

2017

ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS ET LILLE

62 % D'ANNONCES
CONFORMES



CLCV

Les locataires et bailleurs qui souhaitent avoir des informations sur l'encadrement des loyers peuvent contacter nos associations locales CLCV à Paris et Lille :

29 rue Alphonse Bertillon

75015 Paris

☎ 01.75.43.30.40

108 rue d'Arras

59000 Lille

☎ 03.20.85.16.20

Encadrement des loyers à Paris et à Lille

TAUX DE CONFORMITÉ

62%

Paris : 61 %
Lille : 63 %



+ 1/3 des loyers
ne respectent pas la loi

AGENCES VS PARTICULIERS



73%

Agences
Paris : 77 %
Lille : 68 %



50%

**Particuliers
à particuliers**
Paris : 44 %
Lille : 58 %



Qui prend le plus de risque d'être arnaqué ?
Les jeunes en quête d'un studio meublé

CONFORMITÉ DES LOGEMENTS

+ c'est grand, + c'est sûr

59%

studios



62%

2 pièces



64%

3 pièces



68%

4 pièces



59% Meublés

Paris : 60 %
Lille : 58 %

64% Location nue

Paris : 61 %
Lille : 69 %

MOYENNE DE DÉPASSEMENT



**124,35 €
/mois**

1492,20€ / an

Taux moyen
de dépassement : 17%

Paris : 143,33 € / 1719,96 €
Lille : 123,33 € / 1479,96 €

1394 annonces



Studios



2 pièces



3 pièces



4 pièces
et plus

AVANT-PROPOS

L'ENCADREMENT DES LOYERS : UNE NECESSITE POUR VIVRE ENSEMBLE DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS FRANÇAISES

L'attrait d'une ville est le résultat d'une alchimie fragile entre l'attrait culturel, économique et la présence de populations diverses, à la condition que la capacité financière de ces différentes couches sociales leur permette d'y vivre.

Consommateurs, acteurs citoyens, nous ne pouvons rester spectateurs et silencieux compte tenu de l'évolution de la population des centres urbains. Un constat pour Paris : la hausse permanente des prix de l'immobilier (+ 7 % sur la dernière année). Seuls les cadres supérieurs et les professions libérales peuvent aujourd'hui rentrer sur le marché de l'accession à la propriété. Les textes successifs sur l'attribution de logements sociaux sélectionnent les populations qui, selon un certain nombre de critères sociaux, sont prioritaires, et du fait de la faible rotation du parc et le manque de logements sociaux, préemptent l'essentiel des attributions et éliminent ceux qui se trouvent dans les plafonds de ressources, mais pas suffisamment pauvres pour pouvoir se voir attribuer un logement social.

De qui s'agit-il ? Des couches moyennes, c'est-à-dire de l'ensemble des personnes qui, de par leur fonction, sont au service de la population (infirmières, policiers, caissières de supermarchés, enseignants), mais n'ont plus les moyens de vivre au cœur des villes et sont repoussés vers une périphérie de plus en plus lointaine.

Pour ces populations, l'encadrement des loyers du secteur privé est un garde-fou, même si nous pouvons considérer que 25 €/m² pour un logement familial, et 35 ou 40 €/m² pour les plus petites surfaces sont des tarifs excessifs.

Il est urgent d'étendre à la banlieue parisienne l'encadrement des loyers.

Il est urgent que chaque responsable politique des différentes agglomérations (Bordeaux, Lyon, Marseille, Aix-en-Provence, par exemple) suive l'exemple de la ville de Lille et prenne les dispositions nécessaires à la création des observatoires des loyers agréés, outils indispensables à la mise en place des encadrements.

Par ailleurs, il est indispensable que chaque locataire se saisisse des droits qui lui sont donnés avec la loi ALUR :

- Je suis locataire et mon loyer actuel, au terme de mon bail, est supérieur au loyer de référence. Je peux agir dans des conditions précises pour faire baisser mon loyer.
- Je suis nouveau locataire et je m'aperçois qu'après signature, mon propriétaire a dépassé, sans justification, le loyer de référence. Je peux agir dans des délais précis en saisissant la commission de conciliation pour ramener mon loyer en phase avec les références.

Le logement n'est pas un bien de consommation comme un autre. Il est logique que le marché de la location soit encadré, et d'ailleurs, des pays libéraux ont des pratiques d'encadrement des loyers très anciennes. Quelques exemples : l'Allemagne, la Hollande, et même le canton de Genève encadrent les loyers. C'est la preuve que même dans les pays libéraux, le droit de propriété n'est pas synonyme de liberté totale.

En France, comme ailleurs, l'encadrement des loyers n'a pas fait baisser l'offre locative. La rémunération des propriétaires est de bon niveau. C'est tout simplement une règle nécessaire au vivre ensemble permettant d'éviter la constitution des villes peuplées des plus aisés et des plus aidés.

CONSEILS AUX LOCATAIRES

- **Si votre loyer est supérieur au loyer de référence majoré** : vous pouvez demander une diminution de votre loyer devant la Commission Départementale de Conciliation (CDC) ou directement devant le tribunal d'instance. Vous disposez 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 bail. Le trop-versé vous sera remboursé par le propriétaire et, le cas échéant, le montant du dépôt de garantie sera revu.

- **Si votre bail prévoit un complément de loyer** : vous pouvez en contester le montant dans les 3 mois qui suivent la signature du bail. Attention, vous devez ici saisir obligatoirement la CDC avant toute action devant le juge.

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, vous avez 3 mois à compter de l'avis de la commission pour saisir le tribunal d'instance 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 votre bail arrive à échéance** : Vous pouvez faire une proposition de diminution de loyer à votre 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. Vous devez faire votre proposition au moins 5 mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de refus ou d'absence de réponse du bailleur 4 mois avant le terme du bail, vous pourrez saisir la CDC. En cas d'échec de la conciliation, vous pourrez saisir le tribunal d'instance avant le terme du contrat.

SOMMAIRE

ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS ET LILLE	3
AVANT-PROPOS	4
CONSEILS AUX LOCATAIRES	6
LE PLAFONNEMENT DES LOYERS : DESCRIPTION DU DISPOSITIF	8
I- Généralités	9
II- L'encadrement des loyers à Paris et Lille	11
PRESENTATION DE L'ENQUETE	13
I- Le contenu de la petite annonce	14
II- Petites annonces : les abus constatés	16
III- Le cas du complément de loyer	18
IV- Annonces retenues et sites consultés	19
RESULTATS DE L'ENQUETE	21
I- Taux de conformité des loyers proposés	22
II- Les loyers supérieurs au maximum légal	29
III- Les loyers conformes	35
CONCLUSION	38
ANNEXE : MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE	40

LE PLAFONNEMENT DES LOYERS

DESCRIPTION DU DISPOSITIF

I- GENERALITES

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 »¹.

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 compte² :

- 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 bailleur ne peut excéder la limite du loyer de référence majoré. **C'est ce montant qui a été pris en compte dans le cadre de cette étude.**

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.**

Sont 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.

¹ Article 17 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

² Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015.

Le complément de loyer ne peut être appliqué que si les caractéristiques de localisation ou de confort du logement réunissent cumulativement les conditions suivantes³ :

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 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 locataire⁴.

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.

³ Article 3 du décret n° 2015-650 du 10 juin 2015.

⁴ 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 communément appelé « troisième ligne » car il consiste en une ligne supplémentaire apposée sur la quittance, après celles relatives au loyer et charges).

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- L'ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS ET LILLE

La procédure de plafonnement des loyers est applicable pour le moment aux seules villes de Paris (depuis le 1^{er} août 2015) et Lille (depuis le 1^{er} février 2017). Seuls les baux conclus ou expressément renouvelés à partir de ces dates sont concernés. Un arrêté préfectoral définit pour chacune d'elles un découpage territorial et une grille de loyers.

Concernant la capitale, celle-ci 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.

Lille en revanche n'a pas de quartiers expressément définis dans son arrêté (même si un découpage existe) et seuls figurent les regroupements en 4 secteurs géographiques.

Ces secteurs ne sont pas constitués en fonction de la localisation des quartiers mais au regard des caractéristiques communes des immeubles qui s'y trouvent (quartiers prestigieux...). A titre d'exemple, les quartiers *Quinze-Vingts* (XII^e) et *Parc de Montsouris* (XIV^e) sont tous les deux classés dans le secteur géographique n° 11. Pour l'anecdote, il existe à Paris 2 arrondissements monozones, c'est-à-dire dont tous les quartiers sont réunis dans le même secteur géographique, le III^e (secteur 4) et le VII^e (secteur 1), des arrondissements particulièrement petits. Chaque année, un arrêté préfectoral est pris, révisant ainsi chacune des valeurs locatives. Les derniers en date ont été pris le 20 juin 2016 pour Paris et le 16 décembre 2016 pour Lille.

Ces arrêtés fixent, 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.

Extrait de l'arrêté préfectoral applicable, depuis le 1^{er} août 2016, à Paris.

Secteur géographique	Nombre de pièces	Epoque de construction	Locations non meublées			Majoration unitaire du loyer de référence	Locations meublées		
			Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré		Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
1	1	Avant 1946	31,6	37,9	22,1	3,8	35,4	42,5	24,8
		1946-1970	29,3	35,2	20,5	3,5	32,8	39,4	23
		1971-1990	31,3	37,6	21,9	3,8	35,1	42,1	24,6
		Après 1990	33,8	40,6	23,7	4,1	37,9	45,5	26,5
	2	Avant 1946	28,2	33,8	19,7	3,4	31,6	37,9	22,1
		1946-1970	24,5	29,4	17,2	2,9	27,4	32,9	19,2
		1971-1990	24,3	29,2	17	2,9	27,2	32,6	19
		Après 1990	28	33,6	19,6	3,4	31,4	37,7	22
	3	Avant 1946	26,5	31,8	18,6	3,2	29,7	35,6	20,8
		1946-1970	24,5	29,4	17,2	2,9	27,4	32,9	19,2
		1971-1990	26,4	31,7	18,5	3,2	29,6	35,5	20,7
		Après 1990	25,9	31,1	18,1	3,1	29	34,8	20,3
	4 et plus	Avant 1946	26,9	32,3	18,8	3,2	30,1	36,1	21,1
		1946-1970	22,9	27,5	16	2,7	25,6	30,7	17,9
		1971-1990	24	28,8	16,8	2,9	26,9	32,3	18,8
		Après 1990	27,4	32,9	19,2	3,3	30,7	36,8	21,5

Extrait de l'arrêté préfectoral applicable, depuis le 1^{er} février 2017, à Lille

ANNEXE 1 : Grille des loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés dans la commune de Lille

valeurs en euros par mètre carré de surface habitable			Locations non meublées			Locations meublées			
Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	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	17,2	20,6	12,0	0,9	18,1	21,7	12,7
		1946-1970	16,2	19,4	11,3	0,8	17,0	20,4	11,9
		1971-1990	16,5	19,8	11,6	0,8	17,3	20,8	12,1
		Après 1990	16,7	20,0	11,7	0,8	17,5	21,0	12,3
	2	Avant 1946	14,0	16,8	9,8	0,7	14,7	17,6	10,3
		1946-1970	12,5	15,0	8,8	0,6	13,1	15,7	9,2
		1971-1990	13,6	16,3	9,5	0,7	14,3	17,2	10,0
		Après 1990	14,5	17,4	10,2	0,7	15,2	18,2	10,6
	3	Avant 1946	11,5	13,8	8,1	0,6	12,1	14,5	8,5
		1946-1970	10,8	13,0	7,6	0,5	11,3	13,6	7,9
		1971-1990	11,4	13,7	8,0	0,6	12,0	14,4	8,4
		Après 1990	12,2	14,6	8,5	0,6	12,8	15,4	9,0
	4 et plus	Avant 1946	9,9	11,9	6,9	0,5	10,4	12,5	7,3
		1946-1970	9,6	11,5	6,7	0,5	10,1	12,1	7,1
		1971-1990	9,7	11,6	6,8	0,5	10,2	12,2	7,1
		Après 1990	10,8	13,0	7,6	0,5	11,3	13,6	7,9

Comme indiqué précédemment, l'encadrement des loyers est un dispositif qui concerne 28 agglomérations regroupant 1 151 communes. Avec une application aux seules de villes de Paris et Lille, nous sommes loin de l'intention première du législateur. **L'agrément de l'OLAP à la banlieue parisienne devrait permettre d'étendre l'encadrement des loyers à plus de 400 communes, ce qui constitue une excellente chose. Cependant, Paris n'est pas la France et d'autres agglomérations se doivent également d'être dotées de ce dispositif, à Lyon ou dans le Sud par exemple.** Or, il ressort très clairement une volonté des pouvoirs publics de limiter l'application de la loi ALUR. Outre certaines annonces allant directement en ce sens, les députés Daniel GOLDBERG et Jean-Marie TETART relèvent dans leur rapport d'information sur l'application de la loi ALUR que le Gouvernement, « *afin de contourner les dispositions législatives relatives à l'encadrement des loyers* » a décidé de soutenir la création d'observatoires sans les agréer, la mise en place d'un observatoire agréé étant la condition principale pour appliquer l'encadrement des loyers.

