



ENCADREMENT DES LOYERS

Quand va-t-il dépasser le périphérique ?



Avril 2016

AVANT-PROPOS

Paris serait-elle emmurée dans ses propres limites, elle qui n'a eu de cesse de les étendre au fil des siècles ? Dépassant pourtant les murs qui, il fut un temps, rendaient Paris murmurant, elle s'est heurtée aux fortifications de Thiers. Et si ces dernières ont désormais disparu, l'actuel boulevard périphérique reprenant peu ou prou son tracé semble constituer un Rubicon symbolique que nul ne souhaite franchir. Nous avons donc la patrie de Sainte Geneviève d'une part, et la « zone », d'autre part, cette bande de terre qui, si elle n'en garde plus cette dénomination, s'étend au-delà des limites de Paris.

Cette situation se manifeste très clairement dans le domaine qui nous intéresse ici. Le simple fait de dépasser le boulevard périphérique, fait prendre ou perdre, selon la direction prise, une certaine valeur à votre bien. Mais les marchés ne se cantonnent pas forcément à de simples limites administratives et, bien souvent, les villes limitrophes de Paris sont une transposition, à petite échelle, du quartier parisien y attenant.

A l'heure actuelle, la procédure de plafonnement des loyers ne s'applique qu'à la seule ville de Paris, *intra muros*, et n'est pas étendue aux communes de la petite ceinture. Une telle situation relève de l'aberration lorsque l'on sait que certains loyers de banlieue peuvent être supérieurs à ceux constatés dans la capitale pour des logements identiques. **Or, le but de l'encadrement est de limiter les abus de certains bailleurs trop gourmands, notamment concernant les petites surfaces.** Il en résulte une iniquité dont sont victimes les locataires.

Paris n'est pas la France et cela, le législateur l'a bien compris. Car quand il a mis en place, dans le cadre de la fameuse loi ALUR¹, la procédure d'encadrement des loyers, il ne l'a nullement limitée à la Capitale, mais au contraire appliquée à toutes les zones à marché tendu, soit 1 151 communes sur l'ensemble du territoire français. Si nous comprenons tout à fait que l'application locale de ce dispositif nécessite du temps, **nous craignons surtout qu'elle ne soit également la victime d'un « déni de démocratie ».** C'est effectivement le terme à employer lorsque le pouvoir réglementaire va à l'opposé de ce que la « volonté générale » a adopté. La garantie universelle des loyers (la fameuse GUL) en est l'illustration, abandonnée par les pouvoirs publics, lesquels n'ont jamais publié les décrets d'application. Par ailleurs, certains freins locaux semblent également exister. **Or, le plafonnement des loyers est un dispositif obligatoire, lequel doit être mis en place dans les zones concernées.**

C'est pourquoi nous appelons à une prise de conscience générale sur ce sujet. Il s'agit d'une question d'équité (les locataires parisiens ne sont pas les seuls à avoir besoin d'être protégés), et de démocratie (quand une mesure aussi médiatisée que le plafonnement des loyers est votée, il faut alors la mettre en application).

Nous invitons tous les habitants en zone tendue, et les autres également, à saisir leur maire, leur député, afin de mettre en place localement l'encadrement des loyers. Le site www.monloyertropcher.fr que nous avons mis en place permet précisément aux personnes qui le souhaitent de se rapprocher de leur élu. Plus nous serons nombreux, plus les locataires pourront faire respecter leurs droits.

¹ Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR » ou encore « loi Duflot ». Elle a été publiée le 26 mars 2014.

DE LA NECESSITE D'ETENDRE L'ENCADREMENT DES LOYERS

L'encadrement des loyers a un objectif principal : ramener progressivement les loyers à un niveau « acceptable » au regard des caractéristiques du logement et du marché local afin d'empêcher que certains bailleurs ne proposent des montants totalement disproportionnés. L'exemple type est la chambre de bonne d'une quinzaine de mètres carrés, à peine, et qui est louée à plus de 40 € le mètre carré. D'ailleurs, dans l'enquête que nous avons publiée en novembre 2015 sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris, il apparaissait très clairement que les propriétaires de petites surfaces étaient moins enclins à respecter les plafonds applicables.

Le but de ce dossier est de démontrer la nécessité d'étendre au plus vite l'encadrement des loyers à d'autres villes que la capitale, par-delà le périurbain et en région, exemples à l'appui.

RECHERCHE DE LOYERS « EXCESSIFS »

Pour justifier l'application de l'encadrement des loyers à l'ensemble des zones tendues, comme cela est d'ailleurs prévu par les textes, nous avons recherché des loyers « excessifs » au regard des caractéristiques du logement et du marché local. Nous avons ainsi étudié les annonces proposées sur Internet, tant par des particuliers que des professionnels, et retenu celles qui nous paraissaient proposer un loyer clairement supérieur à la moyenne.

