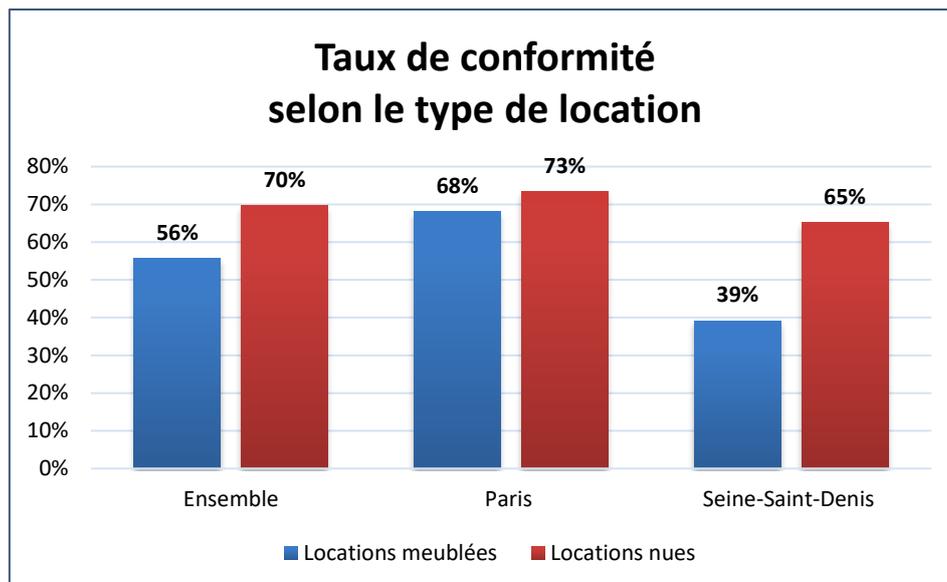
Concernant l'évolution sur Paris, les taux de 2024 constituent pour les studios et les 3 pièces les 2<sup>èmes</sup> meilleurs taux d'application depuis la mise en place de l'encadrement des loyers, les meilleurs scores ayant été constatés en 2022-2023.



En revanche, pour les 2 pièces, l'année 2024 arrive en 3<sup>ème</sup> position, derrière 2022-2023 avec 75 % et 2021 avec 71 %. Pour les 4 pièces, la situation est très différente puisqu'il s'agit du meilleur taux constaté. La période 2022-2023 qui se caractérisait par ses très bons résultats affichait ici 81 %. Il faut remonter à 2016, soit aux prémices de l'encadrement des loyers, pour trouver un score identique. Le fait que les petits logements étaient sans doute priorités en raison de l'organisation des Jeux Olympiques a peut-être conduit les propriétaires de grands appartements à se modérer quant au montant des loyers réclamés.

#### 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 recommence à nouveau à être davantage significatif.



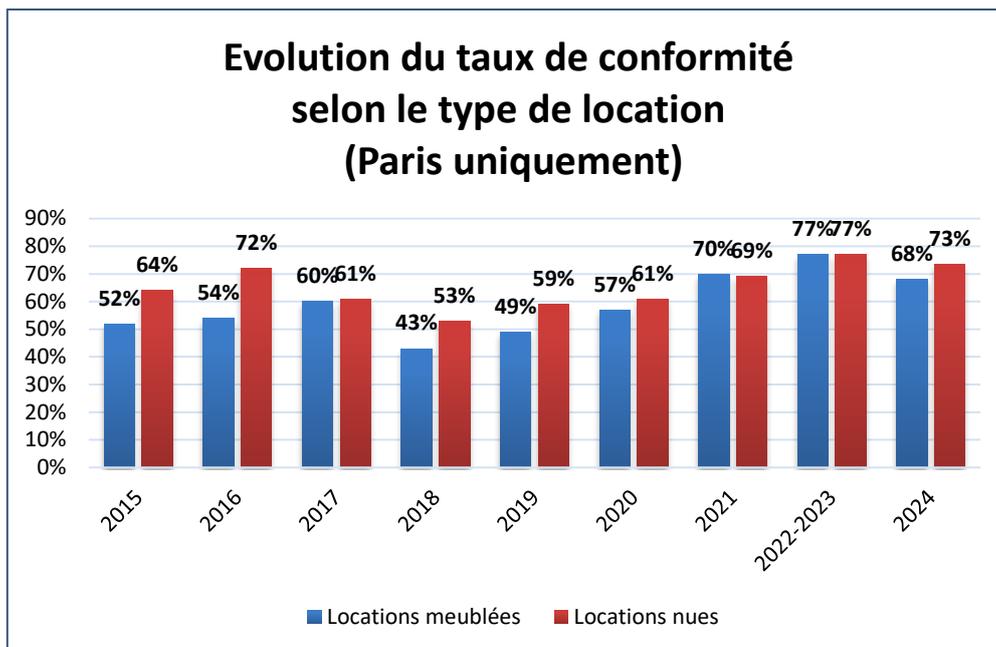
Ainsi, sur l'ensemble de notre panel, **70 % des locations nues ont un loyer conforme, ce qui est le cas d'à peine plus d'une location meublée sur deux (56 %)**. Nous constatons un écart de 14 points selon le type de baux, soit une différence semblable à celle sur la période 2022-2023 (13 points). En revanche, les différences sont plus significatives entre la capitale et la banlieue.

*Le taux de conformité des locations meublées en Seine-Saint-Denis est le plus mauvais score jamais constaté depuis la réalisation de cette étude.*

Sur Paris, 68 % des locations meublées sont conformes, 73 % pour les locations nues. Or, l'année dernière, ces taux étaient identiques selon le type de baux et atteignaient 77 %. Non seulement, les scores ont diminué en 2024 mais, de surcroît, un écart s'est de nouveau creusé entre les logements meublés et nus.

Pour la Seine-Saint-Denis, le constat est encore plus sévère. Si le taux de conformité des locations nues est tout juste correct avec 65 %, **il plonge littéralement pour les locations meublées avec un score de 39 %**, soit une différence de 26 points ! A titre de comparaison, sur la

période 2022-2023, les taux de conformité des baux nus et meublés étaient respectivement de 68 % et de 48 %. L'écart était déjà certes important (20 points), mais le taux de conformité des baux meublés n'était pas aussi bas. Si les locations nues se sont bien maintenues (une érosion de 3 points), les locations meublées ont atteint un taux *jamais* vu depuis la réalisation de cette étude. Même l'année 2018, qui se caractérise par l'annulation de l'encadrement des loyers par les juridictions administratives, affiche un taux supérieur de 43 %. **La situation est donc critique et il paraît indispensable que les contrôles s'accroissent en banlieue parisienne.**



Concernant la capitale, comme indiqué précédemment, l'année 2024 met un terme à la relative identité de score des locations nues et meublées. En effet, ces taux étaient identiques l'année dernière et accusaient seulement 1 point d'écart en 2021. Il faut remonter à 2020 pour retrouver une différence similaire (4 points), mais avec des taux pourtant bien plus bas. Avec ses 73 % concernant les baux nus, l'année 2024 affiche un score très honorable, en 2<sup>ème</sup> position depuis la réalisation de cette étude, la 1<sup>ère</sup> place du podium étant occupée par la période 2022-2023 avec ses 77 % de conformité. Il faut remonter jusqu'en 2016 pour avoir un taux aussi important, bien que légèrement inférieur, à savoir 72 %. Depuis cette date, et jusqu'en 2022, le taux de conformité des locations nues avait toujours été inférieur à 70 %.

Pour les locations meublées, le taux de 68 % est le 3<sup>ème</sup> meilleur score constaté et revient au niveau de l'année 2021. Avant la crise sanitaire, les taux de conformité étaient bien plus bas pour ces types de location, avec des taux souvent inférieurs à 60 %. De fait, malgré une légère dégradation, la situation n'est pas catastrophique dans la capitale.

## 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. Toutes nos enquêtes ont mis en avant cette différence de résultats selon le type de gestion, directe ou intermédiée, et celle-ci ne fait pas exception. Ainsi **70 % des annonces passées par un professionnel sont conformes, contre 57 % pour celles émanant d'un bailleur louant en direct.**

Ici encore, la diminution du taux de conformité sur l'ensemble des annonces se traduit par une dégradation du score affectant principalement les particuliers. Sur la période 2022-2023, le taux de conformité des professionnels était de 74 %. Nous constatons donc un écart de 4 points par rapport à 2024. Mais la différence est plus importante pour les bailleurs, qui étaient 65 % à proposer des loyers conformes, soit 8 points de plus qu'aujourd'hui. Cette situation se constate également sur Paris et la Seine-Saint-Denis. Ainsi, 82 % des annonces des professionnels pour des logements situés dans la capitale sont conformes, soit un taux similaire à celui de l'année précédente, qui était de 83 %. (suite page 43).

# LE CONTOURNEMENT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

L'encadrement des loyers ne concerne que les logements constituant la résidence principale du locataire, les lieux devant être occupés 8 mois par an, sauf cas particuliers (obligations professionnelles, raisons de santé...). Il ne s'applique pas aux locations saisonnières ni aux logements de fonction.

Or, depuis quelques années, nous voyons se développer des annonces concernant des « baux code civil », c'est-à-dire pour des locations ne constituant pas la résidence principale du locataire. Or, il est impossible de savoir quel usage il sera réellement fait du logement.

## Description du professionnel

BAIL CIVIL à usage UNIQUEMENT :

- de bureau
- de résidence secondaire
- ou loué au nom d'une société pour un salarié

A 2min du métro Garibaldi (ligne 13) et de toutes commodités, au 1er étage, appartement 2 pièces de 24m<sup>2</sup> comprenant entrée avec placard, 1ere pièce avec coin cuisine aménagée, et seconde pièce avec accès salle d'eau avec WC.

Dans l'annonce ci-dessous, le logement est décrit comme un bien classique et ses qualités sont mises en avant. On ne voit en aucun cas pourquoi il serait davantage « parfait » pour une résidence secondaire qu'une résidence principale, si ce n'est de vouloir attirer les deux types de locataires. Or, en l'espèce, le loyer excède de plus de 343 € le maximum autorisé.

## Location appartement 1 pièce 19 m<sup>2</sup>

75003 Paris 3e (Archives)

**1 170 €** par mois charges comprises

| Dont 70 € par mois de charges

Charmant studio au coeur du Marais - Idéal pied-à-terre ou logement de fonction. L'agence Stéphane Plaza Immobilier vous invite à découvrir ce studio niché rue Pastourelle, au coeur du Marais, entre la rue de Bretagne et la rue des Archives. Situé au 3e étage d'un immeuble sur cour, cet appartement vous offre un cadre de vie calme et paisible, tout en étant à deux pas de l'animation du quartier.

Ce studio se compose d'un lit mezzanine optimisant l'espace, d'un petit salon convivial avec coin repas, d'une cuisine ouverte entièrement équipée, et d'une salle de douche moderne avec WC.

Disponible immédiatement, ce studio est parfait pour une résidence secondaire ou un logement de fonction en plein coeur de la capitale.

Copropriété de 7 lots.

Par ailleurs, certaines agences reprennent la terminologie employée en matière d'encadrement des loyers mais en induisant en erreur le locataire. Ci-dessous, un logement de grand standing est indiqué comme ne faisant l'objet d'aucun complément de loyer. Pourtant le loyer excède de 4 257 € le maximum autorisé. Or, il est indiqué que la location se fait uniquement dans le cadre d'un bail code civil. Pourquoi dans ce cas avoir fait référence au complément de loyer ? D'autant qu'au regard des caractéristiques du bien, il pourrait aisément en bénéficier. Une confusion peut être créée ici dans l'esprit du locataire qui pense que le loyer est encadré alors qu'il ne l'est pas.

14 000 € / MOIS \*

**Loyer 14 000 € / mois par mois, charges comprises, dont :**

- 480 € de charges locatives (Modalités des charges en cours de mise à jour)
- **Aucun complément de loyer**

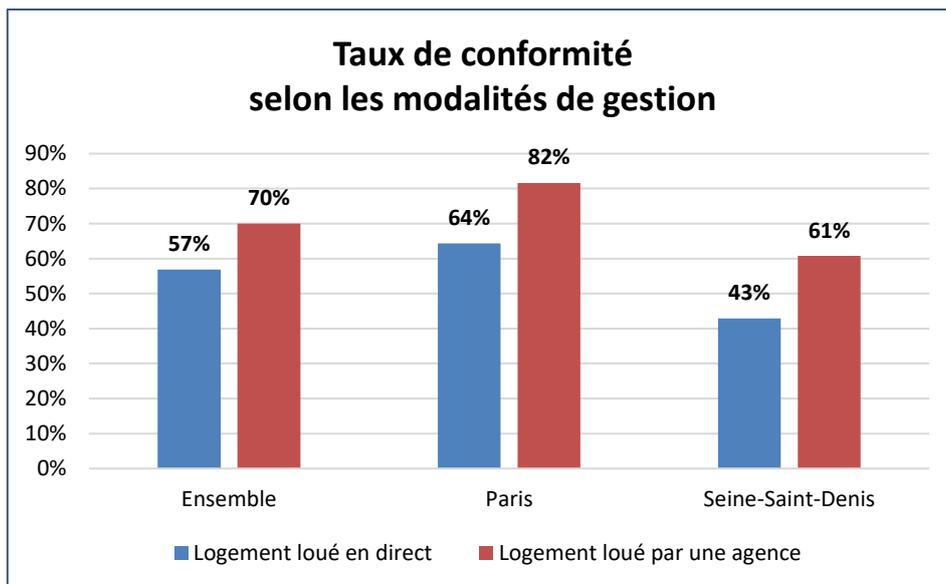
Part honoraires état des lieux : en cours de mise à jour

Dépôt de garantie : 13 520 €

Paris 8 - Rue de Courcelles - Parc Monceau - Appartement de 256 m<sup>2</sup> entièrement rénové au 1er étage avec ascenseur d'un immeuble de style Haussmannien. Il comprend : une entrée, un grand salon, une salle à manger, une cuisine meublée et équipée, une chambre parentale avec sa salle de douche quatre autres chambres, deux salle de douche et 3 wc. Rénovation haut de gamme - Belle hauteur sous plafond. Disponibilité : 1er août 2024 Loyer 14 000,00 € charges comprises par mois NB : Cet appartement est proposé à la **location uniquement en bail Code Civil** (résidence secondaire ou en bail société) Honoraires : 10 % du loyer annuel hors charges + TVA (20%) soit : 19 468.80€ TTC VISITE VIRTUELLE ET / OU 360° DISPONIBLE .