PRESENTATION DE L'ENQUETE

L'année 2017 est particulière dans la mesure où, non seulement l'encadrement des loyers célèbre son deuxième anniversaire à Paris, mais surtout il s'applique, 3 ans après l'entrée en vigueur de la loi ALUR, à une seconde commune, Lille. Nous sommes loin du millier de villes potentiellement concernées, mais cela constitue un début d'autant que l'extension de l'agrément de l'OLAP à la banlieue parisienne permettra de rendre applicable l'encadrement des loyers à plus de 400 communes.

Mesure symbolisant à elle seule la loi ALUR, l'encadrement des loyers a déchainé les passions, d'aucuns l'accusant de tous les maux. En exagérant encore un peu et l'on rendait la loi responsable de la crise du logement... Pourtant, alors que certains se paraient des habits de Cassandra et prédisaient une catastrophe économique engendrée par une fuite des investisseurs, force est de constater qu'il n'en a rien été. Mieux, en janvier 2017 le journal *Les échos* titrait « *Le marché locatif résiste à l'encadrement des loyers* » : plus d'un quart des logements sont achetés à Paris pour être loués, soit 8 % de plus qu'en 2015... La fuite des investisseurs tant redoutée (peut-être même espérée par certains car cela aurait démontré le bien-fondé de leur opposition à l'encadrement des loyers) n'a donc pas eu lieu... Et si l'on devait interroger les bailleurs sur les points à réformer pour les inciter davantage à investir, il est fort probable que la question de la fiscalité ne devance, et de loin, la problématique de l'encadrement des loyers.

Cette étude est la troisième que nous publions sur l'application de la loi ALUR, après celles de 2015 et 2016. Petite nouveauté, actualité oblige, nous avons étendu notre champ d'investigation à Lille puisque, depuis le 1^{er} février 2017, il s'agit de la seconde commune après Paris où l'encadrement des loyers est effectif. Les résultats seront ici inédits et permettront une comparaison intéressante sur l'application de la loi ALUR.

Majoritairement, nous avons constaté que cette mesure était respectée en 2015 (58 % d'annonces conformes) et 2016 (62 % de conformité). Comme quoi, la loi ALUR est bien acceptée du public.

I- LE CONTENU DE LA PETITE ANNONCE

Dans le cadre de la présente étude, ce sont près de 1 400 annonces qui ont été retenues⁵. Or, pour parvenir à ce nombre, ce sont pas moins de 3 000 annonces qui ont dû être visionnées ou lues. Il s'agit d'un exercice intéressant car il permet de mettre en exergue les insuffisances de la réglementation actuelle en terme d'information du consommateur.

En effet, et il s'agit d'un constat récurrent depuis que nous réalisons cette étude, tant la qualité rédactionnelle que le degré de précision de l'annonce sont extrêmement hétérogènes.

De manière générale, les professionnels de l'immobilier sont précis et mentionnent aussi bien les informations financières essentielles de la location (montant du loyer et des charges, localisation géographique exacte ou indication du quartier...) que les caractéristiques du logement (année de construction, éléments d'équipements...).

En revanche, les annonces émanant de particuliers sont loin d'atteindre un tel degré de précision. Les offres mentionnant uniquement un loyer « *charges comprises* » sont légion et,

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

bien souvent, aucune information n'est fournie quant à l'immeuble ou sa localisation géographique.

A noter qu'un arrêté en date du 10 janvier 2017 et en vigueur depuis le 1^{er} avril dernier renforce l'information du consommateur par les professionnels de l'immobilier⁶. Ainsi, chaque annonce doit notamment avoir, en matière locative, les données suivantes :

- le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises » ;
- le montant des charges récupérables ;
- le 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.

Nous n'avons pas voulu, dans le cadre de la présente enquête, contrôler le respect ou non par les professionnels de ce texte. En effet, celui-ci est récent et remplace un ancien arrêté bien moins contraignant en termes d'obligation. Nous laissons ainsi le temps aux professionnels de s'adapter à ces nouvelles mesures. Mais, comme nous l'avons indiqué, la plupart des informations prévues par ce texte sont déjà fournies par un grand nombre d'entre eux. Malheureusement, cela n'est nullement le cas des particuliers gérant en direct leur bien.

Or, il n'est pas admissible qu'un consommateur ne puisse bénéficier des mêmes informations selon que le logement soit loué directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel.

Par ailleurs, les sites regroupant des annonces dont ils ne sont pas l'auteur (seloger.com ou leboncoin.fr) ne sont pas tenus d'en vérifier la conformité aux dispositions légales ou réglementaires. 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 indispensable que les mêmes obligations d'informations s'appliquent pour toutes les annonces immobilières, quelles que soient les modalités de gestion du bien et, sur les sites diffuseurs d'annonces, que soit précisé que les responsables ne sont pas tenus de vérifier la conformité des annonces à la législation en vigueur.

⁶ 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.

II- PETITES ANNONCES : LES ABUS CONSTATES

Lors de la réalisation de la présente étude, nous avons constaté des irrégularités quant à certaines annonces, mettant ainsi en exergue des comportements illicites.

On citera, par exemple l'annonce suivante :

L'appartement, si tant est que l'on puisse utiliser ce terme, a une superficie de 8 m². Or, le minimum pour qu'un logement soit qualifié de décent est de 9 m². **Par conséquent, la location de ce bien est illicite⁷.** Circonstance aggravante, le loyer excède ici de plus de 100 € le maximum autorisé.

ORPI SOLUTIONS IMMOBILIÈRES
55 104 biens à vendre, 12 725 biens à louer et 1 200 agences immobilières

LOCATION APPARTEMENT 1 PIÈCE À PARIS 20

, rue 75020 PARIS - Petite studette comprenant toutes les commodités tel qu'une kitchenette, salle d'eau avec WC. Cette studette, donne sur un cour dégagé. Vous pouvez apprécier celui-ci par la visite virtuelle que vous trouverez sur le site orpi.com. Pour toutes visites, contactez uniquement par SMS au 06 Loyer charges comprises: 480 euros Honoraires : 120.30 euros Dépôt de garantie : 850 euros

DÉTAILS

Nombre de pièce(s)	1
Surface	8.02 m ²
Nombre de salle(s) de bain	1
Cuisine équipée	oui
Étage	1
Nombre d'étages de l'immeuble	5

___ Récapitulatif documents pour dossier: (locataires et garants): - 3 dernière fiche de paie - Dernier avis d'imposition (toutes les pages). - Attestation employeur ou Contrat. - Photocopie carte d'identité. - 3 dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement Loyer mensuel 425 euros - Charges locatives 25 euros - Honoraire TTC à la charge du locataire 120.3 euros - Location meublée.

Dans le même registre, on peut également citer l'annonce suivante (pro) :

INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **1 145 €** par mois charges comprises dont
 - 100 € par mois de provision pour charges - régularisation annuelle
 Dépôt de garantie : **1 045 €**
 Honoraires charge locataire : **555 € TTC** dont
 - 111 € TTC pour état des lieux

DESCRIPTION DU BIEN

Boulevard Exelmans, dans un bel immeuble pierre de taille avec gardien, au 2ème étage sur cour, calme, 3 pièces avec séjour 17 m², belle cuisine américaine, 2 chambres indépendantes dont une aveugle, salle d'eau douche, wc séparés avec lave-mains. Très bien agencé. Parquet au sol. Idéal colocation. Appartement disponible le 9 juin.

Si le consommateur est bien informé sur l'état du logement et les conditions financières de la location (l'annonce mentionne le montant du dépôt de garantie et précise que les charges font l'objet d'une régularisation annuelle), on constate que le logement dispose d'une chambre aveugle. Or, toute pièce dépourvue d'ouverture sur l'extérieur ne peut être mis à

⁷ Voir le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux⁸. Le professionnel ne peut donc faire état de 2 chambres dans ce logement, mais d'une seule.

Autre exemple (pro) :

<i>Location appartement Paris 12^{ème}</i> <i>2 pièces, 29 m²</i> <i>Faubourg Saint Antoine, près du marché d'Aligre, quartier vivant très commerçant, à 2 pas de la Bastille, appartement en duplex séduisant par son charme et son aménagement, parfait état, tout confort, faibles charges.</i>
--

Le bien est décrit correctement et le consommateur a une idée assez précise de sa localisation géographique. Il manque juste une information... le montant du loyer. Dans l'annonce, le professionnel invite d'ailleurs le consommateur à le consulter pour le prix. C'est la première fois que nous voyons un tel cas depuis que nous réalisons notre enquête sur l'encadrement des loyers.

S'il est vrai qu'il existe parfois des débats sur l'obligation ou non de mentionner le prix d'un bien (les boutiques de la place Vendôme en constituent un bon exemple), cela concerne surtout les produits de luxe, ou en matière immobilière, de grand standing, ce qui n'est nullement le cas ici.

Nous avons également vu un certain nombre d'annonces mentionnant le dépôt de garantie, mais dont le montant excède le maximum légal.

A titre d'exemple (pro) :

Fiche détaillée du bien immobilier

Vue globale

Location meublée
Type d'appartement : F1
Surface totale : 30,1 m²
Surface habitable : 30,1 m²
Nombre de pièces : 1 [\[Voir en détail\]](#)
Type de construction : Traditionnelle
Année construction : 1900

À savoir

Détail du loyer: 946 € /mois C.C.
 - dont provision pour charges : 56,00 €, soumise à régularisation mensuelle
Travaux récents : RAS
Travaux à prévoir : RAS
Charges de copropriété : 50 €
Honoraires charge locataire : 451,80 €
 dont :
 - Visite, constitution dossier, rédaction de bail : 361,44 €
 - Etablissement état des lieux : 90,36 €
Dépôt de garantie : 1900 €

Le dépôt de garantie (appelé plus communément mais de façon impropre « *caution* ») est la somme versée par le locataire lors de la signature du bail en vue de garantir le propriétaire de la bonne exécution de ses obligations (paiement du loyer et des charges, entretien du logement...). Son montant est plafonné à l'équivalent d'un mois de loyer hors charges pour les locations nues, et de 2 mois de loyers pour les locations meublées.

⁸ Article 1331-22 du Code de la santé publique.

Dans cette annonce, le loyer hors charges est de 890 €. S'agissant d'une location meublée, le montant maximum du dépôt de garantie est de 1 780 € (890 x 2). Or, il est ici de 1 900 €, soit un excédent de 120 € au détriment du locataire.

III- LE CAS DU COMPLEMENT DE LOYER

Comme indiqué plus haut, les annonces doivent, depuis théoriquement le 1^{er} avril 2017, mentionner l'existence d'un complément de loyer et, le cas échéant, préciser son montant. En 2015 et 2016, nous n'avons vu *aucune* annonce faisant état de ce complément. En 2017, en raison de l'évolution des textes, certains ont commencé, timidement, à y faire référence. Si nous avons d'office écarté ces annonces (voir en annexe notre note méthodologique de réalisation de l'enquête), il n'en demeure pas moins que dans bien des cas, le complément apparaît comme purement artificiel et destiné à compenser une perte de loyer dû à la mise en place de l'encadrement. Ainsi, un logement dont le loyer aurait pu être fixé à 700 € et qui se voit, de par les textes, plafonné à 600 € se verra doté d'un complément de 100 €. C'est ce qui ressort très clairement de certains témoignages.

Certains membres de la Commission départementale de conciliation de Paris, qui doit être impérativement saisie en cas de contestation du complément de loyer, reconnaissent que dans certains dossiers, le complément n'est pas ou peu justifié. Il demeure toutefois maintenu, mais par pure souci de compromis. A titre d'exemple, le complément d'un appartement ayant une vue très esthétique sur Montmartre a été ramené de 112 € à 56 €. Dans d'autres cas, le complément n'est clairement pas recevable (dossier où le bailleur justifie le complément par la présence d'un jardin alors que ce dernier n'est pas accessible au locataire...).

