



# ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

Un rebond dans l'application du  
dispositif



JANVIER 2020

ENQUÊTE CLCV

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

## ENGADREMENT DES LOYERS

### TAUX DE CONFORMITÉ

**56 %**

des annonces  
sont conformes

2018 : 48 %



### AGENCES VS PARTICULIERS



**70 %** Agences  
2018 : 57 %



**48 %** Particuliers  
à particuliers  
2018 : 39 %

### CONFORMITÉ DES LOGEMENTS

+ c'est grand, + c'est sûr

**48 %** studios



**49 %** Meublés  
2018 : 43 %

**58 %** 2 pièces



**59 %** Location nue  
2018 : 53 %

**62 %** 3 pièces



**65 %** 4 pièces



### MOYENNE DE DÉPASSEMENT

**151,21 €**  
/mois



**1814,52 €/an**

Taux moyen  
de dépassement : 16 %

2018 : 128,09 € / 1537,08 €

1000 annonces



**307**  
studios



**387**  
2 pièces



**225**  
3 pièces



**81**  
4 pièces et +

## AVANT-PROPOS

### UN REBOND DANS L'APPLICATION DU DISPOSITIF A PARIS

L'encadrement des loyers aura connu bien des péripéties depuis sa création en 2014 par la loi ALUR. L'encre de la loi était à peine sèche que ses détracteurs invoquaient déjà une mesure liberticide, contraire au droit de propriété et envoyant un message néfaste aux investisseurs qui n'attendaient que ce signal pour s'éloigner d'un secteur n'ayant prétendument plus aucun attrait.

D'aucuns n'hésitaient d'ailleurs pas à reprendre cette fameuse citation de l'économiste Assar LINDBECK pour lequel, outre un bombardement, « *la meilleure façon de détruire une ville est par une politique de contrôle des loyers* ». Plus de 4 ans après son entrée en vigueur à Paris, peut-on dire que la situation se soit aggravée ? que le marché de l'immobilier ait périclité ? que les investisseurs aient fui ? Assurément non.

L'encadrement ne constitue pas un dispositif de fixation autoritaire du montant des loyers, comme certains organismes cherchent systématiquement à le faire croire, mais définit une limite plafond à ne pas dépasser compte tenu des caractéristiques du logement en question, de sa localisation géographique et des prix pratiqués pour des biens similaires. Il consiste donc en une étude économique de sorte que le bailleur qui respecte le loyer de référence est assuré d'être dans la médiane des loyers proposés. Mieux, il lui est permis d'aller 20 % au-delà de cette médiane, et ce sans avoir à apporter la moindre justification. Nous sommes donc loin de la mesure liberticide vouée aux gémonies par ses opposants.

L'objectif premier de la loi ALUR est de limiter les abus, de protéger les locataires, notamment ceux des petites surfaces plus fréquemment confrontés à des loyers exorbitants que la qualité du logement ne justifie nullement. A aucun moment, lors des débats parlementaires instaurant ce dispositif, une baisse rapide des loyers n'avait été évoquée. Au contraire, de l'avis unanime il s'agissait de procéder par écrêtement et, au fil des années, de contenir les loyers dans certaines limites.

Malheureusement, aucune chance n'a été laissée sur ce point à la loi ALUR. Alors même que l'encadrement des loyers devait s'appliquer obligatoirement à 1 151 communes réparties dans 28 agglomérations, le Gouvernement alors en place n'avaient pas hésité, allant ainsi à l'encontre même du Parlement, à dire que ce dispositif serait purement expérimental. Un principe finalement repris par la loi ELAN du 23 novembre 2018, rendant ainsi l'encadrement des loyers facultatif et basé sur le volontariat.

Mais avant même la loi ELAN, ce dispositif avait eu à faire face à la justice administrative, les tribunaux de Paris et Lille annulant alors les arrêtés préfectoraux fixant les valeurs des loyers<sup>1</sup>. Les juges avaient considéré que l'encadrement devait s'appliquer à l'ensemble de l'agglomération considérée (soit plus de 400 communes en Ile-de-France par exemple) et non à une partie de celle-ci, Paris ou Lille en l'espèce. C'est prétendument pour revenir sur ces décisions de justice que la loi ELAN est intervenue sur le sujet, permettant ainsi une application sur une zone géographique donnée de l'encadrement des loyers. Et effectivement, les textes ont été modifiés en ce sens. Le législateur a également instauré des sanctions financières dans l'hypothèse où un bailleur ne respecterait pas ce dispositif. Excellente chose. Las, pourquoi ne pas en être resté là ?

Car en faisant de l'encadrement des loyers une simple action facultative laissée à la libre appréciation des maires, on ne pouvait que le fragiliser, tant le sujet est sensible politiquement. S'il ne fait aucun doute que le marché parisien est saturé et les loyers hors de portée d'un nombre toujours plus grand de nos concitoyens, qui oserait dire aujourd'hui que des agglomérations telles que Lyon, Bordeaux,

---

<sup>1</sup> TA Lille, 17 octobre 2017 et TA Paris, 28 novembre 2017.

Cannes ou Nice ne constituent pas des zones tendues au sein desquelles il est nécessaire de prévenir les abus ?

Pire, la loi ELAN est venue restreindre encore davantage l'encadrement des loyers, un territoire ne pouvant le mettre en place que s'il connaît « *des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements* »<sup>2</sup>. Autrement dit, une collectivité locale volontariste, avec un PLH ambitieux, sera pénalisée et pourrait se voir opposer un refus quant à l'instauration de ce dispositif sur son territoire, *quand bien même serait-elle désireuse de le faire !*

Nous l'indiquions d'ailleurs lors de notre dernière enquête<sup>3</sup>, si tous les politiques semblent se soucier du marché, des investisseurs, des propriétaires, qui se préoccupent des locataires ? **Qu'en est-il des classes moyennes contraintes, année après année, à quitter la Capitale pour s'éloigner toujours plus du centre-ville ?** Et le comble est que ces mouvements de population tendent à augmenter les loyers des communes en première couronne, de sorte que les locataires modestes doivent se loger encore plus loin, avec toutes les conséquences qui en découlent en termes de temps de trajet, d'accès aux études supérieures ou de difficultés pour trouver un emploi. Le risque, *in fine*, est que la patrie de Sainte Geneviève ne soit habitée que par des cadres supérieurs, les fameux CSP+, et des locataires du parc social. On peut difficilement faire pire en matière de mixité socio-économique. Or, l'encadrement des loyers permet précisément de maintenir cette mixité sociale, pourtant prônée par les pouvoirs publics, mais ces derniers semblent *a priori* vouloir en cantonner le concept pour les seuls logements HLM.

Au final, après quatre années d'application, l'encadrement des loyers est applicable dans une seule et unique ville : Paris. Un résultat ridicule au regard du millier de villes concernées initialement. Même Lille, qui avait mis en place ce dispositif avant de le voir annuler par le Tribunal administratif n'a pas réussi, à l'heure actuelle, à le rétablir. Un décret devrait toutefois être publié de façon imminente afin de permettre à la capitale des Flandres de réintroduire l'encadrement des loyers.

**Ironie de la situation, le Conseil d'Etat et la Cour administrative de Douai, dans des arrêts en date du 5 juin et du 17 décembre 2019, ont censuré les décisions des juges administratifs, validant ainsi les arrêtés préfectoraux qui limitaient l'encadrement des loyers aux seules villes de Paris et Lille.** Ces arrêts sont intervenus après la publication de la loi ELAN. Cela est bien dommage car, rétrospectivement, il aurait été préférable que la loi n'en aborde pas le sujet...

Mais la situation n'est pas si sombre que cela. En 2018, malgré l'annulation de l'encadrement des loyers, nous avons voulu étudier le comportement des bailleurs et voir si ces derniers « jouaient le jeu » en quelque sorte ou si, profitant de leur liberté retrouvée, ils allaient augmenter leur loyer. Et nous n'avions pas été déçus puisque, comme nous l'écrivions à l'époque, à peine 6 mois après son annulation, la fin de l'encadrement des loyers se faisait déjà sentir dans la Capitale. En effet, seulement 48 % des annonces respectaient ce dispositif, contre 61 % en 2017. Or, en 2019, le taux de respect de l'encadrement des loyers est remonté à 56 %. **Preuve, s'il en est, que les bailleurs sont parfaitement informés du dispositif et savent l'appliquer. Surtout, cela démontre que l'encadrement des loyers a un impact sur le comportement des propriétaires, ce qui est le plus important si l'on souhaite mettre fin aux abus.**

---

<sup>2</sup> Article 140 de la loi du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN.

<sup>3</sup> Enquête CLCV – Loyers parisiens : après 6 mois, la fin de l'encadrement des loyers se fait déjà sentir (juillet 2018).

## 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), ou les tribunaux le cas échéant. Le nombre de saisines avait d'ailleurs considérablement augmenté en 2016, le dispositif étant de plus en plus connu des locataires. Pour autant, les dossiers concernant la diminution du loyer à la signature du bail ou la contestation du complément de loyer était de l'ordre d'une centaine, un nombre relativement faible au regard de celui des locataires potentiellement concernés. Nous ne pouvons donc qu'inciter fortement les locataires à se rapprocher de la Commission afin de faire valoir leurs droits<sup>4</sup>.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le bailleur qui ne respecte pas les dispositions de l'encadrement des loyers peut se voir infliger par le Préfet 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 2 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 Commission Départementale de Conciliation ou directement 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.

---

<sup>4</sup> Pour saisir la Commission départementale de conciliation :

Préfecture de Paris et d'Ile-de-France  
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de Paris (DRIHL 75)  
Secrétariat de la commission départementale de conciliation  
5, rue Leblanc  
75911 Paris cedex 15

Contacts : [cdc-paris.uthl75@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cdc-paris.uthl75@developpement-durable.gouv.fr)

Téléphone : 01 82 52 40 00 – Tous les jours du lundi au vendredi de 10 heures à 12 heures.

Il appartient au bailleur de démontrer le bien-fondé du complément de loyer et notamment les caractéristiques du logement. Celles-ci doivent d'ailleurs être mentionnées dans le contrat de location.

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.

## PRESENTATION DE L'ENQUETE

Il s'agit de la cinquième étude que nous réalisons sur le sujet, le but étant de vérifier dans quelles proportions l'encadrement des loyers est respecté à Paris et si des évolutions, dans un sens comme dans l'autre, peuvent être constatées. Sur ce point, l'année 2018 constitue un point de rupture intéressant puisque l'encadrement des loyers avait été annulé de sorte que nous avons pu observer le comportement des bailleurs. Le rétablissement de ce dispositif sur 2019 nous permet ainsi de déterminer si les propriétaires ont pris en compte cet événement.

Par ailleurs, nous avons fait en sorte que notre échantillon soit le plus proche possible de la réalité du marché et ce en prenant en compte les caractéristiques des logements (nus ou meublés, nombre de pièces, loués en directs ou par l'intermédiaire d'une agence...).

### I- DESCRIPTIF DE L'ECHANTILLON

**Dans le cadre de la réalisation de cette étude, nous avons retenu très exactement 1 000 annonces immobilières.** Soit autant qu'en 2018 et plus qu'en 2017 (850), 2016 (800) et 2015 (500). Nous tenons à avoir un grand nombre d'annonces afin que l'enquête soit la plus représentative possible. Les relevés, quant à eux, ont été opérés de juillet à novembre 2019<sup>5</sup>.

Par ailleurs, nous avons fait en sorte que notre échantillon soit un reflet aussi fidèle que possible de la réalité du marché. Pour ce faire, nous nous sommes basés sur différents rapports et documents afin de connaître le parc parisien et la typologie des biens mis en location.

- Concernant les locations meublées, nous avons repris 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, pour atteindre 18,2 % en 2012. Compte tenu de cette évolution, nous pouvons penser que ce taux dépasse aujourd'hui les 20 %. Dans le cadre de la présente étude, 26 % des annonces concernent des logements meublés.
- Concernant les annonces proposées par les professionnels de l'immobilier, la lettre de mission confiée à Mikaël NOGAL, 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>6</sup>. Autrement dit, plus d'un tiers des locations sont conclues par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Dans cette étude, 38 % des annonces 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>7</sup>.

---

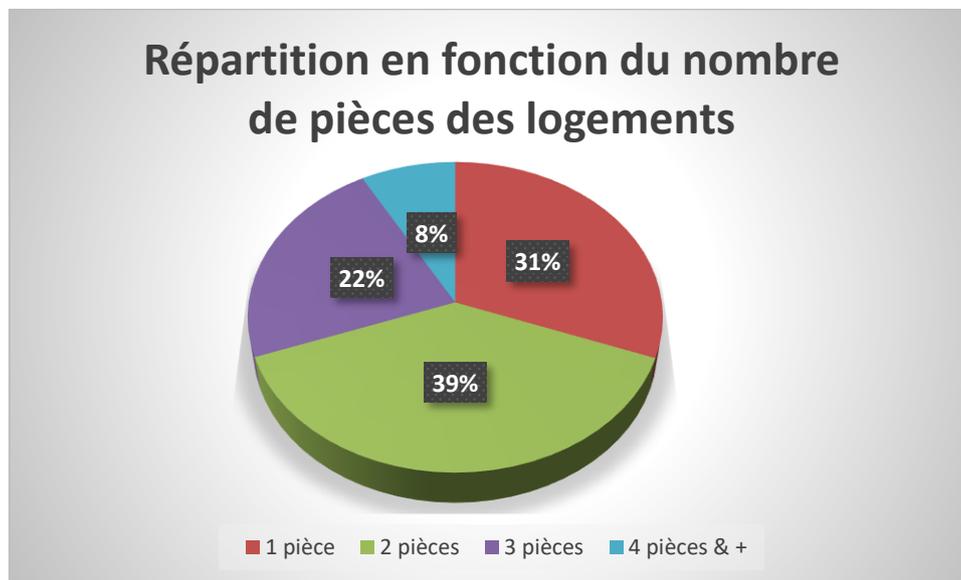
<sup>5</sup> La méthodologie détaillant la façon dont nous avons procédé pour retenir ces annonces est décrite en annexe.

<sup>6</sup> Lettre de mission en date du 10 décembre 2018 et qui a 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>7</sup> Etude INSEE « *Logement en 2016 (département de Paris)* ».

