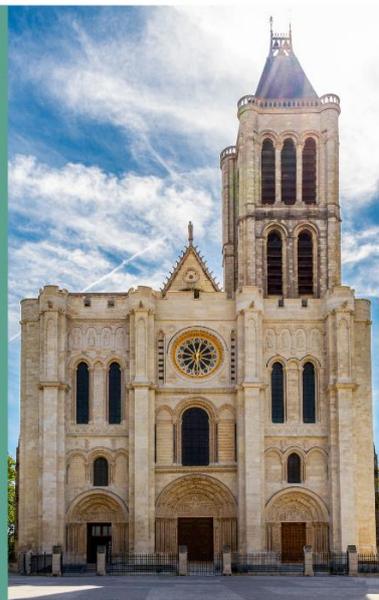




JUIN 2022

Encadrement des loyers à Paris et Plaine Commune (93)

Prise de conscience ou crise
sanitaire ? Des améliorations
notables.



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

CLCV
59 bd Exelmans
75016 Paris
 01.56.54.32.10

SYNTHESE DES RESULTATS

	2021	2020
1 560 annonces recensées		
<i>Taux de conformité (moyenne) :</i>	66 %	60 %
- location nue	69 %	61 %
- location meublée	58 %	57 %
- gestion directe par le bailleur	55 %	50 %
- recours à un agent immobilier	79 %	75 %
Loyers non-conformes		
<i>Montant mensuel du dépassement moyenne) :</i>	118,98 €	121,38 €
- location nue	114,15 €	119,48 €
- location meublée	128,44 €	125,68 €
- gestion directe par le bailleur	122,27 €	128,34 €
- recours à un agent immobilier	110,53 €	99,57 €
Loyers conformes		
<i>Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :</i>	132,84 €	139,24 €
- location nue	140,57 €	144,42 €
- location meublée	109,52 €	125,13 €
- gestion directe par le bailleur	128,11 €	146,51 €
- recours à un agent immobilier	136,61 €	131,44 €
Conformité et taille du logement		
- 1 pièce	62 %	53 %
- 2 pièces	68 %	65 %
- 3 pièces	63 %	63 %
- 4 pièces et plus	75 %	54 %

AVANT-PROPOS

Des améliorations significatives... mais dues à la crise sanitaire

Avec ses 66 % de conformité, l'édition 2021 de notre enquête annuelle sur l'encadrement des loyers affiche son meilleur résultat depuis 2015. Portant à la fois sur Paris et l'agglomération séquanodionysienne de Plaine Commune (93), elle donne une image de l'application de ce dispositif sur une partie de ce que l'on nomme le Grand Paris, mettant en exergue des résultats variés selon les territoires observés.

Ainsi, sur Paris, **le taux de conformité des annonces est passé de 60 % à 69 %.** En parallèle, les bailleurs privés et les agences immobilières ont fait montre d'un respect du dispositif jamais vu, avec respectivement 60 % et 85 % de conformité. Et, de façon totalement inédite, le taux de respect des locations meublées est supérieur à celui des locations nues.

Sur Plaine Commune, dont l'application de l'encadrement des loyers est récente (1^{er} juin 2021), **les résultats sont intéressants avec 60 % de conformité, soit un meilleur score qu'à Paris en 2015 lorsque l'encadrement des loyers venait tout juste d'être mis en place.** Ce qui laisse espérer une amélioration significative dans les années à venir.

Pour autant, il est délicat de dire que ces résultats proviennent d'une simple prise de conscience des principaux acteurs de l'immobilier. **La crise sanitaire est ses conséquences en matière touristique a eu pour effet de remettre sur le marché des logements meublés autrefois dévolus à des locations de courte durée, entraînant ainsi une diminution des prix.** De fait, au regard du contexte, ce taux global de 66 % pourrait paraître insuffisant, surtout eu égard à un dispositif qui date de 2015 et qui est fortement médiatisé.

Toutefois, on ne saurait préjuger de l'avenir et des résultats des enquêtes futures. Surtout, l'encadrement des loyers s'applique désormais sur de nombreux autres territoires, tels Bordeaux, Lyon, Montpellier ou encore l'agglomération d'Est Ensemble, regroupant 9 communes de Seine-Saint-Denis (93). **Ce sont donc 18 communes de banlieue parisienne qui ont mis en place ce dispositif.** Si nous sommes loin des 1 151 visées initialement par la loi ALUR, cette émulation est intéressante. Nous regrettons toutefois que les locataires franciliens soient les otages et victimes collatérales de considérations purement idéologiques. **Pour preuve, aucune commune des Hauts-de-Seine (92), l'un des départements les plus riches de France, n'a candidaté pour demander l'application de l'encadrement des loyers au niveau local.** Nous sommes donc ravis d'apprendre que les villes de Boulogne-Billancourt, de Saint-Cloud, d'Issy-les-Moulineaux ou encore de Neuilly-sur-Seine ne connaissent aucune tension locative et que les locataires arrivent à s'y loger sans difficultés.

L'objectif premier de l'encadrement des loyers, doit-on le rappeler, est de limiter les abus, de protéger les locataires, notamment ceux des petites surfaces plus fréquemment concernées par des loyers exorbitants que la qualité du logement ne justifie nullement. Refuser de le mettre en place localement, c'est accepter que des étudiants et jeunes travailleurs, qui prisent généralement les petits logements, s'acquittent d'un loyer abusivement élevé. **A l'heure où la question du pouvoir d'achat est centrale pour nos concitoyens, ne pas réfléchir à l'effectivité et la pérennisation de ce dispositif est incompréhensible.**

CONSEILS AUX LOCATAIRES

En cas de litiges sur le montant du loyer, les locataires ne doivent pas hésiter à saisir la Commission départementale de conciliation (CDC)¹, ou les tribunaux le cas échéant.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le bailleur qui ne respecte pas les dispositions de l'encadrement des loyers peut se voir infliger par le Préfet une amende administrative de 5 000 €, au plus, 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

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

Le montant du loyer de référence et celui du loyer de référence majoré doivent être mentionnés dans le contrat de location. A défaut, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par LRAR une mise en demeure de le faire. Le bailleur a alors 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement dans les 2 mois suivants pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

- **Si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré**

Le locataire peut demander une diminution du loyer devant la Commission Départementale de Conciliation ou directement devant le juge. Il dispose de 3 ans à compter de la signature du bail pour le faire.

La décision rendue s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du contrat de location. Le trop-versé sera remboursé au locataire par le propriétaire et le montant du dépôt de garantie sera, le cas échéant, revu.