Le bail « code civil » relève de la seule volonté des parties. Elles peuvent donc fixer librement une durée ou un montant de loyer totalement différents de ceux imposés par la loi du 6 juillet 1989 (prévoir une durée de 6 mois avec un loyer charges comprises par exemple). Ce type de contrat est licite mais il ne doit pas aboutir à contourner les textes en vigueur. En l'état, il est impossible de savoir si les locataires de ces biens sont effectivement des salariés logés par leur employeur, des vacanciers ou des personnes qui y ont établi leur résidence principale. Une action en requalification du bail serait alors nécessaire dans ce cas.

En tout état de cause, le développement de ces contrats montre la volonté des bailleurs de contourner les règles impératives de la loi du 6 juillet 1989.



L'érosion est donc minime de sorte que les professionnels parisiens se sont maintenus à un taux élevé de conformité, ce qui est à souligner au regard du contexte de dégradation générale de l'application

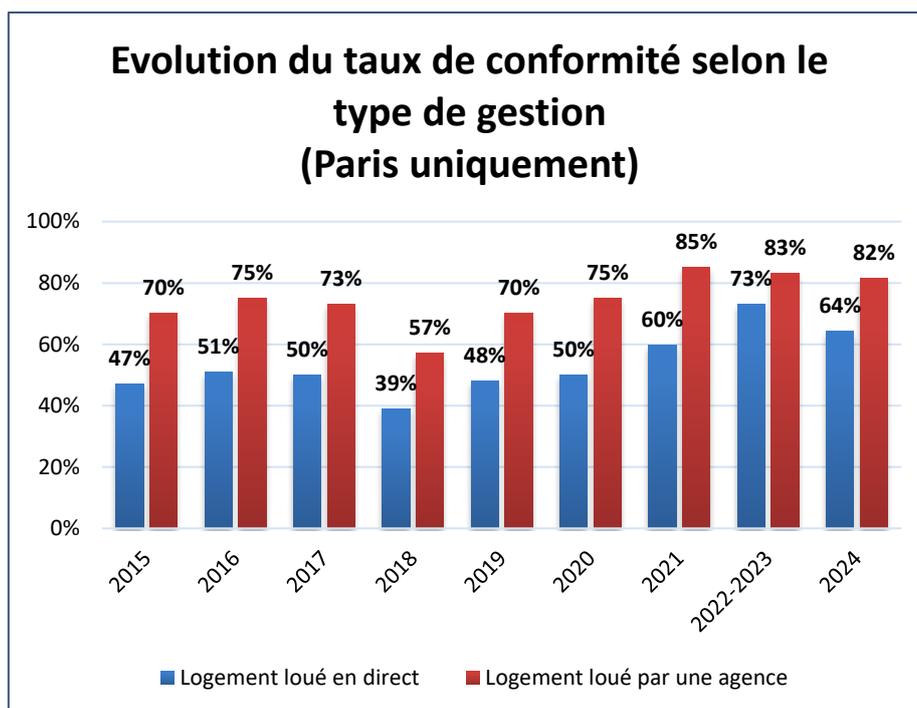
*On note un écart identique de 21 points entre les taux de conformité des annonces des professionnels et des particuliers, selon que les logements soient situés à Paris ou en banlieue.*

de l'encadrement des loyers. En Seine-Saint-Denis, les résultats sont moins bons (61 % contre 66 % en 2022-2023) mais demeurent acceptables. En revanche, comme attendu, les taux de conformité des particuliers connaissent des baisses importantes.

Sur Paris, 64 % des offres locatives des bailleurs louant en direct sont conformes, contre 73 % l'année précédente, soit une baisse de 9 points.

Et en banlieue, la diminution est de 10 points, passant ainsi de 53 % à 43 % en 2024.

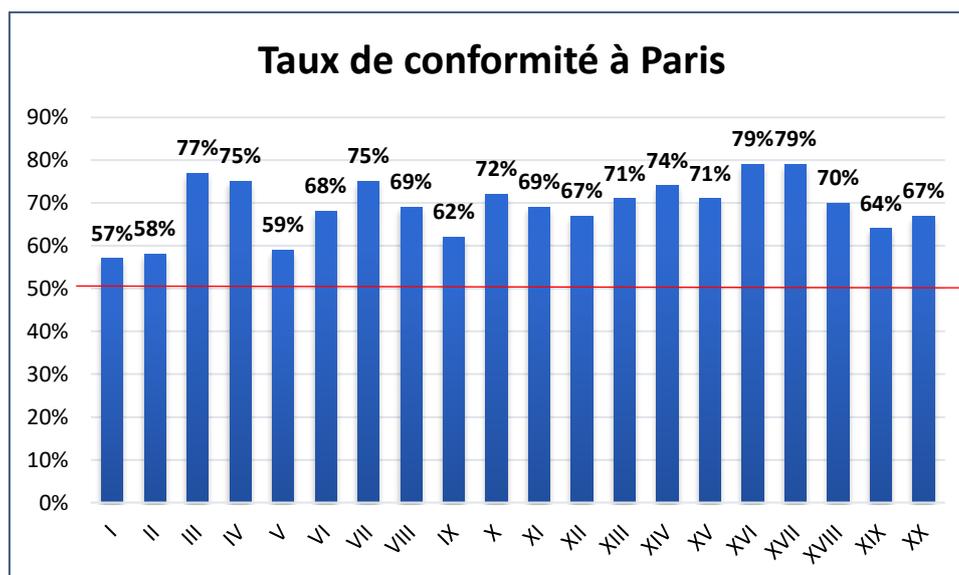
**Ce taux est d'ailleurs l'un des plus mauvais constatés puisqu'il faut remonter à 2018 pour en trouver un du même acabit, à savoir 39 %.** Surtout, on constate un écart identique entre les taux de conformité à Paris et en banlieue, et ce quel que soit le type de gestion. Nous avons ainsi 21 points de différence concernant les professionnels (82 % vs 61 %) et les particuliers (64 % vs 43 %).



Dans la capitale, le taux de conformité des professionnels se trouve dans la fourchette haute commencée en 2021 avec 85 % de conformité, taux jamais atteint depuis. Pour les particuliers, le taux de 64 % constitue certes une baisse par rapport à l'année dernière mais s'avère meilleur que celui de 2021. Le recul n'est donc pas total et reste à savoir comment le marché va réagir en 2025.

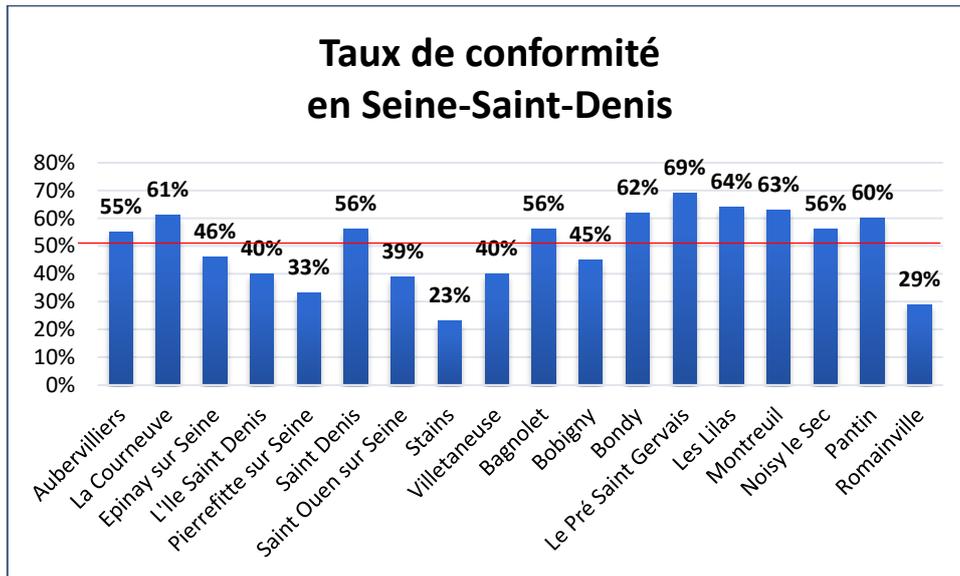
## 6. Répartition géographique des taux de conformité

Sur Paris, tous les arrondissements ont un taux de conformité supérieur à 50 %, 17 ont un score supérieur à la moyenne de notre étude (à savoir 63 %) et 9 ont un taux supérieur ou égal à la moyenne dans la capitale (71 %).



Le caractère cossu ou non de l'arrondissement n'a pas nécessairement d'incidence sur le taux de conformité. Ainsi, le VII<sup>ème</sup>, sans doute l'un des quartiers les plus chers de la capitale, présente un score de 75 % alors que le XIX<sup>ème</sup>, bien plus populaire, a un taux de 64 %. De même, le XVI<sup>ème</sup> présente un

score de 79 %, tout comme le XVII<sup>ème</sup>. En revanche, certains arrondissements, notamment de petite taille et situés au cœur de Paris affichent des résultats moins bons, 57 % pour le I<sup>er</sup> et 58 % pour le II<sup>ème</sup>. En revanche, les résultats en Seine-Saint-Denis sont très différents.



Ainsi, 10 communes ont un taux de conformité supérieur à 50 % ainsi qu'à la moyenne du département (53 %). Et elles ne sont que 3 à avoir un taux supérieur ou égal à celui de l'ensemble de notre panel (63 %). Certaines communes n'ayant que très peu d'annonces au sein de ce panel (Stains ou L'Île-Saint-Denis par exemple, avec une dizaine chacune), le taux de conformité est à relativiser. Pour autant, nous avons tenu à assurer une représentation proportionnelle de chacune de ces communes au sein de notre enquête en fonction de leur nombre d'habitants (*voir présentation de l'enquête page 10*). Il n'en demeure pas moins que des villes importantes telles qu'Aubervilliers et Saint Denis affichent des taux perfectibles avec respectivement 55 % et 56 % de conformité. Montreuil s'en sort mieux avec un score de 63 %, le taux moyen de notre étude.

## II- LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

### 1. Le montant des loyers proposés

**37 % des loyers proposés sont supérieurs au maximum autorisé, soit plus d'une annonce sur trois !**

Un taux encore beaucoup trop important alors que l'encadrement des loyers est mis en place depuis 2015, du moins dans la capitale, de sorte que son fonctionnement devrait être maîtrisé par l'ensemble des acteurs. Nous sommes donc confrontés à une violation délibérée de la loi.

Taux d'annonces non conformes	
Paris	29 %
Seine-Saint-Denis	47 %
Ensemble	37 %

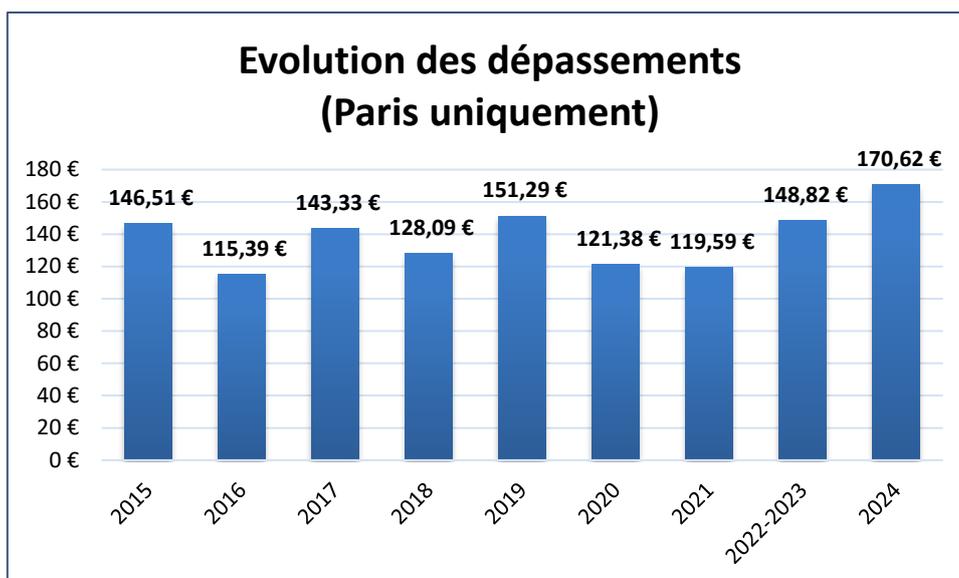
Nous avons un écart de 18 points entre les taux de non-conformité de Paris et de Seine-Saint-Denis. Une différence qui s'est accrue d'un point par rapport à l'année dernière.