Pour ce faire, nous avons utilisé le portail mis en place par l'ANIL² et avons priorisé les villes et agglomérations suivantes :

- la petite ceinture parisienne (Charenton, Montrouge, Issy les Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Neuilly, Levallois-Perret, Clichy-la-Garenne, Saint Denis, Aubervilliers, Montreuil, Vincennes, Saint Mandé, Maisons-Alfort et Créteil) ;
- Lyon ;
- Marseille ;
- Toulouse ;
- Nice ;
- Montpellier ;
- Nantes.

Nous nous sommes focalisés sur les appartements non meublés d'une ou deux pièces. Les abus étant généralement constatés sur les petites surfaces, c'est volontairement que nous avons priorisé les studios. Les données statistiques fournies sur ces zones géographiques étant moins précises que sur Paris, nous avons préféré ne pas inclure les locations meublées, louées plus chères et pouvant fausser nos observations.

Pour déterminer si un loyer nous paraissait excessif, nous nous sommes inspirés du dispositif même d'encadrement des loyers. Pour mémoire, celui-ci fixe un loyer de référence et un loyer majoré supérieur de 20 %. Le bailleur détermine librement le montant de son

² www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm

loyer, dans la limite de ce plafond. A titre d'exemple, si le loyer de référence est de 20 €/m², le bailleur pourra aller jusqu'à 24 €/m² (20 €+20 %). Nous avons utilisé cette limite pour déterminer si un loyer était « excessif » ou non. A la différence près que nous avons, de notre propre initiative, appliqué une majoration de 25 % au lieu de 20 %, ceci afin de prendre en compte une éventuelle moindre finesse statistique de la part d'observatoires non encore agréés à l'heure actuelle.

A titre d'exemple, à Boulogne-Billancourt (92), le loyer médian pour les appartements d'une pièce est de 24,1 €/m². Pour déterminer si le loyer nous paraissait trop élevé, nous avons donc rajouté, non pas 20 %, mais 25 %, portant ainsi ce seuil à 30,12 €/m² (au lieu de 28,92€/m²).

Enfin, la loi ALUR a prévu la possibilité d'imputer un complément de loyer, non plafonné, lorsque le logement présente certaines caractéristiques (grande hauteur sous plafond, quartier prestigieux...). Très concrètement, cela signifie que le loyer de ces logements devient libre. Pour éviter toute confusion, nous avons mis de côté les annonces concernant des biens situés dans des résidences de standing ou faisant état de caractéristiques particulières.

En résumé, nous avons procédé comme si l'encadrement des loyers s'appliquait en dehors de Paris, en adaptant certains seuils, à la différence près que si un tel loyer s'avère illégal à Paris, il n'en est rien ailleurs. Ce sont ceux-là que nous considérons comme excessifs et comme justifiant l'application des dispositions de la loi ALUR dans ces zones³.

Dans chacune des zones ciblées, nous avons pointé une quinzaine d'annonces. **Au total, ce sont 300 offres de location que nous avons retenues.** Il s'agit d'une photographie de ce que l'on peut trouver, à un instant *t*, sans vocation statistique mais à titre raisonnablement illustratif.

ENCADREMENT DES LOYERS : IL Y A UNE VIE PAR DELA LE PERIPHERIQUE !

Quel point commun existe-t-il entre un studio de 16 m² loué 600 € à Boulogne Billancourt (92), de 12 m² loué 600 € à Clichy (92) et de 18 m² loué 550 € à Aubervilliers (93) ? Ils ont tous les trois un loyer supérieur à celui applicable à Paris alors qu'il s'agit de villes limitrophes !

Les loyers auraient été respectivement de 536 € (Boulogne), de 405,6 € (Clichy) et de 540 € (Aubervilliers) si les logements en question étaient situés dans le quartier parisien limitrophe à la commune en question (Auteuil, Epinettes et Pont de Flandres). Les écarts sont importants car si la différence n'est que de 10 € pour le logement situé à Aubervilliers (ce qui représente cependant une somme de 120 € à l'année), elle est de 195 € mensuels pour l'appartement de Clichy, soit un surplus de 2 340 € par an ! En ces temps difficiles pour le pouvoir d'achat, une telle situation n'est pas tolérable.

On voit ici tout le paradoxe de la situation qui consiste à mettre en place un mécanisme limitant les abus dans la capitale seule, en omettant la proche banlieue au sein de laquelle des abus persistent. Il s'agit de cas particuliers mais qui montrent bien que la tension locative existe également en banlieue.