- **Si le bail prévoit un complément de loyer**

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

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

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

¹ Pour saisir la Commission départementale de conciliation :
Préfecture d'Île-de-France, préfecture de Paris
Commission départementale de conciliation
DRIHL 75
5 rue Leblanc
75911 Paris CEDEX 15

Contacts : cdc-paris.uthl75@developpement-durable.gouv.fr

Téléphone : 01 82 52 40 00 – Tous les jours du lundi au vendredi de 09h15 à 12 heures et de 14h00 à 16h30.

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

- **Si le bail arrive à échéance**

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

PRESENTATION DE L'ENQUETE

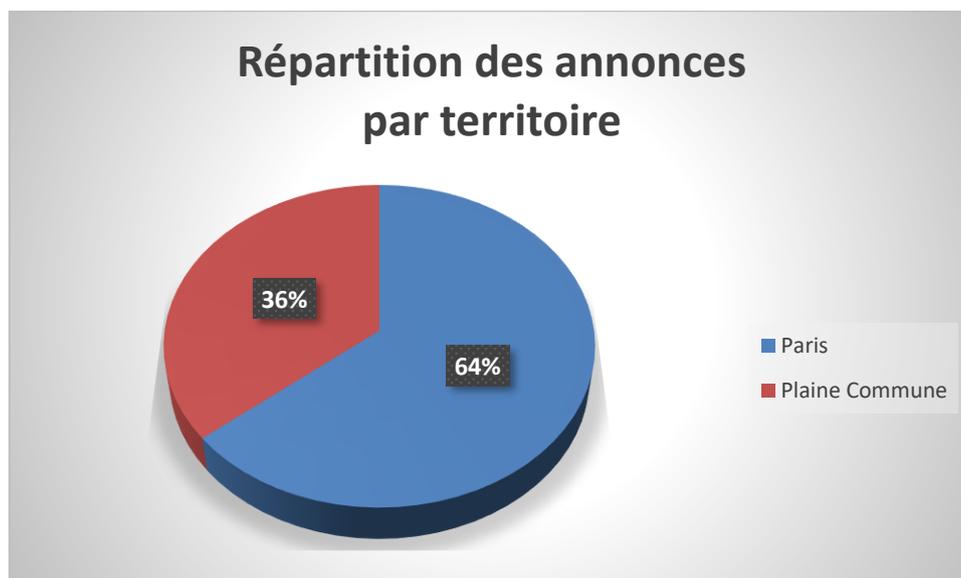
Cette étude a pour objectif de vérifier dans quelles conditions l'encadrement des loyers est respecté, tant par les particuliers que par les professionnels. La première étude avait été réalisée en 2015, date de mise en place de ce dispositif dans à Paris, de sorte que nous disposons désormais d'un recul important pour juger des évolutions de son application dans le temps.

Si l'encadrement des loyers est également applicable à Lille, l'année 2021 se caractérise par la mise en place de ce dispositif dans d'autres territoires, à savoir les communautés d'agglomérations de Plaine Commune² et d'Est Ensemble (93)³, mais également à Lyon et Villeurbanne (69)⁴.

La présente enquête porte sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris et sur le territoire de Plaine commune.

I- DESCRIPTIF DE L'ECHANTILLON : Paris et Plaine Commune

Dans le cadre de la réalisation de cette étude, nous avons retenu **1 560** annonces immobilières : **1 000** pour Paris, **560** pour Plaine Commune.



Les relevés ont été effectués d'août 2021 à février 2022⁵.

² Applicable depuis le 1^{er} juin 2021 (Décret n° 2020-1619 du 17 décembre 2020 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique / Arrêté IDF-2021-04-01-00041 du 1^{er} avril 2021 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Plaine Commune).

³ Applicable depuis le 1^{er} décembre 2021 (Décret n° 2021-688 du 28 mai 2021 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique / Arrêté n° IDF-2021-11-03-00006 du 3 novembre 2021 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Est Ensemble).

⁴ Applicable depuis le 1^{er} novembre 2021 (Décret n° 2021-1143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique / Arrêté n° DDT -69-2021-0929-00005 du 29 septembre 2021 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et Villeurbanne).

⁵ La méthodologie utilisée pour retenir les différentes annonces est décrite en annexe.

Nous veillons à ce que l'échantillon soit le plus représentatif du marché, du moins sur Paris, une telle démarche n'ayant pu être mise en place sur Plaine Commune en raison du faible nombre d'annonces disponibles et exploitables sur ce territoire.

- **Paris**

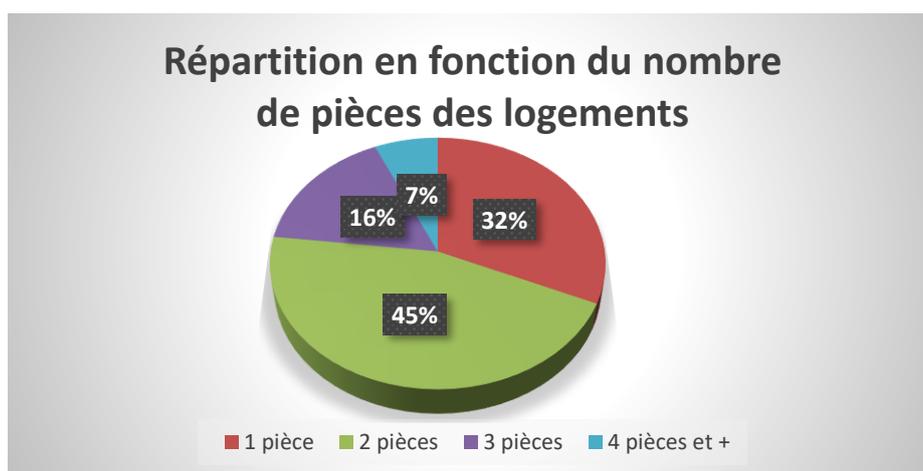
Concernant le marché parisien, nous utilisons un échantillon de 1 000 annonces et ce depuis 2018. En effet, nous pensons que cela nous permet d'avoir une image correcte des tendances en matière d'encadrement des loyers. A noter qu'en 2017, l'enquête portait sur 850 annonces, 800 en 2016 et 500 en 2015. Nous avons donc, pour la marché parisien, doublé le nombre d'annonces étudiées par rapport à notre première enquête.

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

Concernant les locations meublées, nous avons repris le rapport « *Evaluation de politique publique : le logement locatif meublé* » (janvier 2016), de l'IGF et du CGEDD. Celui-ci précise que l'offre de meublés diffus représentait 5,2 % de l'offre locative privée parisienne en 1990, pour atteindre 18,2 % en 2012. Compte tenu de cette évolution, nous pouvons penser que ce taux dépasse aujourd'hui les 20 %. Dans le cadre de la présente étude, 24 % des annonces concernent des logements meublés.