	Montant moyen du dépassement (mois / an)	Taux moyen du dépassement
Paris	170,62 €	17 %
Seine-Saint-Denis	149,83 €	20 %
Ensemble	158,96 €	19 %

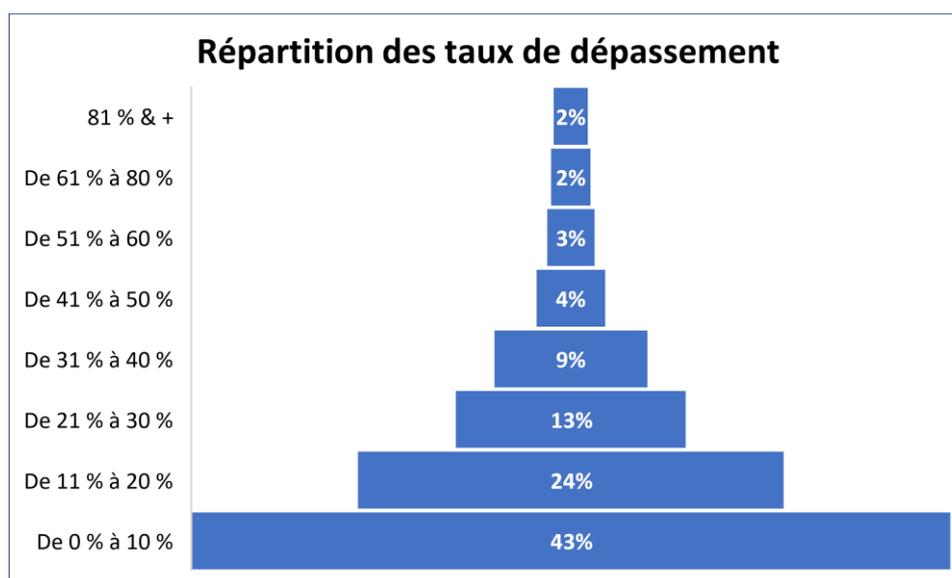
Sur l'ensemble de notre panel, le montant moyen de dépassement des loyers est de **158,96 € par mois, soit 1 907,52 € à l'année, avec un taux moyen de 19 %**. Cela signifie qu'en moyenne les bailleurs proposent un loyer supérieur de 19 % au maximum autorisé, représentant 158,96 € réclamés en toute illégalité. Sur Paris, le montant du dépassement est de 170,62 €, pour un taux de 17 % tandis qu'en Seine-Saint-Denis, le montant est inférieur (149,83 €) mais le taux légèrement supérieur (20 %). 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. Des résultats qui sont supérieurs à ceux constatés l'année dernière surtout à Paris. Ainsi, nous avons 21,80 € d'écart par mois, en comparaison avec 2022-2023. Soit plus de 260 € à l'année.

	Montant du dépassement		Taux du dépassement	
	2024	2022-2023	2024	2022-2023
Paris	170,62 €	148,82 €	17 %	15 %
Seine-Saint-Denis	149,83 €	140,05 €	20 %	18 %
Ensemble	158,96 €	143,68 €	19 %	17 %

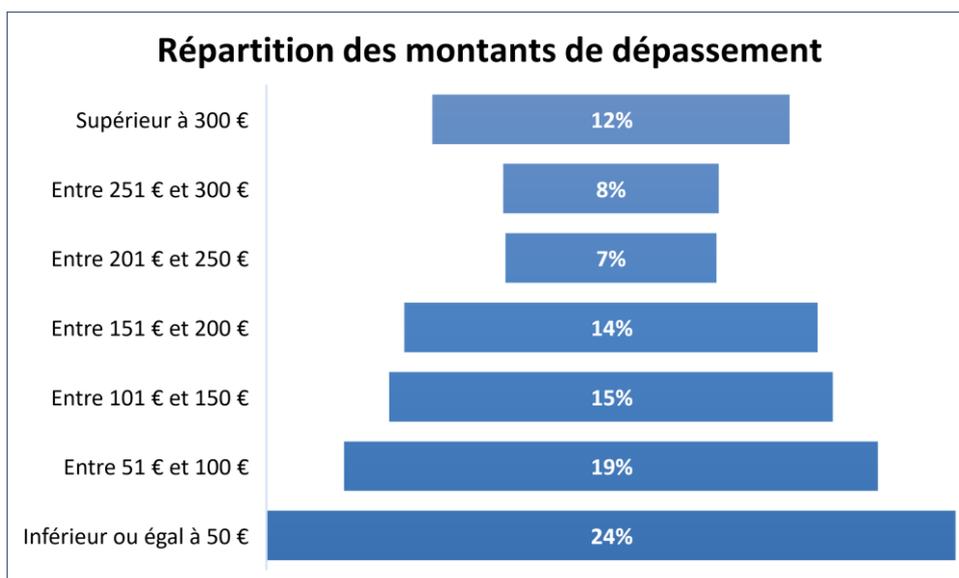
**Il s'agit du montant de dépassement le plus élevé jamais constaté depuis la réalisation de cette étude.** Il était auparavant de 151,29 €, en 2019. Une différence considérable donc et qui remet en cause la relative stabilité qui existait au début des années 2020. En Seine-Saint-Denis, l'écart est moindre par rapport à l'année dernière avec 9,78 € par mois, soit 117,36 € à l'année.



Une grande partie des taux de dépassement n'excède pas 10 % du loyer (43 %). 67 % des annonces de notre panel ont un taux de dépassement inférieur ou égal à 20 %. **A contrario, cela signifie qu'une annonce sur trois à un taux de dépassement supérieur à 21 %.** Ainsi, pour un loyer de 726 € comprenant un dépassement de 21 %, cela correspond à un supplément de 126 € par mois, soit 1 512 € à l'année.

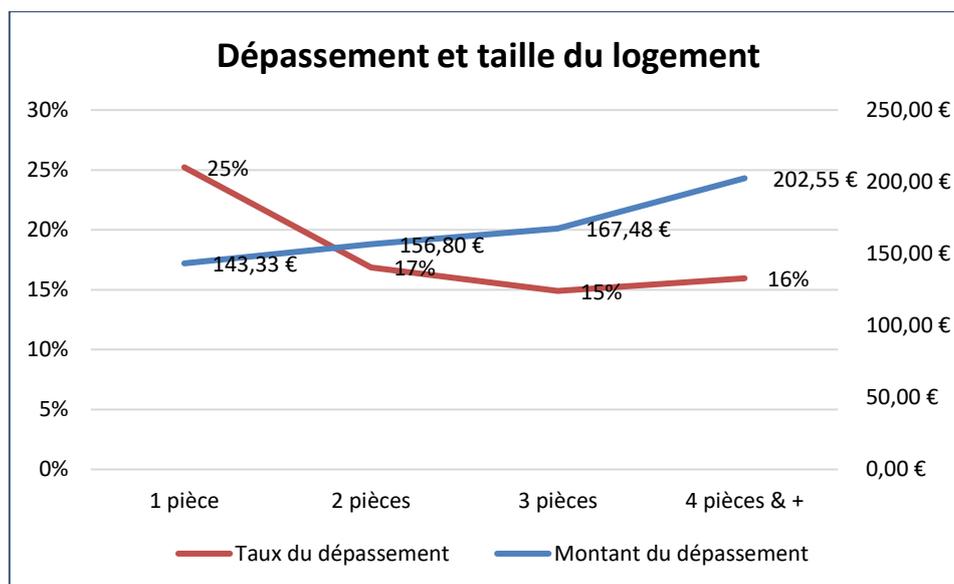


Concernant le montant des dépassements, dans près d'un quart des logements concernés, il est inférieur ou égal à 50 € par mois. Mais si les taux de dépassement décroissent au fur et à mesure, et ce assez rapidement, cela n'est pas le cas pour les montants excédentaires, dont la courbe est plus fluctuante. Ainsi, dans 34 % des cas, les loyers subissent un dépassement compris entre 51 € et 150 €. Et 12 % des annonces ont un loyer excédant de plus de 300 € le maximum autorisé. Soit plus de 3 600 € à l'année réclamés en toute illégalité.



## 2. Taux de dépassement et taille du logement

Les dépassements constatés varient également en fonction de la taille du logement et du nombre de pièces qu'il contient. Ainsi, **le montant moyen de dépassement d'un studio est de 143,33 € alors qu'il est de 202,55 € pour un 4 pièces.**



Comme souvent, nous constatons que la courbe des montants des dépassements est croissante, de façon linéaire ou presque, tandis que celle relative aux taux de dépassement est décroissante. Dans la mesure où l'excédent est calculé de façon relative par rapport au loyer maximum, il est normal qu'à pourcentage égal, le montant des sommes réclamées illégalement soit plus important pour les grands logements. A titre d'exemple, un dépassement de 10 % sur un loyer de 500 € ou de 1 000 € ne représente pas le même montant alors que le taux est identique.

	MONTANT DU DEPASSEMENT				TAUX DU DEPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
<b>Paris</b>	142,25 €	187,66 €	168,60 €	258,67 €	22 %	16 %	11 %	10 %
<b>Seine-Saint-Denis</b>	144,57 €	128,85 €	166,93 €	188,23 €	29 %	18 %	17 %	17 %
<b>Ensemble</b>	143,33 €	156,80 €	167,48 €	202,55 €	25 %	17 %	15 %	16 %

Bien que les loyers soient plus élevés à Paris, on constate un dépassement quasi-identique entre la capitale et la banlieue concernant les studios, ce qui montre à quel point les loyers ont fait l'objet de forte augmentation sur ce territoire. Les taux de dépassement s'en ressentent puisqu'il est de 29 % en Seine-Saint-Denis, toujours pour les studios, contre 22 % à Paris. Il en est de même pour les 3 pièces, qui ont des montants très proches. Les 2 pièces et les grands logements présentent des écarts significatifs selon la localisation géographique, ce qui est davantage conforme à la réalité économique de ces territoires.

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 +
<b>2015</b>	132,15 €	149,70 €	160,20 €	224,96 €	23 %	15 %	10 %	9 %
<b>2016</b>	102,65 €	123,96 €	144,57 €	125,50 €	20 %	14 %	10 %	5 %
<b>2017</b>	117,37 €	141,09 €	220,65 €	202,11 €	19 %	13 %	14 %	7 %
<b>2018</b>	106,28 €	132,05 €	186,00 €	258,78 €	20 %	15 %	13 %	13 %
<b>2019</b>	121,66 €	155,80 €	175,05 €	219,03 €	21 %	15 %	12 %	9 %
<b>2020</b>	102,71 €	126,73 €	139,93 €	182,72 €	18 %	13 %	9 %	8 %
<b>2021</b>	105,57 €	112,48 €	128,99 €	203,82 €	20 %	14 %	11 %	14 %
<b>2022-2023</b>	124,60 €	130,47 €	153,00 €	215,85 €	24 %	15 %	12 %	16 %
<b>2024</b>	143,33 €	156,80 €	167,48 €	202,55 €	25 %	17 %	15 %	16 %

L'année 2024 est la plus mauvaise jamais constatée concernant les studios. Les dépassements en 2022-2023 étaient de 124,60 €, somme déjà importante, et de 132,15 € en 2015, année de mise en place de l'encadrement des loyers. Cela permet de voir la tension qui existe sur les petits logements, aussi bien à Paris qu'en banlieue. Ce triste record est également palpable, mais dans une moindre mesure, pour les 2 pièces, dont les 156,80 € réclamés illégalement constituent également le montant le plus élevé jamais vu. Il faut remonter à 2019 pour retrouver un montant similaire, à savoir 155,80 €. En revanche, la situation est meilleure pour les grands logements.

Bien que le montant réclamé pour les 3 pièces soit supérieur à celui de l'année précédente (167,48 € vs 153,00 €), nous sommes loin des 175 € constatés en 2019 et des 186 € de 2018. Quant aux 4 pièces, les 202,55 € s'inscrivent dans une moyenne assez basse, cette somme étant inférieure à celle de 2022-2023 et presque identique à celle de 2021. Il faut remonter à 2019 pour trouver un montant inférieur à celui de 2024 avec 182,72 €. Nous avons donc, concernant les 4 pièces, une certaine stabilité dans les loyers proposés.

### 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 taux de dépassement.

		Moyenne	Meublé	Nu	Agence Immobilière	Propriétaire bailleur
Paris	Montant moyen de dépassement	170,62 €	186,03 €	152,46 €	171,75 €	170,28 €
	Taux moyen de dépassement	17 %	19 %	15 %	15 %	18 %
Seine-Saint-Denis	Montant moyen de dépassement	149,83 €	162,66 €	130,97 €	129,18 €	169,94 €
	Taux moyen de dépassement	20 %	23 %	16 %	18 %	23 %
Ensemble	Montant moyen de dépassement	158,96 €	172,37 €	141,08 €	140,79 €	170,12 €
	Taux moyen de dépassement	19 %	22 %	15 %	17 %	20 %

Généralement, les locations meublées ainsi que celles gérées en direct par le bailleur se caractérisent par un montant de dépassement supérieur en comparaison avec les autres types de location ou de gestion. Cette étude confirme ces constatations issues des précédentes enquêtes, mais avec quelques spécificités.

Sur l'ensemble du panel, les locations meublées se caractérisent ainsi par un montant de dépassement de 172,37 €, soit 31,29 € de plus que les locations nues. **Cela signifie qu'en plus d'avoir un taux de conformité moindre que les locations classiques, les meublées se voient attribuer un loyer dépassant davantage le plafond légal par comparaison à un bail nu.** Une double peine en quelque sorte. De même, les agents immobiliers ont un montant de dépassement de 140,79 €, soit 29,33 € de moins par rapport à un logement loué en direct. Les professionnels font donc preuve de davantage de retenue dans la détermination du loyer. En revanche, sur Paris, cela n'est pas tout à fait le cas. En effet, les montants de dépassement sont quasi-identiques selon les types de gestion (171,75 € vs 170,28 €), de sorte que le caractère intermédiaire ou non de la location n'a pas eu d'impact pour les locataires. Mais concernant les types de baux, nous constatons bien une différence selon que le bien soit en meublé ou nu, avec un écart de 33,57 € en moyenne par mois.