Notre échantillon se présente donc comme suit :

TYPE DE LOCATION			TYPE DE GESTION		
Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
74 %	26 %	100 %	38 %	62 %	100 %

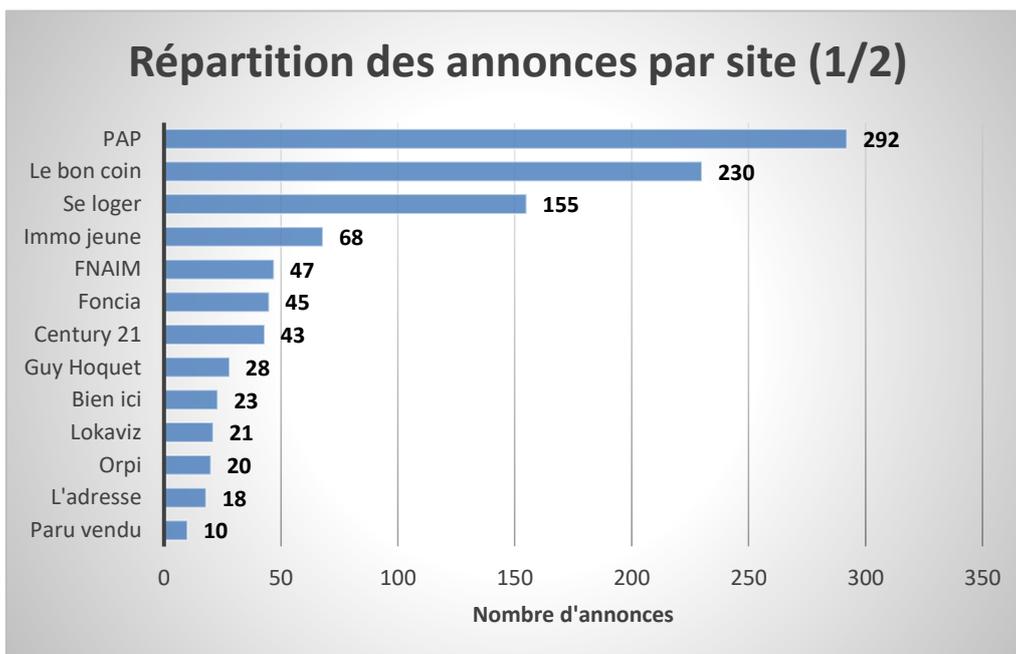


## II- LES SITES CONSULTÉS

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

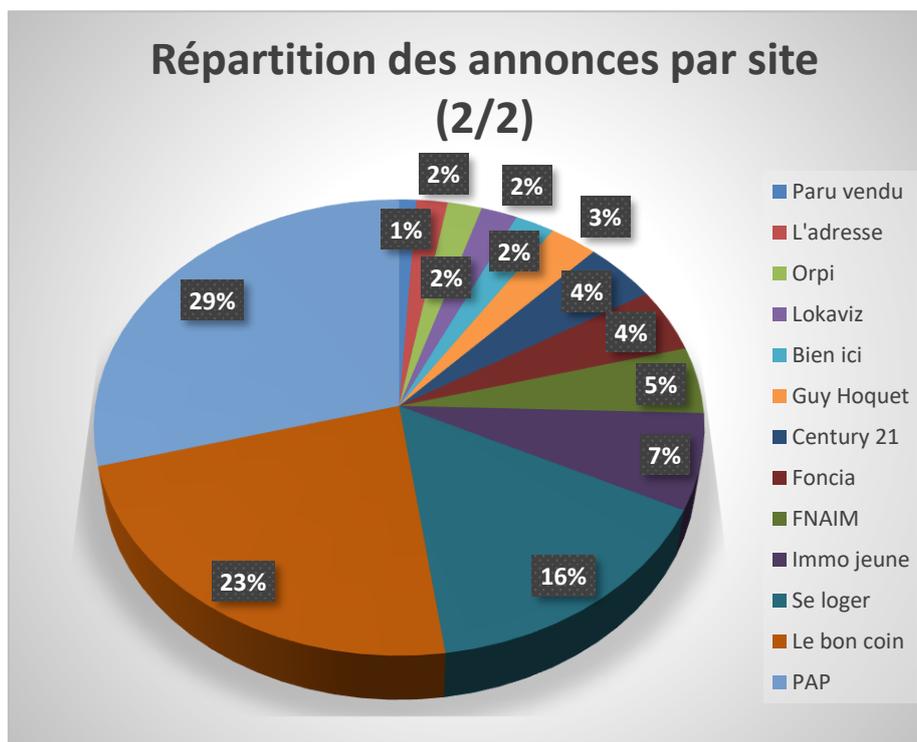
- Bien ici
- Century 21
- FNAIM
- Foncia
- Guy Hoquet
- Immo Jeune
- L'adresse
- Le bon coin
- Lokaviz
- Orpi
- PAP
- Paru-vendu
- Se loger

Soit un total de 13 sites Internet différents.



Certains sites ont été davantage consultés que d'autres, ceci en raison du grand nombre d'annonces proposées au public et des difficultés de trouver des offres exploitables permettant de déterminer si l'encadrement des loyers était respecté ou non.

Ainsi, deux sites (*Le bon coin* et *PAP*) représentent plus de la moitié des annonces retenues avec un total de 52 %.



## LES PETITES ANNONCES : CONTENU ET ABUS

Comme nous l'avons indiqué, nous avons retenu 1 000 annonces pour la réalisation de cette étude. Toutefois, pour arriver à ce chiffre, nous avons dû en consulter plus du triple ! En effet, dans un très grand nombre de cas, le contenu des annonces est insuffisant et ne permet pas de déterminer si le loyer excède ou non le plafond légal (absence du montant du loyer hors charges par exemple).

Nous constatons ce déficit d'informations depuis la réalisation de notre première enquête sur l'encadrement des loyers. **Pourtant, les textes ont été modifiés imposant la mention de certaines données, mais, et c'est là toute la problématique, uniquement pour les offres proposées par des agents immobiliers.**

### I- LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Un arrêté en date du 10 janvier 2017<sup>8</sup> et en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, renforce l'information du consommateur par les professionnels de l'immobilier et impose la fourniture des informations suivantes pour chaque annonce immobilière :

- 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 cas échéant, le montant du complément de loyer ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- la commune et, le cas échéant, l'arrondissement dans lequel se situe le logement ;
- la surface habitable du bien ;
- le caractère meublé ou non du logement ;
- le montant total TTC des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire ;
- le cas échéant, le montant TTC des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

Ces informations permettent aisément au consommateur de s'assurer du respect de l'encadrement du loyer puisque le montant hors charges du loyer, le caractère meublé ou non du bien, sa superficie ainsi que sa localisation géographique et l'application éventuelle d'un complément de loyer lui sont communiqués. Tout au plus manque-t-il la date de construction de l'immeuble mais même en l'absence de cette donnée, il est possible d'avoir un ordre de grandeur du loyer maximum applicable.

**Or, ces informations ne sont pas exigées lorsque l'annonce est passée directement par un particulier, pénalisant ainsi le consommateur.** Il n'est pas entendable que pour un même bien, le candidat locataire n'ait pas droit aux mêmes précisions au seul motif que l'auteur de l'annonce soit le propriétaire lui-même ou une agence immobilière. Et force est de constater que les offres émanant de particuliers souffrent considérablement d'un déficit d'informations, contrairement à celles des professionnels.

En effet, la très grande majorité des annonces que l'on trouve mentionnent un loyer « charges comprises », rendant impossible tout contrôle par rapport au respect de la loi ALUR. Mais au-delà de

---

<sup>8</sup> Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECFC1638733A). Ce texte remplace et renforce les obligations de publicité édictées auparavant par un ancien arrêté en date du 29 juin 1990.

cela, cette pratique empêche toute connaissance du montant du loyer, lequel peut être révisé chaque année, et jette un doute sur les charges elles-mêmes. Nous constatons effectivement des phénomènes de minoration des provisions pour charges dans le but de proposer un montant « loyer + charges » financièrement attractif. Et c'est lors de la régularisation annuelle que le montant des provisions se voit considérablement augmenter.

Enfin, les sites regroupant des annonces dont ils ne sont pas l'auteur (*Se loger* ou *Le bon coin* par exemple) ne sont pas tenus de vérifier si elles sont conformes à la réglementation en vigueur. Autrement dit, un professionnel ayant son propre site Internet est dans l'obligation de fournir toutes les informations concernant le logement imposées par les textes et est responsable en cas de manquement, mais un diffuseur d'annonces, pour le même bien, ne verra pas sa responsabilité engagée si des mentions sont manquantes. Or, le consommateur n'est pas ou peu informé de cette situation.

**C'est pourquoi il est important d'attirer l'attention des candidats locataires sur ce point. Surtout, nous sommes prêts à travailler avec les diffuseurs d'annonces sur Internet afin d'améliorer l'information du locataire et étudier les moyens pouvant être mis en place à cet effet.**

## II- FLORILEGE DE PETITES ANNONCES

En réalisant cette étude, nous avons trouvé des annonces que l'on pourrait qualifier « d'atypiques », au contenu parfois contradictoire ou qui démontre une méconnaissance de la réglementation. Morceaux choisis :

### 1. Celui qui ne sait pas calculer son loyer

Dans l'annonce ci-dessous (proposée par un professionnel), on nous indique que le loyer est de 3 100 € hors charges, pour nous préciser, quelques lignes après, qu'il est de 2 950 € hors charges également. Et vraisemblablement l'agence a quelques difficultés à calculer le montant du loyer « charges comprises » puisqu'il apparaît une fois à 3 350 €, et une autre fois à 3 200 €...

Appartement au sein d'un ensemble d'immeuble des années 60. Dans une grande copropriété très bien sécurisée, il s'agit d'un appartement familial, au 4ème étage, rénové en 2015, d'une superficie de 123m2 qui propose un large salon de 50m2 (expo sud Est), donnant sur une cuisine (moderne) ouverte de 12m2, 3 chambres de 13m3, de 2 salles de bain, de toilettes séparées, d'une buanderie. Sans vis à vis proche, l'appartement bénéficie d'une bonne luminosité et offre une bonne distribution. Localisé dans un quartier très calme proche des portes de Paris. Il offre une cave cimentée et un local à vélo. Le loyer actuel est de 3100€ Hors Charge + 250€/mois (3350€ CC) ; Edf : 45€/mois

**\*\*Loyer 3 200 €/mois charges comprises**

dont charges récupérables: 250 €/mois (Provisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle) | Honoraires charge locataire: 1 845 € TTC dont honoraires d'état des lieux: 369 € TTC | Paris 17ème | Surface habitable: 123m²

<b>Type de bien</b> Appartement	<b>Type de transaction</b> A louer
<b>Ville</b> PARIS	<b>Code postal</b> 75017
<b>Pays</b> France	<b>Loyer mensuel HC</b> 2950 EUR

## 2. Celui qui ne connaît pas sa surface

Dans la petite annonce ci-contre, nous sont communiquées plusieurs informations, telles que la localisation géographique, le nombre de pièces, un succinct descriptif des lieux et de l'immeuble.

Le montant du loyer hors charges est bien mentionné, ce qui est loin d'être toujours le cas, même si le montant des provisions mensuelles n'est pas indiqué.

### Paris 14e (75014)

2 pièces / 1 chambre

Près métro Denfert Rochereau.

2 grandes pièces vides : grande cuisine aménagée, salle de bains et wc séparés. Très bon état, parquet.

Chauffage collectif, 7ème étage ascenseur.

Digicode et gardienne.

Pas de colocation possible.

Loyer : 1850 €/ mois + provision charges.

**Surtout, le bailleur ne précise pas la superficie du logement.** Or, cette donnée est fondamentale pour savoir si l'encadrement des loyers est bien respecté. Le nombre de pièces n'est nullement suffisant pour avoir ne serait-ce qu'une estimation de la surface du bien : à titre indicatif, dans le cadre de notre étude, la superficie des 2-pièces que nous avons retenus va de 21 m<sup>2</sup> à 83 m<sup>2</sup>.

## 3. Celui qui se trompe de surface

Le bail doit mentionner la surface habitable du logement<sup>9</sup>, laquelle se calcule différemment que la surface au sol ou la fameuse superficie privative appelée également surface *Loi Carrez*<sup>10</sup>.

A titre d'exemple, une véranda est prise en compte dans le calcul de la surface privative mais pas pour la surface habitable.

### Appartement T2 à louer Paris 8 (Paris 75)

Grand studio/2pièces à paris 8/17e

NOMBRE DE PIÈCES : 2

JARDIN / TERRAIN

ACCÈS

- Ascenseur
- Digicode
- Interphone
- Concierge

SURFACE : 36m<sup>2</sup> carrez

MEUBLÉ

GÉNÉRAL

- Surface loi Carrez en m2 : 36

AGENCEMENT

- Nombre de chambre(s) : 1
- Nombre de salle(s) de bain : 1

Or, les lots situés en copropriété voient leur surface définie en fonction de la Loi Carrez de sorte que, selon la configuration des logements, un bailleur pourrait être amené à louer un logement ayant une surface habitable différente de la superficie privative pourtant mentionnée dans son acte de vente. Et cette confusion se retrouve également dans les annonces immobilières.

Dans l'annonce ci-dessus, le propriétaire mentionne la seule surface Loi Carrez. **Si l'offre avait été passée par un professionnel de l'immobilier, elle aurait été illégale car non-conforme puisque c'est la surface habitable qui doit être mentionnée.**

<sup>9</sup> Article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

<sup>10</sup> Article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Plus problématique, la surface au sol, surtout dans les logements situés sous les combles. L'annonce suivante précise que le bien a une superficie au sol de 24 m<sup>2</sup>. Le seul souci est que la photo met en évidence **l'aspect mansardé du logement**, celui-ci relevant davantage du demi-toblerone géant que du studio pour étudiant.

Location Appartement **1 pièce 24 m<sup>2</sup>** Paris 8 (75008) **990 € CC\***



**Appartement T1 à louer Paris 8 (Paris 75)**

Studio meublé ascenseur 990€ pour personne seul

**Studio meublé ascenseur dans belle immeuble rue de la boetie 75008 paris idéal personne seul 24m2 au sol**

NOMBRE DE PIÈCES : 1      SURFACE CA : 24 m<sup>2</sup>

MEUBLÉ

ACCÈS : - Ascenseur - Digicode

AGENCEMENT : - Nombre de chambre(s) : 1 - Nombre de salle(s) de bain : 1145

Dans certains cas, cela peut même aboutir à la violation des règles de décence.

Dans l'exemple ci-contre, le logement est présenté comme ayant une superficie de 17 m<sup>2</sup>. Mais, à la lecture de l'annonce, il est précisé que cette surface est au sol et que le bien ne fait en réalité que **8 m<sup>2</sup>** en Loi Carrez.

Et il est fort probable que sa surface habitable soit ici identique.

**Studio de charme**  
690 € Charges comprises

Critères			
CHARGES COMPRISES	TYPE DE BIEN	PIÈCES	MEUBLÉ / NON MEUBLÉ
Oui	Appartement	1	Non meublé
<b>SURFACE</b> 17 m <sup>2</sup>	GES A B C D E F G	CLASSE ÉNERGIE A B C D E F G	

**Description**

Vivez sous les toits de Montmartre. Dans une rue très agréable, ce studio de 17 m<sup>2</sup> au sol (8 en carrez) vous offre une très belle vue sur les toits grâce à son grand vélux. Entièrement meublé et équipé : frigo, lave linge, micro onde, plaques électriques. Douche et sanibroyeur. Situé au 5<sup>ème</sup> étage d'une petite copropriété il est à proximité des métros Anvers et Chateau Rouge. Le loyer est de 690 euros dont 30 euros de charges comprenant l'eau. Dépôt de garantie 1320 euros. Libre le 31 octobre

Or, un logement doit faire au minimum 9 m<sup>2</sup>, à défaut de quoi, il est indécet et ne peut être loué<sup>11</sup>. De fait, l'annonce peut être potentiellement illégale. Potentiellement uniquement car les critères de décence prévoient des critères alternatifs de superficie et de volume. Ainsi, un logement ayant une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> peut être loué s'il a un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>. Sur ce point, rien dans l'annonce nous permet de savoir si ce critère est respecté.

<sup>11</sup> Article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

#### 4. Celui qui ne sait pas ce qu'il loue

Une annonce peut toujours contenir une coquille. Mais passé un certain stade, cela ne relève plus de la maladresse mais de l'incompétence. L'annonce suivante en est un parfait exemple.