Concernant les annonces proposées par les professionnels de l'immobilier, la lettre de mission confiée à Mikaël NOGAL, député de Haute-Garonne, par Edouard PHILIPPE dans le cadre d'une étude sur les freins locatifs précisait que près de deux locations sur trois s'effectuent en propre⁶. Autrement dit, plus d'un tiers des locations sont conclues par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Dans cette étude, 37 % des annonces parisiennes émanent de professionnels.

Enfin, nous avons également recherché une certaine représentativité dans la taille des logements. A ce titre, nous nous sommes inspirés des données de l'INSEE concernant le pourcentage des studios et 2-pièces dans la Capitale⁷ afin d'éviter que les logements d'une pièce ne soient surreprésentés dans le cadre de cette étude. Cette précaution est d'autant plus importante que le taux de conformité des annonces des studios est généralement plus faible que pour les logements de plus grande taille. Une surreprésentation aurait donc des répercussions sur les résultats de l'enquête.



Ainsi, sur Paris, 32 % des annonces concernent des studios et 45 % des 2-pièces.

⁶ Lettre de mission en date du 10 décembre 2018 ayant donné lieu au rapport « *Louer en confiance : 37 propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé* » (juin 2019).

⁷ Etude INSEE « *Logement en 2016 (département de Paris)* ».

- **Plaine Commune**

Plaine Commune est un Établissement public territorial situé en Seine-Saint-Denis (93) et regroupant 9 villes au nord de Paris : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. Elle comprend plus de 435 000 habitants⁸ et 44 122 résidences principales en secteur locatif privé⁹.

Si nous avons pu déterminer un échantillon se basant sur la réalité du marché pour Paris, il en a été autrement concernant le territoire de Plaine Commune. En effet, au regard du faible nombre d'annonces disponibles et exploitables, il n'a pas été possible de limiter celles émanant des professionnels de l'immobilier ni de prendre en compte la taille du logement ou le caractère meublé de la location. Ainsi, 35 % des annonces concernent des locations meublées et 60 % émanent de professionnels de l'immobilier. Toutefois, nous avons veillé à conserver une certaine représentativité des différentes villes composant cet établissement public au regard de leur nombre d'habitants.

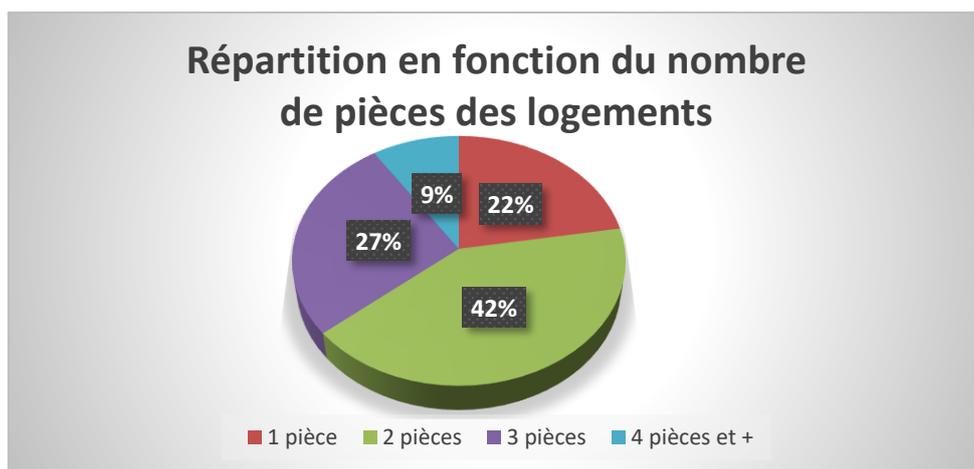
	Part de résidences principales en locatif privé sur Plaine Commune	Proportion d'annonces dans l'étude
Aubervilliers	22%	22%
La Courneuve	7%	7%
Épinay-sur-Seine	13%	8%
L'Île-Saint-Denis	1%	2%
Pierrefitte-sur-Seine	5%	6%
Saint-Denis	29%	32%
Saint-Ouen-sur-Seine	18%	16%
Stains	4%	5%
Villetaneuse	1%	2%



Dans l'ensemble, notre échantillon respecte le poids de chacune des villes au sein de Plaine Commune. On peut éventuellement noter qu'Épinay-sur-Seine est légèrement sous-représentée (8 % des annonces alors qu'elle représente 13 % des logements locatifs privés sur l'agglomération) tandis que Saint-Denis l'est légèrement plus (32 % dans l'enquête contre 29 %).

⁸ Source : plainecommune.fr

⁹ Sources : données FILOCOM 2011 et 2017.



Concernant la taille des logements, 22 % des annonces de logements situés à Plaine Commune concernent des studios et 42 % des 2-pièces.

- **Ensemble de l'échantillon**

Notre échantillon se présente comme suit :

	TYPE DE LOCATION (nb d'annonces)			TYPE DE GESTION (nb d'annonces)		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
Paris	758 (76 %)	242 (24 %)	1 000	368 (37 %)	632 (63 %)	1 000
Plaine Commune	366 (65 %)	194 (35 %)	560	338 (60 %)	222 (40 %)	560
Ensemble	1 124 (72 %)	436 (28 %)	1 560	706 (45 %)	854 (55 %)	1 560