En dehors des cas soumis à la Commission de Paris, certaines annonces que nous avons consultées ne nous paraissent pas justifier d'un complément. Ainsi, un studio de 21 m² dans le XX^e dont le loyer est de 596 € auquel se rajoutent 152 € de complément (soit un total de 748 € charges non comprises). Or rien dans le descriptif ne justifie ce complément.

Ou encore ce propriétaire lillois qui fixe un complément de loyer de 10,16 €... pour la mise à disposition d'un réfrigérateur.

Dans d'autres cas, le complément pourrait être justifié dans son principe mais disproportionné quant au montant proposé. On prendra pour exemple ce logement de 85 m² situé dans le III^e. Il s'agit d'un triplex, avec cheminée, poutre apparente et exposé plein Sud. Le logement se trouve au 5^{ème} étage, sans ascenseur mais dispose d'une terrasse de 20 m². Le loyer maximum devrait être de 2 482 € alors qu'il est de 3 024 €, soit une différence 808 €. Il n'est pourtant fait aucune référence à un complément de loyer : nous avons toutefois écarté cette annonce car nous avons considéré qu'un complément était justifié dans son principe, même si nous en contestons le montant.

Nous demandons à ce que les chambres de bonne et, de manière générale, les petites surfaces inférieures ou égales à 14 m² ne puissent se voir attribuer un complément de loyer.

Par contre, proposer un complément de loyer de 162 € pour un studio de 9 m² au 3^{ème} étage sans ascenseur et avec toilettes sur le palier, portant ainsi le montant total du loyer, hors charges, à 475 €, relève de l'abus pur et simple !

IV- ANNONCES RETENUES ET SITES CONSULTÉS

Dans le cadre de la réalisation de cette étude, nous avons retenu très exactement **1 394 annonces immobilières** (850 pour Paris et 544 pour Lille) sur 13 sites Internet différents. En 2015, nous avons 500 annonces sur 5 sites et, en 2016, 800 annonces pour 8 sites distincts. Par ailleurs, l'échantillon est partagé de façon totalement équilibrée, dans chaque commune, entre, d'une part les locations meublées et nues et, d'autre part, les annonces passées par des professionnels et celles émises directement par un particulier.

Ce tableau montre la répartition entre les différentes catégories d'annonces pour chaque ville.

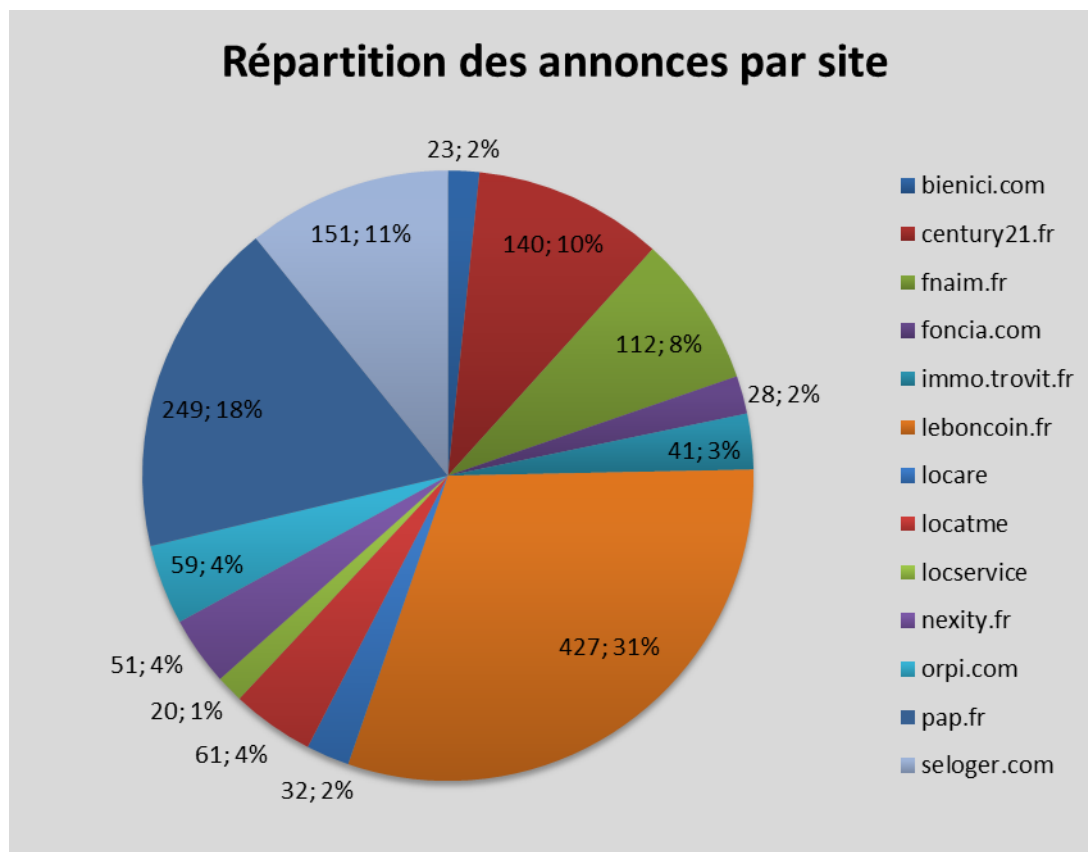
	Type de location			Type de gestion		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
Paris	425	425	850	425	425	850
Lille	272	272	544	272	272	544
Total		1 394			1 394	

Nous avons recherché les annonces sur les sites suivants : bienici.com, century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, immo.trovit.fr, leboncoin.fr, locare.fr, locatme.fr, locservice.fr, nexity.fr, orpi.com, pap.fr, et seloger.com.

La répartition entre les sites n'est pas équilibrée, les plus connus ayant été sollicités davantage en raison du nombre d'offres plus important qu'ils proposaient. Ainsi, le poids de chaque site varie entre 2 % et 31 %. Les 3 sites les plus consultés, à savoir leboncoin.fr, pap.fr et seloger.com représentent près de 60 % du panel.

En fait, nous consultons un grand nombre de sites pour deux raisons principales : la première pour éviter qu'une pratique (bonne ou mauvaise) spécifique à un site n'influe de trop le résultat de l'enquête, la seconde sur la nécessité d'éviter au maximum le risque de doublons, à savoir comptabiliser plusieurs fois un même logement proposés sur des sites différents.

A cet égard, nous procédons en cours de réalisation de l'enquête à des contrôles pour précisément éviter les doublons, en nous basant sur la superficie du logement, le loyer proposé, l'arrondissement dans lequel il se situe (pour Paris) et le montant du loyer de référence majoré.



Le premier chiffre indique le nombre d'annonces, le second le pourcentage du panel.

Ainsi, 140 annonces représentant 10 % du panel viennent du site century21.fr ou encore 249 annonces, soit 18 % de l'échantillon émanent de pap.fr.

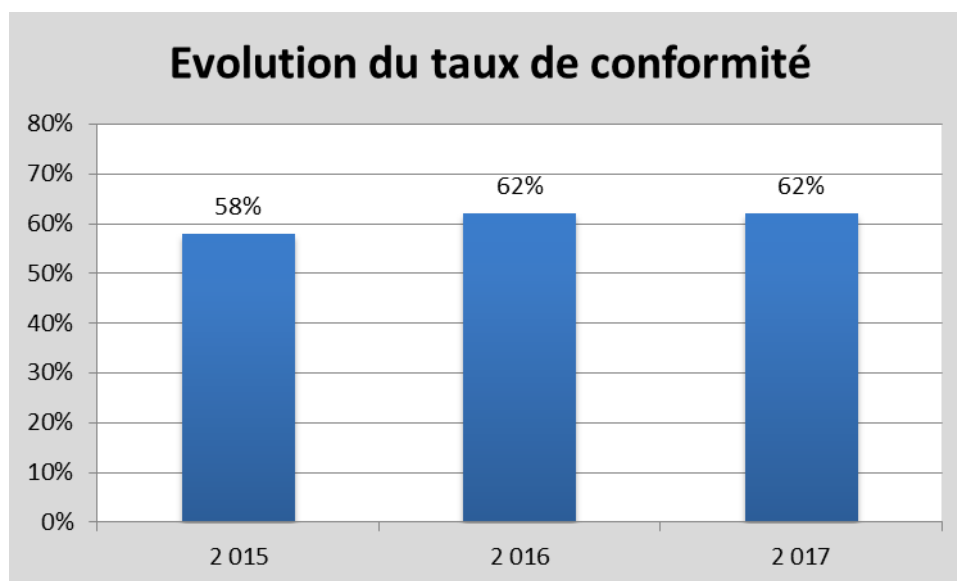
RESULTATS DE L'ENQUETE

I- TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES**1. SUR LA TOTALITE DES ANNONCES**

Sur les 1 394 annonces retenues, 860 étaient conformes, contre 534 qui proposaient un loyer supérieur au maximum autorisé.

	NOMBRE D'ANNONCES CONFORMES	TAUX DE CONFORMITE
PARIS	515	61 %
LILLE	345	63 %
ENSEMBLE	860	62 %

62 % des annonces sont donc conformes, soit un résultat similaire à celui de 2017. On constate par ailleurs un équilibre dans les résultats puisque les taux de conformité sont sensiblement identiques aussi bien dans la Capitale qu'à Lille avec respectivement 61 % et 63 %. On se souvient qu'en 2015, le taux de conformité à Paris, lors de la mise en place de l'encadrement des loyers, était de 58 %. Les Lillois ont donc fait mieux et ce dispositif, en vigueur depuis le 1^{er} février 2017 seulement, semble être bien accepté et compris.



On regrettera toutefois que les résultats parisiens ne soient pas meilleurs. En effet, alors que nous avons constaté une augmentation de 4 points entre 2015 et 2016, le taux de conformité est ici stable. Par ailleurs, comme pour les années précédentes, ce résultat constitue un taux de conformité maximum. En effet, de par la méthodologie adoptée, nous prenons systématiquement la valeur du loyer de référence majoré la plus importante lorsque nous n'avons aucune indication quant à la période de construction de l'immeuble. En conséquence, certains loyers peuvent artificiellement apparaître comme conformes.

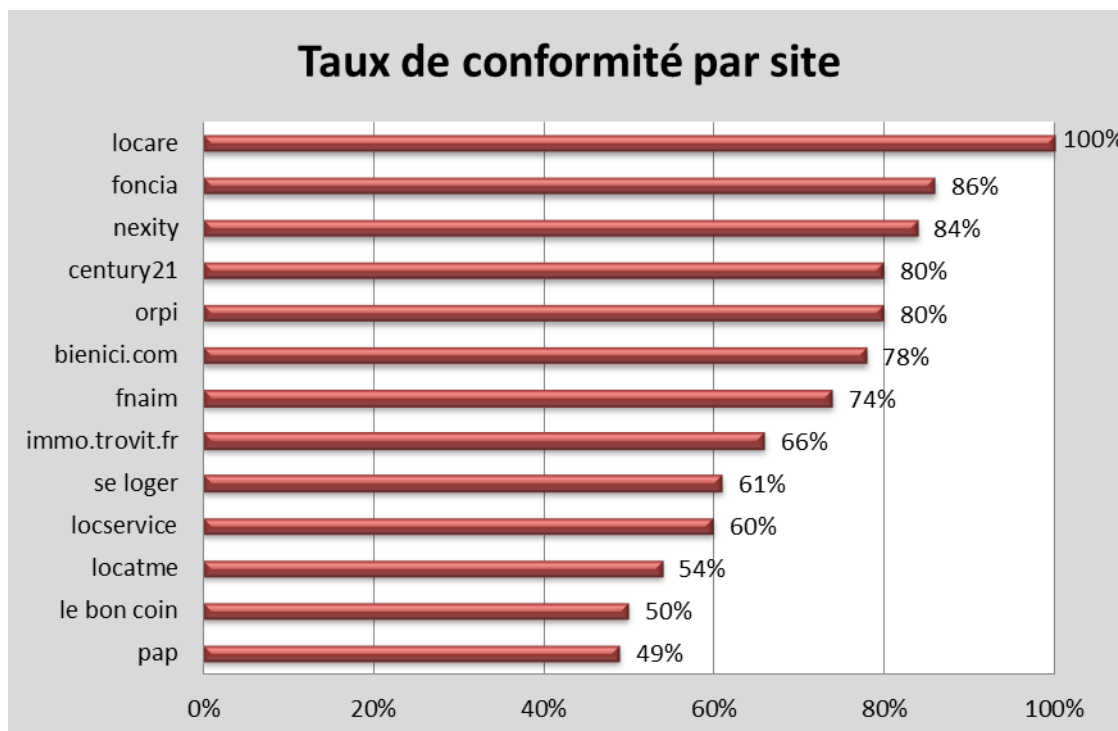
La question se pose donc de savoir si nous avons atteint un plafond de verre quant à la bonne application du mécanisme d'encadrement des loyers ou si, au contraire, les résultats peuvent encore évoluer à l'avenir.