Le logement est présenté comme étant un 4-pièces de 65 m<sup>2</sup>, puis, comme un 3-pièces non-meublé de 55 m<sup>2</sup> pour au final être un 2-pièces meublé...

**Appartement 65m<sup>2</sup> T4** ♥

**1 600 € Charges comprises**  
15/10/2019 à 22h39

Critères			
<b>CHARGES COMPRISES</b> Oui	<b>TYPE DE BIEN</b> Appartement	<b>PIÈCES</b> 3	<b>MEUBLÉ / NON MEUBLÉ</b> Non meublé
<b>SURFACE</b> 55 m <sup>2</sup>	<b>GES</b> A B C D E F G	<b>CLASSE ÉNERGIE</b> A B C D E F G	

**Description**

location appartement de 2 pièces MEUBLE de 55 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>er</sup> étage dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, RUE SAINT CHARLES. Il se situe dans un immeuble avec ascenseur. Il y a un séjour, une cuisine aménagée et équipée, une chambre et une salle de bain. Le chauffage est collectif.  
Il y a un balcon et une cave au sous sol  
Loyer de 1 600,00 euros par mois charges comprises dont 250,00 euros par mois de provision pour charges  
Premier contact par mail.  
Agence s'abstenir.

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

Le montant du dépôt de garantie (appelé plus communément mais de façon impropre « caution ») est déterminé selon la nature du bail : un mois de loyer hors charges pour une location nue, deux mois de loyer, toujours hors charges, pour un meublé et interdiction d'exiger un dépôt de garantie pour un bail mobilité<sup>12</sup>.

Dans l'annonce ci-contre, le propriétaire fait état d'un loyer de 2 200 € charges comprises et d'un dépôt de garantie d'un même montant. Or, comme celui-ci se calcule sur le loyer hors charges, la somme exigée par le bailleur excède le maximum légal.

 **Appartement trois chambres Paris 19**  
**2 200 € Charges comprises**

Critères			
<b>CHARGES COMPRISES</b> Oui	<b>TYPE DE BIEN</b> Appartement	<b>PIÈCES</b> 5	<b>MEUBLÉ / NON MEUBLÉ</b> Non meublé
<b>SURFACE</b> 75 m <sup>2</sup>	<b>GES</b> Vierge	<b>CLASSE ÉNERGIE</b> Vierge	

**Description**

Appartement de 75 m2 avec 3 chambres parfaitement adapté pour une famille.

L'appartement se compose de :

- Une entrée de 3,5 m2 avec un placard pour manteaux et chaussures intégré,
- Une cuisine de 6 m2 totalement équipée (lave-vaisselle, four, hotte, micro-ondes et frigidaire encastrés) avec un plan de travail en céramique et séparée du salon par une verrière,
- Un salon de 24 m2
- Trois chambres de 11,5 , 10 et 11,5 m2 (deux chambres sur cour et une chambre sur rue)
- Un cellier de 1,5 m2 et une buanderie de 1m2
- Toilettes de 1m2
- Une salle de bain de 2,5 m2 avec meuble double vasque, douche encastrée et carreaux de ciment au sol.

Sol en parquet massif à l'exception de la salle de bain et des toilettes qui sont en carreaux de ciment.

Loyer : 2.200 EUR charges comprises (incluant eau froide).  
Dépôt de garantie : 2.200 EUR  
Pas de colocations.  
Visites possibles à partir du 19/08/2019.  
Bien disponible à partir de mi-octobre / début novembre (à convenir).  
1er contact de préférence par email.

<sup>12</sup> Articles 22, 25-6 et 25-17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Mais certains bailleurs font beaucoup mieux. L'annonce suivante concerne un studio meublé de 18 m<sup>2</sup> présenté comme étant « exceptionnel », avec un loyer de 950 € et des provisions pour charges de 50 €, soit une enveloppe globale de 1 000 €. S'agissant d'une location meublée, le dépôt de garantie devrait donc être, au plus, de 1 900 €.

Ce montant a dû paraître trop faible eu égard aux qualités du logement puisque le bailleur impose un dépôt de garantie de... 6 000 € ! **Soit plus de 3 fois le maximum autorisé.**

Pour l'anecdote, on notera que la superficie de 18 m<sup>2</sup> est « au sol » : il y a donc fort à parier que les lieux soient mansardés avec une surface habitable bien moindre. Surtout, le logement est au 6<sup>ème</sup> étage sans ascenseur, rude pour un bien prétendument exceptionnel...

**Exceptionnel : grand studio meublé 18m2 Trocadéro**  
75016 Paris 16

Exceptionnel : grand studio meublé 18,4m<sup>2</sup> au sol idéalement situé pour étudiant Janson de Sailly / Dauphine à l'intersection rue des Sablons et avenue Georges Mandel, à 200m du Trocadéro/Métro Rue de la Pompe. Très ensoleillé, 2 grandes fenêtres orientées sud-est, calme, refait à neuf en 2019, 6e étage sans ascenseur, cuisine équipée (four, micro-onde et machine à laver) et salle de bain neuves. Location directe auprès des propriétaires sans agence. Concierge.

**18 m<sup>2</sup>  
1 000 €**

Descriptif général	Services	Diagnostics
TYPE DE LOGEMENT	STUDIO	
SURFACE	18 m <sup>2</sup>	
LOYER MENSUEL CC	1 000 €	
DONT CHARGES	50 €	
FRAIS DE DOSSIER	Aucun	
DÉPÔT DE GARANTIE	6 000 €	
DATE DE DISPONIBILITÉ	Immédiatement	
ÉTAT	Neuf	
MEUBLÉ	✓	
CHAUFFAGE	Individuel	
ÉTAGE	6ème étage	
ASCENSEUR	non	

## 6. Celui qui ose tout et n'a honte de rien

Il s'agit ici de bailleurs qui n'hésitent pas à imputer au locataire des frais illégaux ou qui agrémentent leur annonce de petits commentaires, au mieux faisant sourire, au pire relevant de la discrimination.

Dans cette annonce, **le bailleur récupère purement et simplement sur le locataire le prix de l'assurance impayés de loyer...** Une pratique de plus en plus tentante pour les propriétaires qui voient d'un bon œil les dispositifs de cautionnement proposés par certaines officines (Youse, Cautioneo...) qui, sous couvert de faciliter l'accès au logement des locataires, leur font supporter financièrement le coût du risque locatif. Contrairement à VISALE, qui est gratuite, ces garanties sont payantes et acquittées par les locataires, lesquels subissent un transfert de risques à leur détriment.

On notera au passage que le logement comporte une chambre aveugle, c'est-à-dire sans fenêtre, ce qui est illégal<sup>13</sup>.

 Petit appartement fonctionnel très bien situé  
1 200 € Charges comprises

Critères			
CHARGES COMPRISES	TYPE DE BIEN	PIÈCES	MEUBLÉ / NON MEUBLÉ
Oui	Appartement	2	Non meublé
SURFACE	GES	CLASSE ÉNERGIE	
27 m <sup>2</sup>	Non renseigné	Non renseigné	

**Description**

Bonjour,

L'appartement est très fonctionnel avec beaucoup de rangements. Il est au 1er étage d'une copropriété dans le 11e arrondissement, rue Saint Maur. Il est au calme (pour les 2 prochains mois, l'immeuble fait l'objet d'un ravalement, et il y a des échafaudages dans la cour).

L'appartement est meublé avec des équipements récents et de qualité.

Il a une cuisine équipée (four, lave-vaisselle, plaque induction, cave à vin, lave-linge séchant). La salle de bain a été refaite il y a 6 mois (douche balnéo).

Un petit espace salon avec un canapé lit qui permet de recevoir des amis.

La chambre est petite et sans fenêtre, mais a de nombreux rangement.

Un petit balcon complète le bien.

Les charges sont incluses dans le prix, mais s'ajoute le prix de l'assurance loyer impayé (via la plateforme loué agile, environ 30€).

<sup>13</sup> Article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Dans le genre « frais imputés au locataire », certains propriétaires innovent. Tel ce bailleur qui impute au locataire des « frais de mise en service » pour un montant de 120 €.

De quoi s'agit-il exactement ? Mystère...



**Chambre de service**  
550 € Charges comprises

---

**Critères**

CHARGES COMPRISES	TYPE DE BIEN	MEUBLÉ / NON MEUBLÉ	SURFACE
Oui	Appartement	Non meublé	10 m <sup>2</sup>

GES	CLASSE ÉNERGIE
Vierge	Vierge

---

**Description**

Bonjour,  
Je loue une chambre de service située dans le quartier Perreire-Tocqueville à Paris 17eme. 10m2 lois Carrez et 12 m2 au sol. Equipée d'un point d'eau (lavabo et douche). 7eme étage sans ascenseur et toilette sur le palier.  
**Frais de mise en service : 120EUR**

Mais d'autres vont encore plus loin. Comme ce propriétaire qui facture 500 € la rédaction du contrat de location. Une telle prestation est gratuite sauf en cas de recours à un professionnel.

Dans cette hypothèse, les frais sont alors plafonnés à 8 € / 10 € / 12 € par m<sup>2</sup>, selon la localisation géographique du logement (zone non tendue, tendue ou très-tendue)<sup>14</sup>. Le bien en question étant situé à Paris, le montant des honoraires imputable au locataire en cas de recours à un agent immobilier aurait été de 12 € x 9 m<sup>2</sup> = 108 €. Ici, le bailleur facture en toute illégalité près du quintuple !



**Studette Passy 9m2 550**  
550 € Charges comprises

---

**Critères**

CHARGES COMPRISES	TYPE DE BIEN	PIÈCES	MEUBLÉ / NON MEUBLÉ
Oui	Appartement	1	Meublé

SURFACE	GES	CLASSE ÉNERGIE
9 m <sup>2</sup>	Non renseigné	Non renseigné

---

**Description**

Studette Passy 9m2 550€  
Location studette meublée 9m2 - 3 avenue Frémiet, Paris 16e au pied du métro Passy (ligne 6) - 4e étage par escalier de service, fenêtre sur cour, très calme - kitchenette (plaque et réfrigérateur), micro ondes, canapé lit, douche, WC sur palier  
550 € charges comprises (sauf électricité) - Disponible de suite  
**Frais de rédaction du contrat de bail 500€**  
Possibilité APL

Et pour continuer sur les frais illicites, ce bailleur qui **facture 50 € de frais de visite !** (en plus de proposer un dépôt de garantie supérieur au maximum légal).

**Appartement T3 à louer Paris 11 (Paris 75)**

Appartement cosy

Bel appartement meublé situé dans un immeuble de standing au troisième étage avec ascenseur, à cinq minutes à pieds du métro Voltaire.

L'appartement est équipé de tout le confort moderne et dispose d'une cuisine fonctionnelle ainsi qu'une salle de bain avec douche, lavabo et W.C.

Il est idéal pour un couple ou pour un étudiant.

Appartement loué par le propriétaire alors aucun frais d'agence pour la location.

Loyer avec charges : 1 800 €

Dépôt de garantie : 3 600 €

**Frais de visite : 50€**

Pour les étudiants français et étrangers, la caution des parents ou d'un garant est obligatoire.

<sup>14</sup> Article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et articles 1 et 2 du décret n° 2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

Sur un autre registre, d'autres sont assez précautionneux et informent le plus précisément possible les candidats locataires. Tel ce bailleur qui incite les personnes de plus de 1,80 m à s'abstenir de répondre à son offre, en raison du plafond qui serait visiblement bas...

### Location appartement 3 pièces 51 m<sup>2</sup> Paris 11E

**1.740 €**

#### Paris 11e (75011)

3 pièces / 2 chambres / 51 m<sup>2</sup>

A Bastille.. Appartement de 56m<sup>2</sup> au sol, au 6ème étage sans ascenseur.

Calme - Côté cour.

Comprenant : 1 couloir, 2 chambres, **1 grand séjour avec cuisine ouverte** (non aménagée), 1 salle de bains avec wc.

Personnes de + d'1m80 s'abstenir (plafond bas).

Visitable les mardi et mercredi.

Loyer : 1.650 €/mois + 90 € charges.

Voir également ce propriétaire qui déclare ne pas vouloir louer à des étudiants car « l'immeuble [est] très calme ». Chacun appréciera...

### Studio très calme

**1 000 € Charges comprises**

#### Critères

CHARGES COMPRISES	TYPE DE BIEN	PIÈCES	MEUBLÉ / NON MEUBLÉ
Oui	Appartement	1	Non meublé
SURFACE	GES	CLASSE ÉNERGIE	
18 m <sup>2</sup>	Vierge	Vierge	

#### Description

Nous louons un charmant studio qui si se situe au RDC d'un immeuble haussmannien très calme. Il a été refait intégralement en 2017.

La cuisine est équipée. Lave-linge, four, micro-ondes, four, plaque...

Possibilité de racheter au locataire actuel ses installations (mezzanine...) car très belle hauteur sous plafond.

L'électricité est comprise dans le loyer.

Etudiants s'abstenir car immeuble très calme.

Enfin, dernier exemple, ce propriétaire qui refuse de conclure un contrat avec « les pays étrangers ». Que faut-il entendre par là ? S'agit-il d'une façon détournée de viser les locataires qui ne sont pas ressortissants français ?

Une telle mention pourrait relever d'une discrimination, délit punissable de 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende<sup>15</sup>.

### appartement proche République , traversant .

75011 Paris 11

Bail étudiant 9 mois . Mobilité 10 mois . Dans immeuble sécurisé par interphone et visiophone , 5ème étage , ascenseur , composé d'une entrée distribuant un séjour - salle à manger avec 2 portes fenêtres , grand balcon , canapé-lit , chambre coté terrasse du premier étage , avec lits jumeaux, salle de bains , wc indépendants , cuisine équipée et aménagée .

Proximité de commerces , velibs , bus , métro Goncourt ...Disponible en septembre .

**1 580 €**

Pas de bail avec les pays étrangers.

Au regard de ces quelques exemples, il ne fait aucun doute que la qualité de l'information fournie aux consommateurs sur les sites mettant en ligne des annonces de logements est très largement perfectible. Les outils informatiques existants permettraient pourtant de limiter nombre d'erremements en imposant, par exemple, le montant des provisions mensuelles pour charges ou en alertant le bailleur que le montant du dépôt de garantie qu'il demande excède le maximum autorisé par les textes. Un travail des sites en question paraît ici indispensable et ce dans l'intérêt de tous.

<sup>15</sup> Article 225-2 du Code pénal.