En Seine-Saint-Denis, les écarts sont davantage marqués, 31,69 € entre les locations meublées et nues, 40,76 € entre un bien loué en direct ou par une agence.

## EVOLUTION DES DEPASSEMENTS DEPUIS 2015

	2024	2022 2023	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Moyenne</b>	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 %
<b>Location nue</b>	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 %
<b>Location meublée</b>	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 %
<b>Gestion directe par le bailleur</b>	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 %
<b>Recours à un agent immobilier</b>	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 %

**Le montant moyen de dépassement est le plus élevé jamais constaté dans le cadre de cette étude.**

Si cela n'est pas le cas pour les locations nues, il s'en faut de peu, puisqu'il faut remonter à 2019 pour avoir un montant supérieur avec 152,06 € de dépassement.

En revanche, le dépassement constaté pour les logements loués en direct dépasse de très loin les valeurs précédentes. Le montant le plus important avait été vu en 2019, avec un dépassement de 153,13 €. L'édition 2024 fait pire avec près de 17 € supplémentaires par mois. **Jamais un excédent n'a d'ailleurs atteint un tel montant.**

Seuls les professionnels se maintiennent. Bien qu'il soit supérieur aux montants constatés en 2020 et 2021, il s'inscrit dans ceux de 2022-2023, de 2019 ou encore de 2015. Si un tel résultat n'est pas forcément très bon, il ne s'agit pas pour autant du plus mauvais.

#### 4. La problématique du complément 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*).

En pratique, il est 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 il est parfois difficile de cacher son désappointement lorsque l'on découvre un complément dont l'existence paraît, au mieux hasardeuse, au pire abusive.

Sur ce point, **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.** Au candidat locataire donc d'être vigilant et de s'assurer que les caractéristiques du logement justifient ou non un tel complément. Car il n'est pas rare que les propriétaires enjolivent leur bien : immeuble de « *standing* », de « *bon standing* », de « *très bon standing* », « *magnifique appartement* »... tout y passe au point que l'on se croirait dans une foire au dithyrambe. (*suite page 53*)

# LE COMPLEMENT DE LOYER

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

Cependant, un complément de loyer ne peut être appliqué que si les caractéristiques de localisation ou de confort du logement réunissent *cumulativement* les conditions suivantes<sup>1</sup> :

**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, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement comporte des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité ou dont le niveau de performance énergétique est de classe F ou G (passoire énergétique).

A titre d'exemple, une terrasse, une hauteur sous plafond importante, des équipements luxueux ou une vue directe sur un monument peuvent justifier un complément de loyer.

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

La question se pose pour des travaux de réfection du logement. Il n'est pas rare que des bailleurs mettent en avant le fait que le logement a été totalement rénové. Or, par principe, le propriétaire est tenu de remettre au locataire un logement décent en bon état d'usage, d'entretien et de réparation, et d'y réaliser, en cours de bail, tous les travaux nécessaires, autres que ceux incombant au locataire. La rénovation du logement constitue donc une obligation du propriétaire qui ne peut donner lieu à un complément de loyer. Toutefois, il a été jugé que cela était possible lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration importants (remplacements des radiateurs, réfection totale de la cuisine...).

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 »).

Ainsi, ce studio de 9 m<sup>2</sup> loué pour 490 €/mois. Or, pour un tel bien, **le loyer maximum est de 312,30 €, soit 177,70 € de moins !** Le propriétaire indique qu'il s'agit d'un immeuble de standing, situé proche de certains monuments parisiens, même s'il n'est pas fait état d'une vue directe.

Autant d'éléments pouvant éventuellement justifier un complément de loyer à ceci près que celui-ci n'est pas précisé dans l'annonce malgré son caractère obligatoire et, surtout, les toilettes de cet appartement sont sur le palier. **Or, il s'agit d'un cas où tout complément est prohibé.** De fait, malgré les caractéristiques du bien, le loyer proposé par le propriétaire est illégal.

### Location Paris 16

1 Pièce · 9 m<sup>2</sup> · Paris 75016

**580 €** Charges comprises

#### Description

La Muette Nord, à proximité des jardins du Ranelagh, du Bois de Boulogne, de la Seine, de la Tour Eiffel et du Trocadéro, dans un immeuble XIXème, de standing, Haussmanien, dans l'escalier de service, au dernier étage

Une pièce, sur cour intérieur, lumineuse et calme, avec cabine de douche spacieuse à l'intérieur.

WC sur palier. Serrure A2P sécurisée.

490 €/mois + 90€ de charges (eau et électricité compris), soit 580€/mois. Durée minimale d'une année.

Autre exemple, ce bailleur qui fixe un complément de loyer de 70 €, mais sans que le descriptif des lieux ne permette d'en justifier réellement l'existence. Le fait que l'immeuble soit bien entretenu et qu'il y ait un ascenseur ne sont pas des éléments suffisants pour appliquer un complément de loyer. A la lecture de l'annonce, il apparaît plutôt que le bailleur cherche à faire financer les travaux d'isolation du logement et à en faire supporter le coût à ses locataires, ce qui demeure contestable.

### Description

A Cote Centre Commercial BEAUGRENELLE ,Dans Immeuble Bien Entretenu avec ASCENSEUR:BEAU

2 PIECES EN TRES BON ETAT DONNANT SUR COUR CLAIRE ET CALME.IL est compose: D'UNE PETITE ENTREE , desservant SALLE DE BAINS(wc ,baignoire, lavabo ) ,CUISINE (2 plaques chauffantes, frigidaire ,placards , équipement machine a laver) ,SALLE A MANGER qui donne à droite

sur DRESSING équipé et au fond CHAMBRE DE 16 M2 .LE CHAUFFAGE ET L'EAU CHAUDE SONT

INDIVIDUELS au gaz ,par chaudière récente a condensation.DES TRAVAUX D'ISOLATION ONT ETE EXECUTES, AVEC CREATION VMC. chaque pièce est équipée D'UNE FENETRE A DOUBLE VITRAGE.

Le bien est situe dans une zone soumise a encadrement des loyers:LOYER DE BASE 1390E +MAJORATION DE 70E.

Dans le même registre, ce logement situé à Saint-Ouen proposé pour 1 350 € charges comprises, 1 300 € hors charges. Décrit comme ayant des « prestations haut de gamme », mais sans dire pour autant en quoi elles consistent, le logement se voit attribuer un complément de loyer de 499 €. Un montant correspondant à 38 % du loyer total ! Or, le DPE indique que le bien est classé F. Aucun complément de loyer ne peut donc être exigé : le loyer doit donc être plafonné au loyer de référence majoré (801 € en l'espèce).

## Appartement meublé à louer

2 pièces • 1 chambre • 32 m<sup>2</sup> • Étage 3/3

**1 350 € cc**

### Description du professionnel

PROCHE MAIRIE DE SAINT OUEN, TRES BEL APPARTEMENT, REFAIT A NEUF AVEC DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME, DE 2 PIÈCES MEUBLÉ, CALME, LUMINEUX ET TRAVERSANT.

AU 3<sup>ème</sup> ET DERNIER ETAGE D'UN IMMEUBLE 1930, L'APPARTEMENT COMPREND UNE CUISINE EQUIPEE SEMI OUVERTE SUR LE SEJOUR, UNE SALLE DE DOUCHE AVEC FENÊTRE, UNE BELLE CHAMBRE AVEC GRAND ESPACE DE RANGEMENTS.

TRES PROCHE DES METROS (LIGNES 13 ET 14) ET DE TOUS LES COMMERCES DE BOUCHE (COMMUNALE, MONOPRIX, ETC..) .

### Chauffage et diagnostics

 Chauffage au gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES)



Logement à consommation énergétique excessive

### À propos du prix

#### Détails du prix

1 350 € / mois

#### Zone soumise à encadrement des loyers

Le loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) est de 801 €

Loyer charges comprises

**1 350 € / mois**

Dont

Loyer de base (hors charge)

801 €

Complément de loyer (?)

499 €

Provisions pour charges avec régularisation annuelle

50 €

Dans l'annonce suivante, nous avons un complément de loyer de 520 € / mois, sans que l'annonce n'apporte la moindre explication quant à son existence. Aucune photo n'a été publiée et il n'est fait aucune référence aux caractéristiques de l'immeuble ou du logement. Si la proximité avec le Champ de Mars pourrait laisser penser une vue sur la Tour Eiffel, rien n'est indiqué en ce sens. Or, il ne fait aucun doute que dans l'affirmative, le bailleur n'aurait pas manqué de valoriser son bien en mettant en avant une vue directe sur ce monument.

**Location appartement 3 pièces 75 m<sup>2</sup>**  
**2.700 €**  
**Paris 15e (75015)**  
3 pièces / 2 chambres / 75 m<sup>2</sup>  
Avenue de Suffren, Champ de Mars.  
Très bel appartement récent, clair et calme, refait à neuf.  
Séjour, 2 chambres, grande cuisine, salle de bain neuve avec vraie douche et une baignoire, wc séparés. Balcon, placards.  
Chauffage collectif. Code, parlophone, gardienne.

Conditions financières

<b>Loyer charges comprises</b>	<b>Dont charges</b>	<b>Dépôt de garantie</b>
2.700 € / mois	170 € / mois	2.530 €

Zone soumise à encadrement des loyers

<b>Loyer de référence majoré</b>	<b>Complément de loyer</b>
2.010 €	520 €

Mais si, parfois, il est possible de trouver une explication à l'existence d'un complément de loyer, même en procédant par supposition, ce n'est pas le cas dans l'annonce suivante où le bailleur applique un complément de loyer de 258,98 €, soit près d'un tiers de l'enveloppe globale, sans autre explication si ce n'est que le bien est situé dans le quartier de Montmartre. Il n'est fait aucune mention à une vue sur un monument, au standing de l'immeuble ou à la qualité des équipements.

**Paris 18e (75018)**  
1 pièce / 15,94 m<sup>2</sup>  
Montmartre secteur de la rue Lepic, studio de 15.94m<sup>2</sup> comprenant entrée, pièce à vivre, coin cuisine équipé, salle d'eau avec lavabo, cabine de douche, sèche serviette et wc.

Conditions financières

<b>Loyer charges comprises</b>	<b>Dont charges</b>	<b>Dépôt de garantie</b>
825 € / mois	40 € / mois	785 €

Zone soumise à encadrement des loyers

<b>Loyer de référence majoré</b>	<b>Complément de loyer</b>
526,02 €	258,98 €

Une question qui se pose souvent concerne la possibilité d'appliquer un loyer à part pour la location d'annexes du logement. Sauf cas particulier, cela n'est pas possible, la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs s'appliquant aux locations de locaux à usage d'habitation qui constituent la résidence principale du preneur, « ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ». Dans l'annonce ci-dessous, l'agence immobilière applique un complément de 50 € pour la mise à disposition d'une cave et de 80 € pour l'existence d'un local privatif vélo et poussette, local qui n'est d'ailleurs pas mentionné dans les surfaces annexes du logement, de sorte que son caractère exclusivement privatif pourrait être discuté. **Ce sont ici 130 € qui sont exigés illégalement, le logement ne présentant aucune caractéristique particulière de confort.**

2 pièces • 1 chambre • 30 m<sup>2</sup> • Étage 0/5  
**870 €<sup>cc</sup>**

Dans une petite copropriété, au rez-de-chaussée, venez visiter cet appartement de 2 pièces de 30m<sup>2</sup> comprenant : entrée, séjour, cuisine aménagée, chambre, salle d'eau avec WC.  
 Chauffage et eau individuel GAZ.

Cave + local

LOYERS ENCADRES:

Loyer de Référence: 19.4 euros/m<sup>2</sup>  
 Loyer de Référence Majoré: 23.3 euros/m<sup>2</sup>  
 Loyer de base 700 euros + 50 euros (cave) + 80 euros (local privatif vélos + poussettes) + 40 euros charges  
 soit 870 euros ttc  
 Honoraires agence locataire 450.75 euros dont 90.15 euros d'état des lieux.

### Caractéristiques

Surfaces annexes	Services et accessibilité	Cuisine	Hygiène
Cave	Pas d'ascenseur	Cuisine équipée	Salle d'eau (douche)

**Détails du prix**  
 870 € / mois ^

<b>Loyer charges comprises</b>	<b>870 € / mois</b>
Dont	
<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Complément de loyer <span style="font-size: 0.8em;">?</span></span>	130 €
Provisions pour charges avec régularisation annuelle	40 €

Dans une autre annonce, un bailleur a justifié son complément de loyer de 183 € par « la qualité de l'immeuble, la présence d'un ascenseur, l'état et les aménagements du studio avec de nombreux placards, sa clarté et la location d'une cave avec le studio ». On voit que le bailleur a mis ici tous les arguments possibles pour pouvoir appliquer un complément de loyer. Si certains peuvent s'entendre, comme la qualité de l'immeuble, d'autres ne sont pas recevables, telle la présence d'une cave, qui constitue une annexe au logement, et l'ascenseur, qui constitue un équipement dont le locataire s'acquitte des charges et qui ne peut donc permettre d'appliquer un complément de loyer. Il en va de même pour la présence de placards : le logement est loué nu et non meublé de sorte que le bailleur ne peut invoquer la présence de mobilier, sommaire de surcroît.

Bel immeuble pierre de taille avec ascenseur, parking vélo et digicodes.