II- LES SITES CONSULTÉS

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

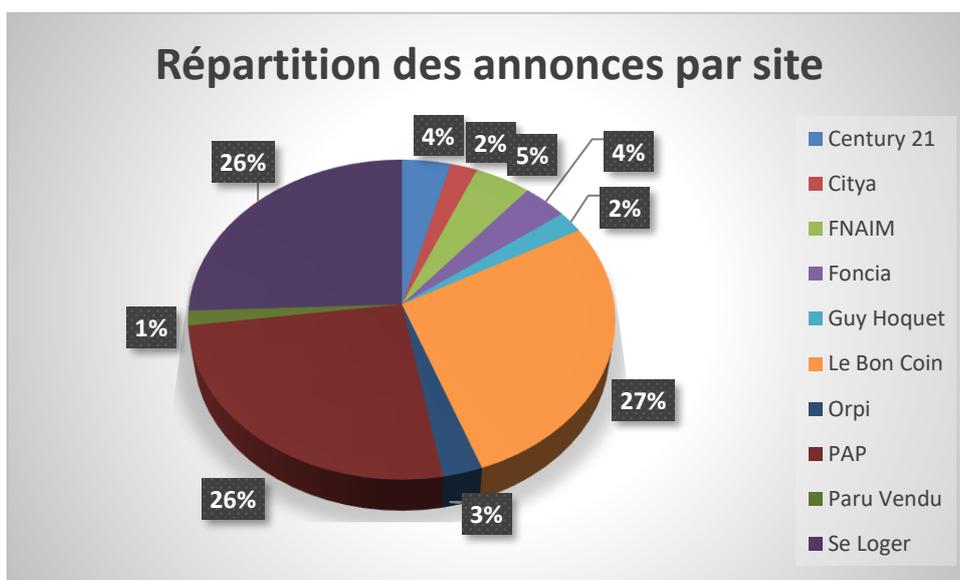
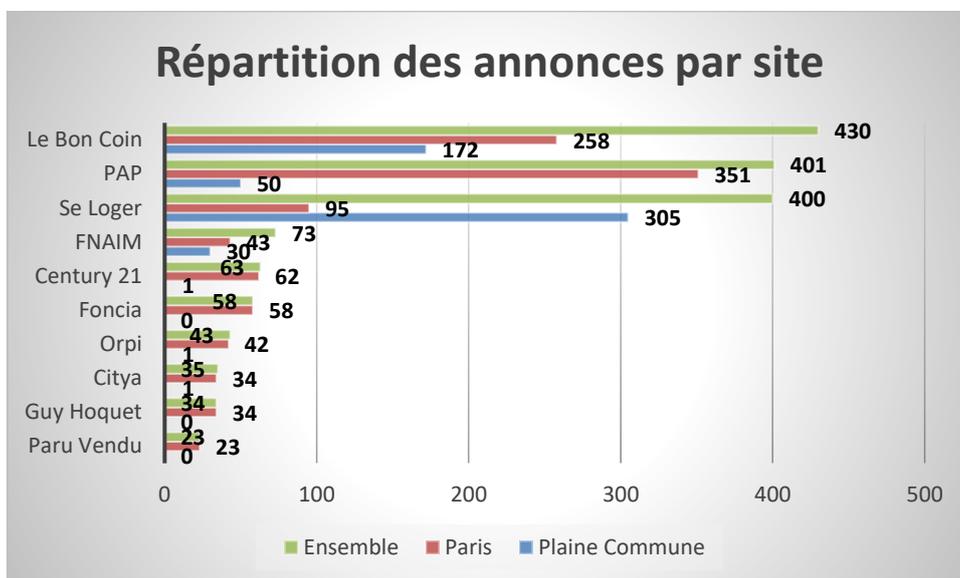
- Century 21
- Citya
- FNAIM
- Foncia
- Guy Hoquet
- Le Bon Coin
- Orpi
- PAP
- Paru Vendu
- Se Loger

Soit 10 sites Internet différents.

Les sites *Le Bon Coin* ou *PAP* ont été utilisés uniquement comme site proposant des annonces de particuliers. Nous n'avons ainsi pas consulté les offres de professionnels qui pouvaient éventuellement s'y trouver.

A l'inverse, nous n'avons pris en compte sur les autres sites que des annonces d'agences immobilières et écarté celles émanant de particuliers (voir le site *Se Loger* par exemple).

Comme on peut le voir sur les graphes suivants, 3 sites ont principalement été utilisés : *Le Bon Coin* (27 % des annonces), *PAP* (26 % des annonces) et *Se Loger* (26 % également). Ces derniers représentent ainsi 79 % de l'ensemble de notre échantillon. Cela s'explique par le grand nombre d'annonces qui y figurent.



Si nous avons pu varier les sites professionnels et nous intéresser à certaines agences en particulier sur Paris (Foncia ou Century 21 par exemple), cela n'a pas été possible pour Plaine Commune eu égard à la difficulté de trouver des annonces exploitables. Cela explique pourquoi certains sites sont absents sur ce territoire (*Guy Hoquet*, *Foncia*...) ou très faiblement représentés (*Century 21*). Certaines agences publiant leurs annonces sur leur site propre et sur *Se Loger* ou celui de la FNAIM, nous avons privilégié ces derniers afin d'éviter les risques de doublons.

On notera que le site de la FNAIM est relativement peu représenté, surtout en comparaison avec nos enquêtes précédentes. A titre d'exemple, nous avons recueilli 105 annonces de la FNAIM sur l'étude de 2020, laquelle portait uniquement sur Paris.

Or, cette année, malgré un échantillon bien plus large (1 560 annonces contre 1 000 précédemment), seules 73 annonces publiées par la FNAIM ont été prises en compte. **Cela s'explique par une nette dégradation de la qualité rédactionnelle des offres y figurant, la plupart des loyers étant mentionnés uniquement en « charges comprises » sans indication du loyer hors charges, et ce en violation avec la réglementation en vigueur** (cf. section suivante).

LES PETITES ANNONCES : CONTENU ET ABUS

La rédaction d'une petite annonce est loin d'être un exercice anodin : elle doit délivrer le plus simplement possible les principales informations, notamment financières, au candidat locataire. Par ailleurs, en matière d'encadrement des loyers, il importe que le lecteur puisse contrôler *a minima* le prix proposé sans avoir à entrer en contact avec le bailleur ou une agence immobilière. Cela suppose donc la mention de plusieurs informations. Or, en ce domaine, nous ne cessons de constater, année après année lors de la réalisation de cette étude, de l'extrême hétérogénéité de la précision des annonces. Cela s'explique notamment par l'absence d'encadrement du contenu des annonces immobilières, du moins pour les particuliers, et par l'absence de volonté des différents sites Internet d'améliorer la qualité de leur support et d'imposer ne serait-ce que quelques mentions, dont le montant des provisions pour charges par exemple. Toutefois, suite à la loi 3DS, la situation devrait s'améliorer.

I- LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Un arrêté en date du 10 janvier 2017¹⁰, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2017, renforce l'information du consommateur par les professionnels de l'immobilier et impose la fourniture des informations suivantes pour chaque annonce immobilière :

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

Ce texte a été modifié par un arrêté du 26 janvier 2022 renforçant l'obligation d'information du candidat locataire pour les annonces de logements situés dans une zone soumise à l'encadrement des loyers¹¹. Ainsi, en sus des informations listées ci-dessus, l'annonce doit également mentionner :

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

¹⁰ Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECFC1638733A).

¹¹ Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECOC2138946A).

Cette obligation d'information n'a longtemps concerné que les professionnels. Sur ce point, on ne saurait justifier que les bailleurs louant en direct leur bien n'y soit pas soumis, une situation que nous n'avons eu de cesse de dénoncer. Il aura fallu attendre la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « Loi 3DS ») pour que les particuliers soient désormais tenus de transmettre certaines informations dans le cadre de leurs annonces.