## RESULTATS DE L'ENQUETE

### I- TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES

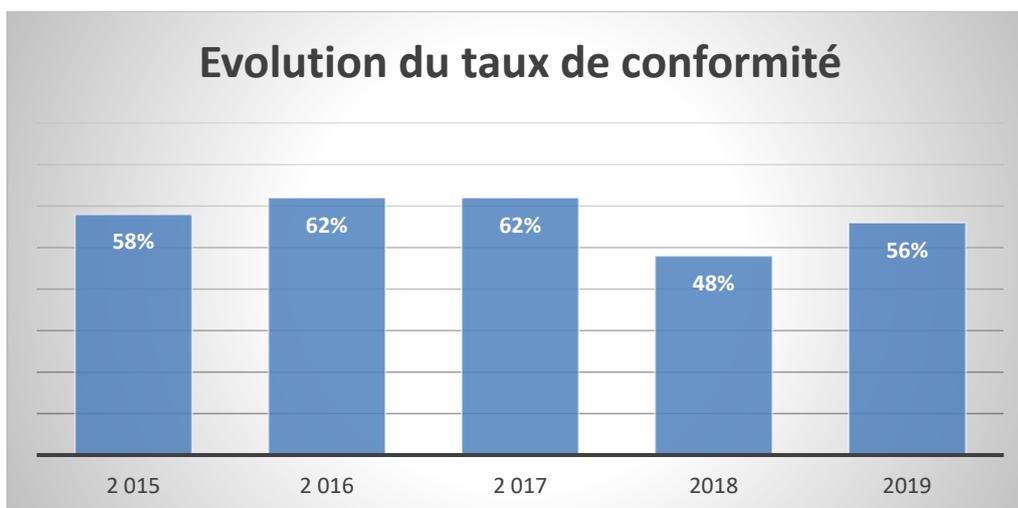
#### 1. Sur la totalité des annonces

Sur les 1 000 annonces retenues, 564 respectent l'encadrement des loyers contre 436 proposant un loyer supérieur au maximum autorisé, soit un taux de conformité de 56 % environ.

Ce résultat est bien meilleur qu'en 2018 puisque, on s'en souvient, l'encadrement des loyers avait été annulé. Les bailleurs en avaient alors profité pour revoir à la hausse les prix proposés de sorte que le taux de « conformité » (taux virtuel en raison précisément de l'annulation) n'était que de 48 %.

**Le dispositif de la loi ALUR a donc un impact sur le comportement des propriétaires puisque ces derniers adaptent le montant de leur loyer en fonction de la réglementation en vigueur.** Preuve donc s'il en est de son efficacité ou, *a minima*, de son impact sur le marché. De fait, imposer une période d'observation de 5 ans, comme le prévoit la loi ELAN de novembre 2018, n'a absolument aucun sens si ce n'est de permettre encore davantage l'augmentation des prix dans les zones tendues.

Par ailleurs, un arrêté du 29 juin 2016 avait agréé l'OLAP<sup>16</sup> pour étendre son périmètre à l'agglomération parisienne. Concrètement, cela signifiait rendre applicable l'encadrement des loyers à plus de 400 communes franciliennes. Or, « grâce » à la loi ELAN qui a rendu ce dispositif facultatif reposant uniquement sur la base du volontariat, l'encadrement des loyers ne s'applique toujours pas au-delà du périphérique parisien.



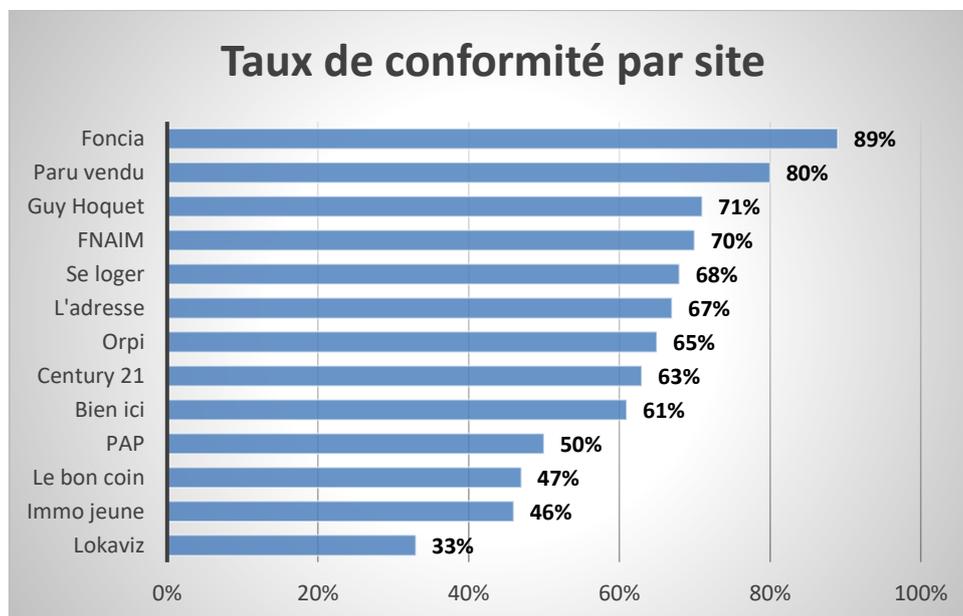
Dans le graphe ci-dessus, l'année 2018 marque très clairement un recul en matière d'application de l'encadrement des loyers, recul suivi d'un rebond puisque **le taux de conformité de 2019 y est supérieur de 8 points.**

En termes de comparaison, l'année 2019 se trouve à un niveau légèrement inférieur à 2015, date d'entrée en vigueur du dispositif.

<sup>16</sup> Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne.

## 2. Selon les sites Internet consultés

Sur les 13 sites Internet consultés, le taux de conformité des annonces varie entre 33 % (Lokaviz) et Foncia (89 %). En haut du classement figurent les sites tenus par des professionnels tandis que les sites d'annonces de particuliers à particuliers se situent plutôt en bas. Un schéma que nous retrouvons déjà dans nos précédentes enquêtes.

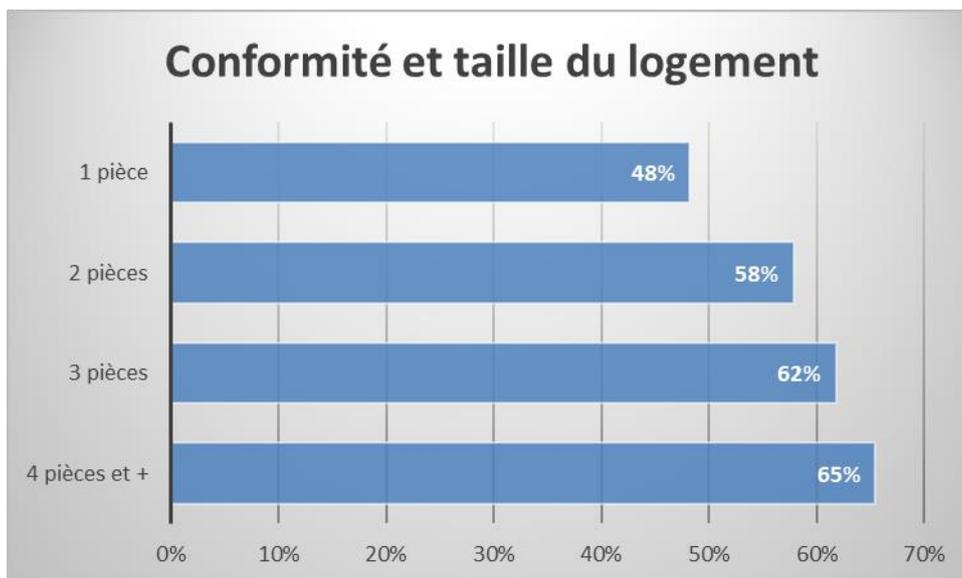


A noter toutefois que le nombre d'annonces retenues dans le cadre de cette étude pour chaque site peut également avoir une incidence. Ainsi, PAP a un taux de conformité de 50 % alors que ses annonces représentent 29 % de notre panel. A l'inverse, Foncia avec ses 89 % ne comprend que 4 % des offres retenues dans cette étude. Une différence à prendre en compte. Toutefois, ces variations de taux reflètent une certaine réalité, à savoir une meilleure application de l'encadrement des loyers par les professionnels de l'immobilier que par les particuliers.

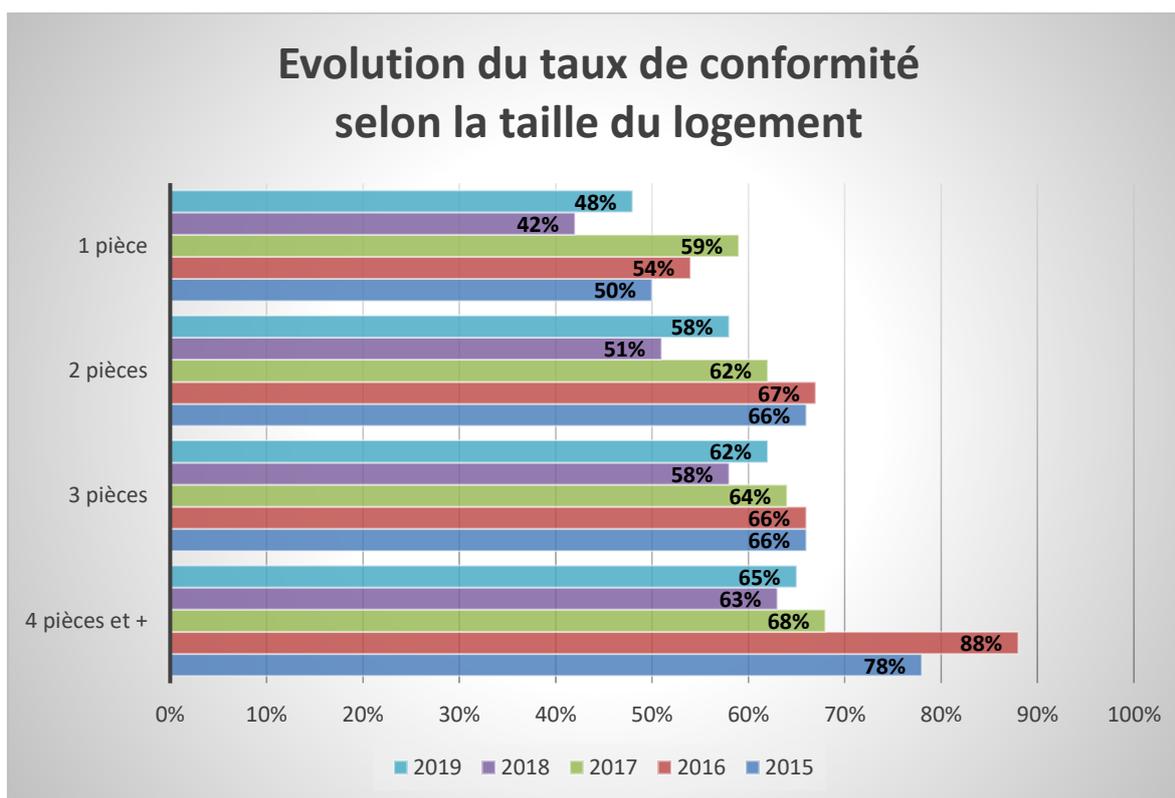
## 3. La taille du logement

La taille du logement peut également avoir une incidence sur le taux de conformité du loyer. On notera tout d'abord que le loyer maximum est défini en fonction de plusieurs paramètres, dont le nombre de pièces. Un critère qui n'est pas toujours pertinent mais qui a l'avantage de la simplicité. En effet, il est possible de trouver des studios avec une superficie importante, similaire à celle de logements de 2 voire 3 pièces. Or, dans une telle hypothèse et à surface égale, le loyer du studio pourra être plus élevé, le ratio prix/m<sup>2</sup> allant de façon décroissante avec la taille du logement.

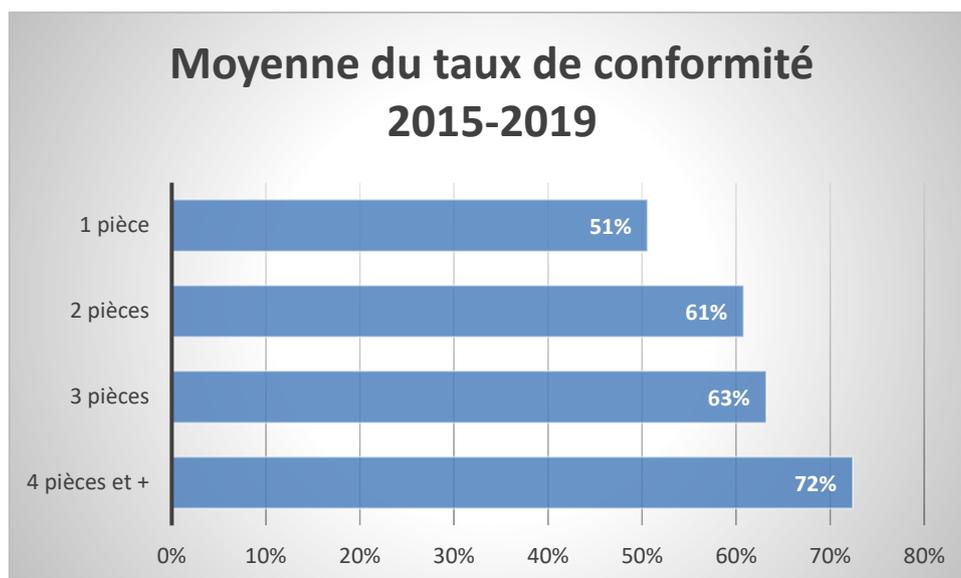
C'est ce qui explique notamment pourquoi le taux de conformité des annonces augmente avec la taille des biens. Comme nous pouvons le voir sur le graphe suivant, ce taux est de 48 % pour les studios alors qu'il est de 58 % pour les 2-pièces, soit un écart de 10 points. Enfin, pour les grands logements (ceux dotés de 4 pièces ou plus), le taux de conformité est de 65 %



Depuis 2015, date de notre première étude, nous constatons un meilleur taux de conformité pour les grands logements. Ainsi, le taux le plus faible constaté pour les 4-pièces et plus est de 63 %, en 2017, contre 78 % et 88 % en 2015 et 2016. Des résultats à comparer avec les studios dont, pour la seconde année consécutive, le taux de conformité est inférieur à la moyenne (42 % en 2018 et 48 % en 2019).



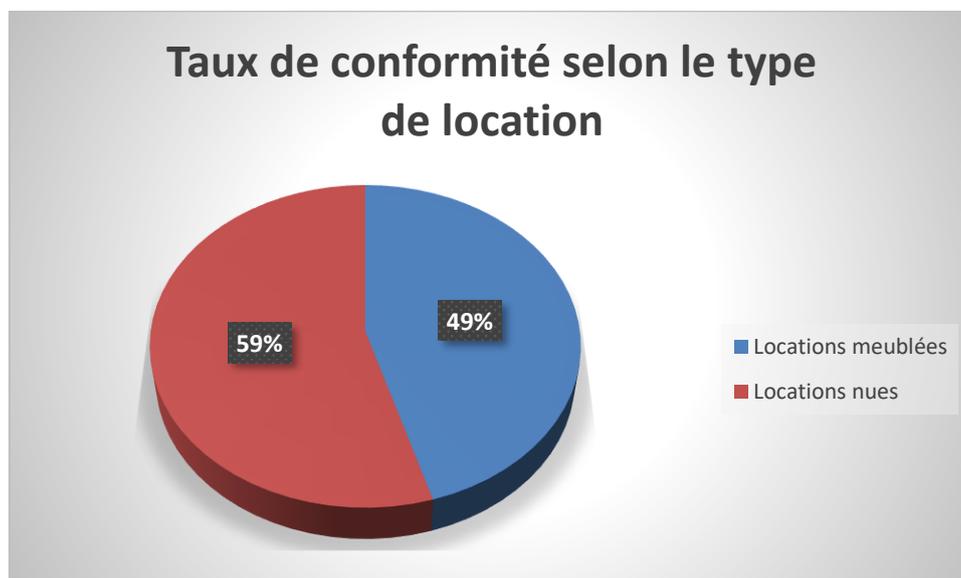
La moyenne du taux de conformité depuis 2015 confirme ces différences selon la taille des logements. Ainsi les studios dépassent-ils tout juste les 51 % tandis que les appartements de plus grande dimension sont à 61 % de conformité (les 2 pièces), 63 % (les 3 pièces) et 72 % (les 4 pièces et plus).