Studio bien structuré de 16 m<sup>2</sup> (15,77 m<sup>2</sup> Carrez) sur cour, loué vide et non meublé au 6<sup>ème</sup> étage AVEC ASCENSEUR :

- une pièce principale avec un très grand placard mural de 4 portes, un placard à gauche de la fenêtre et un chauffage électrique,
- une cuisine avec une fenêtre, des placards, un chauffage électrique à inertie réfractive, un chauffe-eau et un bloc cuisine doté d'un évier, de plaques électriques à induction, d'un réfrigérateur,
- une salle d'eau avec un vrai WC (pas de broyeur), un lavabo, une douche et un chauffage électrique,
- Loué avec une cave au sous-sol de l'immeuble sèche et cimentée de 3 m<sup>2</sup>.

Loyer total de 720 €/mois + 30 € provision charges. Eligible APL. Zone soumise à l'encadrement des loyers : montant du loyer de base 446€ ; montant du loyer de référence

majoré (loyer de base à ne pas dépasser) (15.77 x 34€) 536,18 €, montant du complément de loyer 183,82 € justifié par la qualité de l'immeuble, la présence d'un ascenseur, l'état et les aménagements du studio avec de nombreux placards, sa clarté, et la location d'une cave avec le studio).

Le complément de loyer peut être justifié, mais la question se pose alors de son montant. Dans l'annonce ci-dessous, **un complément de 406 € est appliqué pour une terrasse de 16 m<sup>2</sup>**. Le bailleur précise qu'il s'agit du prix du marché. Et effectivement, cela correspond à un ratio de 25 €/ m<sup>2</sup> environ, soit le montant identique du loyer de référence pour un logement. Autrement dit, le bailleur a considéré que la superficie de la terrasse était une extension de son appartement. La démarche n'est cependant pas illégale en soi, le montant du complément étant libre.

### Studio 1 pièce 42 m<sup>2</sup>

1 Pièce · 42 m<sup>2</sup> · Paris 75017

1 600 €  Charges comprises

#### Description

Appartement - 7<sup>ème</sup> étage - 42 m<sup>2</sup> - 2 pièces - Non meublé

Ce bien se compose d'un grand séjour avec canapé convertible très confortable avec une vue imprenable sur très belle copropriété sans vis à vis, **belle terrasse**.

Un coin bureau ou éventuellement chambre de 9 m<sup>2</sup>, salle d'eau avec douche italienne et rangement, cuisine équipée d'un lave vaisselle, réfrigérateur, offrant beaucoup de rangement fibre, gardien. Métro Pereire, commerces.

Les charges comprennent le syndic, l'eau froide, l'eau chaude et le chauffage !

Dans l'immeuble : un local vélo et un gardien. Le logement se situe à proximité du métro, RER C et des commerces.

#### ENCADREMENT DES LOYERS :

- Loyer de référence : 25,70 €/m<sup>2</sup> - soit 1 079,40 €/mois
- Loyer de référence majoré : 30,80 €/m<sup>2</sup> - soit 1 293,60 €/mois
- Complément de loyer : 406,40 € Terrasse de 16m<sup>2</sup>, prix du marché

Mais jusqu'où est-il possible d'aller ? Peut-on imposer une limite au complément de loyer ? Le plafonner afin qu'il n'excède pas une certaine proportion du montant du loyer par exemple ? L'annonce ci-dessous en constitue une illustration parfaite. Il s'agit d'un 5 pièces de 200 m<sup>2</sup>, meublé, situé dans l'un quartier très prestigieux de la capitale. Le descriptif, bien qu'un peu sommaire, laisse à penser que le bien est de qualité (présence d'une suite parentale, galerie d'entrée...) et les photos (non reproduites ici) le confirment. Le loyer maximum d'un tel logement est de 6 880 € par mois. **Or, il est proposé à... 17 000 € par mois, hors charges (18 000 € charges comprises).**

Il ne fait aucun doute qu'il s'agit d'un très beau produit pouvant bénéficier d'un complément de loyer, (qui n'est pas mentionné dans l'annonce) tant il s'avère être hors du marché par sa superficie et ses caractéristiques, mais nous avons ici **un loyer qui excède de 10 120 € par mois le plafond légal** ! Le montant du complément correspond à près d'une fois et demie fois le montant du loyer de référence majoré. Alors bien sûr, il s'agit ici d'un cas extrême, mais il doit amener à une réflexion sur les modalités de mise en œuvre du complément de loyer.

## Location appartement meublé 5 pièces 200 m<sup>2</sup>

75016 Paris 16e

**18 000 €** par mois charges comprises

Dont 1 000 € par mois de provisions sur charges - régularisation annuelle

### DESCRIPTIF DE CET APPARTEMENT À LOUER DE 5 PIÈCES ET 200 M<sup>2</sup>

Etoile - Foch. 75016 Paris : Avenue Foch - exceptionnel - 5 pièces meublé - 200m<sup>2</sup> - 4ème étage asc - galerie d'entrée - double réception - cuisine américaine équipée - 1 suite parentale - 2 chambres - 2 salles de bains - 3 wc - parking extérieur dans la cour - vue - neuf - clair - 18000 € cc

Loyer : 18 000 € par mois charges comprises	1 000 € par mois de provisions sur charges - régularisation annuelle (inclus dans le loyer)
200 m <sup>2</sup>	5 pièces
3 chambres	Meublé
Exposé Ouest	Chauffage : collectif
2 salles de bain	1 salle d'eau
3 WC	4e étage (sur 5)
Ascenseur	

## 5. Exemples d'annonces non-conformes

Voici quelques exemples d'annonces comportant des loyers supérieurs au maximum autorisé.

### ① Un 2-pièces à 1 249 € au lieu de 585 €

Dans l'annonce ci-dessous, le loyer est de 1 250 €, charges comprises, pour un 2 pièces de 25 m<sup>2</sup> situé aux Lilas. L'agence immobilière a chiffré les charges à... 1 € / mois et a écarté expressément l'application d'un complément de loyer. Le montant des charges est loin d'être une erreur de la part du professionnel vu que cette pratique avait déjà été constatée l'année dernière et encore cette année sur plusieurs annonces. Il y a donc une volonté de proposer un loyer « tout compris », ce qui est prohibé.

<b>Appartement à louer</b>	<b>1 250 € cc</b>
2 pièces • 1 chambre • 25 m <sup>2</sup> • Étage 2/-	
Quartier Jalacloud à <b>Les Lilas (93260)</b>	
<b>Description du professionnel</b>	
Charmant 2 pièces 25m2, Composé d'une chambre, d'une cuisine équipée et d'une salle de bain. Second étage dans immeuble sécurisé. Métro 11 à 7 minutes à pied.	
<b>Détails du prix</b>	
1 250 € / mois	
<b>Loyer charges comprises</b>	<b>1 250 € / mois</b>
Dont	
Complément de loyer ②	0 €
Charges forfaitaires	1 €

Le loyer aurait dû être de 585 €, soit une différence de 664 € par mois. Et même si nous pratiquons un montant de 150 € de charges mensuelles, **cela ferait un écart de 514 € par mois, soit 6 168 € à l'année.**

### ② Un 4 pièces à 1 630 € au lieu de 1 020 €

A Saint-Denis, un 4 pièces a été proposé à 1 630 €, hors charges, alors que le loyer maximum est de 1 020 €. Malgré la présence de mobilier, le logement est considéré comme non-meublé dans la mesure où il ne comporte pas les équipements minimums requis pour être qualifié comme tel. Mais quand bien même considérerions-nous qu'il s'agisse d'un bail meublé, le loyer plafond serait de 1 042,50 €, **soit un écart de 587,50 € par mois, 7 050 à l'année.**

**Location Appartement 4 pièces à Saint Denis**  
**1 850 € Charges comprises**

**Description**

Dans un immeuble propre et sécurisé avec des cameras de surveillance et une majorité de copropriétaires résidant, un gardien est disponible pour vous. L'appartement se compose: cuisine séparée récente avec four et plaques d'induction, lave vaisselle, un grand réfrigérateur, une entrée avec 2 grande placard vitres, 3 chambres, un salon, un wc séparé, une salle de bain meublée, une loggia. Un canapé est fournitures si besoin. L'appartement est situé au 5e et dernier étage. Des commerces du quotidien sont à proximité. Des écoles, crèches et lycées complètent la proximité de L'appartement. Un parking sécurisé est compris dans le loyer. Le tramway et le RER D sont proches. Des photos supplémentaires sont disponibles.

**Critères**

Type de bien <b>Appartement</b>	Ce bien est : <b>Non meublé</b>	Surface habitable <b>75 m<sup>2</sup></b>
Année de construction <b>1975</b>	Charges locatives <b>220 €</b>	Caution <b>1630 €</b>

③ Un studio loué au double de son prix

Ci-dessous un studio de 20 m<sup>2</sup> loué 1 300 €, hors charges, alors qu'il ne devrait pas excéder 642,50 €, soit une différence de 657,50 € par mois, 7 890 € à l'année. Le bailleur a tout simplement doublé le loyer par rapport au maximum autorisé.

**Studio meublé à louer** **1 340 € cc**  
 1 pièce • 25 m<sup>2</sup>

**Description du particulier**

Bonjour, nous mettons en location de notre studio meublé de 20 m<sup>2</sup> si tu es à Saint-Denis dans un immeuble calme et paisible cet appartement et pas de toutes commodités

<b>Diagnostic de performance énergétique (DPE)</b>	<b>Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES)</b>
Non soumis au DPE	Non soumis au DPE

**Détails du prix**  
 1 340 € / mois

<b>Loyer charges comprises</b>	<b>1 340 € / mois</b>
Dont	
Charges forfaitaires	40 €

Par ailleurs, l'annonce précise que le logement n'est pas soumis au DPE. Or, tout bien destiné à être loué au titre d'une habitation principale et relevant de la loi du 6 juillet 1989 doit faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, sans exception.

④ Un 4 pièces loué 831 trop cher

Un 4 pièces meublé a été mis en location, à la Courneuve, pour 1 650 €, hors charges, alors que le loyer maximum est de 818,10 €, soit une différence de 831,90 € par mois, près de 10 000 € à l'année (9 982,80 €). Le bailleur met notamment en avant la proximité des transports en commun, dont certains ne sont pas encore en service (les futures lignes de métro 16 et 17). Or, cet argument ne peut être pris en compte pour justifier un complément de loyer dans la mesure où la déserte en transports n'est pas spécifique au logement en question mais au quartier dans son ensemble, voire la commune. Il en va de même pour le parc départemental qui, à défaut de justifier d'une vue directe dessus (et encore, sans certitude) ne permet d'appliquer un complément de loyer.

<b>Appartement meublé à louer</b>	<b>1 920 € cc</b>
4 pièces • 3 chambres • 81 m <sup>2</sup> • Étage 7/8	
Quartier Centre Ville-Convention à <b>La Courneuve (93120)</b>	
<b>Description du particulier</b>	
Bel appartement de charme en bordure de la capitale	
Une résidence calme, bien entretenue et sécurisée (caméra dans les parties communes et commissariat à deux minutes).	
IDÉAL POUR COLOCATION (trois chambres à se partager entre colocataires), 550€ par chambre hc	
IDÉAL COUPLE / FAMILLE OU PERSONNE SEULE, 1650€ pour l'appartement hc.	
Nous vous accueillons dans notre bel appartement, agréable et aménagé avec soin et comprenant une entrée avec dégagement et un placard de rangement – une grande cuisine équipée (ustensiles, appareils, rangement), un séjour très lumineux, bénéficiant de sa hauteur au 7ème étage et de sa vue complètement dégagée, 3 chambres calmes (sans vis-à-vis), une salle de douche et des toilettes séparées.	
L'appartement jouit d'un beau balcon de 7m2 pour les instants en plein air et surtout pour en profiter lors des beaux moments.	
Pour vos rangements extra, vous pourrez aussi bénéficier (en plus de tous les rangements dont dispose l'appartement) d'un cellier sur le palier de 4m2.	
Les charges comprennent notamment eau chaude, eau froide et chauffage (réduisant considérablement vos coûts d'électricité personnels)	
L'appartement est situé dans un quartier multiculturel, à deux pas du centre ville, commerces à proximité et à 10 min à pied (5 min en bus) du RER B La Courneuve-Aubervilliers.	
Sans oublier les futures lignes 16 et 17 à 5 min à pied qui vous rapprocheront encore plus rapidement du centre de la capitale.	
Que dire de l'immense parc départemental Georges Valbon à peine quelques minutes pour aller vous ressourcer en pleine verdure ! On vous laisse le découvrir. :)	
RER B La Courneuve-Aubervilliers, 10 min à pied (5 min en bus), puis en train, Stade de France (5 min), Gare du Nord (8 min), Saint-Michel Notre Dame (15 min), Aéroport Roissy-Charles de Gaulle (25 min).	
Ligne Tram 1 (Mairie de La Courneuve) à 5 min à pied.	
<b>Détails du prix</b>	
1 920 € / mois	
<b>Loyer charges comprises</b>	<b>1 920 € / mois</b>
Dont	
Charges forfaitaires	270 €

⑤ Un 4 pièces loué plus de 1 320 € au-dessus du plafond

Enfin, nous avons un particulier qui loue 3 700 € par mois, hors charges, ce 4 pièces meublé. **Un montant supérieur de 1 321,20 € au maximum légal, le loyer plafond étant de 2 378,80 €. Soit une différence à l'année de 15 854,4 € !**

Il n'est fait référence à aucun complément de loyer. Bien que l'immeuble soit haussmannien, cela ne signifie pas d'office qu'un complément puisse être imputé, auquel cas un grand nombre de logements parisiens pourraient y prétendre. Eventuellement le fait que le logement ait été rénové. Sachant toutefois qu'il s'agit d'une obligation du bailleur de remettre à son locataire un logement en bon état d'usage, d'entretien et de réparation. De fait, la rénovation doit alors être très importante, ce qui n'est nullement précisé ici. Et dans tous les cas, elle ne justifierait pas un complément de plus de 1 300 €.