Le tableau ci-dessous reprend les loyers que nous avons constatés et leur taux moyen de dépassement selon la commune.

³ Pour plus d'informations sur le dispositif même d'encadrement des loyers, voir en annexe.

Commune	Valeur limite du loyer (€/m ²)*		Valeur maximale constatée dans l'échantillon (€/m ²)	Moyenne du taux de dépassement de l'échantillon
	1 pièce	2 pièces		
Aubervilliers (93)	23,87	20,37	32,61	22,04 %
Boulogne Billancourt (92)	30,12	24,12	37,50	13,08 %
Charenton (94)	25,12	22,12	28,80	6,91 %
Clichy la Garenne (92)	25,12	22,12	50,00	22,17 %
Créteil (94)	23,87	20,37	36,00	15,36 %
Issy les Moulineaux (92)	25,12	22,12	35,71	15,68 %
Levallois-Perret (92)	30,12	24,12	39,17	12,24 %
Maisons-Alfort (94)	25,12	22,12	38,00	15,59 %
Montreuil (93)	23,87	20,37	37,50	26,70 %
Montrouge (92)	25,12	22,12	38,67	16,31 %
Saint Denis (93)	23,87	20,37	33,33	17,46 %
Saint Mandé (94)	30,12	24,12	30,00	10,50 %
Vincennes (94)	30,12	24,12	50,18	18,73%

* La valeur correspond au loyer médian fixé par l'observatoire local, majoré de 25%.

Sur l'ensemble des échantillons que nous avons constitués, les taux de dépassements sont assez importants. A titre d'exemple, à Montreuil, il est de 26,70 %. Cela signifie qu'en moyenne, les loyers des annonces retenues excèdent de plus de 26 % le plafond virtuel que nous avons créé.

Nous nous sommes volontairement focalisés sur les communes de la petite couronne immédiate et ce pour une raison très simple : comme nous l'indiquions préalablement, le périphérique parisien constitue une frontière artificielle qui ne doit pas permettre que des bailleurs abusent dans la détermination de leur loyer. Mais ce phénomène existe également lorsque l'on s'écarte quelque peu des limites de Paris. Ainsi, des abus ont également été constatés à Créteil ou Maisons-Alfort, par exemple.

Le prix au mètre carré diminuant avec la taille du logement, les ratios et abus les plus importants se constatent surtout pour les petites surfaces. A Issy-les-Moulineaux, le logement visé dans le tableau est de 21 m², et de 15 m² sur Créteil, ce qui représente pour ce dernier un loyer de 540 €.

Concrètement, l'absence de mise en place de l'encadrement des loyers se traduit par une perte considérable de pouvoir d'achat. Pour preuve, le tableau suivant qui donne une moyenne des gains possibles observés dans les mêmes communes, par mois et à l'année.

Commune	Surcoût mensuel	Surcoût annuel
Aubervilliers (93)	105,94 €	1 271,28 €
Boulogne Billancourt (92)	105,41 €	1 264,92 €
Charenton (94)	55,25 €	663 €
Clichy la Garenne (92)	98,64 €	1 186,68 €
Créteil (94)	89,34 €	1 072,08 €
Issy les Moulineaux (92)	91,26 €	1 095,12 €
Levallois-Perret (92)	90,18 €	1 082,16 €
Maisons-Alfort (94)	64,92 €	779,04 €
Montreuil (93)	107,36 €	1 288,32 €
Montrouge (92)	86,98 €	1 043,76 €
Saint Denis (93)	89,45 €	1 073,40 €
Saint Mandé (94)	89,70 €	1 076,40 €
Vincennes (94)	88,71 €	1 064,52 €

Le surcoût observé dépasse, pour bon nombre de locataires, les 1 000 € annuels : une somme loin d'être négligeable.

En moyenne, sur l'ensemble des communes de la petite couronne observées, les locataires des logements que nous avons étudiés auraient pu économiser 94 € par mois, soit 1 128 € à l'année.

ENCADREMENT DES LOYERS : ET LA PROVINCE DANS TOUT ÇA ?

1 151 communes sont concernées par l'encadrement des loyers. Au-delà de Paris, ce sont bien évidemment les principales agglomérations qui sont visées, à savoir Lyon, Marseille, Toulouse ou Bordeaux notamment⁴.

Et ici encore, nous constatons des excès manifestes dans les loyers pratiqués.

A titre d'exemple, à Lyon, le loyer médian est de 15,6 €/m². En appliquant une majoration de 25 % pour déterminer si le loyer est excessif, nous arrivons à 19,5 €/m². Or, nous avons trouvé un studio de 20 m² à 565 €, soit **28,25 €/m²**.