Il ne faut cependant pas croire que les propriétaires de logements plus grands seraient davantage consciencieux que leurs homologues possesseurs de studios. En fait, le *ratio* au m<sup>2</sup> est tel que s'il devait être appliqué pour un 4-pièces de grande superficie, le loyer maximum autorisé serait trop important et le bien inabordable pour la plupart des candidats locataires. A titre d'exemple, cet appartement de 113 m<sup>2</sup> loué 2 530 € alors que le propriétaire pouvait en proposer plus de 3 140 €, soit une différence de 610 €. En agissant ainsi, le bailleur espère trouver un locataire plus facilement et limiter par la même occasion les rotations ou risques d'impayés.

#### 4. Le type de location

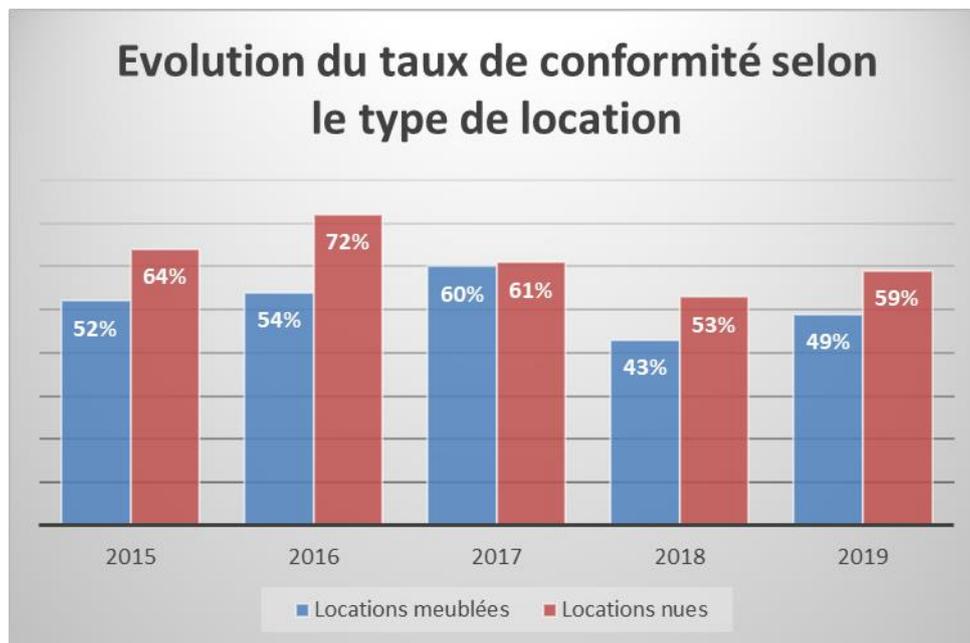
Le taux de conformité varie également selon le type de location, à savoir le caractère meublé ou vide du logement.



Nous avons 10 points d'écart selon que le bien soit loué nu (59 %) ou meublé (49 %). **Moins d'une annonce sur 2 concernant un logement meublé est donc conforme à l'encadrement des loyers.** Il ne s'agit pas d'une surprise puisque nos enquêtes antérieures montraient déjà une application moindre de ce dispositif pour ce type de location.

Ainsi, en 2015 déjà nous constatons un écart de 12 points entre les logements meublés et ceux loués nus. En 2016, la différence était même de 18 points, les annonces de logements vides étant conformes à 72 % contre 54 % pour les meublés. Ce n'est qu'en 2017 que les taux étaient quasi-similaires.

Les années 2018 et 2019 présentent une caractéristique commune : le taux de conformité des annonces de logements meublés est inférieur à 50 %, ce qui ne s'était pas le cas auparavant. En revanche, l'écart reste identique sur cette période : 10 points à chaque fois. Si l'on constate une amélioration par rapport à 2018 (49 % contre 43 %), les annonces de logements meublés ne respectent pas, en majorité, l'encadrement des loyers.



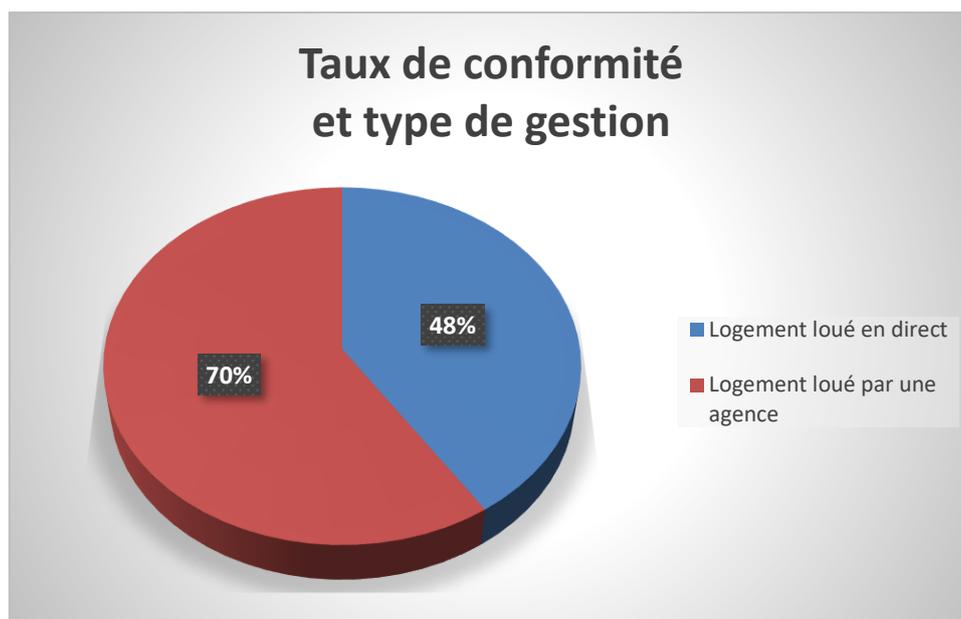
Cela est d'autant plus problématique que les logements meublés, souvent de petite taille, sont surtout prisés des étudiants et jeunes travailleurs. Ces derniers, aux capacités financières plus fragiles, sont donc pénalisés car les logements sur lesquels ils portent prioritairement leur dévolu sont davantage sujet à proposer des loyers excédant le maximum autorisé.

##### 5. Le type de gestion

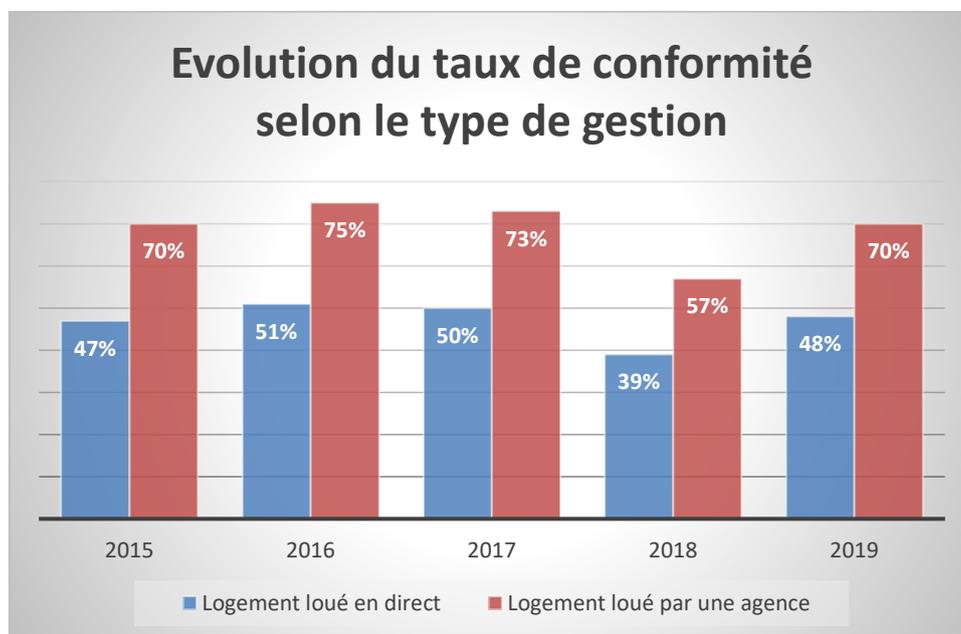
Le recours à un agent immobilier a-t-il une incidence sur le taux de conformité des loyers proposés ? **Dans le cadre de notre panel, 70 % des annonces proposées par un professionnel sont conformes, contre 48 % lorsque le bien est géré en direct par le propriétaire.** Plusieurs raisons expliquent ce résultat.

Tout d'abord, les professionnels sont tenus à un devoir de conseil et se doivent d'informer les bailleurs, de qui ils tiennent leurs mandats, de l'illégalité de leur demande dès lors qu'il est réclamé un loyer supérieur au maximum légal.

Ensuite, d'un point de vue déontologique, l'agent immobilier est tenu de respecter la loi et se devrait même de refuser tout mandat consistant à louer à un tarif illégal. Nous n'en sommes malheureusement pas encore là et le taux de 70 % paraît de fait peu élevé, surtout eu égard aux commentaires récurrents des professionnels vantant leurs compétences et cherchant, avant tout, à imposer le recours à leurs services.



Le graphe ci-dessous montre que le taux de conformité des annonces par les professionnels est plus ou moins constant depuis 2015, celui-ci flirtant aux alentours des 70 % et allant jusqu'à 75 % en 2016, sauf une année, en 2018, avec un taux de respect de 57 %. Pour rappel, l'encadrement des loyers avait été annulé en 2018 de sorte que propriétaires et agences ont profité de l'occasion pour proposer des loyers supérieurs au marché. Or, et on ne le répètera jamais assez, le dispositif de la loi ALUR est là pour limiter les abus. Le fait que les agents immobiliers aient si peu respecté les limites alors symboliques de l'encadrement des loyers démontre juste qu'ils participent également à la hausse des prix en proposant des tarifs toujours plus élevés. Cela n'est d'ailleurs pas forcément une surprise puisque leur rémunération est précisément assise sur les montants des loyers...



Malgré cela, force est de constater que le respect de la loi ALUR par les professionnels est sans comparaison avec les bailleurs louant leur logement en direct : 48 % en 2019, soit 22 points d'écart !

De manière générale, depuis la réalisation de cette enquête, le respect de l'encadrement des loyers par les propriétaires a toujours été moindre que par les professionnels, et avec des variations importantes.

En 2015, l'écart était de 23 points avec un taux de conformité de 47 % pour les bailleurs et de 70 % pour les agents immobiliers. Les particuliers peinent donc à respecter la loi ALUR, les résultats montrant pour chaque année une application timorée avec tout juste la moyenne (en 2016 et 2017).

En 2019, alors que l'encadrement des loyers est mis en place depuis 4 ans, le taux de conformité des bailleurs est similaire à celui de 2015. Or, si la première année l'excuse de la nouveauté et de la « bonne foi » en quelque sorte pouvait s'entendre, elle n'est plus recevable 4 ans plus tard. Les pouvoirs publics ont mis suffisamment d'outils en place pour permettre aux propriétaires de s'assurer de la légalité du loyer qu'ils proposent. **De fait, nous sommes confrontés à une violation en toute connaissance de cause de la réglementation.** Sur ce point il convient de rappeler que tout bailleur s'expose à une amende prononcée par le préfet d'un montant maximum de 5 000 €, 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale. Les locataires ne doivent d'ailleurs pas hésiter à saisir la Commission départementale de conciliation si leur loyer excède le plafond autorisé.

## 6. Répartition géographique des taux de conformité

Au-delà des modalités de gestion (en direct ou par l'intermédiaire d'une agence) et de la nature de la location (nue ou meublée), la localisation géographique du bien a également un impact quant au respect du dispositif de l'encadrement des loyers. Le tableau ci-après montre, arrondissement par arrondissement, le taux de conformité des annonces recueillies.

Arr. <sup>t</sup>	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. <sup>t</sup>	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	1 %	33 %	XI	7 %	62 %
II	1 %	57 %	XII	8 %	51 %
III	1 %	36 %	XIII	9 %	71 %
IV	2 %	62 %	XIV	8 %	66 %
V	3 %	33 %	XV	14 %	64 %
VI	3 %	54 %	XVI	11 %	57 %
VII	2 %	43 %	XVII	10 %	44 %
VIII	2 %	60 %	XVIII	11 %	53 %
IX	3 %	50 %	XIX	6 %	58 %
X	6 %	47 %	XX	9 %	63 %

On constatera que certains arrondissements sont davantage représentés dans cette enquête que d'autres. Plusieurs raisons à cela. Tout d'abord, tous les arrondissements n'ont pas la même taille, loin de là, de sorte qu'il est logique de privilégier ceux davantage peuplés (le XV<sup>e</sup> par exemple). Ensuite, certains arrondissements sont connus pour être prestigieux de sorte que les logements s'y trouvant sont susceptibles de faire l'objet d'un complément de loyer, les excluant donc de la présente étude.

Six arrondissements ont un taux de conformité inférieur à 50 % (les I<sup>er</sup>, III<sup>e</sup>, V<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, X<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup>) et 14 un taux supérieur (II<sup>e</sup>, IV<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, IX<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup>, XIII<sup>e</sup>, XIV<sup>e</sup>, XV<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup>). Parmi ceux-ci, 10 arrondissements ont un taux de conformité supérieur à la moyenne de notre étude (56 %), à savoir les II<sup>e</sup>, IV<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XIII<sup>e</sup>, XIV<sup>e</sup>, XV<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup>.

Le caractère prestigieux de certains quartiers peut avoir une incidence sur le taux de conformité mais cela n'est pas systématique. Si l'on peut le constater pour les I<sup>er</sup>, III<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> arrondissements par exemple, cela ne se vérifie pas pour le VIII<sup>e</sup>. De même, le XVI<sup>e</sup> a un taux de conformité de 57 %. Par ailleurs, certains quartiers dits populaires ont un taux inférieur à celui d'autres arrondissements davantage prestigieux. Le XV<sup>e</sup> par exemple, qui avec ses 64 % devance les XIX<sup>e</sup> (58 %) et XX<sup>e</sup> (63 %).

## II- LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

### 1. Le montant des loyers proposés

**44 % des loyers sont supérieurs au maximum autorisé.** Le dépassement est parfois minime et peut relever de l'erreur ou de la maladresse (nous avons d'ailleurs considéré comme conformes certaines annonces n'excédant que de quelques centimes le plafond autorisé). Or, il ne faut pas perdre de vue qu'un excédant mensuel, même modique, peut aboutir en fin d'année à pénaliser financièrement le locataire de plusieurs centaines d'euros.

Voici quelques exemples des cas de non-conformité que nous avons rencontrés :

① Ainsi, cet appartement proposé par un professionnel avec un loyer de 2 300€. On notera que l'annonce mentionne le montant des provisions pour charges (95 €) et, surtout, qu'elle précise qu'il n'y a pas de complément de loyer. En l'espèce, le logement dispose d'une vue directe sur le Sacré Cœur de sorte qu'un tel complément pourrait éventuellement s'entendre. Malgré cela, l'agent immobilier en écarte d'office l'application et le montant du dépôt de garantie, correspondant à un mois de loyer hors charges, montre bien qu'il ne s'agit pas d'une erreur ou d'une coquille.