## T4 meublé Convention

4 Pièces · 76 m<sup>2</sup> · Paris 75015

**3 850 €** Charges comprises

### Description

Particulier loue appartement meublé 4 pièces de 76m<sup>2</sup>.  
Situé dans un immeuble haussmannien rue de la Convention, 15ème. Proche du métro Convention.  
Au 2ème étage, avec ascenseur.

L'appartement vient d'être totalement rénové :

Cuisine équipée : réfrigérateur, plaques à induction, hotte, four classique et four micro-ondes, lave-vaisselle.

Séjour avec canapé convertible, table à manger, balcon.

Salle d'eau avec douche, lavabo et lave-linge.

Toilettes séparées.

Loyer : 3 700 € + 150 € d'avance sur charges.  
Dépôt de garantie : 7 400 €  
Pas de frais d'agence.

## 6. 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 mobilité<sup>15</sup>. **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. Celles-ci ont commencé à apparaître dans les années 2022. La dernière enquête que nous avons publiée mettait ainsi en garde contre les abus des propriétaires qui utilisent le bail mobilité comme une alternative à la location saisonnière de courte durée et qui omettent, sciemment ou non, de respecter l'encadrement des loyers. Bien que, quantitativement, les annonces proposant un bail mobilité demeurent minoritaires, elles deviennent de plus en plus nombreuses. Et les abus également.

Ainsi cette annonce où **le bailleur réclame un loyer hors charges de 1 500 € alors que le maximum autorisé est de 975 €, soit une différence de 525 € par mois, 6 300 € à l'année.** On notera d'ailleurs que le logement est qualifié alternativement de meublé et de non-meublé, alors que le bail mobilité est obligatoirement une location meublée. Surtout, il est précisé qu'un dépôt de garantie sera demandé, **ce qui est illégal pour ce type de contrat.**

**1 680 €** Charges comprises

### Description

T2 30m2 à louer refaire à neuf au RDC ensoleillé meublé contrat de mobilité minimum 3 à 10 mois

Loue appartement meublé  
Cuisine équipée , salon avec salle à manger ,  
Une chambre lit double 160x 200cm avec un canapé lit ,avec coin bureau ,cuisine équipée et salle d'eau avec WC  
À proximité métro Gambetta ligne 3 et 3bis commerce à proximité à 15 minutes de la place république , à 20 minutes de Opéra , à 25 minutes de Gare de Lyon et 30 minutes de Bastille, 1680€ Charges inclus , eau internet et électricité chauffage électrique Double vitrage, très lumineux est ensoleillé,  
Dépôt de garantie demandée.

### Critères

 Type de bien <b>Appartement</b>	 Ce bien est : <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"><b>Non meublé</b></span>	 Nombre de pièces <b>2</b>
 Charges locatives <b>180 €</b>	 Charges incluses <b>Oui</b>	

<sup>15</sup> Art. 25-17 de la loi du 6 juillet 1989.

Ou encore cette annonce où le loyer est de 2 050 €, hors charges, au lieu de 1 224 €, **soit un surplus de 826 € par mois, 9 912 € à l'année**. La localisation géographique pourrait justifier un complément de loyer. Toutefois, celui-ci n'est pas précisé et l'on ne saurait en appliquer un uniquement parce que le logement est situé dans un arrondissement prestigieux. Il faudrait pour cela mettre en avant un micro-quartier (les villas que l'on peut trouver à Paris) ou une vue directe sur un monument situé à proximité, ce qui n'est pas le cas ici.

Par ailleurs, se pose la question de la rénovation, élément semblant justifier de pratiquer un loyer au-delà du maximum autorisé alors même que le bailleur ne précise en aucun cas de la nature des travaux réalisés. De fait, quand bien même un complément pourrait être réclamé, il ne pourrait correspondre aux 826 € de dépassement constatés sur cette annonce.

### Beau 2 pièces quartier jardin du Luxembourg

2 150 € Charges comprises

#### Description

Bel appartement d'une pièce à louer au cœur de Paris ! Idéalement situé dans le prestigieux quartier du 6ème arrondissement. Il est proximité de la ligne de métro 10 et 12.

Situé au RDC sur cour d'une charmante copropriété, cet appartement offre un cadre de vie confortable et pratique. Il se compose d'une pièce à vivre spacieuse et lumineuse, d'un coin cuisine, d'une salle d'eau et d'une chambre. Il est entièrement équipé et meuble et vient d'être rénové.

Loyer 2 150€/mois

Bail mobilité de 1 à 10 mois

#### Critères



Type de bien

**Appartement**



Ce bien est :

**Meublé**



Surface habitable

**30 m<sup>2</sup>**



Année de construction

**1946**



Charges locatives

**100 €**



Nombre de chambres

**1 ch.**

Dans le même registre, cette annonce au loyer de 2 500 € charges comprises, pour un 3 pièces situé à Saint-Denis. En l'espèce, le loyer maximum est de 1 084,60 soit un écart de 1 414,60 € charges comprises. Dans le cadre d'une estimation forfaitaire de ces dernières, nous pourrions les fixer en deçà de 300 € par mois. Mais même en conservant ce montant, **le loyer dépasse de plus de 1 100 € le plafond légal, soit 13 200 € à l'année.**

<b>Appartement meublé à louer</b>	<b>2 500 € cc</b>
3 pièces • 58 m <sup>2</sup>	
à <b>Saint-Denis (93200)</b>	
<b>Description du particulier</b>	
LOCATION EN BAIL MOBILITÉ (Entre 1 et 11 mois)	
<p>Salariés en mission temporaire, en formation professionnelle et étudiants, cet appartement est fait pour vous: en bail mobilité ! Ce bien vous propose tout ce dont vous avez besoin pour un séjour tranquille et agréable à deux pas de Paris. Vous y trouverez une cuisine et salle de bains très bien équipées, deux chambres douillettes et un salon moderne et spacieux. Vous aurez une belle vue dégagée, dans une copropriété calme.</p> <p>Salle de bain avec rangements et sèche serviette. Chambres confortables avec draps fournis et rangements. Cuisine complètement équipée : Machine à laver, Lave-vaisselles, Four, Bouilloire, Machine Nespresso, Grille-pain, Vaisselle, Ustensiles de cuisine, Aspirateur, Table et chaises pour 6.</p> <p>Salon très confortable : Canapé lit 2 places, TV avec WIFI et NETFLIX, fauteuil, pouf</p> <p>Balcon</p> <p>Ok pour Colocation. L'Assurance Visale sera demandé pour des séjour de plus de 30jours.</p>	
<b>Détails du prix</b>	
2 500 € / mois	
<b>Loyer charges comprises</b>	<b>2 500 € / mois</b>
<b>Dépôt de garantie</b>	<b>1 €</b>

Cette annonce montre les difficultés que l'on peut rencontrer avec le bail mobilité, mais également avec la notion de complément de loyer. En effet, bien qu'aucun complément ne soit mentionné, celui-ci aurait pu être justifié. Le logement a été refait et les photos (non reproduites ici) montrent un bien de qualité, disposant de surcroît d'un mobilier complet et de divers équipements électroménagers. Mais ces éléments justifient-ils d'aller à plus de 1 100 € au-delà du loyer plafond ?

A la lecture de l'annonce, il apparaît que le bailleur utilise surtout ce logement comme location saisonnière, le fait qu'il prévoie des séjours inférieurs à un mois (prohibés dans le cadre d'un bail mobilité) en étant la preuve. Erreur de rédaction de l'annonce ? Mais cela montre bien, selon nous, que le bail mobilité n'est pas perçu par les propriétaires comme un contrat de location classique se distinguant principalement par sa courte durée, mais comme un bail alternatif aux contrats de location saisonnière, ce qu'il n'est pas.

Par ailleurs, comme indiqué, ce logement présente des caractéristiques qui pourraient justifier l'application d'un complément de loyer. En cas de contestation, le locataire dispose de 3 mois à compter de la signature du bail pour saisir la Commission départementale de conciliation (ou CDC). Or, cette commission n'est pas compétente en matière de bail mobilité, obligeant ainsi le locataire à intenter une action en justice, ou à se rapprocher au préalable d'un conciliateur. La contestation est donc moins simple pour un locataire qui, de surcroît, n'étant que de passage, n'intentera aucun recours pour demander un éventuel remboursement.

C'est pourquoi il nous paraît indispensable de revoir le régime des baux mobilité et d'exclure expressément la possibilité d'y appliquer un complément de loyer.

# ET LA PROVINCE DANS TOUT ÇA ?

Si l'encadrement des loyers existe à Paris depuis 2015, Lille lui a très rapidement emboité le pas puisque ce dispositif y était applicable dès 2016. Il est cependant suspendu suite à l'annulation de l'encadrement des loyers. Il faudra attendre la loi ELAN de 2018 pour que la Capitale des Flandres puisse à nouveau appliquer l'encadrement des loyers sur son territoire. Effectif depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020, ce dispositif ne s'applique pas uniquement à Lille, mais également aux communes associées que sont Hellemmes et Lomme.

Notre association locale a réalisé une étude portant sur l'application de l'encadrement des loyers sur ce territoire et a examiné **600 annonces publiées entre novembre 2023 et mars 2024**.

Ainsi le taux de conformité en moyenne est de **75 %**, un très bon score, supérieur à celui de Paris (71 %). Ce taux passe à **82 %** pour les locations nues, un score jamais atteint dans la capitale, et de **55 %** pour les meublés. Une différence importante que l'on retrouve également en Ile-de-France.

**71 %** des bailleurs louant en direct respectent l'encadrement des loyers, un taux que les propriétaires parisiens n'ont frôlé qu'une seule fois, en 2022, et il était alors de 73 %. En revanche, le taux de conformité des annonces n'est que de **76 %** pour les agents immobiliers, bien loin des 80 % et plus constaté à Paris depuis plusieurs années.

Le montant moyen de dépassement est de **128,37 €** par mois mais varie selon le type de bail ou les modalités de gestion.

Il est de **110,87 €** pour les locations nues et de **152,36 €** pour les meublés, confirmant ainsi la pratique des loueurs en meublé à surévaluer de façon plus conséquente le montant de leur loyer.

Le dépassement est de **114,40 €** pour les particuliers, mais de **130,96 €** pour les professionnels. La situation est assez inédite dans la mesure où les agents immobiliers font davantage preuve de modération.

## Pour en savoir plus :

Clément VACOSSIN

Chargé de mission copropriété, animation et développement réseau

CLCV - Union Régionale Hauts-de-France

108 rue d'Arras - 59000 LILLE

Tél. standard : 03 20 85 16 20

Tél. ligne directe : 03 20 85 80 83

### III- LES LOYERS CONFORMES

#### 1. Le montant des loyers proposés

Sur l'ensemble de notre panel, **63 % des annonces sont conformes** (contre 69 % sur la période 2022-2023).

Taux d'annonces conformes	
Paris	71 %
Seine-Saint-Denis	53 %
Ensemble	63 %

Comme indiqué précédemment (*voir page 34*), Paris affiche un taux de conformité très correct avec 71 %, mais qui reste inférieur à celui constaté lors de notre précédente étude, et qui était alors de 77 %. Signe de dégradation générale, la Seine-Saint-Denis connaît également une baisse de son taux de conformité, passant ainsi de 60 % à 53 %. Le taux de conformité de l'ensemble de notre panel, tous territoires confondus, est de 63 %, alors qu'il était de 69 % l'année dernière.