Autre lieu, Marseille : avec un loyer médian de 12,5 €/m², nous arrivons à un plafond de 15,62 €/m². Pourtant, nous avons une annonce proposant, pour un deux pièces de 40 m², un loyer de 800 €, soit un ratio de 20 €/m².

Toujours dans le sud, mais à Nice : un loyer médian de 14,2 €/m², un plafond que nous avons fixé à 17,76 €/m², mais nous avons trouvé un 2 pièces de 33 m² à 785 € (23,78 €/m²). Si le plafonnement des loyers s'appliquait ici, le loyer serait de 586,08 €, **soit une économie mensuelle de 198,92 € ou 2 387,04 € à l'année !**

⁴ Les données étant en cours de constitution, nous n'avons effectué aucune recherche sur Bordeaux et ses environs, puisque nous pouvions déterminer de loyer médian.

Autre région, les Pays de la Loire avec Nantes. Pour un loyer médian de 11,5 €/m² et un plafond de 14,37 €/m², un studio de 17 m² a été proposé à 423 €, soit 24,88 €/m². La différence est énorme puisqu'elle est de 244,29 € par mois, soit 2931,41 € à l'année... une somme qui parle d'elle-même.

Comme nous l'avons dit, l'encadrement des loyers a été mis en place pour limiter les abus : qui pourrait dire que les locataires de ces logements ne méritent pas la protection que la loi a pourtant instaurée pour eux ?

Le tableau ci-dessous détaille les différents résultats que nous avons constatés dans le cadre de nos recherches.

Agglomération	Valeur limite du loyer (€/m ²)*		Valeur maximale constatée dans l'échantillon (€/m ²)	Moyenne du taux de dépassement de l'échantillon
	1 pièce	2 pièces		
Lyon / Villeurbanne	19,50 / 17,00	15,00 / 14,75	28,95	29,13 %
Marseille / Aix-en-Provence	18,75 / 23,12	15,62 / 19,25	28,33	15,51 %
Montpellier	21,25	16,87	26,79	12,46 %
Nantes	14,37	12,75	24,88	25,35 %
Nice	23,75	17,75**	27,69	13,34 %
Toulouse	18,50	14,87	27,27	21,37 %

* La valeur correspond au loyer médian fixé par l'observatoire local, majoré de 25%.

** Le montant est de 19,50 €/m² sur Menton.

Ici encore, les taux de dépassement caractérisant le côté « excessif » de certains loyers est manifeste. Sur l'agglomération lyonnaise par exemple, il est ainsi de plus de 29 %. Cela se traduit, par un surcoût annuel de plus de 1 440 €...

Agglomération	Surcoût mensuel	Surcoût annuel
Lyon / Villeurbanne	120,02 €	1 440,24 €
Marseille / Aix-en-Provence	843,56 €	1 002,72 €
Montpellier	54,56 €	654,72 €
Nantes	81 €	972 €
Nice	76,02 €	912,24 €
Toulouse	85,95 €	1 031,40 €

Sur l'ensemble des agglomérations de Province que nous avons contrôlées, le surcoût mensuel pour le locataire est de l'ordre de 83 € en moyenne, soit 996 € à l'année.

Deux ans déjà ! Deux ans que la fameuse loi DUFLOT a été publiée. Et après tout ce temps, qu'en est-il de sa principale mesure, l'encadrement des loyers ? Entre des levées de boucliers des représentants des bailleurs et des professionnels de l'immobilier, des recours judiciaires locaux en pagaille pour ralentir de façon dilatoire la mise en place de ce dispositif et des annonces de politiques précisant, on ne sait d'ailleurs sur quels fondements, que seule la capitale sera concernée, il n'est pas surprenant qu'à l'heure actuelle, l'encadrement des loyers n'ait pas dépassé le périphérique parisien.

Pourtant, 1 151 communes sont concernées par ce dispositif. Malheureusement, à l'heure actuelle, il n'est point de salut en dehors de Paris. Si Lille a réussi à mettre en place son observatoire local, ce n'est qu'après avoir essuyé une quantité de recours des professionnels et autres représentants de bailleurs qui ont tout fait pour retarder l'échéance.

Or, il ne s'agit pas ici d'avoir une vision partisane, corporatiste ou politique de la situation : l'encadrement n'a pas été mis en place pour « brider » la liberté des bailleurs ou pour geler les loyers, mais pour mettre fin aux abus. Il s'agit de la principale vocation de ce dispositif : éviter que certains ne proposent des logements à des loyers ahurissants et protéger ainsi les locataires. Il s'agit d'une mesure de protection, mais malheureusement certains, pour diverses raisons, ne la voient pas ainsi. Que proposent alors ces élus pour redonner du pouvoir d'achat à leurs administrés ? Il ne s'agit pas de créer un énième dispositif complexe : il s'agit juste d'appliquer une loi qui a été votée démocratiquement par le Parlement et qui s'applique à tous.