2. SELON LES SITES INTERNET CONSULTÉS

Nous avons recherché les annonces sur les sites suivants : bienici.com, century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, immo.trovit.fr, leboncoin.fr, locare.fr, locatme.fr, locservice.fr, nexity.fr, orpi.com, pap.fr, et seloger.com.

Soit un total de 13 sites différents (contre 5 en 2015 et 8 en 2016). Les 5 sites historiques en quelque sorte, c'est-à-dire dont nous étudions les annonces depuis le début sont century21.fr, fnaim.fr, leboncoin.fr, pap.fr, et seloger.com.

Les taux de conformité sont extrêmement variables d'un site à l'autre.

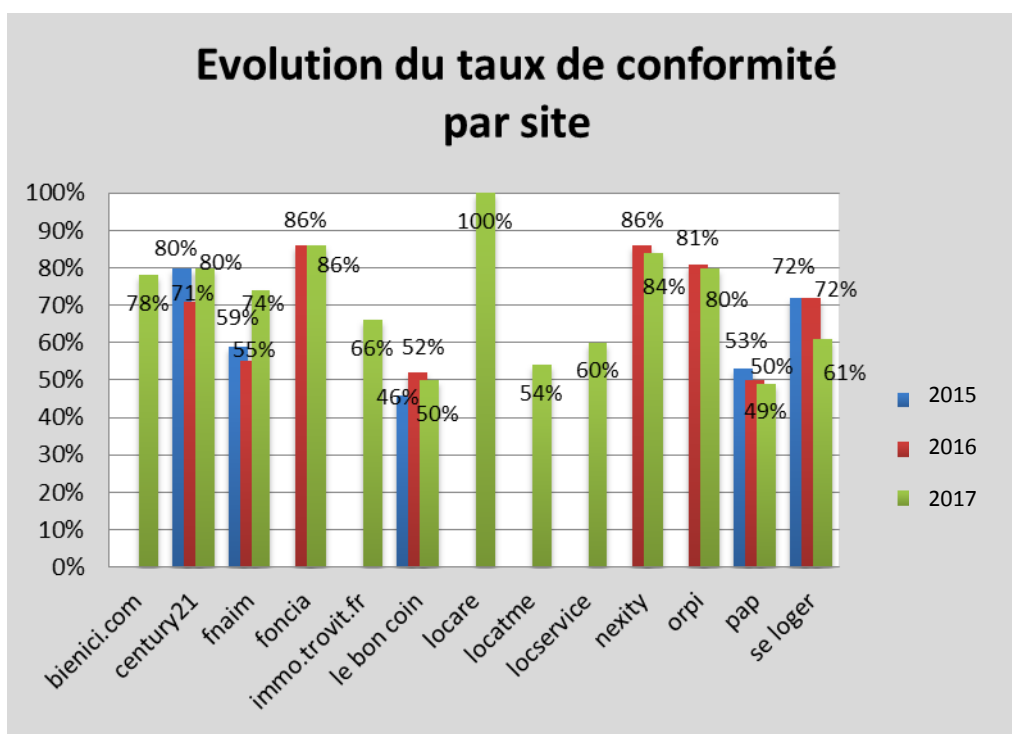


Ainsi, le site locare.fr, rattaché au groupe Gécina, obtient-il un score de 100 % de taux de conformité. Les sites de Foncia, Nexity, Century 21 et Orpi ont également de bons scores avec des taux supérieurs ou égaux à 80 %. Tout en bas du classement, on retrouve Le bon coin et PAP avec respectivement 50 % et 49 % de conformité des annonces. Il ne s'agit pas d'une nouveauté pour ces sites.

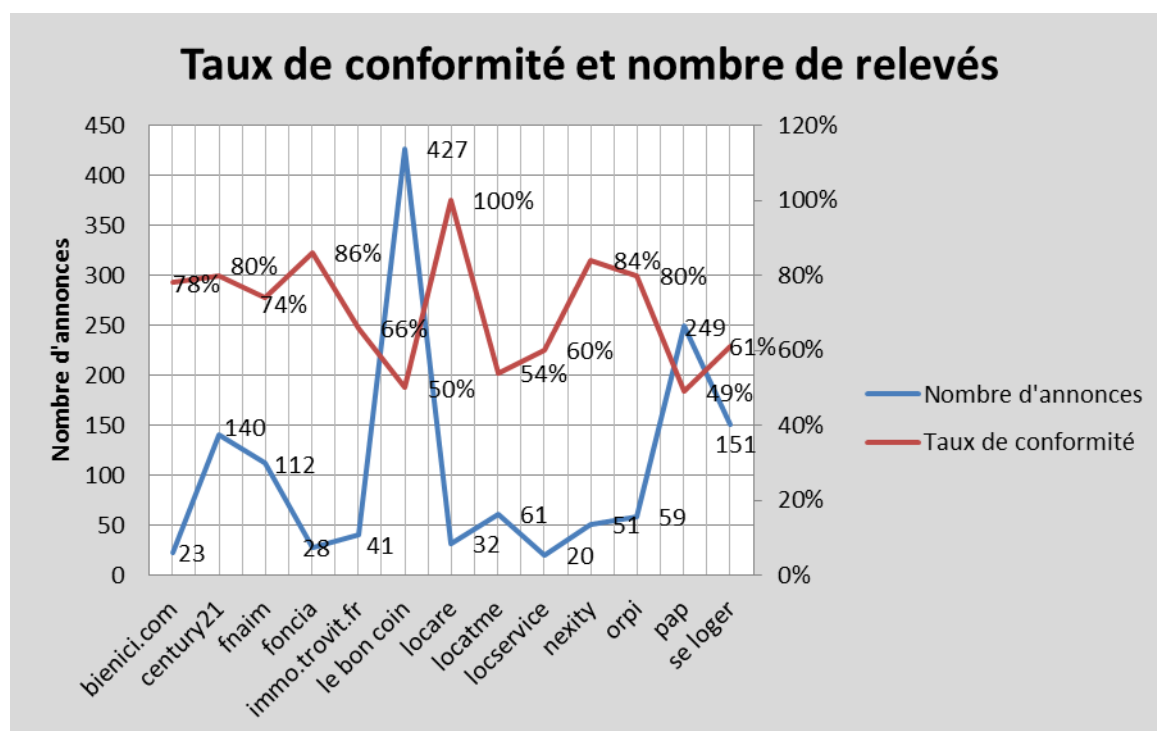
En effet, lorsque l'on compare les taux de conformité depuis 2015, on peut constater que ce sont toujours les mêmes qui ferment la marche. Le graphe ci-après montre l'évolution des résultats pour chaque site (sachant que pour certains d'entre eux, la présente enquête constitue une première). Ainsi, Le bon coin voit-il ses résultats osciller entre 46 % et 52 %. PAP, quant à lui, n'est guère mieux loti et a un taux de conformité compris entre 49 % et 53 %.

A l'inverse, d'autres sites se sont systématiquement trouvés dans le peloton de tête. On citera, par exemple, Century 21 (80 % en 2015 et 2017, 71 % en 2016) ou Foncia (86 % en 2016 et 2017).

Le cas de la FNAIM est intéressant : avec des résultats moyens en 2015 et 2016 (59 % et 55 %), le site est passé à un taux de conformité de 74 %. A voir si ces bons résultats vont perdurer sur du long terme.



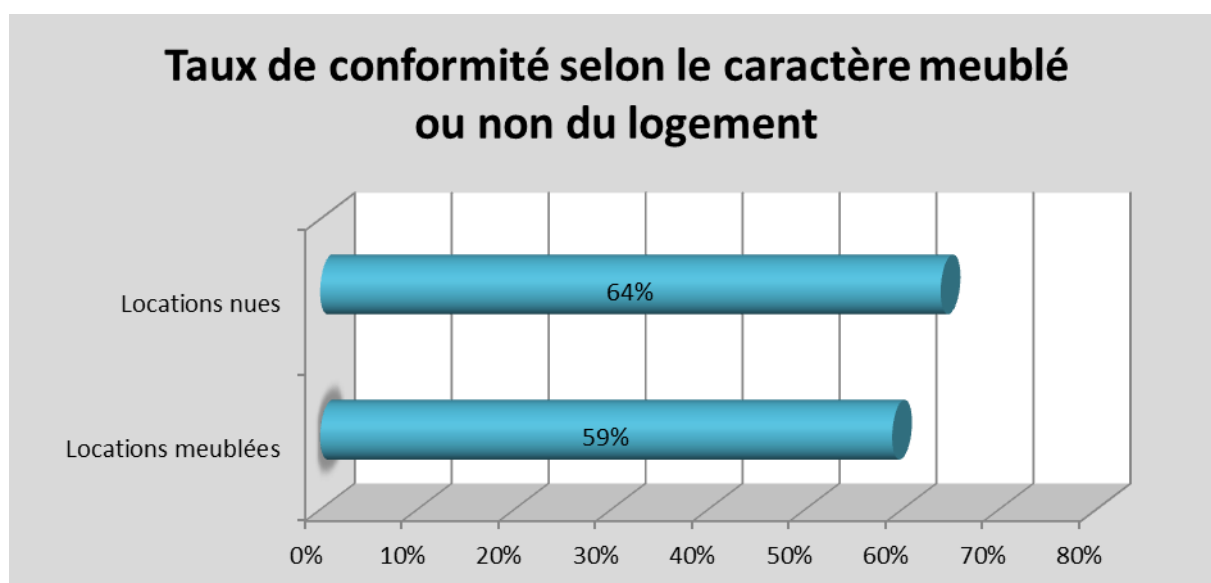
Enfin, le site seloger.com connaît une chute inquiétante. Après 2 années consécutives à 72 %, le taux de conformité chute, en 2017, à 61 %. Un résultat correct mais en deçà de ce que ce site nous avait habitué. A voir s'il s'agit ou non d'un accident ; après tout, Century 21 avait chuté de 9 points pour, cette année, revenir à 80 %.



Le taux de conformité n'est pas forcément lié au nombre d'annonces comptabilisées dans le cadre de l'enquête. S'il est certes plus aisé d'obtenir un taux de 100 % avec une trentaine d'annonces qu'avec une centaine, on constate, par exemple, que Century 21 obtient un score de 80 % pour 140 annonces. A l'inverse, le site locatme.fr a un taux de 54 % pour 61 annonces. A comparer avec les 151 offres de seloger.com et ses 61 % de conformité.

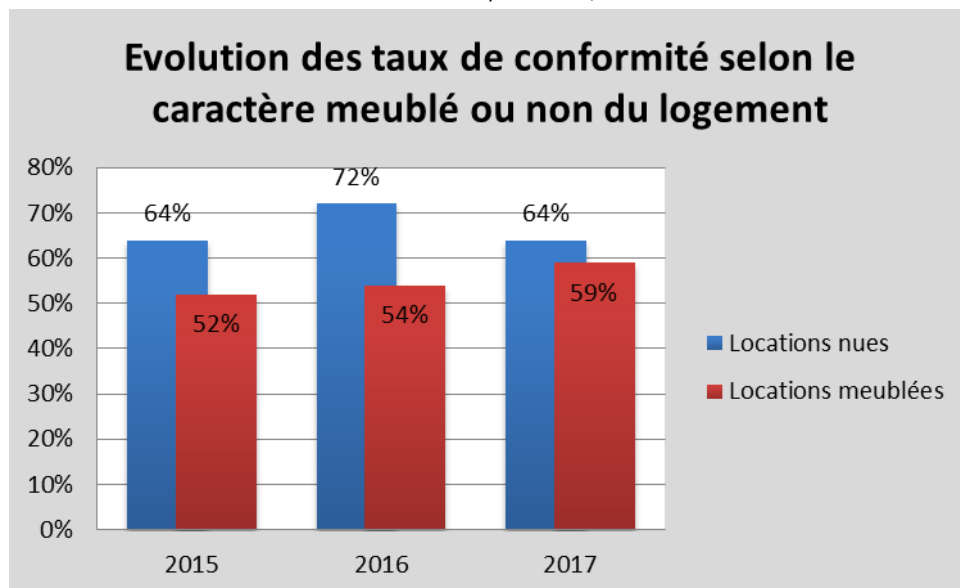
3. LE CARACTERE MEUBLE OU VIDE DU LOGEMENT

Depuis la réalisation de cette étude, nous avons toujours constaté un écart selon le type de location, les logements meublés souffrant de taux de conformité moindre, et ce de façon significative, que pour les logements nus. L'année 2017 ne fait pas exception à la règle puisque **les taux de conformité sont respectivement de 59 % et de 64 %, selon le caractère meublé ou non de la location.**



Ces résultats sont assez surprenants lorsqu'ils sont comparés avec nos études antérieures. Si la prédominance en termes de conformité des locations nues perdure, elle est moindre qu'escomptée. Ainsi, ces dernières retrouvent leur taux de 2015 avec 64 % de conformité, alors qu'il était de 72 % en 2016. A l'inverse, les locations meublées connaissent une croissance, certes modérée, mais constante.