Un arrêté en date du 21 avril 2022¹², applicable à compter du 1^{er} juillet, est venu définir les mentions que doit désormais contenir la petite annonce d'un logement mis en location lorsque son auteur est un particulier. Ce texte reprend à la lettre les mentions de l'arrêté du 10 janvier 2017 applicable aux professionnels, à ceci près que le bailleur n'est pas tenu de mentionner le montant des honoraires de location (ce qui est logique vu que le bailleur loue le bien en direct).

A partir du 1^{er} juillet 2022, toutes les annonces de logements à louer devront mentionner le montant du loyer maximum autorisé et des provisions mensuelles pour charges. La seule indication du loyer « charges comprises » devient interdite.

Ainsi, au 1^{er} juillet, toutes les petites annonces des logements mis en location devront contenir les mêmes informations, telles que le montant maximum du loyer ou celui des provisions mensuelles de charges. De nombreux sites Internet devront donc veiller à ce que ces données soient bien mentionnées dans l'annonce, quitte à revoir leurs logiciels.

Toutefois, on constate que ces textes ne permettent pas au candidat locataire de s'assurer du respect ou non de l'encadrement des loyers. En effet, il manque non seulement l'année de construction, mais surtout la localisation géographique du bien. Les différents arrêtés n'imposent que la mention de la commune et de l'arrondissement le cas échéant. Or, si sur Plaine Commune, chaque ville relève intégralement d'un secteur géographique unique (à l'exception de Saint-Denis dont le territoire est scindé en deux parties), cela n'est pas le cas pour Paris. Dans la Capitale, chaque arrondissement est divisé en 4 quartiers, lesquels appartiennent à des secteurs géographiques distincts. A titre d'exemple, le XIII^e arrondissement est divisé comme suit :

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

Le loyer de référence majoré d'un studio meublé construit avant 1946 est de 35,6 €/m² si le bien est situé dans le quartier gare (secteur 13) alors qu'il est de 40,8 €/m² s'il est localisé dans le quartier Maison Blanche (secteur 12). **Pour un 20 m², le loyer mensuel maximum serait de 712 € dans un cas et de 816 € dans l'autre, soit une différence de 104 € / mois.** La seule mention de l'arrondissement est donc insuffisante et il apparaît indispensable que soit indiqué *a minima* le quartier dans lequel se situe le logement ou, plus simplement, le secteur géographique.

¹² Arrêté du 21 avril 2022 pris pour l'application de l'article 2-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II- FLORILEGE DE PETITES ANNONCES

Comme chaque année, la réalisation de cette étude est l'occasion pour nous de découvrir des annonces insolites, perfectibles, voire montrant une méconnaissance, volontaire ou non, de la réglementation. En voici quelques exemples.

1. Celui qui ne s'encombre pas de détails

Si certains bailleurs fournissent un descriptif extrêmement précis du logement loué et de l'immeuble en question, d'autres se montrent beaucoup plus avares en détails.

Appartement 16em arrondissement paris

1 Pièce · 9 m² · Paris 75116

690 € Charges comprises

Description

6em étages
Sans ascenseur
Belle copropriété
Idéale étudiant
9m2

Critères

 Appartement	 Non meublé	 Surface de 9 m ²
 1 pièce	 Classe énergie Non renseigné	 GES Non renseigné

Tel ce propriétaire qui se contente du minimum. Le montant des provisions n'est pas indiqué, le DPE n'est pas affiché et l'on ne sait pas si le studio comporte ou non des toilettes, ce qui ne va pas forcément de soi au regard de sa superficie.

Mais la palme revient sans doute au propriétaire de ce logement qui se contente de dire qu'il s'agit d'un très bel appartement, sans plus de précisions. A 3 500 € par mois, même dans le très prestigieux VIII^{ème} arrondissement de la Capitale, un locataire mérite d'avoir un minimum d'informations.

2/3 chambres rue du colisée

4 Pièces · 100 m² · Paris 75008

3 500 € Charges comprises

Description

Bel appartement plein sud, moulures, parquet,...
Etat neuf.

Critères

 Appartement	 Non meublé	 Surface de 100 m ²
 4 pièces	 Classe énergie ⁱ A B C D E F G	 GES ⁱ A B C D E F G

2. Celui qui prend sa douche dans les toilettes (ou l'inverse...)

L'exiguïté de certains logements impose parfois certains sacrifices. Ici, le bailleur indique que la chambre meublée louée comporte un coin « douche et wc ». Ce qui s'avère effectivement exact...

Paris 17e (75017)

1 pièce / 1 chambre / 9 m²

Meublée une chambre 9,50 m². 7e étage ascenseur, ensoleillé fenêtre sans vis-à-vis, face Fnac Ternes-Niel-Poncelet, chauffage par immeuble, concierge, comportant :

2 armoires penderie et tiroirs, coin lavabo avec lave-linge, coin douche et wc, coin cuisine avec frigo, plaque chauffante 2 feux, four micro ondes, lave vaisselle, évier, tiroirs de rangement, télé, coin lit-bureau rétractable une place, état neuf avec serviettes de bain, ustensiles de cuisine, literie complète.

Visites sur rendez-vous avec une présentation par mail de votre situation est préconisée avant toute visite. Un dossier complet vous sera impératif lors de cette visite.

Dépôt de garantie : 650 €



Les toilettes sont ainsi directement dans la cabine de douche. Il est même possible d'apercevoir un étendeur au-dessus de la cuvette. Impossible donc de sécher son linge et d'utiliser les sanitaires en même temps... Le loyer proposé est de 650 €, charges comprises, alors qu'il devrait être de 369,55 € hors charges, soit un écart de 280,45 €.

Vu la taille du logement (9,5 m²), les charges peuvent raisonnablement être estimées à moins de 100 € par mois. **Mais quand bien même seraient-elles de 150 €, le loyer serait supérieur de plus de 130 € par mois, soit 1 565 € l'année, cela pour une studette au confort plus que spartiate...**

3. Celui qui ne sait pas calculer le dépôt de garantie

Un dépôt de garantie, appelé couramment mais de façon impropre « caution », est généralement demandé par le bailleur. Son montant ne peut excéder un mois de loyer hors charges pour une location nue, deux mois pour une location meublée¹³. A noter qu'il s'agit d'un maximum. Il n'est ainsi pas rare qu'un bailleur demande un dépôt de garantie inférieur au plafond autorisé, surtout dans le cadre d'une location meublée. Mais à l'inverse, on trouve régulièrement des propriétaires qui réclament un dépôt de garantie excédant les limites fixées par les textes.