Or, pour ce logement, le loyer devrait être au plus de 1 674,79 €, soit un dépassement mensuel de 625,21 €. **A la fin de l'année, le locataire se sera vu réclamer 7 502,52 € en toute illégalité.**

Appartement  
3 pièces 2 chambres 62 m<sup>2</sup>  
Paris 18ème

Le bien L'agence

**À PROPOS DU PRIX**

Loyer : **2 395 € / mois charges comprises, dont :**  
- Complément de loyer : **0 €**  
- Provisions pour charges avec regularisation annuelle : **95 €**

Honoraires TTC à la charge du locataire : **933,9 €**  
- Dont honoraires TTC réalisation état des lieux : **186,78 €**

Dépôt de garantie : **2 300 €**

② Autre exemple, ce 4-pièces proposé par un particulier et situé dans le très chic VIII<sup>e</sup> arrondissement. Le loyer y est de 3 500 € auxquels se rajoutent les provisions pour charges, le tout pour un montant de 3 900 € (le total figure sur l'en-tête de l'annonce non reproduit ici).

On notera tout d'abord que l'annonce ne précise pas s'il s'agit d'une location meublée ou non, et les photos mises à disposition ne permettent pas de trancher clairement à ce sujet (nous avons néanmoins considéré que la location était meublée, ce qui est à l'avantage du bailleur, le plafond maximum de loyer étant plus élevé). Ensuite, le dépôt de garantie correspond à 2 mois de loyer, charges comprises, ce qui est illégal puisque seul le montant hors charges doit être pris en compte.

Aucun complément n'étant mentionné ou n'en laissant présager l'application, le bailleur n'aurait pu demander au plus un loyer mensuel de 2 511,60 €, soit une différence de 988,40 € avec celui proposé ! **Ce qui représente un surcoût de 11 860,80 € à l'année !**

**Paris 8e (75008)**  
4 pièces / 3 chambres / 84 m<sup>2</sup>

Appartement proche parc Monceau.  
4 pièces + entrée, cuisine équipée, salle de bains, wc, climatisation, chauffage collectif.  
Au 7e et dernier étage, vue dégagée sur les toits, ascenseur jusqu'au 5ème étage.  
Digicode.

Libre de suite.

Loyer : **3.500 €/mois + charges**  
Dépôt de garantie : **2 mois de loyer + charges** dont 1 mois pour l'équipement  
Révision : Indexation annuelle selon l'indice IRL.  
Parking Vinci Haussmann.  
Métros Monceau, Courcelles, St-Augustin.  
Bus 22, 43.

Pour l'anecdote, nous sommes retournés sur le site proposant l'annonce en question : celle-ci était toujours en ligne fin décembre, soit 2 mois après notre relevé. Le bailleur en a modifié légèrement les termes. Le loyer est désormais passé à 3 400 € et les charges à 300 €, soit un total de 3 700 €, 200 € de moins que précédemment donc. Le dépôt de garantie est désormais fixé à 2 mois de loyer hors charges, respectant ainsi les textes en vigueur. Qu'un propriétaire rogne sur son loyer pour faciliter la mise en

location de son bien se comprend. Qu'il diminue en parallèle le montant des charges paraît plus curieux car il s'agit d'un poste incompressible. De fait, une sous-évaluation des provisions entraînera un complément important au moment de la régularisation des charges annuelles pouvant mettre le locataire en difficultés financières et engager par là même la responsabilité du bailleur.

③ Dans l'annonce ci-contre, également proposée par un professionnel, nous avons un 2-pièces de 43 m<sup>2</sup> environ loué pour un montant de 1 750 €.

Or, le montant maximum du loyer devrait être de 1 311,50 €, soit une différence 438,50 € par mois, **5 262 € de plus à l'année.**

Appartement 1 861 €<sup>CC</sup>

2 pièces 1 chambre 42,8 m<sup>2</sup>

Paris 5ème

**L'AVIS DU PROFESSIONNEL**

Paris Ve - Cardinal Lemoine - Jussieu IMMEUBLE NEUF proche de la Seine Appartement de deux pièces d'une superficie de près de 43 m<sup>2</sup> + grand balcon de 8 m<sup>2</sup>, situé au 5e étage avec un ascenseur. Il se compose d'un grand séjour ouvert sur une cuisine ouverte et aménagée, d'une chambre ainsi que d'une salle de douche avec WC. Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs, parquet, fenêtres en double vitrage, vue dégagée, local à vélo, possibilité parking dans l'immeuble. **Loyer HC 1750 euros Charges 111 euros.**

④ Autre exemple, ce logement situé dans la très chic rue du Faubourg Saint Honoré et dont le loyer est de 1 400 €. Le genre de quartier où un complément de loyer pourrait être envisagé dès lors que le bien justifie de caractéristiques particulières le justifiant. Pour autant, cela n'est pas le cas puisque l'agence immobilière mentionne expressément que le montant du complément est égal à 0.

Ici, le loyer mensuel aurait dû être de 945 € au plus, soit une différence de 455 € représentant **un surplus à l'année de 5 460 €.**

Appartement 1 480 €<sup>CC</sup>

2 pièces 1 chambre 25 m<sup>2</sup>

Paris 8ème

**À PROPOS DU PRIX**

Loyer : **1 480 € / mois** charges comprises, dont :

- Complément de loyer : **0 €**
- Charges forfaitaires : **80 €**

Honoraires TTC à la charge du locataire : **0 €**

- Dont honoraires TTC réalisation état des lieux : **0 €**

Dépôt de garantie : **2 800 €**

⑤ Dernier exemple, cette annonce publiée par un particulier. Il s'agit d'un 2-pièces de 40 m<sup>2</sup> situé près de la place de la Nation. Le loyer est de 1 380 € hors charges, sachant que l'annonce ne précise pas le montant de ces dernières. Cependant, il y a ici une petite particularité : le bien étant tout équipé, le bailleur propose de le louer soit en nu, soit en meublé. Or, les plafonds de loyers ne sont pas identiques, tout comme le montant du dépôt de garantie ou encore la possibilité, dans le cadre d'une location meublée, de fixer un montant forfaitaire des charges locatives sans procéder à leur régularisation ultérieure.

Ainsi, dans l'hypothèse où le logement serait loué meublé, le loyer excéderait le maximum autorisé de 128 €. **Mais si un locataire préférerait une location nue, alors l'excédent serait de 272 € par mois, soit 3 264 € à l'année.**

**Paris 12e (75012)**

**2 pièces / 1 chambre / 40 m<sup>2</sup>**

**Location en bail meublé ou non-meublé.**

Disponible de suite, visite possible rapidement.

Beau et lumineux 2 pièces meublé, tout équipé, proche Nation.

Possibilité de ne pas garder des meubles, objets déco, linge, vaisselle...

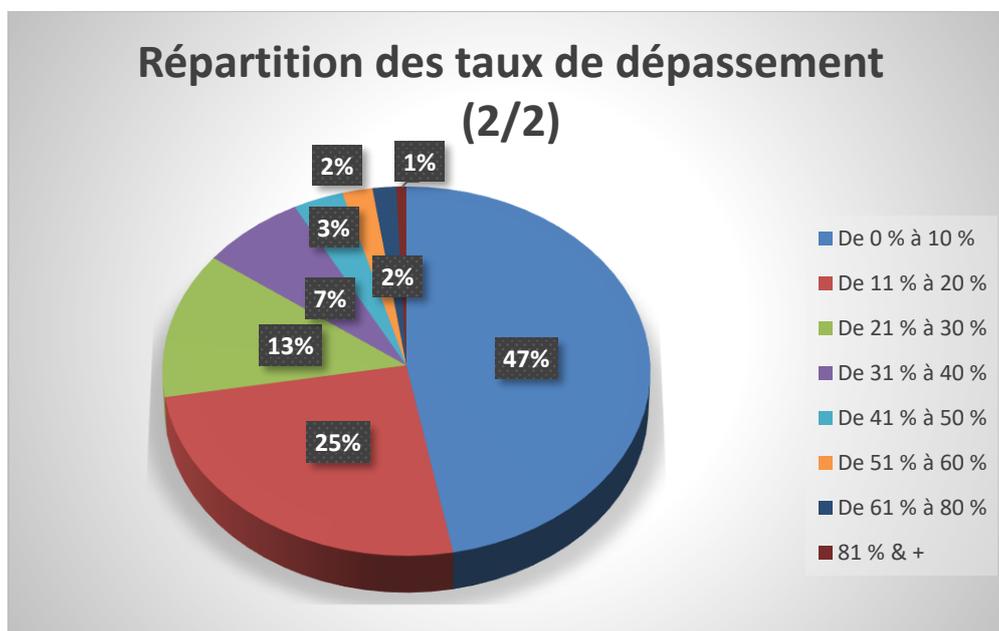
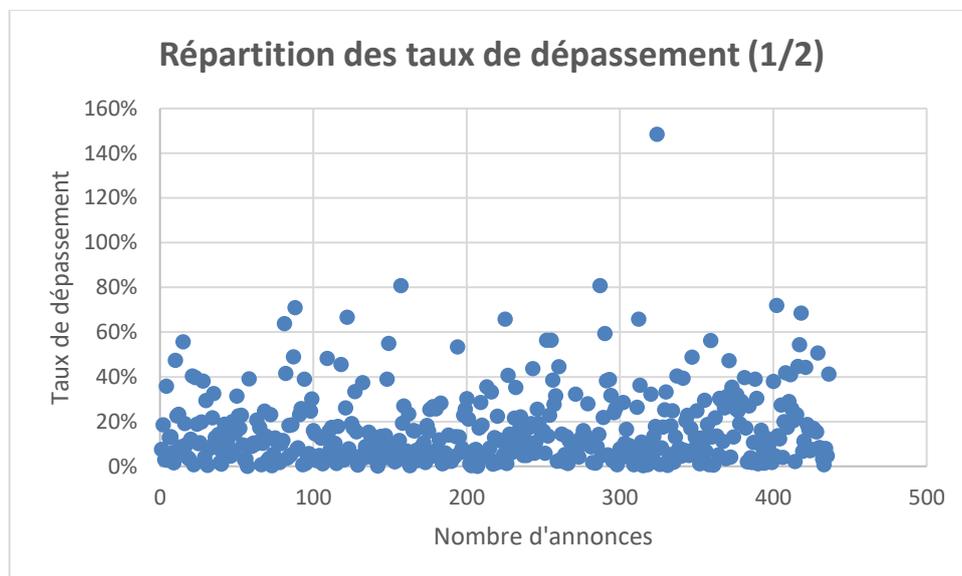
**À voir rapidement !**

**Loyer : 1380 €** charges non comprises.

Merci de m'envoyer une présentation détaillée de votre situation par mail. Joignable par texto pour fixer une visite.

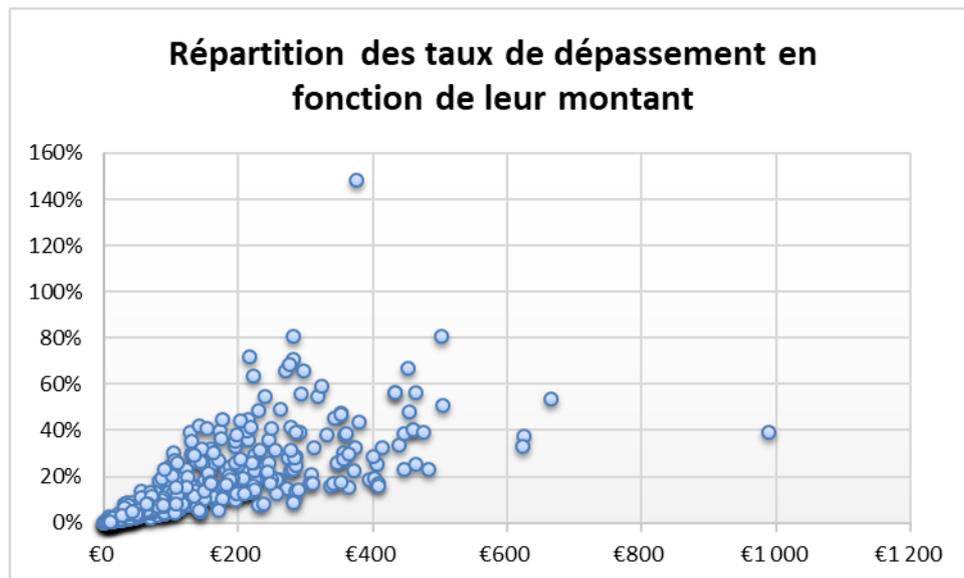
Sur l'ensemble de notre étude, le montant moyen de dépassement des loyers est de 151,21 € par mois, soit 1 814,52 € à l'année, avec un taux moyen de 16 %. En 2018, le montant mensuel du dépassement était moindre (128,09 €, soit 1 537,08 € à l'année) pour un taux similaire (17 %).

Près d'une annonce sur deux a un taux de dépassement inférieur ou égal à 10 % et dans 72 % des cas, le dépassement n'excède pas 20 %. Seulement 15 % des annonces non-conformes ont un taux de dépassement supérieur à 30 %.



Cette répartition n'est pas surprenante et correspond peu ou prou à ce que nous constatons les années précédentes. A titre de comparaison, 90 % des annonces avaient un taux de dépassement inférieur ou égal à 40 % en 2018 contre 92 % en 2019. Il ne faut cependant pas perdre de vue qu'un dépassement, même modeste, peut représenter des sommes importantes en fin d'année. **Pour un loyer de 500 € qui comprendrait un dépassement de 15 %, cela représente un surcoût de plus de 65 € par mois, soit 780 € à l'année. Une somme loin d'être négligeable...**

Le graphe ci-dessous montre que la majorité des dépassements se fait à un montant inférieur à 400 €.

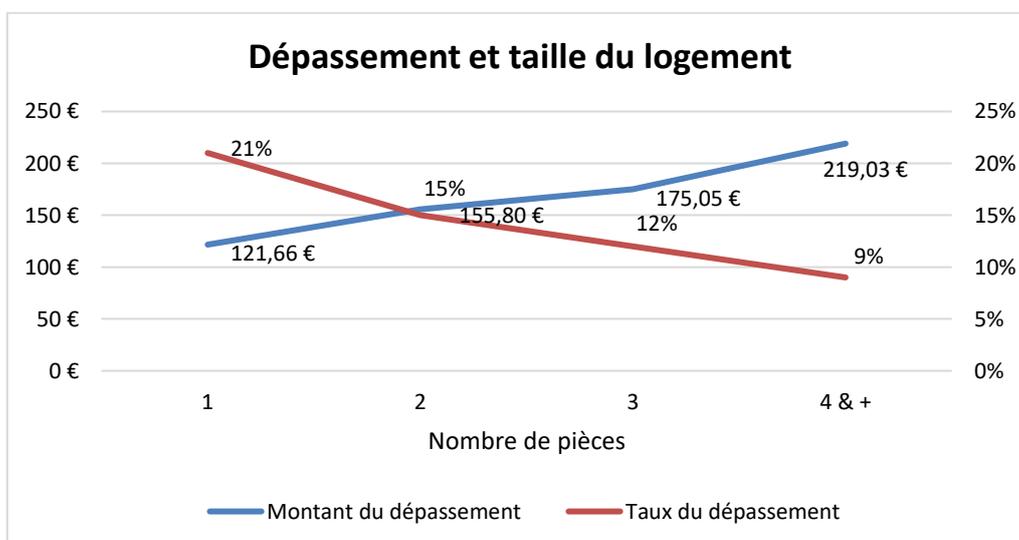


On remarquera quelques cas isolés avec des taux très importants (140 %) ou des montants assez impressionnants en termes de surcoût (près de 1 000 € par mois).