Ainsi, le taux de conformité est-il passé de 52 % en 2015 à 54 % en 2016 pour atteindre, cette année, 59 %.



L'écart entre ces deux types de location n'est donc plus que de 5 points, alors qu'il l'était de 18 en 2016.

Les enquêtes ultérieures nous permettront de voir si ces tendances se poursuivront ou si, au contraire, le taux de conformité des locations nues repartira fortement à la hausse.

En tout état de cause, on ne peut que constater une amélioration du comportement des bailleurs et gestionnaires de logements meublés, contrairement à ceux de locations nues.

Si l'on observe les résultats par commune, on peut constater quelques écarts intéressants.

	LOCATIONS NUES	LOCATIONS MEUBLEES
PARIS	61 %	60 %
LILLE	69 %	58 %
ENSEMBLE	64 %	59 %

Les taux de conformité sur Paris demeurent similaires indépendamment de la nature de la location. En revanche, on constate une réelle différence à Lille, avec 11 points d'écart entre les locations nues (69 %) et les meublées (58 %). Un écart qui n'est pas sans faire penser à celui de 2015 où, à Paris, il était de 12 points avec des taux de 64 % et 52 %.

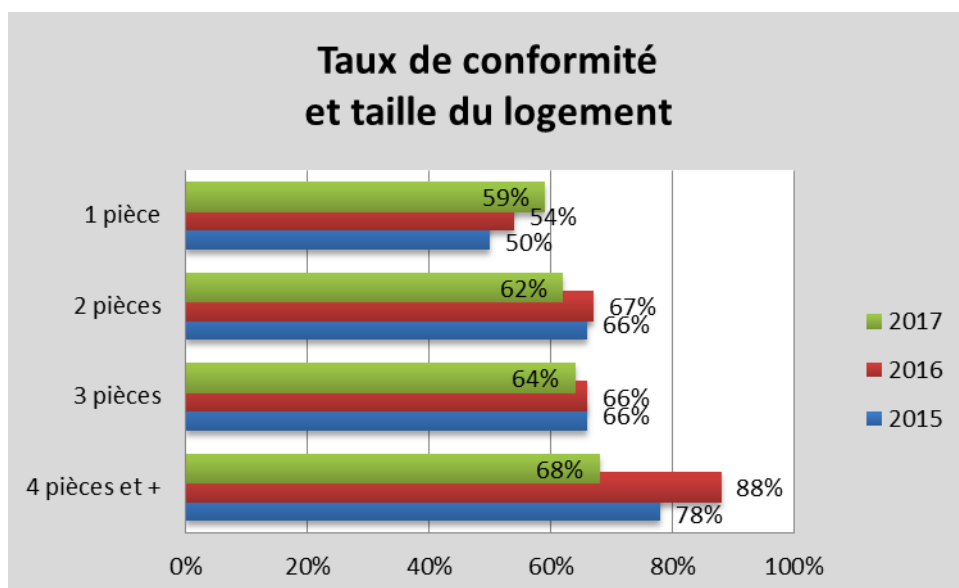
Si le taux de conformité des meublés lillois est moindre que ceux de Paris (2 points d'écart), la différence est assez importante en ce qui concerne les logements nus, les résultats sur Lille étant de 69 % contre 61 % dans la capitale (soit un écart de 8 points).

En conclusion, on constate une situation similaire à Lille que celle à Paris, lors de la première année d'application de l'encadrement des loyers. Ce phénomène consistant à aller au-delà du loyer plafond dans le cadre d'une location meublée n'est donc pas un phénomène typiquement parisien.

4. TAUX DE CONFORMITE ET TAILLE DU LOGEMENT

La taille du logement a une incidence directe sur le taux de conformité du loyer. En effet, dans le cadre de nos précédentes études, nous avons constaté que les studios souffraient d'un taux de conformité inférieur à celui des logements plus grands. Cela ce confirme encore cette année, mais avec quelques particularités toutefois.

Ainsi, le taux de conformité des studios est-il de 59 %, en hausse par rapport à 2015 (50 %) et 2016 (54 %).



Les 2 pièces connaissent une baisse de 5 points (62 %) après 2 années assez stables (66 % et 67 %). Le taux de conformité des 3 pièces se maintient dans les mêmes proportions, avec une légère baisse malgré tout : il était de 66 % en 2015 et 2016 pour passer à 64 % en 2017. En revanche, pour les logements de 4 pièces et plus, la chute est sévère. Alors que le taux de conformité était de 78 % en 2015 et de 88 % en 2016, il est passé à 68 % en 2017, soit une baisse de 20 points. En fait, comme nous allons le voir, ce sont les résultats lillois qui expliquent cette différence.

Le principe reste cependant inchangé : les petits logements ont le plus faible taux de conformité, contrairement aux logements plus grands qui, au contraire, ont le taux le plus important. Autrement dit, plus le logement est grand et plus la probabilité de voir un loyer respectant le maximum autorisé est élevée.

En faisant une distinction par commune, Lille se démarque de façon très importante : le plus mauvais taux ne vise pas les studios mais, au contraire, les logements de 4 pièces et plus avec 53 %, ce qui ne s'est jamais avéré sur Paris les autres années. A voir si ces résultats se confirmeront dans l'avenir.

TAUX DE CONFORMITE				
	1 P	2 P	3 P	4 P ET +
PARIS	58 %	61 %	61 %	76 %
LILLE	61 %	65 %	67 %	53 %
ENSEMBLE	59 %	62 %	64 %	68 %

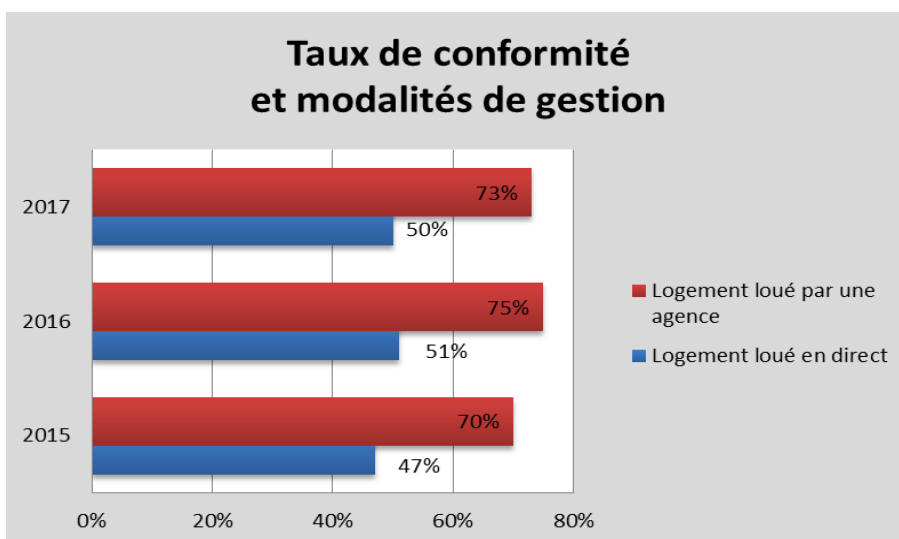
Malgré tout, les studios à Lille ont un taux de conformité inférieur aux 2 et 3 pièces, ce qui est également le cas à Paris.

En conclusion, ce sont surtout les logements intermédiaires qui respectent le mieux l'encadrement des loyers.

5. LE RECOURS A UN AGENT IMMOBILIER

Le recours à un agent immobilier devrait théoriquement être bénéfique pour le locataire. En tant que professionnel, il se doit d'informer clairement le consommateur et, surtout, il ne saurait, d'un point de vue légal mais également éthique, proposer des loyers excédentaires.

Dans les faits, nous constatons effectivement que les agents immobiliers respectent davantage l'encadrement des loyers que les propriétaires bailleurs. Il s'agit d'une constante depuis que nous réalisons cette étude.



Ainsi, 73 % des annonces émanant des professionnels sont conformes contre 50 % pour les particuliers.

Ces chiffres évoluent peu d'ailleurs d'une année sur l'autre et restent globalement entre les mêmes proportions. Cela montre surtout, malheureusement, que les bailleurs sont encore nombreux à violer délibérément les textes.

L'étude comparée par ville est intéressante dans la mesure où elle met en exergue certains points. Ainsi, le taux de bonne application de l'encadrement des loyers par les professionnels à Paris a augmenté de 2 points (passant de 75 % à 77 %) tandis que celle des propriétaires bailleurs a chuté de 7 points, passant de 51 % à 44 % ! C'est leur plus mauvais résultat depuis 2015, date de réalisation de notre première étude sur le sujet.

	LOGEMENT LOUE PAR UNE AGENCE	LOGEMENT LOUE EN DIRECT
PARIS	77 %	44 %
LILLE	68 %	58 %
ENSEMBLE	73 %	50 %

Le constat est inversé pour Lille. Ainsi, les professionnels sont ici moins nombreux à respecter l'encadrement des loyers, avec toutefois un taux proche de celui concernant les agents immobiliers parisiens en 2015 (68 % contre 70 %). On peut penser qu'il s'agit de quelques ratés liés à la mise en œuvre d'un dispositif nouveau dans cette ville. Par contre, les bailleurs individuels lillois ont le taux le plus élevé concernant cette catégorie depuis 2015, à savoir 58 % de respect, alors que leurs homologues parisiens ne faisaient que flirter avec les 50 %. Un bon résultat donc, pour un début, mais dont l'on ne saurait se satisfaire.

6. LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES LOGEMENTS (PARIS EXCLUSIVEMENT)

Paris étant une ville importante de par sa taille, nous avons étudié la bonne application de l'encadrement des loyers par arrondissement.

Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	2 %	44 %	XI	2 %	60 %
II	2 %	55 %	XII	3 %	55 %
III	5 %	61 %	XIII	6 %	71 %
IV	4 %	48 %	XIV	6 %	72 %
V	6 %	55 %	XV	13 %	76 %
VI	6 %	47 %	XVI	9 %	62 %
VII	6 %	53 %	XVII	6 %	58 %
VIII	3 %	56 %	XVIII	9 %	47 %
IX	2 %	43 %	XIX	4 %	81 %
X	2 %	71 %	XX	3 %	70 %

Certains arrondissements ont un taux de présence dans l'enquête relativement faible, notamment les plus petits, ceux situés dans le quartier historique de Paris (la Cité, l'Île Saint Louis ou le Marais par exemple). En parallèle, les arrondissements plus importants et davantage peuplés ont un taux de présence dans l'enquête plus important, tel le XV^e.

Les taux de conformité varient entre 43 % (IX^e) et 81 % (XIX^e), des résultats similaires à ceux de 2016 (les variations oscillaient entre 38 % et 82 %). 15 arrondissements ont un taux de conformité supérieur à 50 %, ce qui est un peu en deçà de 2016 (17 arrondissements). Le caractère prestigieux de certains quartiers peut avoir une incidence sur le taux de conformité (le I^{er} avec 44 % par exemple), mais cela n'est pas systématique. Le VIII^e atteint la moyenne (56 %) et le XVI^e obtient un score correct (62 %). A l'inverse, un quartier populaire n'est pas forcément signe de respect de la réglementation. Si le XIX^e et le XX^e ont des taux très importants (81 % et 70 %), le XVIII^e n'obtient que 47 % (contre 59 % en 2016).

II- LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

1. LE MONTANT DES LOYERS PROPOSES

38 % 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, voire bien plus.

A noter que pour les exemples ci-après, aucune annonce ne mentionnait l'existence d'un complément de loyer (auquel cas nous l'aurions automatiquement écartée) et aucune information contenue dans le descriptif ne laisse légitimement supposer l'application d'un tel complément.