Ainsi, dans l'annonce suivante, le bailleur calcule le montant du dépôt de garantie charges comprises alors que celles-ci ne doivent pas être comptabilisées.

¹³ Articles 22 et 25-6 Loi du 6 juillet 1989.

Paris 17e (75017)

2 pièces / 1 chambre / 35 m²

Appartement meublé 2 pièces 35m2, pièces desservies par couloir : chambre, séjour avec clic-clac, cuisine, salle de bains, clair, proche tous commerces,

Loyers 1.250€/mois charges comprises.

Colocation possible, une année minimum.

Dépôt de garantie : 2.500 €

Ou encore cette annonce dont on ne sait si le loyer est de 1 380 € charges comprises ou hors charges. D'autant que le dépôt de garantie est fixé à 2 500 €, ce qui pourrait correspondre à un loyer de 1 250 €, à ceci près que la location est non-meublée.

Appartement 2/3 pièce Balcon Champs de Mars

1380 € Charges comprises

Description

Appartement très lumineux au 3^{ème} étage , sur jardin , calme , à proximité du Champs de Mars côté 15^{ème}

2/3 pièces

1 grand salon qui donne sur une petite pièce qui pourra servir de dressing et bureau ou autres , un lit mezzanine y est également installé.

1 chambre avec coin salle de Bain (douche italienne)

1 grand Balcon , bonne exposition soleil de 15h jusqu'au soir

Cuisine toute équipée , four , micro-onde , plaque vitro céramique .

L'appartement à été rénové il y'a 4 ans

Supermarché au pied de l'immeuble , commerce , restaurant , bus 42

Metro 6,8 ,10. RER C

2500€ de caution sera demandé et l'appartement sera mis en gestion locative

Loyer 1380

3 fois et demi le montant du loyer sera demandé par la GLI

Merci de m'envoyer un mail en m'expliquant votre situation et revenue dans un premier temps .

Agence s'abstenir merci

Critères

 Appartement

 Non meublé

 Surface de 42 m²

 2 pièces

 Classe énergie 

A B C D E F G

 GES 

A B C D E F G

4. Celui qui ne connaît toujours pas le concept de surface habitable

Le bail doit mentionner la surface habitable du logement et c'est en fonction de celle-ci que le loyer maximum est calculé. Or, en copropriété, la superficie des lots est déterminée selon leur surface privative dite « Loi Carrez », laquelle se calcule différemment¹⁴. Il peut donc en ressortir une différence de quelques mètres carrés selon les caractéristiques du logement.

Un tel écart est loin d'être négligeable car il peut se traduire par une erreur de plusieurs dizaines d'euros par mois. A titre d'exemple, le mètre carré de surface habitable pour un studio non meublé situé à Paris, Porte de Versailles (XV^e) est au plus de 33,6 €. Une simple erreur d'un mètre carré, et c'est plus de 400 € qui seront demandés en plus au locataire sur l'année.

Par ailleurs, tout écart de plus de 5 % entre la superficie réelle et celle mentionnée dans le bail ouvre le droit pour le locataire de réclamer une diminution proportionnelle du loyer¹⁵. Il est donc primordial pour un bailleur d'être très vigilant sur le sujet et de ne pas reporter automatiquement dans le contrat de location la superficie mentionnée dans le titre de propriété mais, au contraire, de faire appel à un expert afin qu'il détermine la surface habitable du logement.

Cette confusion entre surface habitable et Loi Carrez n'est d'ailleurs pas l'apanage des seuls particuliers ; les professionnels sont nombreux à faire l'erreur. Même le très sérieux site PAP, dans sa fiche de visite de location, fait mention de la loi Carrez et non de la surface habitable.

Informations générales sur l'appartement

Surface loi Carrez : _____ m²

Vérifier pièce par pièce les surfaces, les revêtements de sol, leur état, la présence ou non d'aération dans les pièces d'eau.

Pièce	Surface	Sol	Remarques/Etat
Salon/séjour			
Salle à manger			
Cuisine			
Salle de bains			
Chambre 1			

Type de fenêtres : Double vitrage Simple vitrage

État des fenêtres : Parfait Bon À changer

État général de l'appartement : Parfait Bon À rafraîchir Gros travaux

Depuis de nombreuses années, nous soulignons cette confusion et la réalisation de cette étude montre qu'il y a encore beaucoup à faire sur le sujet, tant auprès des professionnels que des particuliers.

¹⁴ La surface habitable est définie par l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation tandis que la superficie privative (ou « Loi Carrez ») l'est aux articles 46 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-1 et 4-2 du décret du 17 mars 1967.

¹⁵ Article 3-1 Loi du 6 juillet 1989.

Parfois, il peut s'agir d'une simple maladresse, avec une inversion des superficies. Telle cette annonce passée par un agent immobilier et qui a interverti les valeurs des surfaces totale et habitable.

VUE GLOBALE

- Surface totale : 87,4 m²
- Type d'appartement : F5

ÉQUIPEMENTS

GÉNÉRAL

- WC séparés
- Chauffage : Individuel gaz
- Eau chaude : Individuelle gaz
- Ascenseur
- Balcon

Entrée (7,1 m ²)	Séjour (15,7 m ²)
salle à manger (14,3 m ²)	Chambre (13,3 m ²)
Chambre (10,4 m ²)	Chambre (10,3 m ²)
Cuisine (7,3 m ²)	Salle de bains (3,1 m ²)
WC (0,9 m ²)	Dégagement (5,0 m ²)

Surface habitable : 96,5 m²

Nombre de pièces : 5 [Masquer]

Dans d'autres cas, la confusion est réelle et peut porter préjudice aussi bien au bailleur qu'au locataire. Dans l'annonce ci-dessous, l'agent immobilier mentionne la Loi Carrez (23,63 m²) et la surface totale au sol (27 m²) pour ensuite faire référence à la surface habitable, mais en y reproduisant la surface au sol (27 m²). Or, la surface habitable ne peut en aucun cas coïncider avec la surface au sol ou de plancher et ne peut être égal, au mieux selon les caractéristiques du bien, qu'à la superficie Carrez, donc 23,63 m² dans ce cas précis.

DESCRIPTION DU BIEN

L'agence Dauphine Rive Gauche 6ème Nord vous propose à la location dans un immeuble ancien du XVII^e arrondissement à deux pas des métros Odéon - Saint Michel. Au dernier étage au calme de l'activité de la rue Saint André des Arts, magnifique studio (loi carrez 23,63 m² et surface totale au sol 27 m²) comprenant : une entrée avec cuisine, une pièce principale avec deux fenêtres sur une cour clair et propre plein Ouest, une salle d'eau avec water-closet et fenêtre sur cour. Lumineux, calme et à proximité des commerces, cet appartement est idéalement placé dans un quartier animé du VI^e arrondissement.