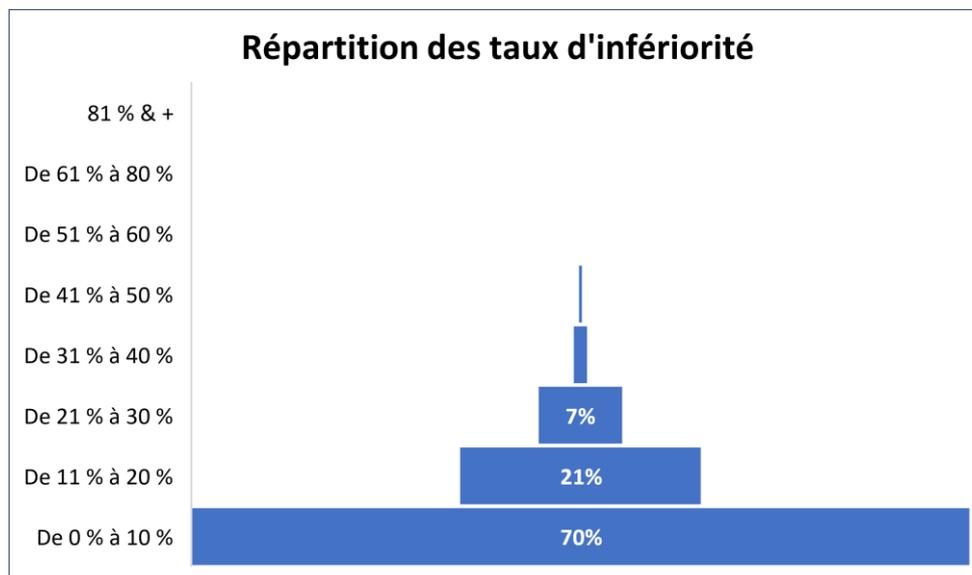
Lorsque les annonces respectent l'encadrement des loyers, les sommes proposées sont en moyenne inférieures de 119,10 € par rapport au maximum autorisé. On note un montant supérieur à Paris (126,71 €) par rapport à la Seine-Saint-Denis (106,47 €). Ces montants sont plus faibles par rapport à ceux constatés sur la période 2022-2023. **Autrement dit, non seulement nous avons moins d'annonces conformes, mais de surcroît, le loyer proposé, même quand il respecte le maximum autorisé, demeure supérieur à ce qu'il était lors de nos précédentes études.**

	Montant moyen d'infériorité	Taux moyen d'infériorité
Paris	126,71 €	7 %
Seine-Saint-Denis	106,47 €	10 %
Ensemble	119,10 €	8 %

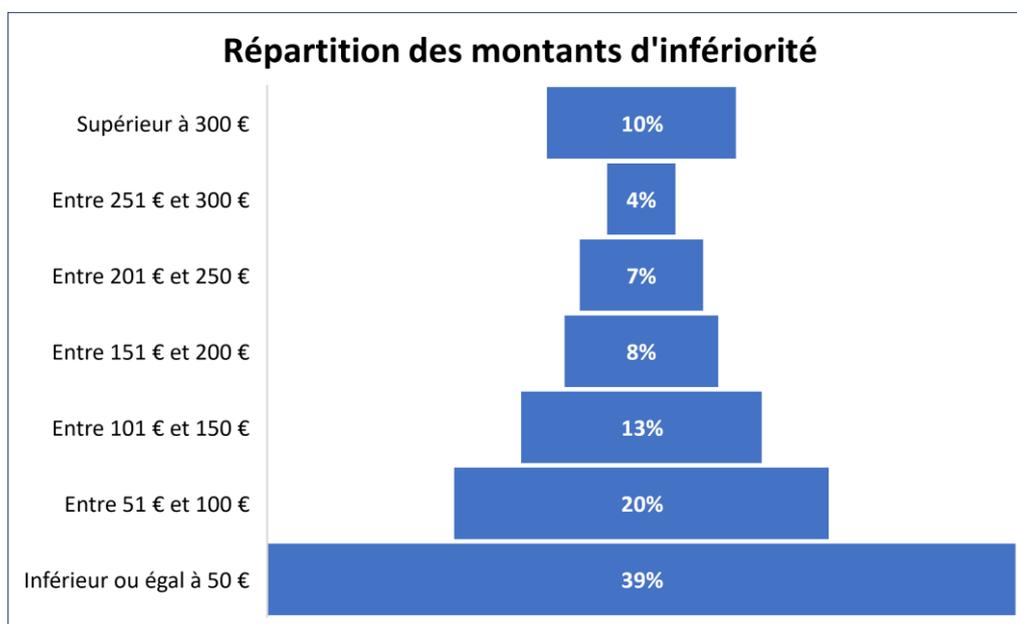
En effet, sur 2022-2023, le montant de l'infériorité sur Paris était de 138,66 € par mois, soit près de 12 € de différence, 144 € à l'année. En banlieue, la différence est encore plus importante puisque l'infériorité constatée l'année précédente était de 124,43 €, soit près de 18 € de plus par mois, 216 € à l'année.

	Montant moyen d'infériorité		Taux moyen d'infériorité	
	2024	2022-2023	2024	2022-2023
Paris	126,71 €	138,66 €	7 %	8 %
Seine-Saint-Denis	106,47 €	124,43 €	10 %	11 %
Ensemble	119,10 €	133,23 €	8 %	9 %

Très majoritairement, **les taux d'infériorité sont compris entre 0 % et 10 % puisque 70 % des annonces conformes affichent un loyer inférieur, dans ces proportions, au maximum autorisé.** Dans 21 % des cas, les taux d'infériorité sont compris entre 11 % et 20 % ; au-delà, ils deviennent anecdotiques voire inexistantes.



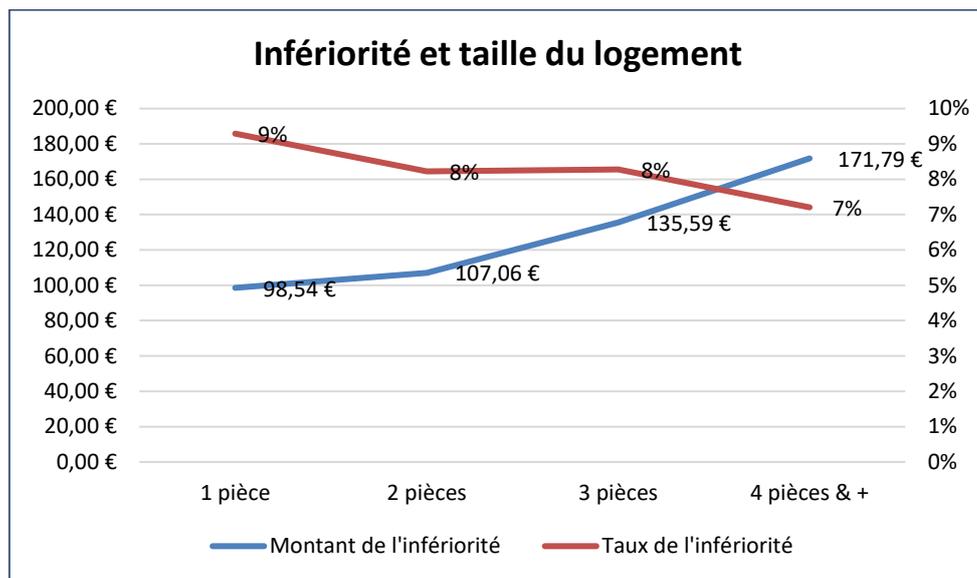
Concernant les montants d'infériorité, ceux-ci sont davantage hétérogènes. Bien qu'il y ait un grand nombre de loyers affichant une différence pouvant aller jusqu'à 50 € par rapport au plafond légal (39 %), nous constatons que 20 % d'entre eux affichent une infériorité située entre 51 € et 100 €. Et 10 % des loyers sont inférieurs de plus de 300 € par mois au maximum autorisé. Une situation qui concerne davantage les grands logements.



Toutefois, comme nous l'indiquions dans notre précédente étude, il ne faut pas oublier qu'un loyer trop bas par rapport aux prix du marché peut constituer une arnaque potentielle, le prétendu bailleur cherchant à attirer le maximum de candidats locataires en pratiquant des tarifs attractifs, l'objectif étant d'obliger ensuite les victimes à verser des sommes au titre du dépôt de garantie et/ou du premier mois payable d'avance.

## 2. Taux d'infériorité et taille du logement

Sans surprise, la taille du logement a une incidence sur les montants et taux de l'infériorité.



Les deux courbes s'avèrent assez linéaires. Ainsi, plus le logement est grand et plus le montant de l'infériorité est important. En moyenne, les studios conformes ont un loyer inférieur de 98,54 € par rapport au maximum autorisé alors que, pour les 4 pièces, cette diminution est de 171,79 €.

A l'inverse, les taux d'infériorité décroissent avec la taille du logement, mais de façon moins prononcée. Les taux varient entre 9 %, pour les studios et 7 %, pour les 4 pièces, les 2 et 3 pièces affichant tous deux un taux de 8 %.

## 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	Meublé	Nu	Agence Immobilière	Propriétaire bailleur
Paris	Montant moyen d'infériorité	<b>126,71 €</b>	132,76 €	121,21 €	141,22 €	115,67 €
	Taux moyen d'infériorité	<b>7 %</b>	8 %	7 %	7 %	7 %
Seine-Saint-Denis	Montant moyen d'infériorité	<b>106,47 €</b>	108,51 €	105,44 €	107,88 €	103,65 €
	Taux moyen d'infériorité	<b>10 %</b>	10 %	10 %	10 %	9 %
Ensemble	Montant moyen d'infériorité	<b>119,10 €</b>	125,54 €	114,37 €	125,14 €	112,53 €
	Taux moyen d'infériorité	<b>8 %</b>	8 %	8 %	9 %	8 %

On constate quelques différences selon les territoires observés. Il y a ainsi un écart de 24,25 € pour les locations meublées, selon que le logement soit situé à Paris ou en banlieue, les loueurs parisiens accordant un rabais plus important que leurs homologues sequano-dionysiens. Il en va de même pour les logements nus, la différence étant toutefois moindre (15,77 €).

En revanche, les modalités de gestion ont une incidence notable sur les montants pratiqués. Dans la capitale, nous constatons une réelle différence selon que le bien soit loué en direct ou par l'intermédiaire d'un professionnel, à savoir **25,55 € d'écart au profit des agents immobiliers**. Ces derniers pratiquent donc des loyers plus faibles que les particuliers. Pour mémoire, les montants des loyers excédentaires (voir page 47) étaient quasi-identiques à Paris, de l'ordre de 170 €. Si, en Seine-Saint-Denis, les montants sont assez semblables indépendamment de la gestion retenue (107,88 € pour les professionnels à comparer avec les 103,65 € des particuliers), la différence est assez notable en comparaison avec la capitale. En effet, on constate un écart de 33,34 € lorsque le bien est loué par une agence immobilière selon le territoire observé.

EVOLUTION DES MONTANTS D'INFÉRIORITÉ DEPUIS 2015

	2024	2022 2023	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	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	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	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 par le bailleur	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 %
Recours à un agent immobilier	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 %

Selon le type du bail ou des modalités de gestion, les résultats de l'année 2024 s'inscrivent ou se démarquent de ceux des années antérieures. Ainsi, **le montant d'infériorité constaté pour les locations nues est le plus bas jamais vu depuis 2015**. En revanche, pour les locations meublées, nous sommes dans la lignée des dernières années, mais loin des éditions 2015 ou 2016 qui faisaient état d'un montant d'infériorité de plus de 170 €, voire 180 €.

Concernant la gestion directe, **il s'agit, ici encore, du montant le plus bas constaté depuis 2015**. Toutefois, il s'inscrit dans une tendance baissière constatée depuis 2021. De même, les infériorités effectuées en cas de location par une agence sont les plus faibles jamais vues. Mais ce résultat dénote par rapport aux années précédentes et s'éloigne considérablement des plus de 200 € que nous avons constatés en 2015 et 2016.

## CONCLUSION

Notre précédente étude avait une conclusion assez positive. Face aux bons résultats constatés, les meilleurs depuis 2015, nous pensions, naïvement sans doute, que l'encadrement des loyers était désormais entré dans les habitudes des particuliers et des professionnels. Si la Seine-Saint-Denis peinait à avoir un bon taux de conformité, elle suivait une évolution similaire à celle de Paris dans les années 2015 et suivantes, montrant ainsi la nécessité de laisser passer un peu de temps pour que les acteurs du logement s'approprient ce dispositif. Nous nous interrogeons cependant : ces bons résultats allaient-ils se confirmer ou allons-nous constater un « *plafond de verre* », comme nous l'écrivions l'année dernière ? Malheureusement, il semblerait que cela soit le cas.

**2024 constitue un véritable recul sur tous les points : taux de conformité, montant des dépassements imputés, faible montant des infériorités lorsque le loyer est conforme.** Par ailleurs, les professionnels peinent à avoir un très bon score en matière d'application d'encadrement des loyers. Si les agences parisiennes ont atteint un taux de 82 % de conformité, il passe à 61 % dès que le périphérique est franchi. Seuls quelques grands groupes affichent un score de 90 % ou plus, alors qu'il devrait en être ainsi pour l'ensemble de la profession. Reste une interrogation : quel impact l'organisation des Jeux Olympiques a-t-elle eu sur le marché ? Ces mauvais résultats sont-ils purement conjoncturels ou vont-ils s'inscrire dans la durée, faisant des années suivant immédiatement la crise sanitaire une sorte de parenthèse enchantée ? En tout état de cause, le marché de l'immobilier est en train de muter. La profusion des locations meublées, autrefois minoritaires, en constitue un signe.

Pour autant, on ne peut que regretter que les locataires, qui ont le droit de leur côté, soient si peu nombreux à contester les loyers proposés. **Le site mis en place par la ville de Paris obtient des résultats intéressants (1 600 signalements sur l'année 2023), mais bien inférieurs à ce qu'ils devraient être.** Cette censure des locataires, malgré l'information faite à leur égard, participe également au sentiment d'impunité des bailleurs, alors même qu'ils encourent des sanctions financières en cas de non-respect de l'encadrement des loyers.

En parallèle, se pose la question du complément de loyer. Entre raison et déraison, les motifs (lorsqu'il y en a) invoqués par les bailleurs pour le justifier nécessitent un encadrement plus strict. En effet, alors qu'il n'est censé concerner que peu de logements, et uniquement ceux disposant de caractéristiques exceptionnelles, un nombre important de bailleurs ou d'agences n'hésitent pas à en pratiquer un, ceci afin de fixer un montant de loyer plus élevé. Et quand bien même ce complément serait-il justifié, comment expliquer qu'il puisse être supérieur au montant du loyer initial ?

Il en va de même pour le bail mobilité, dont la fonction première est détournée par les propriétaires afin d'en faire une alternative aux locations saisonnières, avec des loyers largement supérieurs au maximum autorisé.

Enfin, se pose, comme toujours, la question de la pérennisation de l'encadrement des loyers. Ce dispositif est censé prendre fin en novembre 2026, avec la réalisation d'un bilan. Il ne fait aucun doute que d'aucuns en souhaitent ardemment la disparition. Pourtant, la véritable question est de savoir si l'encadrement est efficace ou non.