① Ainsi, ce logement dont le loyer mensuel devrait être de 534,52 € alors qu'il est de 671 €, soit une différence de 136,48 € par mois, ce qui représente un surplus de **1 637,76 € à l'année !**

Studio 1 pièce 16,1 m²
Réf : 21597

687 €/mois C.C.
dont provision pour charges : 16 €/mois,
soumise à régularisation annuelle

PARIS (75017)

Très joli studio au 3^{ème} étage sans ascenseur, entrée avec placard, wc, kitchenette, pièce principale et une salle d'eau. Proche gare du pont cardinet et du square des Batignolles.

② Autre exemple, cet appartement dans un immeuble haussmannien du VII^e, bel arrondissement il est vrai. Mais la seule localisation géographique ne saurait, à elle seule, justifier un complément de loyer (l'annonce n'y fait d'ailleurs pas référence). Ici, le loyer est de 1 920 € au lieu de 1566,40 €. **Une différence de 353,60 € par mois, soit 4 243,2 € à l'année.**

LOCATION APPARTEMENT 3 PIÈCES À PARIS 7	DÉTAILS
AV DE LA MOTTE PICQUET Dans bel immeuble haussmannien avec gardien, au 3 ^{ème} étage. 3 pièces de 44m2 environ comprenant : entrée, séjour de 16m2, cuisine indépendante, 2 chambres, salle de bains avec water closet. Appartement traversant en bon état avec un excellent plan, ensoleillé (exposé Sud), au calme sur cour sans vis-à-vis. LOCATION MEUBLEE BAIL 1 AN RENOUEVELABLE A VOIR Loyer mensuel 1920 euros - Charges locatives 80 euros - Honoraire TTC à la charge du locataire 660 euros - Location meublée.	Nombre de pièce(s) 3 Nombre de chambre(s) 1 Surface 43.63 m ² Surface du séjour 16 m ² Nombre de salle(s) de bain 1 Cuisine équipée oui Année de construction 1890 Étage 3 Nombre d'étages de l'immeuble 5

③ Ou encore cet appartement de 3 pièces, loué 1 443,01 € au lieu de 1130,04 €, soit un surplus mensuel de 312,97 € et annuel de 3 755,64 €.

Appartement 3 pièces 38,7 m² **1 499,35 €/mois C.C.**
 Réf : 827 - Location meublée dont provision pour charges : 56,34 €/mois, soumise à régularisation annuelle



PARIS (75005)

PARIS - Bd de l'hôpital. Au 3^{ème} étage, bel appartement 3 pièces comprenant entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau avec wc. Disponible le 04 Juin 2017.

④ Petit exemple d'annonce que nous aurions éventuellement pu exclure de notre étude mais que nous avons volontairement conservé à titre d'illustration. Nous estimons que le locataire est en droit d'avoir un minimum d'informations lorsque le loyer qui lui est proposé excède de beaucoup le maximum autorisé. Ainsi, cet appartement de 73 m² situé dans le quartier des Ternes, XVII^e. Immeuble ancien, mobilier moderne, cuisine équipée, très bon état. S'agissant d'une location meublée, la présence de meubles est donc normale. Le loyer est de 3 190 € alors qu'il devrait être de 2 270,30 € au plus, soit 919,70 € par mois, ce qui représente plus de 11 000 € à l'année. Sont-ce les « wc japonais » qui justifieraient un tel dépassement ? Cela paraît quelque peu disproportionné pour des toilettes tokyoïtes.

⑤ Dernier exemple, ce logement dont le loyer est de 1 245 € alors qu'il devrait être de 727 € environ ou, à la limite, de 812 € si l'on considère qu'il s'agit d'une location meublée, ce qui n'est pas le cas. Mais quand bien même prendrions-nous en compte la présence du mobilier, la différence de loyer est de 433 € par mois, soit 5 196 € à l'année !

Description de Appartement à Paris 11^{ème}

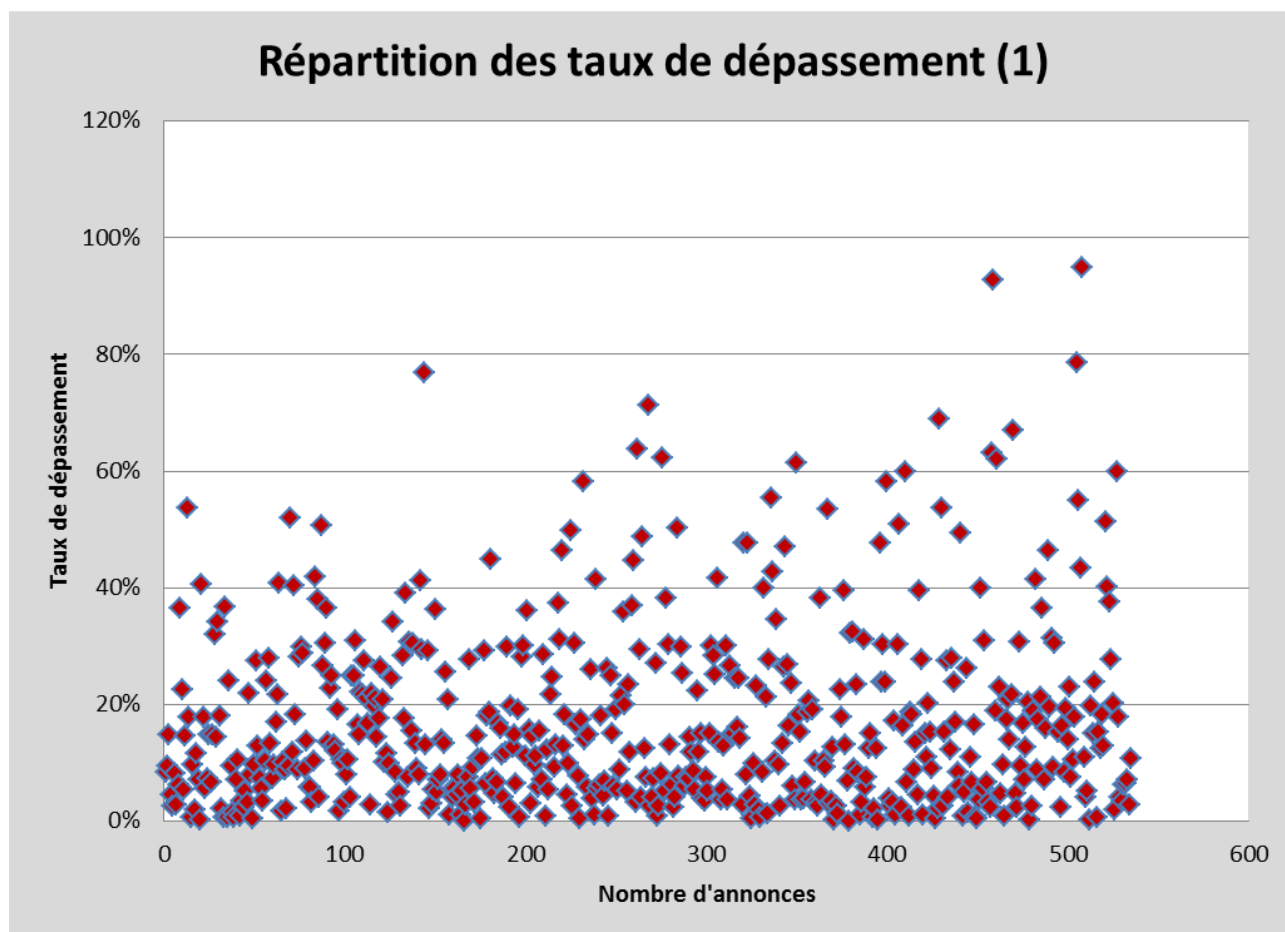
Métro Nation- Rue du Faubourg Saint Antoine - 2 pièces de 26m² m² entièrement refait à neuf - cuisine équipée (réfrigérateur/congélateur; lave-vaisselle, Plaques à induction, four combiné, hotte), lave-linge séchant, Salle de douche avec WC, 2^{ème} étage sur rue avec balcon.

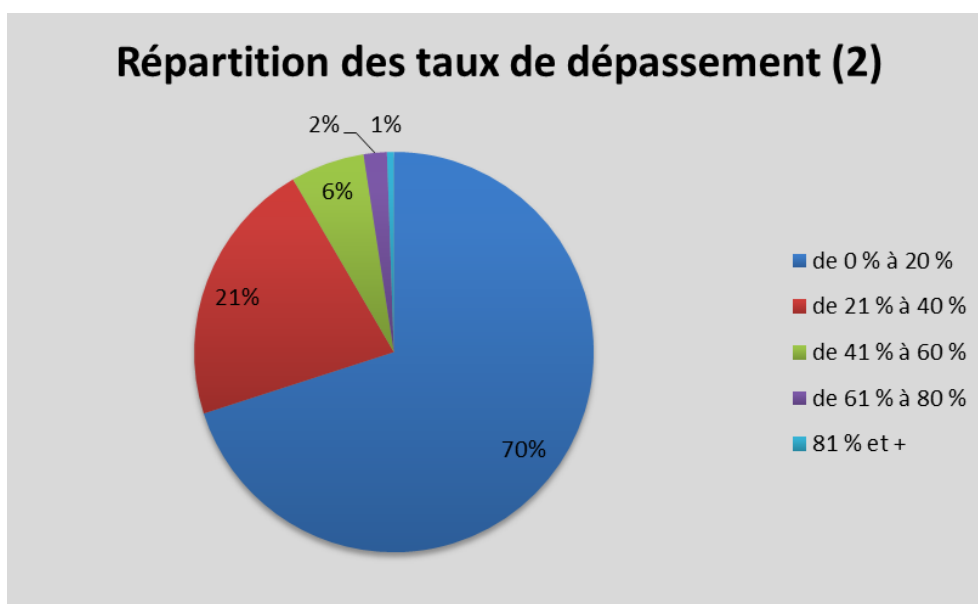
Sur l'ensemble de notre étude, le montant moyen de dépassement des loyers est de 124,35 € par mois, soit 1 492,20 € à l'année, avec un taux moyen de 17 %, soit un taux identique à celui de 2016.

	MONTANT MOYEN DE DEPASSEMENT (MOIS / AN)	TAUX MOYEN DE DEPASSEMENT
PARIS	143,33 € / 1 719,96 €	16 %
LILLE	123,33 € / 1 479,96 €	24 %
ENSEMBLE	124,35 € / 1 503 €	17 %

Que le montant moyen de dépassement soit supérieur à Paris qu'à Lille n'est pas surprenant, les loyers étant bien plus élevés. En revanche, on peut être surpris de la différence qui existe quant aux taux de dépassement de ces deux communes. Alors qu'il est, en moyenne, de 16 % dans la capitale, il affiche 24 % dans le Nord, soit **8 points d'écart**. Le résultat sur Paris est similaire à celui de 2016, où le taux était de 17 %. En revanche, le montant moyen de dépassement était moindre avec 115,39 € et est revenu à celui de 2015 avec 146,51 €.

Concernant la répartition des taux de dépassement, on constate dans les graphes ci-après que celle-ci se concentre dans la tranche 0 % - 20 %.



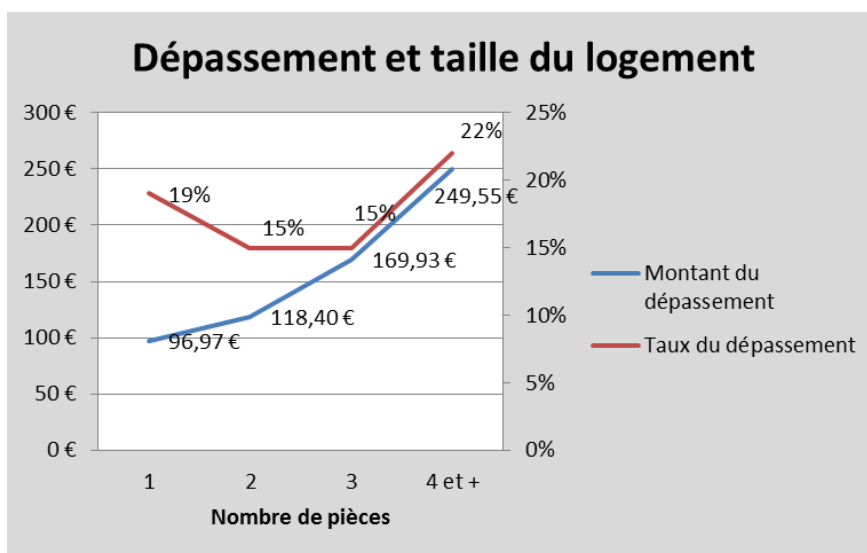


Les résultats sont d'ailleurs quasi-identiques à ceux de 2016 ce qui montre, sur ce point une certaine homogénéité. Ainsi, 91 % des loyers excédentaires ont un taux de dépassement inférieur à 41 %. Il reste 9 % pour lesquels la hausse est supérieure. Or, cela représente des sommes importantes : pour un loyer maximum de 600 €, un dépassement de 50 % représente un surcoût de 300 € par mois, soit 3 600 € à l'année, une somme considérable.