Nous invitons toutes les personnes qui se sentent concernées par ce sujet, soit parce qu'elles ou l'un de leurs proches vivent en zone tendue, soit par conviction, à saisir leur maire, leur député, pour que soit enfin appliqué l'encadrement des loyers. Nous avons créé le site www.monloyertropcher.fr dans ce but.

Le plafonnement des loyers : généralités

La procédure de plafonnement des loyers s'applique 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 »⁵.

1 151 communes sont ainsi visées par ce dispositif.

Dans ces zones, un observatoire local doit être mis en place. Ce dernier va déterminer, compte tenu de la structuration locale du marché locatif, un niveau de loyer pour chaque catégorie de logements.

Outre la localisation géographique du bien, sont pris en compte :

- 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, l'observatoire fixe alors un loyer médian par mètre carré de surface habitable (m² 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 €/m² SHAB, le loyer minoré est de 14 €/m²/SHAB et le majoré de 24 €/m² SHAB.

Le préfet publie alors un arrêté reprenant l'ensemble de ces données pour chaque catégorie de logements et selon leur localisation géographique.

Le loyer est déterminé librement par le bailleur, mais dans 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. Celui-ci 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 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

⁵ Art. 17 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR de 2014.

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 immeuble de standing et 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 locataire⁶.

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.

Que peut faire un locataire en cas de loyer excédant le maximum autorisé ?

Le législateur a prévu une procédure permettant au locataire de contester le loyer pratiqué lors de l'entrée dans les lieux ou au moment du renouvellement du bail. Une action en diminution peut ainsi être faite devant la Commission départementale de conciliation (ou CDC) puis, le cas échéant, devant le juge d'instance.

Le plafonnement des loyers à Paris

La procédure de plafonnement des loyers est applicable pour le moment à la seule ville de Paris et ce depuis le 1^{er} août 2015. Cela signifie que seuls les baux conclus ou expressément renouvelés à partir de cette date sont concernés.

Concrètement, la capitale 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.

⁶ Lorsque le bailleur réalise des travaux d'économie d'énergie répondant à certains critères de performance, il lui est possible, sous certaines conditions, de demander au locataire le versement d'une contribution pour le partage des économies de charges ainsi engendrées (art. 23-1 de la loi du 6 juillet 1989). Le montant de cette contribution varie selon les situations. Il est fixe, non révisable et n'est pas inclus dans le loyer (c'est pourquoi ce dispositif est appelé « troisième ligne » car il s'agit d'une ligne supplémentaire qui se rajoute sur la quittance, après celles relatives aux loyer et charges locatives).

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 de la capitale...). A titre d’exemple, les quartiers *Quinze-Vingts* (XII^e) et *Parc de Montsouris* (XIV^e) sont tous les deux classés dans le secteur géographique n° 11.

Un arrêté préfectoral en date du 25 juin 2015⁷ est venu déterminer, 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, il vise, pour chaque situation, le nombre de pièces du logement et la période de construction de l’immeuble.

Extrait de l’arrêté préfectoral applicable à Paris

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	31,3	37,6	21,9	3,4	34,7	41,6	24,3
		1946-1970	29,3	35,2	20,5	3,2	32,5	39,0	22,8
		1971-1990	31,9	38,3	22,3	3,5	35,4	42,5	24,8
		Après 1990	34,1	40,9	23,9	3,8	37,9	45,5	26,5
	2	Avant 1946	28	33,6	19,6	3,1	31,1	37,3	21,8
		1946-1970	24,5	29,4	17,2	2,7	27,2	32,6	19,0
		1971-1990	23,8	28,6	16,7	2,6	26,4	31,7	18,5
		Après 1990	27,9	33,5	19,5	3,1	31,0	37,2	21,7
	3	Avant 1946	26,4	31,7	18,5	2,9	29,3	35,2	20,5
		1946-1970	24,4	29,3	17,1	2,7	27,1	32,5	19,0
		1971-1990	26,6	31,9	18,6	2,9	29,5	35,4	20,7
		Après 1990	25,7	30,8	18,0	2,8	28,5	34,2	20,0
	4 et plus	Avant 1946	27,3	32,8	19,1	3,0	30,3	36,4	21,2
		1946-1970	23,1	27,7	16,2	2,5	25,6	30,7	17,9
		1971-1990	23,9	28,7	16,7	2,6	26,5	31,8	18,6
		Après 1990	27,3	32,8	19,1	3,0	30,3	36,4	21,2

QUELQUES EXEMPLES D’ANNONCES IMMOBILIERES

Ci-dessous quelques exemples d’annonces de logements, parmi les 300 que nous avons recensées, proposant un loyer que nous qualifions d’ « excessif » et qui, selon nous, justifie l’application rapide de l’encadrement des loyers en dehors de Paris. Pour chaque exemple, nous décrivons la façon dont nous avons procédé.