L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) a réalisé, en partenariat avec la ville de Paris, une première évaluation de l'impact de ce dispositif. Il ressort des conclusions de cette étude que l'encadrement des loyers « *mis en œuvre a un effet de modération de la hausse des loyers à Paris, qui lui est propre et qui est distinct de l'inflation, de l'évolution de l'IRL ou encore de la conjoncture* ». Par ailleurs, selon l'APUR, « *le loyer moyen entre juillet 2019 et juin 2023 aurait été de 1 533 €, alors que le loyer moyen observé avec encadrement n'est que de 1 469 €, soit une économie de 64 € par mois. Cela correspond à une modération de la hausse des loyers de -4,2 % par rapport à la situation sans encadrement. L'effet tend à se renforcer dans le temps : il était de -2,5 % entre mi 2019 et mi 2020 et atteint -5,9 % entre mi 2022*

et mi 2023. Il est aussi plus fort, en moyenne, sur les petits logements que sur les grands »<sup>16</sup>. L'efficacité économique de l'encadrement des loyers est donc démontrée de façon scientifique et statistique. Nous en avons déjà eu l'intuition lors de notre étude publiée en 2018. Celle-ci avait été réalisée lors de l'annulation de l'encadrement des loyers par les juridictions administratives, avant que le dispositif ne soit modifié par la loi ELAN de 2018. Le taux de conformité des annonces était ainsi de 48 %, alors qu'il était de 62 % l'année précédente. Une chute vertigineuse qui s'explique par la volonté des bailleurs de proposer un loyer allant au-delà des prix du marché.

Par ailleurs, si Paris et Lille ont longtemps été les seules communes à avoir mis en place ce dispositif, elles ont été rejointes depuis par un très grand nombre de villes : 18 en Seine-Saint-Denis, 24 dans le Pays Basque, une vingtaine dans l'agglomération grenobloise, sans oublier Bordeaux, Montpellier ou encore Lyon. **Ce sont en tout plus de 70 communes qui appliquent ou vont appliquer l'encadrement des loyers sur leur territoire.** Nous ne sommes ainsi plus sur une loi faite pour Paris, mais bien pour l'ensemble des zones tendues. Il est donc nécessaire de le pérenniser et de permettre à toutes les communes ou agglomérations qui le souhaitent de le mettre en place localement. Or, à l'heure actuelle, le simple fait que les villes soient situées dans une zone tendue est insuffisant. D'autres critères sont imposés, notamment un faible niveau de construction, ce qui pénalise les maires bâtisseurs. Une dizaine de communes du Val-de-Marne (94) en ont fait les frais, puisque malgré leurs demandes, l'encadrement des loyers a été refusé sur leur territoire<sup>17</sup>. Une situation incompréhensible alors qu'il s'agit de communes limitrophes pour certaines à la capitale. Comble de l'ironie, c'est dans une de ces villes que l'ancien Premier ministre, Gabriel Attal, avait fait son discours rappelant que le logement constituait une urgence pour le gouvernement et qu'il allait se battre « *centimètre par centimètre, mètre carré par mètre carré, pour aller chercher du logement pour les Français* ». Pour le moment, les habitants de ce département attendent toujours un acte plus simple que l'ouverture d'un chantier, à savoir la signature d'un décret permettant l'application chez eux de l'encadrement des loyers. A l'heure où l'on ne cesse de parler de pouvoir d'achat, il est surprenant que ce dispositif soit si peu mis en avant par les pouvoirs publics. **La preuve, s'il le fallait, que le sujet demeure encore trop prisonnier de postures davantage idéologiques que pragmatiques.**

Enfin, se pose toujours la question de l'accès aux informations de la part du candidat locataire. Le contenu des petites annonces a été grandement amélioré grâce aux obligations incombant aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers. Mais encore faudrait-il que les plateformes internet jouent le jeu et soient à même d'imposer le respect des mentions obligatoires à leurs clients. Or, il n'en est rien et la lecture des annonces sur certains sites demeure difficile pour le locataire qui recherchera vainement les informations dont il a besoin.

**Les résultats de cette étude montrent qu'il est nécessaire, non seulement de conserver l'encadrement des loyers, mais de l'améliorer.**

---

<sup>16</sup> Source : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/effets-encadrement-des-loyers-paris>

<sup>17</sup> Il s'agit de 11 villes situées dans l'intercommunalité du Grand-Orly Seine Bièvre, à savoir : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-Sur-Seine. Après deux refus, en 2019 et 2020, une nouvelle demande a été effectuée en 2021 mais est toujours sans réponse du ministère pour le moment.

**C'est pourquoi la CLCV propose :**

- la pérennisation de l'encadrement des loyers ;
- l'application automatique de l'encadrement des loyers dès lors que la commune ou l'agglomération en a fait la demande ;
- l'interdiction expresse du complément de loyer pour les logements ayant une superficie inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> ;
- l'interdiction de demander un complément de loyer dans le cadre d'un bail mobilité ;
- la création d'un modèle type de petite annonce par arrêté ministériel et l'instauration d'une amende administrative en cas de non-respect ;
- l'obligation de mentionner le secteur géographique dans lequel se trouve le logement, le nombre de pièces, indiquer expressément si le logement est nu ou meublé, le cas échéant, les éléments qui justifient l'application d'un complément de loyer.

# 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 décembre 2023 et août 2024.

**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 7 sites suivants : [bien-ici.com](https://www.bien-ici.com), [century21.com](https://www.century21.com), [citya.com](https://www.citya.com), [foncia.com](https://www.foncia.com), [leboncoin.fr](https://www.leboncoin.fr), [pap.fr](https://www.pap.fr), et [seloger.com](https://www.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 »<sup>18</sup>.

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 était rare auparavant, nous avons noté une augmentation des annonces omettant d'indiquer la superficie du logement.

③ Le nombre de pièces du logement doit être spécifié. Ici encore, il arrive désormais de trouver des annonces qui ne fournissent pas cette information alors qu'elle était systématiquement fournie auparavant.

---

<sup>18</sup> 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<sup>e</sup>, 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'agit d'une location meublée ou non. A noter que le simple fait d'avoir une cuisine équipée ne suffit pas pour qualifier le logement de meublé, celui-ci devant comprendre un mobilier bien précis<sup>19</sup>.

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 46,6 €/m<sup>2</sup> si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 41,6 €/m<sup>2</sup> s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40 m<sup>2</sup>, cela représente une différence de loyer de 200 € / 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.**

---

<sup>19</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2022, toutes les annonces, qu'elles émanent de professionnels ou de particuliers, doivent le mentionner dans l'annonce. En pratique, cela est rarement 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.

### III- LES CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION

Les proportions d'annonces de logements meublés et nus, passées en direct par un bailleur ou par l'intermédiaire d'un professionnel sont les suivantes<sup>20</sup> :

	TYPE DE LOCATION (nb d'annonces)			TYPE DE GESTION (nb d'annonces)		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
<b>Paris</b>	505 (51 %)	495 (49 %)	1 000	375 (37 %)	625 (63 %)	1 000
<b>Seine-Saint-Denis</b>	435 (54 %)	365 (46 %)	800	469 (59 %)	331 (41 %)	800
<b>Ensemble</b>	940 (52 %)	860 (48 %)	1 800	844 (47%)	956 (53 %)	1 800

<sup>20</sup> Voir également la rubrique *Descriptif de l'échantillon* (pages 10 et suivantes).

## 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 »<sup>21</sup>.

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 communes<sup>22</sup>.

Cependant, suite à la loi ELAN, l'encadrement des loyers a perdu son automaticité et est devenu expérimental, sa mise en place relevant du volontariat<sup>23</sup>.

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 2026<sup>24</sup>.

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.

<sup>21</sup> Article 17 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par les lois ALUR et ELAN.

<sup>22</sup> Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 a depuis modifié la liste des villes situées en zone tendue.

<sup>23</sup> 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 »).

<sup>24</sup> 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 2022<sup>25</sup>.

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, Urcoit, 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 (m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> SHAB, le loyer minoré est-il de 14 €/m<sup>2</sup>/SHAB et le majoré de 24 €/m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>25</sup> 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 m<sup>2</sup>, construit avant 1946 et situé dans le quartier de Plaisance (Paris XIV<sup>e</sup>) :

	Exemple de loyer maximum pour une location nue de 50 m <sup>2</sup>
1 pièce	37,2 x 50 = 1 860 €
2 pièces	31,4 x 50 = 1 570 €
3 pièces	28,7 x 50 = 1 435 €
4 pièces et +	23,8 x 50 = 1 190 €

Il existe toutefois quelques exceptions. Ainsi, les 3 pièces nus situés dans le secteur n° 14, comprenant des quartiers tels que Bel Air (XII<sup>ème</sup>) ou Père Lachaise (XX<sup>ème</sup>), ont, pour les logements construits après 190 une valeur de 25,2 € / m<sup>2</sup> tandis que les 4 pièces ont une valeur de 25,6 € / m<sup>2</sup>. 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 suivantes<sup>26</sup> :

- 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 matière<sup>27</sup>. 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.

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> 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 ».*

Enfin, concernant les travaux de rénovation, les juges ont considéré qu’ils ne peuvent donner lieu à un complément de loyer que s’ils confèrent au logement des caractéristiques de confort particulier. Mais dès lors qu’ils ont uniquement pour effet de donner à bail un appartement en bon état et décent, aucun complément n’est possible.

De futures décisions permettront sans doute de préciser ces éléments mais, en l’état, nous disposons d’informations intéressantes pour apprécier ou non l’opportunité d’un complément. Pour Paris, nous pourrions également rajouter le fait d’être en maison individuelle. En revanche, sur les territoires de Plaine Commune et Est Ensemble, ce point n’est pas pertinent, l’arrêté préfectoral fixant les valeurs des loyers vise non seulement les appartements mais également les maisons individuelles.

Enfin, on notera qu’au regard des décisions de la Commission départementale de Paris, un balcon filant, la présence d’une cave et d’éléments de mobilier ou des travaux de rénovation ne permettent pas l’application d’un complément de loyer.

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

L’encadrement des loyers Paris a connu quelques péripéties. Mis en place le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup>) et Parc de Montsouris (XIV<sup>e</sup>) 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<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup>), 5 de 3 secteurs (les XII<sup>e</sup>, XV<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup>), 11 arrondissements ne relèvent que de 2 secteurs (les I<sup>er</sup>, II<sup>e</sup>, IV<sup>e</sup>, V<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, IX<sup>e</sup>, X<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup>) et 2 arrondissements sont monozones, leurs quartiers relevant tous du même secteur géographique (les III<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup>).

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.

Chaque année, un arrêté préfectoral est pris, révisant ainsi chacune des valeurs locatives. Le dernier en date a été publié le 30 mai 2023.

*Extrait de l'arrêté n° IDF-045-2024-05 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<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juin 2025*

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	23,4	33,4	40,1	4,7	26,7	38,1	45,7
		1946-1970	24,2	34,6	41,5	4,8	27,6	39,4	47,3
		1971-1990	23,3	33,3	40,0	4,7	26,6	38,0	45,6
		> 1990	25,0	35,7	42,8	5,0	28,5	40,7	48,8
	2	< 1946	20,7	29,6	35,5	4,1	23,6	33,7	40,4
		1946-1970	20,9	29,8	35,8	4,2	23,8	34,0	40,8
		1971-1990	19,9	28,4	34,1	4,0	22,7	32,4	38,9
		> 1990	21,6	30,8	37,0	4,3	24,6	35,1	42,1
	3	< 1946	19,6	28	33,6	3,9	22,3	31,9	38,3
		1946-1970	19,5	27,8	33,4	3,9	22,2	31,7	38,0
		1971-1990	19,9	28,4	34,1	4,0	22,7	32,4	38,9
		> 1990	20,9	29,8	35,8	4,2	23,8	34,0	40,8
	4 et +	< 1946	20,6	29,4	35,3	4,1	23,5	33,5	40,2
		1946-1970	18,0	25,7	30,8	3,6	20,5	29,3	35,2
		1971-1990	18,3	26,1	31,3	3,7	20,9	29,8	35,8
		> 1990	21,4	30,6	36,7	4,3	24,4	34,9	41,9

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-020-2024-05 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<sup>er</sup> juin 2024 au 31 mai 2025.

**ANNEXE 2 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés (en euros par mètre carré de surface habitable) pour les locations vides et meublées en appartement (toutes les zones sauf les 310)**

Secteur géographique	Nombre de pièces	Epoque de construction	Appartements vides			Appartements meublés			
			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
311	1	avant 1946	15,5	22,2	26,6	0,6	16	22,8	27,4
		1946-1970	15,2	21,7	26	0,5	15,5	22,2	26,6
		1971-1990	13,9	19,9	23,9	0,5	14,3	20,4	24,5
		après 1990	14,3	20,4	24,5	0,5	14,6	20,9	25,1
	2	avant 1946	13,7	19,5	23,4	2,5	14	20,0	24
		1946-1970	10,9	15,6	18,7	2,5	11,2	16,0	19,2
		1971-1990	10,6	15,2	18,2	2,5	10,9	15,6	18,7
		après 1990	11,8	16,8	20,2	2,5	12	17,2	20,6
	3	avant 1946	10,6	15,2	18,2	0,4	10,9	15,6	18,7
		1946-1970	9,5	13,5	16,2	0,3	9,7	13,8	16,6
		1971-1990	9,3	13,3	16	0,3	9,5	13,6	16,3
		après 1990	10,6	15,1	18,1	0,4	10,9	15,5	18,6
	4 et plus	avant 1946	8,6	12,3	14,8	0,3	8,8	12,6	15,1
		1946-1970	7,9	11,3	13,6	0,3	8,1	11,6	13,9
		1971-1990	7,1	10,1	12,1	0,3	7,3	10,4	12,5
		après 1990	9,4	13,4	16,1	0,3	9,6	13,7	16,4