2. TAUX DE DEPASSEMENT ET TAILLE DU LOGEMENT

Le montant maximum du loyer est fonction de la taille du logement, à savoir sa superficie et le nombre de pièces. Le graphique ci-contre montre précisément les corrélations entre ces éléments. Ainsi, le montant du dépassement augmente de façon quasi-linéaire avec le nombre de pièces. Le fait que les majorations de loyer augmentent avec la taille du logement n'est pas surprenant : à caractéristiques égales, un appartement de grande taille a généralement un ratio de loyer par mètre carré inférieur à celui d'une superficie moindre.

De fait, proposer un surplus de 200 €, voire davantage, pour une chambre de bonne, est beaucoup plus malaisé que pour un 4 pièces, dont la majoration pourrait (presque) passer inaperçue.



En parallèle, on constate que les taux de dépassement ne suivent nullement cette structure linéaire. S'il décroît pour les 2-3 pièces (partant de 19 % pour se stabiliser à 15 %), il repart à la hausse pour les 4 pièces et plus. Si la diminution du taux de dépassement paraît logique (en valeur relative, une majoration de 100 € n'a pas la même incidence pour un loyer de 500 € que sur un loyer de 1 000 €), le fait de constater ensuite une hausse pour les appartements de grande taille est inédit mais est due, comme nous allons le voir, aux résultats sur Lille.

L'évolution comparée des résultats sur les trois dernières années, est intéressante. Ainsi peut-on constater que le montant du dépassement pour les studios n'a cessé de décroître depuis 2015. C'est le niveau moindre des loyers lillois qui aboutit à cette diminution, le montant sur Paris ayant, lui, augmenté en 2017 (117,37 € contre 102,65 €). En revanche, l'évolution des 4 pièces et plus est restée stable dans la capitale, avec un taux de 7 %, contre 9 % et 5 % les années précédentes. En revanche, sur Lille, les résultats sont étonnants concernant les grands logements.

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	96,97 €	118,40 €	169,93 €	249,55 €	19 %	15 %	15 %	22 %

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 +
Paris	117,37 €	141,09 €	220,65 €	202,11 €	19 %	13 %	14 %	7 %
Lille	55,64 €	78,70 €	108,82 €	291,05 €	20 %	18 %	18 %	34 %
Ensemble	96,97 €	118,40 €	169,93 €	249,55 €	19 %	15 %	15 %	22 %

Non seulement le montant du dépassement est supérieur à celui de Paris, mais leur taux l'est également, et ce de façon très importante. Il est de 34 % dans le Nord, soit 27 points de plus que dans la capitale.

Pour les logements de taille intermédiaire, le taux de dépassement est resté stable à Paris pour les 2 pièces (13 %) mais a augmenté de 4 points pour les 3 pièces, passant de 10 % à 14 %. Surtout, ce sont les montants de dépassement qui ont augmenté. Alors que nous étions à une moyenne de 123,96 € et 144,57 € pour les 2 et 3 pièces en 2016, nous obtenons, cette année, respectivement 141,09 € et 220,65 €, soit des montants proches, voire supérieurs à ceux de 2015, année de mise en place de l'encadrement des loyers. Nous avons donc un recul sur ce point.

3. INCIDENCE DES CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION

Nous l'avons vu, les caractéristiques de la location ont une incidence directe sur la bonne application de l'encadrement des loyers, location meublée ou nue, gestion directe par le bailleur ou recours à un professionnel. Ces incidences se retrouvent également dans les niveaux de loyer.

Sans surprise, et en conformité avec nos observations des précédentes années, les locations meublées sont davantage pénalisées que les logements nus. **Le montant moyen de dépassement est de 132,10 € contre 115,62 €.** Ce constat se retrouve aussi bien dans la capitale qu'à Lille.

		Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire bailleur
ENSEMBLE	Montant moyen de dépassement	124,35 €	132,10 €	115,62 €	116,46 €	128,54 €
	Taux moyen de dépassement	17 %	20 %	14 %	15 %	19 %
PARIS	Montant moyen de dépassement	143,33 €	147,65 €	138,99 €	135,48 €	146,63 €
	Taux moyen de dépassement	16 %	17 %	15 %	13 %	17 %
LILLE	Montant moyen de dépassement	123,33 €	109,38 €	69,17 €	94,56 €	90,77 €
	Taux moyen de dépassement	24 %	25 %	14 %	17 %	23 %

De même, les abus sont plus importants en cas de gestion directe que par le biais d'un agent immobilier : 128,54 € contre 116,46 € en moyenne, à ceci près que cela ne se confirme pas à Lille. La différence est faible, mais les propriétaires bailleurs ont un montant moyen de dépassement légèrement moindre que celui des professionnels (à peine 4 € d'écart). En revanche, le taux de dépassement est bien supérieur.

Ces résultats confirment donc les tendances que nous avons constatées les années antérieures, avec, de manière générale, une aggravation des dépassements pour une location meublée ou pour un bien loué en direct.

Nous sommes toutefois inquiets car les montants de Paris ont augmenté par rapport à 2016 : la moyenne était alors de 115,39 € contre 143,33 € cette année. En fait, ici encore, nous nous rapprochons des résultats de 2015 et ne constatons pas de diminution réelle du préjudice financier en cas d'abus.

III- LES LOYERS CONFORMES

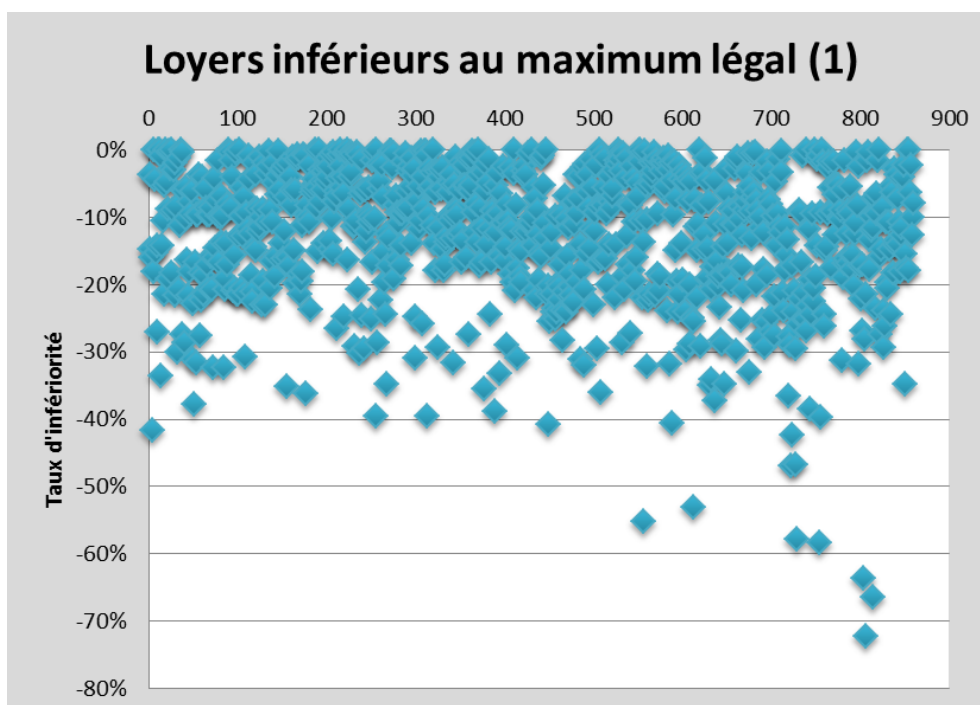
1. LE MONTANT DES LOYERS PROPOSES

Toutes les annonces ne sont pas en violation avec la loi, bien au contraire puisque nous avons un taux de conformité de 62 %.

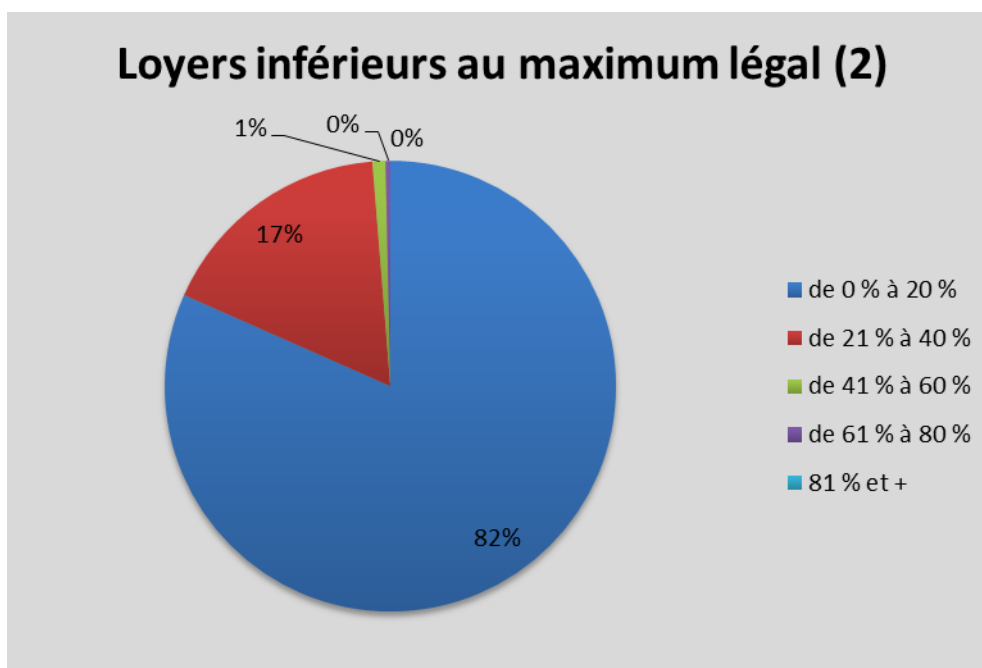
Ainsi, le montant moyen de l'infériorité est de 142,56 € par mois, pour un taux de 13 %. Un résultat sensiblement différent de celui de 2016 où le montant d'infériorité était de 184,81 €. A noter que 30 % des loyers conformes affichent un montant inférieur au loyer de référence.

	MONTANT MOYEN D'INFERIORITE	TAUX MOYEN D'INFERIORITE
PARIS	167,86 €	11 %
LILLE	104,77 €	14 %
ENSEMBLE	142,56 €	13 %

Les différences de montants s'expliquent par l'hétérogénéité des valeurs de loyers entre Lille et Paris. Sans surprise, l'infériorité est moindre financièrement dans le Nord, alors qu'elle y est plus importante en valeur relative. Ici encore, on constate une aggravation de la situation dans la capitale par rapport à 2016, voire 2015, le montant de 167,86 € étant le plus mauvais depuis la réalisation de cette étude. Le taux d'infériorité, quant à lui, reste stable.



La répartition des taux d'infériorité est très semblable à celle que l'on pouvait constater les autres années, avec une forte prédominance des taux inférieurs à 21 % et une présence seulement résiduelle de ceux supérieurs à 41 %.



Ce n'est que dans quelques cas isolés que nous avons une infériorité fortement marquée, concernant notamment de grands appartements dont le loyer, déjà élevé à la base, rendrait très difficile la recherche d'un preneur.

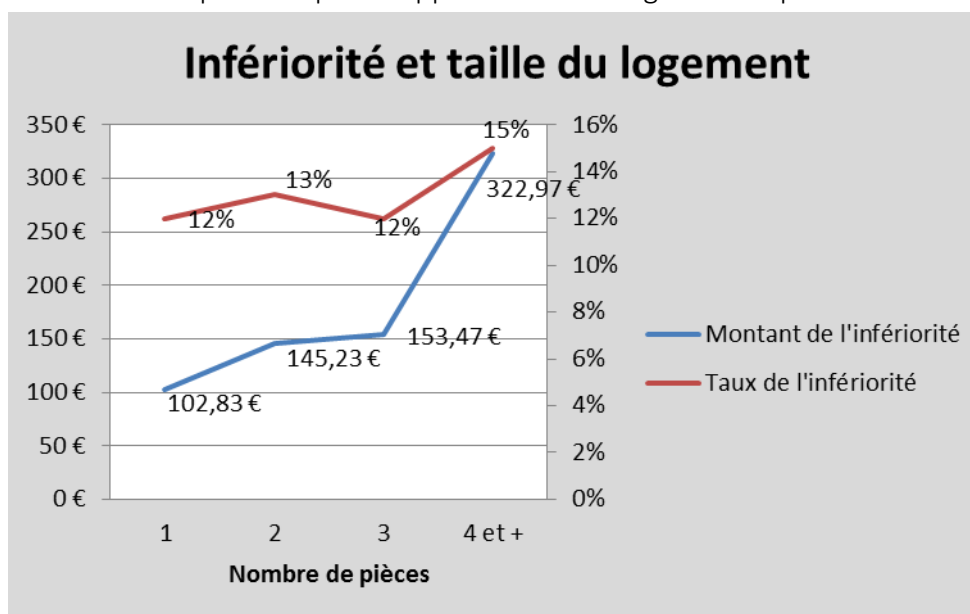
2. TAUX D'INFÉRIORITÉ ET TAILLE DU LOGEMENT

Ici encore, la taille du logement a une incidence sur l'infériorité constatée. Les montants et taux augmentent avec le nombre de pièces : plus l'appartement est grand et plus la « décote » s'avère importante.