Aix-en-Provence

Nous avons ici un 2 pièces pour 805 € charges comprises. Le montant de la provision étant indiqué, le loyer hors charges est de 765 € pour un 27 m². Soit un ratio de 28,33 €/m². Or, au regard des données des observatoires locaux, le loyer médian pour un tel logement est de 15,4 €/m². Comme nous l’avons indiqué, nous avons créé un loyer de référence majoré en ajoutant 25 % à ce seuil. Nous obtenons ainsi un plafond de 19,25 €/m².

Si l’encadrement des loyers s’appliquait, le montant maximum proposé aurait été de 519,75€, soit une différence de 245,25 € !

⁷ Arrêté n° 2015 176-0007 pour la ville de Paris.

805 €



Mettre en favoris

Partager

Imprimer

Description de Appartement à Aix en Provence

AIX, à 2 pas des allées provençales, appartement 2 pièces de 27 m² dans immeuble avec ascenseur, 1 chambre avec placard, salle de bains/WC, séjour avec coin cuisine ouvrant sur balcon, box en sous-sol LIBRE A PARTIR DU 4/4/16.

Surface de 27 m ²	1 Etage	2 Pièces
1 Chambre	1 Salle de bains	1 Toilette
Rangements	Ascenseur	1 Balcon
1 Parking	Chauffage individuel électri...	Cuisine coin cuisine équipé
Salle de Séjour :	Orientation Est	🔴 DPE : E (244)
🔴 GES : C (12)	🔴 Honoraires ttc : 355 €	Garantie : 765 €
Charges : 40 €	Disponibilité : 04/04/16	

📍 Clichy-la-Garenne

Même exercice avec la ville de Clichy. Un 12 m² proposé à 600 €, soit 50 €/m². Dans aucun quartier de Paris on ne trouve un tel ratio, que ce soit pour des locations nues ou meublées d'ailleurs. Ici, le maximum aurait dû être, selon nos calculs, à 25,12 €/m², soit moitié moins ! Le loyer aurait dû être ainsi de 301,44 €, une différence de 298,56 €...

Loyer mensuel	600 €
Ville	Clichy 92110 
Type de bien	Appartement
Pièces	1
Meublé / Non meublé	Non meublé
Surface	12 m ²
GES	E (de 36 à 55)
Classe énergie	E (de 231 à 330)
Description :	
A 1 MINUTE DE LA GARE DE CLICHY LEVALLOIS. Dans un immeuble ancien calme et bien entretenu par sa gardienne, au 4 ème étage sans ascenseur, location d un studio de 12 m2 entierement refait tout confort .il est composé : cuisine,pièce principale, salle d'eau avec wc, chauffage collective, double vitrage	

Levallois-Perret

Nous avons ici un loyer charges comprises de 530 € pour un petit studio situé dans une ville cossue de la banlieue parisienne. L'annonce nous mentionnant le montant de la provision pour charges, on peut en déduire celui du loyer, fixé donc à 470 €, soit un ratio de 39,17 €/m².

Sur nos observations, le plafond peut être fixé à 30,12 €/m², ce qui représente un gain mensuel pour le locataire de 108,56 €.

Loyer mensuel **530 €**

Ville : Levallois-Perret
Code postal : 92300

Charges comprises : Oui
Type de bien : Appartement
Pièces : 1
Meublé / Non meublé : Non meublé
Surface : 12 m²
Référence : 13699382
GES : C (de 11 à 20)
Classe énergie : F (de 331 à 450)



[Voir sur la carte](#)

Description :

LEVALLOIS - STUDIO - MEUBLE - 530 EUROS C.C
Rue Louise Michel aux pieds des commerces et à 2 pas du métro, au 6ème étage d'un immeuble ancien, studio meublé de 12.1 m² en très bon état composé d'une pièce principale avec coin kitchenette équipée et d'une salle d'eau avec wc. Porte blindée et double vitrage.
Libre au 15 mars 2015.
Classe énergétique : F

Loyer : 530,00 € CC Honoraires : 180,00 € TTC
Référence annonce : 13699382
Honoraires : 181 €
Montant des charges : 60 € / mois

Lyon

Ci-dessous l'annonce d'un logement de 19 m² sis à Lyon pour un loyer de 550 €, soit un ratio de 28,95 €/m². Nous avons déterminé le plafond applicable à 19,50 €/m². Le loyer aurait pu ainsi être limité à 370,50 €, représentant un gain pour le locataire de 179,50 €.