## 2. Taux de dépassement et taille du logement

Le montant maximum du loyer est fonction du nombre de pièces que comprend le logement, à savoir 1, 2, 3 ou 4 pièces et plus. Le *ratio* de loyer par mètre carré décroît en fonction de la taille du bien. A titre d'exemple, un logement nu situé dans le quartier de Montparnasse (secteur géographique 5) et construit avant 1946 a un loyer de référence majoré de 34,6 €/m<sup>2</sup> pour un studio, 29 €/m<sup>2</sup> pour un 2-pièces, 26,9 €/m<sup>2</sup> pour un 3-pièces et 23,8 €/m<sup>2</sup> pour les logements de 4 pièces ou plus. De fait, comme nous le disions plus haut, à superficie égale, il est plus rentable pour un bailleur de louer un grand studio qu'un 2-pièces.

La taille du logement rentrant dans la composition du loyer, il est alors intéressant de voir dans quelles proportions les taux et montants de dépassement varient. Dans le graphe ci-dessous, on peut constater que les deux courbes sont quasi-linéaires, l'une croissante, l'autre décroissante.



Ainsi, plus le logement est grand et plus le taux de dépassement est faible. Mais à l'inverse, le montant même du dépassement augmente avec le nombre de pièces. Cela est logique puisqu'il s'agit de valeurs relatives.

A titre d'exemple, un logement dont le loyer maximum devrait être de 500 € et qui se voit proposer à 600 € connaît un taux de dépassement de 20 % pour un montant de 100 €. Et pour un loyer de 1 000 € proposé 1 100 €, le taux passe à 10 % alors que le montant même du dépassement est identique dans les deux cas, à savoir 100 €.

Dans le tableau ci-dessous, on peut constater l'évolution depuis 2015 des différents taux et montants des dépassements de loyer selon le nombre de pièces. Les studios et 2-pièces font preuve d'une certaine constance tant dans les montants de dépassement que les taux. A titre d'exemple, les studios ont connu un montant de dépassement oscillant entre 102,65 € (en 2016) et 132,15 € (en 2015). Les logements plus grands connaissent au contraire des écarts plus importants (entre 144,57 € et 220,65 € pour les 3-pièces par exemple).

ANNEE	MONTANT DU DEPASSEMENT				TAUX DU DEPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
2015	132,15 €	149,70 €	160,20 €	224,96 €	23 %	15 %	10 %	9 %
2016	102,65 €	123,96 €	144,57 €	125,50 €	20 %	14 %	10 %	5 %
2017	117,37 €	141,09 €	220,65 €	202,11 €	19 %	13 %	14 %	7 %
2018	106,28 €	132,05 €	186,00 €	258,78 €	20 %	15 %	13 %	13 %
2019	121,66 €	155,80 €	175,05 €	219,03 €	21 %	15 %	12 %	9 %

Pour les 4-pièces, on peut constater une baisse tant du taux que du montant des dépassements par rapport à 2018 (258,78 €). Nous sommes très loin des 125,50 € de 2016, lesquels semblent faire figure d'exception par comparaison avec les autres années.

### 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) ont une incidence sur le taux de conformité des loyers. La question se pose alors de savoir si ces caractéristiques impactent les montants et taux de dépassement.

	MONTANT DU DEPASSEMENT	TAUX DE DEPASSEMENT
Moyenne	151,21 €	16 %
Location nue	152,06 €	15 %
Location meublée	149,21 €	19 %
Gestion directe par le bailleur	153,13 €	18 %
Recours à un agent immobilier	145,86 €	13 %

Il n'existe pas de fortes disparités selon les différentes caractéristiques prises en compte, les montants des dépassements constatés gravitent autour des 150 € environ. De même, les résultats en cas de recours à un professionnel montrent que l'abus pratiqué est certes moins onéreux que dans le cas d'un particulier louant en direct, mais l'écart reste surtout symbolique (7,27 € de différence). Or, cela n'a pas toujours été le cas.

EVOLUTION DES DEPASSEMENTS ENTRE 2015 ET 2019					
	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	151,21 € 16 %	128,09 € 18 %	143,33 € 16 %	115,39 € 17 %	146,51 € 18 %
Location nue	152,06 € 15 %	129,79 € 16 %	138,99 € 15 %	93,18 € 12 %	128,24 € 13 %
Location meublée	149,21 € 19 %	126,67 € 19 %	147,65 € 17 %	129,01 € 19 %	160,00 € 21 %
Gestion directe par le bailleur	153,13 € 18 %	138,00 € 19 %	146,63 € 17 %	105,29 € 16 %	146,20 € 18 %
Recours à un agent immobilier	145,86 € 13 %	113,90 € 15 %	135,48 € 13 %	135,00 € 18 %	147,08 € 16 %

En effet, lorsque l'on se réfère aux années antérieures, les disparités étaient davantage marquées selon les catégories. Ainsi, en 2018, le montant de dépassement était de 24,10 € de moins lorsque l'on recourrait à un agent immobilier plutôt qu'à un particulier.

Signe de l'évolution des loyers dans la Capitale, on constate que les montants des dépassements augmentent depuis 2017. Et de façon importante selon les cas. A titre d'exemple, le dépassement pratiqué par les agents immobiliers est passé de 113,90 € en 2018 à 145,86 € en 2019. Comme quoi l'annulation de l'encadrement des loyers a laissé des traces.

#### 4. La problématique du complément de loyer

L'encadrement des loyers consiste à fixer une valeur plafond aux prix pratiqués selon les principales caractéristiques du logement (taille, localisation géographique...). Toutefois, pour certains biens, ce dispositif n'est pas adapté. Tel est le cas des appartements luxueux ou qui présentent des caractéristiques les distinguant de ceux situés dans le voisinage<sup>17</sup>. Ces logements peuvent alors se voir appliquer un complément de loyer dont le montant n'est pas limité. Autrement dit, en pratique, le bien qui bénéficie d'un tel complément a un loyer libre et non plus encadré. D'où la tentation pour les bailleurs ou agences immobilières de rechercher coûte que coûte à appliquer un complément de loyer, même lorsque cela ne va pas forcément de soi.

Nous avons ainsi vu une agence pratiquer un complément de loyer de 285 € par mois pour un logement doté d'une terrasse de 63 m<sup>2</sup> exposée plein sud. Compte tenu des circonstances, cela nous paraît effectivement justifié.

Cela nous paraît l'être nettement moins lorsqu'un complément de 497 € est fixé sans aucun élément en justifiant l'existence. En effet, dans l'annonce ci-contre, à part l'électro-ménager, on ne voit pas ce qui expliquerait ce complément. D'autant plus que ce mobilier serait insuffisant si l'on devait louer le logement en meublé. Et ce

**Description de Appartement à Paris 13ème**

- 2 pièces Refait à neuf de 35.67m<sup>2</sup> - Rue de l'Amiral Mouchez - Métro Glacière - Exposition Plein Sud - Parquet et cheminée - Séjour exposé Sud - Chambre sur cour - Cuisine séparée et équipée - Four - Plaque vitrocéramique - Réfrigérateur - Congélateur - Hotte - Lave-linge séchant - Lave-Vaisselle - Salle de douche - WC séparé - Aucun frais d'agence. - Idéal Colocation - Loyer total: 1560€ (Loyer de base: 1063 € + **complément de loyer: 497 €**) - Charges: 65€.

Conformément à l'article 140 III-B de la loi ELAN, le logement présentant des caractéristiques de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur, un complément de loyer de 497€ est appliqué au loyer de base.

<sup>17</sup> Voir en annexe pour davantage de détails sur l'application du complément de loyer.

n'est pas faire injure aux habitants de la rue de l'Amiral Mouchez que de dire qu'il ne s'agit pas de la rue la plus cossue du tout Paris.

Dans d'autres cas, le complément de loyer est tellement faible que le principe même de son existence pose question. Nous avons ainsi trouvé une annonce dont le complément était de 13 €. Il s'agissait d'un 3 pièces de 65 m<sup>2</sup> situé près du Jardin des plantes. Et à part une cuisine équipée, le logement ne présentait pas de caractéristiques particulières.

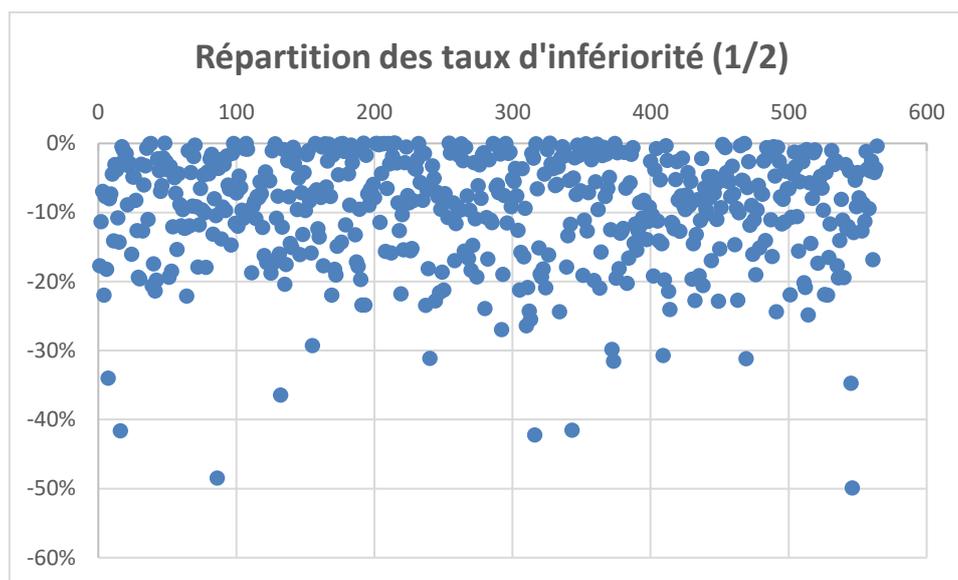
### III- LES LOYERS CONFORMES

#### 1. Le montant des loyers proposés

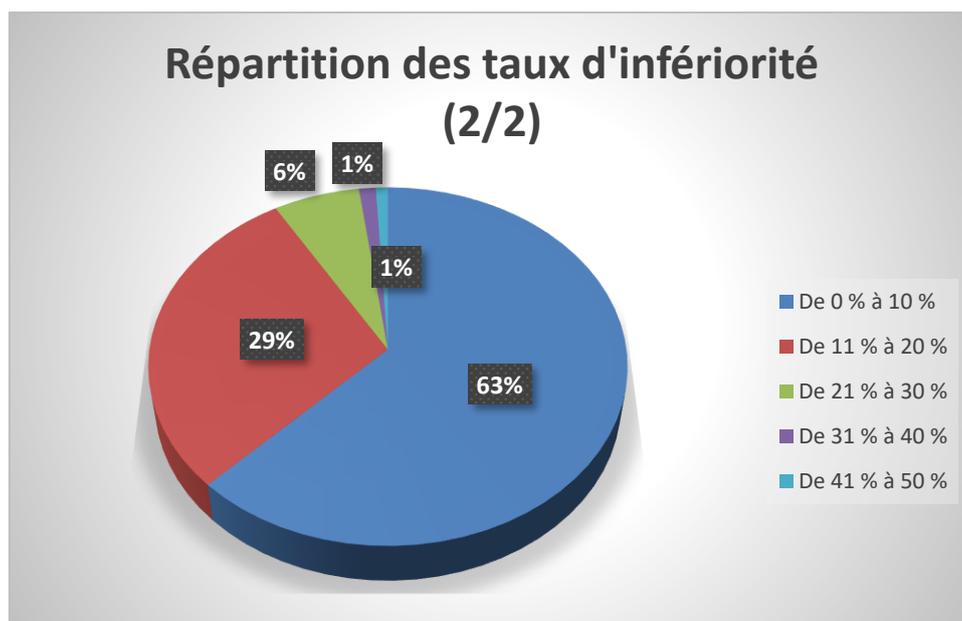
56 % des annonces retenues dans le cadre de cette étude sont conformes et respectent le dispositif de la loi ALUR. **On constate donc un rebond dans l'application de l'encadrement des loyers, le taux de 2018 étant de 48 %, soit une augmentation de 8 points.** La preuve que les acteurs de l'immobilier s'adaptent en fonction des circonstances.

En 2019, le montant moyen de l'infériorité est de **151,31 € par mois**, avec un taux de **9 %**. Un montant presque identique à celui du dépassement (151,21 €) mais à un taux différent (16 %).

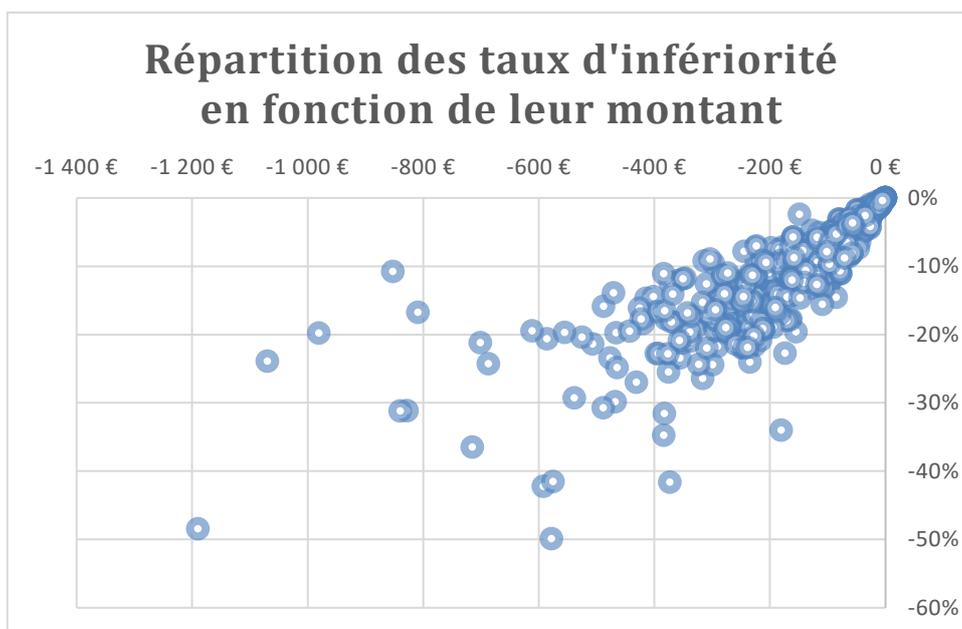
Dans l'ensemble, ces taux sont très majoritairement inférieurs à 20 %. Ce n'est que dans quelques cas où l'on peut rencontrer des taux importants, supérieurs à 40 % par exemple. Cela concerne généralement des logements de grande taille.



63 % des loyers conformes ont un taux d'infériorité inférieur ou égal à 10 %. Et l'on passe à 92 % lorsque l'on prend en compte les annonces ayant un taux inférieur ou égal à 20 %. Une répartition donc légèrement différente que celle concernant les taux de supériorité par rapport au maximum légal. On s'en souvient, 72 % des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers présentaient un taux de supériorité inférieur ou égal à 20 %. Et alors que certaines d'entre-elles présentaient des taux excédant 50 %, voire 80 %, cela n'est pas le cas pour les annonces respectant l'encadrement des loyers. En effet, aucune offre ne comprend un taux d'infériorité par rapport au maximum légal supérieur à 50 %.