L'évolution du taux d'infériorité est toutefois mesurée puisqu'elle oscille entre 12 et 15 %. Elle est d'ailleurs similaire à celle de 2016.

Les montants, quant à eux, sont inférieurs à ceux de l'année passée. A titre d'exemple, le montant moyen d'infériorité d'un studio

était de 128,45 € (contre 102,83 € en 2017) et, pour un 4 pièces (et plus), de 438,36 € (contre 322,97 € cette année). On constate donc un phénomène d'augmentation des loyers : même si



le taux de conformité reste stable, on remarque que les dépassements sont financièrement plus importants contrairement aux cas d'infériorité, lesquels s'avèrent moins bénéfiques pour les locataires que par le passé.

3. INCIDENCE DES CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION

Aussi bien les annonces conformes que non conformes subissent l'influence des caractéristiques de la location. On constate, sur Paris, que la « décote » est moindre pour les locations meublées que pour les logements nus, ce qui est conforme à nos observations antérieures.

		Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire bailleur
ENSEMBLE	Montant moyen d'infériorité	142,56 €	134,34 €	150,17 €	155,22 €	123,92 €
	Taux moyen d'infériorité	13 %	12 %	13 %	13 %	11 %
PARIS	Montant moyen d'infériorité	167,86 €	158,90 €	176,79 €	181,14 €	144,96 €
	Taux moyen d'infériorité	11 %	11 %	12 %	12 %	10 %
LILLE	Montant moyen d'infériorité	104,77 €	94,14 €	113,65 €	109,80 €	98,90 €
	Taux moyen d'infériorité	14 %	13 %	15 %	15 %	13 %

De même, les loyers proposés par des professionnels apparaissent comme plus compétitifs ou mieux estimés.

CONCLUSION

Il s'agit de la troisième édition de notre étude sur l'encadrement des loyers. Toutefois, ce millésime a une caractéristique particulière puisqu'il prend en compte, pour la première fois, une autre ville que Paris, à savoir Lille.

Dans l'ensemble, on peut constater un respect majoritaire de la loi ALUR, même s'il demeure perfectible. Le fait que le taux de respect reste à 62 %, comme en 2016, est assez dommageable et nous craignons qu'un plafond soit atteint. A ce titre, l'évolution des taux de respect par les professionnels aurait dû être très importante, cela n'est pas le cas. Cela signifie donc que même des personnes dont le métier est précisément l'immobilier méconnaissent ou violent, selon leur degré d'opposition à la mesure, l'encadrement des loyers. En fait, nous avons l'impression d'un recul presque puisque nombre de résultats sont proches de 2015, l'année 2016 paraissant alors comme une exception. Il est vrai que l'absence de sanctions expresses n'incite pas les plus récalcitrants à respecter les règles du jeu. Mais rester sur ce simple constat serait une erreur.

En effet, nous avons constaté que ce nouveau dispositif a été très bien appréhendé à Lille, alors qu'il n'est en place que depuis quelques mois. Les lillois ont d'ailleurs un taux de conformité supérieur à celui de Paris la première année de l'application de la loi ALUR, ce qui prouve que la mesure peut tout à fait être transposée dans d'autres zones tendues, ce qui est d'ailleurs censé être le cas. A cette fin, nous attendons avec impatience que le dispositif soit appliqué à la banlieue, comme annoncé. Cela permettra de protéger des milliers de locataires de certains abus et d'éviter certaines aberrations, comme des loyers supérieurs en banlieue que dans l'arrondissement limitrophe. A croire que la crise du logement en Ile-de-France peut être contenue par les anciennes fortifications de Thiers et se limiter à la seule cité de Sainte Geneviève. Tant pis pour les anciens de la Zone...

L'encadrement des loyers est un outil extrêmement important : il évite les abus de certains propriétaires sans les pénaliser tous pour autant. Il protège les plus fragiles, notamment les jeunes et étudiants, public cible des locations meublées et autres chambres de bonnes, logement faisant régulièrement l'objet de nombreux excès. Outre cet élément, c'est oublier l'intérêt sociologique de la mesure. En favorisant l'accès à un logement ou le maintien dans les lieux, la loi ALUR limite les effets de *gentrification*, écartant les familles modestes des centres urbains pour les repousser toujours plus loin en périphérie.

La loi ALUR était à peine promulguée qu'elle était accusée de tous les maux. Nous avons même, à l'époque, publié un communiqué de presse pour faire cesser ce ALUR « *bashing* », pour reprendre une expression alors en vogue à ce moment. Aujourd'hui, le marché de l'immobilier se porte bien, et si l'on veut soulager les bailleurs, il est fort probable que la meilleure solution serait à trouver du côté de la fiscalité que dans l'encadrement des loyers. Mais tous ne l'entendent pas forcément de cette oreille et il est à craindre qu'une remise en cause, totale ou partielle, soit à l'ordre du jour à moyen terme. **Nous nous opposons à toute mesure qui aurait pour conséquence de restreindre le champ d'application de la loi ALUR. Des agglomérations comme Lyon, Marseille ou Nice sont concernées et les locataires doivent bénéficier de cette protection.**

C'est pourquoi, nous demandons :

- avant tout, de pérenniser l'encadrement des loyers et que soit respectée l'intention première du législateur ;
- ensuite, d'améliorer la transparence et l'information du consommateur, d'une part en imposant aux particuliers les mêmes obligations qu'aux professionnels quant à la rédaction de la petite annonce (montant du loyer, de la provision pour charges, le cas échéant, du complément de loyer...), d'autre part en mentionnant expressément sur les sites Internet que le diffuseur d'annonces n'est pas tenu d'en contrôler la conformité ;
- d'interdire toute possibilité de complément de loyer pour les logements ayant une surface habitable inférieure ou égale à 14 m² ;
- de prévoir des sanctions, notamment financières, en cas de violation de l'encadrement des loyers.

ANNEXE

MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE

Le but de cette enquête est de vérifier si les loyers proposés par les bailleurs ou les agences immobilières sont conformes et n'excèdent pas le maximum légal. La comparaison du loyer s'est donc faite entre le montant proposé par le propriétaire 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. Elle a été réalisée à cheval sur les mois de mai et juin 2017.

Au total, 1 394 annonces ont été prises en compte.

Nous avons recherché les annonces sur les **13 sites** suivants : bienici.com, century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, immo.trovit.fr, leboncoin.fr, locare.fr, locatme.fr, locservice.fr, nexity.fr, orpi.com, pap.fr, et seloger.com.

Nous n'avons nullement choisi ou présélectionné les annonces. Sur chaque site, nous avons pris la première annonce qui se présentait à nous : si elle était recevable, nous l'enregistrons, à défaut, nous passons à la suivante, et ainsi de suite. Leur sélection a donc été aléatoire. Nous avons juste défini des critères (locations nues ou meublées par exemple) afin d'obtenir un certain équilibre au sein même de notre échantillon.

I- LES CRITERES DE RECEVABILITE DES ANNONCES

Pour être recevable et prise en compte dans notre enquête, l'annonce devait remplir plusieurs conditions. Tout d'abord, elle ne doit bien évidemment concerner qu'un logement situé à Paris et Lille. 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.

Dans quelques cas, des annonces mentionnaient un montant de loyer sans préciser celui des charges : nous avons alors considéré que le loyer était « hors charges ». Cependant, priorité était donnée aux annonces les plus précises en la matière.

De même, 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 »⁹.

⁹ Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 ou 2 mois de loyer hors charges, selon que le logement est loué nu ou meublé.

② Ensuite, la superficie du logement doit être mentionnée. Lorsque nous avons des données contradictoires (annonce mentionnant d'une part la surface au sol et, d'autre part, la surface habitable), nous avons écarté l'annonce en question puisqu'il pouvait y avoir un doute sur le mètre pris en considération par le bailleur. Nous n'avons été confrontés à cette situation que dans de rares cas.

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 le nombre de pièces principales.

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 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).

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. Nous avons pris le parti de considérer comme meublé tout logement dont l'annonce serait imprécise sur cette question, mais finalement cela n'a pas été nécessaire : le type de location était effectivement mentionné sur toutes les annonces que nous avons étudiées ou pouvait en être déduit.

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 41 €/m² si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 36,20 €/m² s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40m², cela représente une différence de loyer de 192€/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.

Lorsque l'annonce faisait 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* ».

Lorsqu'il est qualifié « *d'ancien* », nous avons écarté la catégorie « *Après 1990* » et choisi la valeur la plus importante restante.

Lorsque l'annonce ne comportait 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* ». Si, en 2015 et 2016, nous n'avions vu aucune annonce y faire référence, cela n'a pas été le cas cette année, ceci en raison d'un changement de réglementation imposant aux professionnels d'indiquer, en cas de besoin, le montant de ce complément. Bien que cette obligation soit en vigueur depuis le 1^{er} avril 2017, nous n'avons pas pénalisé les annonces n'y faisant pas référence.

Ainsi, lorsqu'un complément était indiqué, nous avons écarté d'autorité l'annonce. Comme indiqué précédemment, le complément de loyer soustrait indirectement le logement au dispositif d'encadrement, un tel logement ne peut donc être comptabilisé dans une enquête telle que celle-ci. A noter que nous ne nous sommes fait à aucun moment juge de l'opportunité du complément : nous n'avons nullement cherché à savoir s'il était justifié ou non, sa seule mention suffisant à exclure le logement du champ d'application de notre étude.

Lorsqu'aucun complément n'était indiqué, nous avons statué au cas par cas. Par sécurité, nous avons pris la décision d'écarter certains logements : appartements de grande taille, luxueux et situés dans un quartier prestigieux, maisons individuelles ... Nous nous sommes également attachés aux caractéristiques des logements (grande hauteur sous plafond et décoration luxueuse, mobilier de grande qualité...). Nous avons écarté les annonces de logements situés dans des immeubles « *de standing* », ou qui étaient dotés d'une terrasse (à différencier du balcon) ou d'un jardin privatif.

De même, lorsque le montant du loyer proposé était important (supérieur à 2 000 ou 3 000 € par exemple) et qu'il en ressortait une différence très importante avec le loyer maximum autorisé, nous avons mis l'annonce de côté, supposant qu'un complément était appliqué, sauf si l'annonce ne mentionnait pas de caractéristiques particulières en justifiant l'existence.

Cela ne signifie pas que nous avons rejeté les offres de logement portant sur des immeubles situés dans des quartiers chics, loin de là : difficile de concevoir un complément de loyer lorsque vous louez une chambre de bonne au 6^{ème} étage sans ascenseur...

Toutefois, dans les prochaines études, cette méthodologie relative au complément de loyer sera revue plus sévèrement. Si, pour les particuliers, elle demeurera inchangée, nous considérerons que toute annonce d'un bien faite par un professionnel qui ne mentionne pas expressément le montant du complément sera recevable. Nous serons en 2018, soit plus d'un an après l'entrée en vigueur de leurs nouvelles obligations d'informations.

Enfin, lorsque l'écart entre le loyer proposé et le maximum autorisé était minime (quelques centimes, voire 1 euro), nous avons considéré l'annonce comme conforme, estimant que la différence était due à une imprécision des calculs (arrondis...).

II- LES CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION

Afin d'éviter toute surreprésentation d'un type de location (meublée ou nue) ou d'un mode de gestion (directe ou par le biais d'un professionnel de l'immobilier), susceptible d'influer sur les résultats, nous avons tenu à respecter un certain équilibre entre ces éléments.

Ainsi, avons-nous dans notre échantillon un partage égal entre les locations nues et meublées (50 % chacune) et les logements loués en direct ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier (50 % dans les deux cas également).