Description de Appartement à Lyon 1er

CENTRE VILLE LYON 1: Situé rue Constantine, place des Terreaux, dans un immeuble ancien avec ascenseur, ce studio de 19 m² est entièrement rénové, avec un coin cuisine équipée et une salle d'eau avec WC. Vous serez séduit par son calme et sa luminosité. Chauffage compris. A visiter sans tarder !
Loyer: 550 € Charges en sus: 15 € Honoraires constitution de dossier et frais d'acte: 190 € Honoraires état des lieux: 57 €.

1. Surface de 19 m²
2. Année de construction 1800
3. 4 Etage
4. 1 Pièce
5. 1 Salle d'eau
6. 1 Toilette
7. Ascenseur
8. Chauffage individuel électri...
9. Cuisine coin cuisine équipé
10. Calme
11. [Honoraires ttc : 247 €](#)
12. Garantie : 550 € €
13. Charges : 15 €

Toulouse

La ville rose n'est pas en reste non plus. A titre d'exemple, ce 2 pièces de 22 m² pour 600 €, soit un rapport de 27,27 €/m². Compte tenu des données des observatoires et de la majoration que nous effectuons, le plafond pourrait être fixé à 14,87 €/m². Le loyer serait alors de 327,14 €, soit un gain de 272,86 € pour le locataire.

650 €

 Mettre en favoris  Partager  Imprimer

Description de Appartement à Toulouse

SECTEUR ESQUIROL Proche du métro, ce T1 bis de charme en rez-de-chaussée est composé d'une cuisine ouverte équipée de plaques vitrocéramique, lave-linge, micro-ondes, réfrigérateur, séjour avec grand placard aménagé en dressing, d'une salle d'eau à l'italienne, d'un WC et au sous-sol, d'une chambre en briquettes. Toutes nos offres.

Surface de 22 m ²	3 Etages	RDC Etage
2 Pièces	1 Chambre	1 Salle d'eau
Rangements	Chauffage électrique	Cuisine séparée équipée
Salle de séjour : 20 m ²	 DPE : D (156)	 GES : A (5)
 Honoraires ttc : 374.00 €	Garantie : 600 €	Charges : 50 €

Saint-Denis

Retour en région parisienne avec ce studio de 15 m² proposé à 500 €, soit 33,33 €/m². Dans cette commune, le plafond serait de 23,87 €/m² si l'encadrement des loyers s'appliquait.

Ce seraient 141,95 € d'économisés chaque mois par le locataire...

Loyer mensuel	500 €
Ville	Saint-Denis 93200 
Type de bien	Appartement
Pièces	1
Meublé / Non meublé	Non meublé
Surface	15 m ²
Référence	13373
GES	F (de 56 à 80)
Classe énergie	G (de 451 à 590)
Description : Appartement, Studio de 15 m2, Porte de Paris 93200 Appartement, Studio de 15 m2, en bon état, clair et calme, comprenant : Pièce principale, coin cuisine, salles d'eau, W.C. Parquet. Placard. Dans une copropriété bien entretenue et sécurisée. Proche transports (M ^o Porte de Paris) et commerces. Référence annonce : 13373 Montant des charges : 50 € / mois	

Nice

L'annonce ci-dessous concerne un 2 pièces pour un loyer, charges comprises, de 745,19 €. Le montant de la provision pour charges est de 20 €, ramenant le loyer à 725,19 €. Chose étonnante, le montant du dépôt de garantie⁸ mentionné dans le corps de l'annonce est inférieur au loyer hors charges, ce qui est assez rare. Nous allons donc considérer que le loyer est de 713 €, montant du dépôt de garantie. Le ratio est alors de 24,37 €/m² alors qu'il devrait être, au plus, de 17,75 €/m², ce qui représente un surcoût mensuel de plus de 193 €.

745,19 €

★ Mettre en favoris < Partager 🖨 Imprimer

Description de Appartement à Nice

BORRIGLIONE - A deux pas du tramway, dans un immeuble au calme appartement fonctionnel, refait à neuf avec terrasse. Offrant: séjour avec coin cuisine aménagée, chambre, salle d'eau avec WC.

Surface de 29,26 m ²	Année de construction 1940	2 Etages
1 Etage	2 Pièces	1 Chambre
1 Salle d'eau	1 Toilette	Terrasse
1 Terrasse	Cuisine coin cuisine	Interphone
Salle de Séjour :	Calme	🔴 DPE : D (162)
🔴 GES : B (6)	🔴 Honoraires ttc : 392.08 €	Garantie : 713.0 €
Charges : 20 €		

Montrouge

Au Sud de Paris, en proche banlieue, ce studio de 15 m² proposé 580 € soit 38,67 €/m². Il faut savoir que ce ratio est supérieur à celui applicable à Paris même, dans l'arrondissement limitrophe ! Toujours selon nos estimations, le loyer aurait dû être ici plafonné à 25,12 €/m², ce qui représente un gain pour le locataire de 203,20 € par mois.