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

LOGEMENT

Type d'habitation : Appartement

Surface habitable : 27 m²

A cela se rajoute la tentation, même de bonne foi, d'additionner la superficie de lots distincts, ce qui a naturellement une incidence sur le montant du loyer. L'annonce suivante porte sur un 4-pièces d'une superficie de 112 m² et dont le loyer est de 2 827 €.

Paris 10e (75010)

4 pièces / 3 chambres / 112 m²

Très beau 4 pièces, entièrement rénové, situé boulevard de Strasbourg dans le 10ème arrondissement de Paris (métro Strasbourg Saint-Denis).

Appartement de 102,50 m² dans un immeuble calme et sécurisé avec ascenseur, composé d'un séjour lumineux avec cuisine ouverte aménagée, trois chambres, d'une salle de bain avec toilettes, d'une salle de douche et toilettes indépendantes.

L'appartement est, également, doté de plusieurs rangements.

Une chambre de service de 10 m², accessible par ascenseur, et une cave complète ce bien.

Loyer : 3000€ charges comprises (dont 173€ de charges).
Dépôt de garantie : 2 827€.

A ceci près qu'en réalité, la surface du bien est de 102,50 m², une chambre de service séparée de 10 m² et située à un autre étage ayant été prise en compte. Si l'on considère les 112 m², alors le loyer est conforme et est même inférieur de plus de 73 € au maximum autorisé. En revanche, si l'on ne prend en compte que la superficie du logement principal, ce qu'il convient de faire en réalité, c'est-à-dire 102,50 m², alors le loyer excède de plus de 172 € le plafond requis.

Dans le même registre, nous avons ce particulier qui inclus dans la superficie du studio les 2 m² des toilettes situées sur le palier au motif qu'elles sont privatives.

Paris 2e (75002)

1 pièce / 12 m²

Au centre de Paris, dans le quartier du sentier, rue des jeuneurs. A 600m de la place des Victoires, 15min à pieds de la place de l'Opéra, du Louvre, Etienne Marcel ou du Centre Georges Pompidou.

Appartement meublé, 12 m² (10m² + wc palier a usage privatif 2m²), au 3ème étage, grande fenêtre sur cour, cuisine équipée (évier, micro onde, plaque, réfrigérateur, rangements), douche, évier, wc mitoyens mais privatifs (accès par clé). Canapé lit. Belle hauteur sous plafond. Nombreux rangements.

Bail meublé, 1 an reconductible. Début de bail le 15 Decembre 2021

La caution s'élève à 2 mois de loyer.
Loyer 590 E/mois charges comprises.

Mais après tout, l'indication de la superficie est-elle si importante ? Le bailleur ci-dessous devait certainement penser qu'il s'agit d'une information surfaite vu qu'il ne mentionne que le nombre de pièces.

Paris 20e (75020)

1 pièce

Studio meublé et équipé comprenant : entrée avec coin cuisine (bloc évier, plaques chauffantes, frigo, meubles haut et bas). Pièce principale avec lit pour 2 personnes, armoire, penderie, table, chaises et bureau. Plus une salle d'eau (lavabo-douche et wc). Au 3eme étage ascenseur. Très propre et chauffage collectif.

Loyer 665e + 60e provisions charges et chauffage.

Il va sans dire qu'il est impossible pour le candidat locataire de contrôler ainsi la conformité du loyer (d'autant que le propriétaire a fait l'effort de mentionner le loyer hors charges, ce qui est loin d'être une généralité), ni même d'apprécier le prix proposé par rapport au bien. D'où l'importance des dispositions de la loi 3DS qui permettront désormais d'avoir des annonces mentionnant les principales informations du logement, et notamment sa surface habitable.

5. Celui qui cherche à contourner l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers s'applique aux logements constituant la résidence principale du locataire et relevant de la loi du 6 juillet 1989, qu'il s'agisse d'une location nue, meublée ou d'un bail mobilité. Les baux professionnels ainsi que les logements de fonction sont ainsi exclus du dispositif¹⁶. De fait, il suffit pour un propriétaire de dire que le bien loué constitue une résidence secondaire ou un logement de fonction pour échapper à l'encadrement des loyers. Si ce type de pratiques était relativement rare les années précédentes, elles se sont développées en 2021.

¹⁶ Art. 2 Loi du 6 juillet 1989.

Dans l'exemple ci-dessous, le bailleur propose un studio meublé dans le cadre « *d'un bail de droit commun, résidence secondaire ou logement de fonction* ». Si l'on devait prendre en compte un loyer de 1 080 € (correspondant à la moitié du dépôt de garantie), alors celui-ci excéderait de 72 € environ le maximum autorisé.

Location meublée studio 25 m² Paris 16E (75116)

1.200 €

1 pièce / 25 m²

Nous louons un très joli studio meublé lumineux et calme.

Bail de droit commun, résidence secondaire ou logement de fonction de préférence.

Paris 16ème Trocadéro Rue de la Pompe. Situé au 3ème étage (sur 4) avec ascenseur, 1 pièce principale avec volets électriques (nombreux rangements) 1 cuisine séparée toute équipée (lave-linge; lave-vaisselle, four combiné; plaques induction), 1 salle de bains avec baignoire et wc).

Proche tous commerces.

Dépôt de garantie : 2.160 €

Autre exemple, où il est également précisé une préférence pour un bail société ou Code civil.

2p proche batignolles
1 700 € Charges comprises

Description

PRCHE BATIGNOLLES -
Appartement meublé de type 2 pièces, rénové avec gout, et d'une surface d'environ 47 m², en parfaitement état.
L'appartement dispose d'une entrée desservant une salle d'eau avec WC et équipée d'une machine à laver. Une spacieuse chambre avec rangements et lit double, un séjour double avec canapé, une table basse et un TV écran plat, table à manger avec chaises.
Une cuisine équipée et aménagée
Équipement: lave-vaisselle, four, micro-onde, plaque, réfrigérateur..
4ème étage sans ascenseur d'un immeuble ancien.
Chauffage individuel au gaz.
De Préférence bail Société ou Code Civil.
Frais de location 12,5% du loyer annuel.