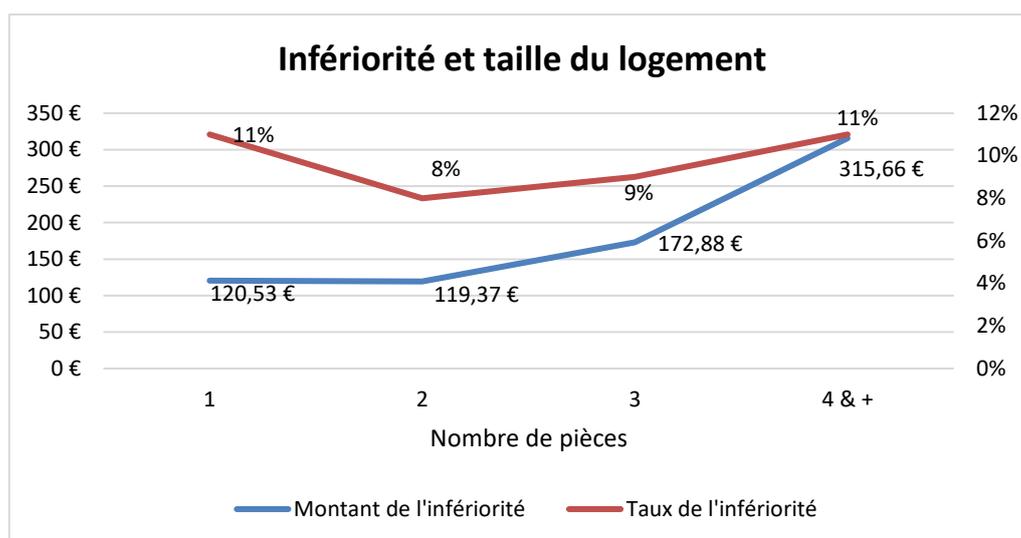
Enfin, on constate une forte proportion des loyers présentant un montant d'infériorité inférieur ou égal à 400 €. Ce n'est que dans quelques cas que ce montant dépasse les 600 €, voire plus.



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

La taille du logement a également une incidence sur le montant de l'infériorité du loyer par rapport au maximum légal. Ainsi, plus le logement est grand, plus le montant de la diminution est important, celui-ci passant de 120,53 € pour un studio à 315,66 € pour les 4-pièces et plus.

L'évolution des courbes taux/montant est intéressante lorsqu'on la compare à celle pour les loyers ne respectant pas les plafonds légaux. En effet, alors que dans cette hypothèse les courbes étaient quasi-linéaires, l'une croissante et l'autre décroissante, celles pour les loyers conformes poursuivent des évolutions similaires pour ne finalement se rejoindre qu'en bout de course, pour les grands logements.



Ainsi, plus l'appartement est grand, plus le montant et le taux d'infériorité sont élevés.

### 3. Incidence des caractéristiques de la location

A l'instar des annonces non-conformes, les caractéristiques de la location ont une incidence sur le montant de l'infériorité.

	MONTANT MOYEN D'INFÉRIORITÉ	TAUX D'INFÉRIORITÉ
Moyenne	151,30 €	9 %
Location nue	153,54 €	9 %
Location meublée	143,63 €	10 %
Gestion directe par le bailleur	135,42 €	9 %
Recours à un agent immobilier	169,23 €	9 %

Si les taux sont quasiment identiques dans tous les cas, les montants varient selon les situations. On constate ainsi que la « décote » est moindre pour les locations meublées que pour les logements nus (9,91 € de différence), ce qui est conforme à nos observations antérieures. De même, les loyers proposés par les professionnels sont plus compétitifs, leur diminution étant de 33,81 € de plus par rapport à ceux des bailleurs louant en direct.

ÉVOLUTION DES MONTANTS D'INFÉRIORITÉ ENTRE 2015 ET 2019					
	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	151,30 € 9 %	170,82 € 12 %	167,86 € 11 %	184,81 € 12 %	179,81 € 12 %
Location nue	153,54 € 9 %	187,60 € 13 %	176,79 € 12 %	185,79 € 12 %	185,68 € 12 %
Location meublée	143,63 € 10 %	150,32 € 11 %	158,90 € 11 %	183,50 € 12 %	172,66 € 11 %
Gestion directe par le bailleur	135,42 € 9 %	156,81 € 12 %	144,96 € 10 %	160,26 € 12 %	132,87 € 10 %
Recours à un agent immobilier	169,23 € 9 %	179,54 € 12 %	181,14 € 12 %	201,45 € 12 %	213,67 € 13 %

En comparant année après année ces résultats, nous pouvons remarquer que les taux de diminution avoisinaient les 12 % environ sur la période 2015-2018. En revanche, en 2019, ce taux est moindre puisque de 9 %. De même, l'année 2019 marque le point le plus bas en ce qui concerne les montants. En 2018 par exemple, les loyers conformes étaient en moyenne inférieurs de 170,82 € / mois au maximum légal. En 2019, ils ne le sont plus que de 151,30 €, soit près de 20 € d'écart. A voir quelles seront les évolutions dans les années à venir.

Des constantes subsistent toutefois, à savoir que les locations nues bénéficient toujours d'une décote supérieure à celle des logements meublés, tout comme celle des agents immobiliers par rapport aux bailleurs louant en direct.

## CONCLUSION

Cette étude montre un rebond dans l'application de l'encadrement des loyers par rapport à 2018. Signe, comme nous l'indiquons, que ce dispositif a une incidence sur les pratiques et les comportements, tant des bailleurs que des professionnels de l'immobilier. Ainsi, dans notre échantillon, plus d'une annonce sur deux est conforme. Un chiffre qui pourrait être certes perfectible mais qui montre toutefois une application majoritaire de la loi ALUR, et ce malgré les attaques dont elle fait l'objet depuis sa promulgation.

Ce résultat montre également, outre l'efficacité du dispositif, qu'il est connu du grand public, les bailleurs ayant revu leurs pratiques suite au rétablissement de l'encadrement des loyers. La communication des pouvoirs publics et les outils mis en place ont assurément joué un rôle.

Pour autant, on ne saurait se satisfaire d'un taux de 56 % pour un dispositif existant depuis 2015, un délai suffisamment long pour en appréhender les contours et le fonctionnement. Si la loi ELAN a prévu des sanctions financières en cas de violation de l'encadrement des loyers, il ne semble pas que des amendes aient déjà été prononcées. Surtout, certains sites Internet concentrent un grand nombre d'annonces non-conformes. Et dans la mesure où il n'y a pas d'obligation de s'assurer de la conformité des dites annonces, les gérants des sites en question bénéficient d'une parfaite impunité. Or, le consommateur n'est pas forcément informé de cette situation. Le simple fait pour lui de savoir que l'annonce qui lui est présentée n'a fait l'objet d'aucun contrôle préalable lui permettrait ainsi de prendre un minimum de précautions. Un moyen également pour certains sites de se démarquer d'autres s'ils souhaitent également améliorer leur qualité de service.

Enfin, il est un constat désolant, à savoir que depuis 2015, l'encadrement des loyers ne s'applique toujours qu'à Paris. Le simple fait que, passé le périphérique, les loyers ne soient pas plafonnés constitue un non-sens absolu puisque cela peut aboutir à des niveaux de prix supérieurs à ceux des arrondissements limitrophes.

**Si l'on souhaite préserver la mixité sociale et économique dans nos centres villes, il est indispensable de prendre enfin conscience de la nécessité d'élargir l'encadrement des loyers.**

Ainsi, la CLCV demande :

- à ce que l'encadrement des loyers soit maintenu dans l'ensemble des zones tendues et qu'il s'applique obligatoirement ;
- que les sanctions en cas de violation de l'encadrement des loyers soient effectivement prononcées ;
- que les sites Internet travaillent la lisibilité de leurs annonces afin d'améliorer les informations fournies aux consommateurs.

# ANNEXE I

## MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE

### I- DESCRIPTION ET FINALITE DE L'ENQUETE

Suite au rétablissement de l'encadrement des loyers à Paris, le but de cette étude est d'en contrôler l'application, à l'instar de celles que nous réalisons depuis 2015 sur le sujet.

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 juillet et novembre 2019.

**Au total, 1 000 annonces ont été prises en compte.**

Ces annonces ont été sélectionnées sur les 13 sites suivants : [bienici.com](http://bienici.com), [century21.fr](http://century21.fr), [fnaim.fr](http://fnaim.fr), [foncia.com](http://foncia.com), [guy-hoquet.com](http://guy-hoquet.com), [immojeune.com](http://immojeune.com), [ladresse.com](http://ladresse.com), [leboncoin.fr](http://leboncoin.fr), [lokaviz.fr](http://lokaviz.fr), [orpi.com](http://orpi.com), [pap.fr](http://pap.fr), [paruvendu.fr](http://paruvendu.fr), [seloger.com](http://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).

### II- LES CRITERES DE RECEVABILITE DES ANNONCES

Pour être recevable et prise en compte dans notre enquête, chaque annonce doit remplir plusieurs conditions. Tout d'abord, elle ne peut bien évidemment concerner qu'un logement situé à Paris *intra muros*. Ensuite, elle doit respecter plusieurs critères cumulatifs.

① Tout d'abord, elle doit impérativement mentionner le montant du loyer « hors charges » ou, à défaut, 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 devenait impossible de déterminer si le propriétaire respectait 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 Ensuite, 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.

③ Autre élément indispensable : le nombre de pièces du logement. Nous n'avons pas eu de litiges particuliers sur ce point : lors de nos recherches, toutes les annonces mentionnaient ce point.

④ Enfin, 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

<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.

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 plusieurs quartiers (Bel Air et Picpus par exemple), nous avons écarté l'annonce, sauf si ces quartiers sont situés dans le même secteur géographique (Grenelle et Javel par exemple, tous deux situés dans le secteur 7). Dans certains cas, nous avons retenu l'annonce mais en prenant en compte le secteur géographique proposant le montant de loyer le plus élevé.

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 critère de fixation du loyer, connaître cette date est primordial. A titre d'exemple, un logement meublé d'une pièce situé dans le quartier d'Odéon a un loyer maximum de 43,9 €/m<sup>2</sup> si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 37,20 €/m<sup>2</sup> s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40m<sup>2</sup>, cela représente une différence de loyer de 268 €/mois, ce qui est loin d'être négligeable ! Or, pour un grand nombre d'annonces, cette information ne figurait 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 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 du plafonnement 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.**

Enfin, la question se posait concernant l'existence d'un éventuel « *complément de loyer* ». Les professionnels ayant l'obligation de le mentionner dans l'annonce, cette problématique pouvait être facilement résolue les concernant.

Pour autant, cela n'était pas chose aisée car, hormis le cas où il est expressément mentionné que ce complément est égal à 0, il est difficile de déduire de l'absence de toute mention à ce sujet d'une non-application du complément de loyer. 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.

---

<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.

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).
- 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.

Cela ne signifie pas pour autant que nous avons rejeté les offres de logement portant sur des immeubles situés dans des quartiers cossus, loin de là : difficile de concevoir un complément de loyer lorsque vous louez une chambre de bonne au 6<sup>ème</sup> étage sans ascenseur...

### 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			TYPE DE GESTION		
Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
74 %	26 %	100 %	38 %	62 %	100 %

---

<sup>20</sup> Voir également la rubrique *Descriptif de l'échantillon* (p. 8).

## 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 contrôler les loyers 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 28 agglomérations représentant 1 151 communes.

Cependant, suite à la loi ELAN, l'encadrement des loyers n'est plus obligatoire mais est expérimental, sa mise en place relevant du volontariat<sup>22</sup>.

Ainsi, à titre expérimental et jusqu'au 24 novembre 2023, 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.

Sur proposition du demandeur transmise au plus tard le 24 novembre 2020, 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. C'est ainsi qu'un décret d'avril 2019 a réintroduit ce dispositif à Paris<sup>23</sup>. Un autre décret devrait être publié pour Lille.

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

<sup>22</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>23</sup> Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers.

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).

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 de 14 €/m<sup>2</sup>/SHAB et le majoré de 24 €/m<sup>2</sup> SHAB.

Le préfet publie alors 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 :

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. En revanche, s'il s'agit d'une maison individuelle (type de logement assez rare dans la capitale), caractéristique non expressément prévue pour la détermination des loyers de référence, un complément devrait être possible.

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.

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 réserves 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.

De fait, dans quels cas appliquer un complément de loyer ? On peut imaginer les situations suivantes :

- maison individuelle dans un quartier où il n'en existe pas ou peu ;
- décoration intérieure du logement particulièrement luxueuse (hauteur sous plafond, moulures...);
- une terrasse importante distinguant clairement ce logement des autres dans le quartier ;
- un jardin privatif, dès lors que les logements dans le voisinage à en disposer sont rares.

Il appartiendra par la suite à la jurisprudence d'apporter toutes les précisions nécessaires quant à la définition du complément de loyer.

A l'inverse, 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. Le dernier arrêté préfectoral rendu s'applique depuis le 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'a plus été effectif.

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 ensuite été 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 28 mai 2019.

Extrait de l'arrêté du préfet de la région Ile-de-France en date du 28 mai 2019, applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2019.

**ANNEXE 2 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés mentionnés à l'article 17 et 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 (en euros par mètre carré de surface habitable)**

Secteur géographique	Nombre de pièces	Epoque de construction	Locations non meublées			Locations meublées			
			Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
1	1	Avant 1946	31,1	37,3	21,8	4,0	35,1	42,1	24,6
		1946-1970	30,1	36,1	21,1	3,9	34,0	40,8	23,8
		1971-1990	30,8	37,0	21,6	4,0	34,8	41,8	24,4
		Après 1990	34,8	41,8	24,4	4,5	39,3	47,2	27,5
	2	Avant 1946	27,9	33,5	19,5	3,6	31,5	37,8	22,1
		1946-1970	25,9	31,1	18,1	3,4	29,3	35,2	20,5
		1971-1990	26,4	31,7	18,5	3,4	29,8	35,8	20,9
		Après 1990	29,1	34,9	20,4	3,8	32,9	39,5	23,0
	3	Avant 1946	26,1	31,3	18,3	3,4	29,5	35,4	20,7
		1946-1970	24,8	29,8	17,4	3,2	28,0	33,6	19,6
		1971-1990	26,2	31,4	18,3	3,4	29,6	35,5	20,7
		Après 1990	27,3	32,8	19,1	3,5	30,8	37,0	21,6
	4 et plus	Avant 1946	27,8	33,4	19,5	3,6	31,4	37,7	22,0
		1946-1970	22,8	27,4	16,0	3,0	25,8	31,0	18,1
		1971-1990	24,1	28,9	16,9	3,1	27,2	32,6	19,0
		Après 1990	29,2	35,0	20,4	3,8	33,0	39,6	23,1

L'arrêté fixe, pour chacun de ces secteurs géographiques, les montants des loyers de référence (loyer médian, loyer minoré, loyer majoré) pour les locations nues et meublées. Et conformément à la réglementation, ils visent, pour chaque situation, le nombre de pièces du logement et la période de construction de l'immeuble.