⁸ Le dépôt de garantie, communément appelé de façon impropre « la caution », est égal, au plus, à 1 mois de loyer hors charges pour les locations nues, et à 2 mois pour les locations meublées.

Loyer mensuel	630 €
Ville	Montrouge 92120 
Type de bien	Appartement
Pièces	1
Meublé / Non meublé	Non meublé
Surface	15 m ²
GES	G (de 81 à 110)
Classe énergie	E (de 231 à 330)
Description :	
<p>12 bis avenue Léon Gambetta, Montrouge, Métro Mairie de Montrouge, proche porte d'Orléans. Studio vide 15 m², au 3ème sans ascenseur, séjour plein sud avec 2 fenêtres PVC double vitrage et coin cuisine équipé (réfrigérateur, plaques de cuisson vitrocéramique), pré équipement lave linge, placards. Salle d'eau WC avec douche, lavabo, sèche-serviettes électrique et compteurs d'eau. Chauffage central collectif. Eau chaude collective. Cave, digicode. Libre. Référence et garant souhaités. Loyer mensuel : 630 € provision, charges et chauffage compris. Dépôt de Garantie : 580 € AGENCES S'ABSTENIR!!!</p>	

Nantes

Le loyer hors charges est de 423 € pour un studio de 17 m². Le rapport est de 24,88€/m² alors qu'il devrait de 14,37 €/m².

L'application de l'encadrement des loyers à Nantes permettrait ici au locataire d'économiser 178,71 € par mois.

462 €

 Mettre en favoris  Partager  Imprimer



Description de Appartement à Nantes

QUARTIER CENTRE VILLE, Au coeur des tramways et commerces, studio situé au 2ème étage avec ascenseur, comprenant une pièce principale, une kitchenette, une salle de douche avec WC, Chauffage individuel électrique.

Surface de 17 m ²	Année de construction 1901	2 Etage
1 Pièce	1 Toilette	Ascenseur
Chauffage individuel électri...	Cuisine coin cuisine	 DPE : E (288)
 GES : C (15)	 Honoraires ttc : 221.00 €	Charges : 39 €

Montpellier

A Montpellier, nous avons ce logement de 27 m² loué à 580 €, soit un ratio de 21,48€/m².

Au regard des résultats de l'observatoire local et si nous majorons la médiane de 25%, nous obtenons un montant de 16,87€/m², ce qui représente une diminution du loyer de 124,51 € par mois.

Offre immobilière N° **343742041**

- Type : **Appartement**
- Ville : **MONTPELLIER**
- Pièces : **2**
- Chambres : **1**
- Surface Habitable : **27 m²**
- Surface Terrain : **NC**

Loyer : 580 € HC

AV. CH. MENSUELLES : 30 €
HONORAIRES D'AGENCE : 353 €
DÉPÔT DE GARANTIE : 580 €

MONTPELLIER RONDELET - Beau F2 rénové récemment de 27m² environ en 4ème étage au calme, avec chauffage individuel électrique, séjour avec coin cuisine aménagée équipée, une chambre avec placard, une salle de bains avec toilettes, une cave. A proximité du centre-ville, commerces, tramway, bus et gare.
Disponible immédiatement à la location.

Vincennes

Terminons ces illustrations avec la ville de Vincennes. Le loyer indiqué est de 587 €, montant incluant la provision pour charges de 35 €, soit un loyer de 552€. Pour ce studio de 11 m², le ratio est de 50,18 €/m², montant extrêmement élevé. Le montant plafond que nous avons déterminé et au regard des résultats de l'observatoire local est de 30,12 €/m².

Cela signifie que le locataire pourrait prétendre à un loyer de 331,32 €, **soit une économie mensuelle de 220,68 € !**

Loyer mensuel	587 €
Ville	Vincennes 94300 
Charges comprises	Oui
Type de bien	Appartement
Pièces	1
Meublé / Non meublé	Non meublé
Surface	11 m ²
Référence	e0adq1
Description :	
Studio à VINCENNES	
Venez découvrir ce charmant studio sur cour ; à 2 minutes du métro Berault à Vincennes composé d'une pièce principale avec un coin cuisine, une salle d'eau avec w-c.. appartement refait à neuf.. chauffage collectif.	
Référence annonce : E0ADQ1	
Honoraires : 165 €	
Montant des charges : 35 € / mois	