On peut voir que les honoraires sont de 12,5 % HT du montant du loyer annuel alors que dans le cadre d'une location classique, ceux-ci sont plafonnés et ne peuvent excéder 12 €, 10 € ou 8 € / m² de surface habitable, selon la localisation géographique du logement. Sur Paris, le plafond est de 12 € / m², soit 564 € à la charge du locataire (le bien faisant 47 m²). Si l'on estime les provisions mensuelles pour charges à 200 € mensuels, le loyer mensuel est alors de 1 500 €, soit 18 000 € par an. La rémunération du professionnel serait alors de 12,5 % x 18 000 €, soit 2 250 € HT, 2 700 € TTC. Une somme plus de 4 fois supérieure à celle perçue dans une location classique. On comprend donc pourquoi d'aucuns cherchent à contourner l'encadrement des loyers et à proposer des baux alternatifs...

6. Celui qui a un problème avec son loyer ou ses charges

Dans l'annonce ci-après, le bailleur indique un loyer de 820 € CC (charges comprises). Or, l'enveloppe se décompose comme suit : un loyer de 680 € et des charges mensuelles de 100 €, soit un coût total de 780 €, et non de 820 €.

2 pièces • 1 chambre • 37 m² • Étage 0/1

820 € CC

Description du professionnel

EXCLUSIVITÉ - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL À louer : dans la ville de LA COURNEUVE (93120) venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 37 m². Il comporte une chambre, une cuisine et une salle d'eau. Un chauffage convecteur individuel électrique est installé dans l'appartement. Cet appartement se situe dans une petite résidence d'un étage. Le bâtiment a été construit en 1940. Il est en bon état général. Un interphone assure un accès sécurisé à l'immeuble. L'appartement se trouve dans la commune de La Courneuve. Il y a des écoles de tous types à moins de 10 minutes du bien. On trouve le métro et l'arrêt de tram à deux minutes de l'appartement. Il y a un institut universitaire, tout un panel de restaurants et deux bureaux de poste à quelques minutes. Enfin 2 marchés animent le quartier. Cet appartement de 2 pièces est proposé à la location pour un loyer mensuel de 680 euros, hors charges, avec 100 euros de provision sur charges. Un dépôt de garantie de 680 euros est demandé. Il a une note DPE de classe E (328 kWh/m²/an). Côté émissions de gaz à effet de serre, l'indice GES est également de catégorie E. N'hésitez pas à nous contacter pour plus de renseignements sur cet appartement en location à LA COURNEUVE. Copropriété de 4 lots. Charges annuelles : 500.00 euros.

Surtout, l'annonce précise que le coût des charges annuelles est de 500 €. Si tel est effectivement le cas, pourquoi réclamer 100 € de provisions mensuelles, soit un montant de plus du double que celui correspondant aux dépenses réelles (1 200 € vs 500 €) ?

Dans un autre registre, cette annonce passée par un professionnel et qui indique des charges forfaitaires de... 1 € / mois, ainsi qu'un complément de loyer de 0,01 €... Peut-être une erreur de saisie ou un problème informatique.

Le loyer mensuel est de

800 €

Charges comprises, dont :

- Complément de loyer : 0,01 €
- Charges forfaitaires : 1 €

Honoraires TTC à la charge du locataire : 399 €
dont honoraires TTC réalisation état des lieux : 1 €

Enfin, dernier exemple des difficultés de certains bailleurs à présenter de façon simple le montant de leur loyer et des charges mensuelles. Dans l'annonce suivante, le bailleur fait mention d'un prix de 1 500 € charges comprises, pour ensuite indiquer que le loyer est 1 760 € charges comprises. Sauf que les 1 500 € initiaux comprennent bien différents postes de charges. Ainsi est-il précisé que les 1 500 € comprennent, outre le loyer, « la conciergerie, le nettoyage des parties communes et les frais de gestion et de maintenance » tandis que les 260 € mensuels comprennent « l'eau chaude, l'électricité et le chauffage ». Certains postes de charges ont donc été inclus dans le loyer, ce qui est prohibé. Avec un tel procédé, le locataire est dans l'incapacité de contester les charges de gardiennage qui lui sont imputées ou de demander des précisions quant aux obscurs « frais de gestion et de maintenance », lesquels incombent généralement au bailleur.

Appartement 3 pièces traversant lumineux équipé

1500 € Charges comprises

Appartement au 3ème étage avec ascenseur dans un immeuble sécurisé avec gardien/conciergerie 6 jours sur 7.

Trois pièces traversant avec un salon+séjour très lumineux donnant sur cour, exposition Sud.

Une cuisine complètement aménagée donnant directement sur le salon en bonne état et équipé de : four, lave vaisselle, plaque induction, frigo, vaisselle, etc..

Deux grand chambres avec lit double

Des toilettes séparées avec cuvette suspendue et une salle d'eau récemment rénové.

Pas de perte d'espace, placards et rangements encastrés.

Meublé et équipé : table extensible, 4 chaises, canapé lit, lits, matelas, étagères, lave linge, aspirateur sans sac, etc..

Bonne état générale

Quartier vif et sympa à proximité immédiate des parcs, Butte de Chaumont, Piscine, la Villette, écoles, et commerces.

Le prix intégrant toutes les frais et charges est de 1760 €/mois (rien reste à votre charge) :

1500€/mois forfaitaires pour

- Loyer
- Conciergerie / nettoyage parties communes
- Frais de gestion et maintenance

260€/mois forfaitaires pour

- Eau chaude
- Electricité
- Chauffage

Pour plus d'information et pour faire une visite sur RDV, n'hésitez pas à nous contacter.

7. Celui qui facture à tout va

Les frais imputables au locataire sont règlementés tant au regard de leur nature que de leur montant. Les honoraires de location (ou « *frais d'agence* » dans le langage courant) ne sont dus que si un professionnel intervient dans la mise en location et qu'il réalise, de façon cumulative, la constitution du dossier du candidat locataire, la visite des lieux et la rédaction du bail. La somme imputée au locataire ne peut alors excéder un plafond variant selon la localisation géographique du logement et sa superficie (12 €, 10 € ou 8 €/m²). De même, l'état des lieux d'entrée ne peut excéder 3 €/m² de surface habitable¹⁷. Ainsi, pour un logement de 50 m², le locataire aura à s'acquitter de la somme de 150 € au titre de l'état des lieux.

¹⁷ L'état des lieux de sortie ne peut être facturé au locataire (cf. article 4 de la loi du 6 juillet 1989).

Dans l'annonce ci-après, le bailleur facture l'état des lieux 180 € pour un 32 m², soit près du double du montant maximum imputable (96 €).

Location t2

2 Pièces · 32 m² · Paris 75011

1 300 € Charges comprises

Description

A quelques minutes à pieds du metro République, un T2 en location Rue de la Folie Méricourt 75011. Situé au 5^{ème} étage. La pièce de vie est lumineuse. La cuisine est équipée avec une plaque de cuisson induction, une hotte. La salle d'eau, quant à elle, dispose d'une douche, avec une armoire avec miroir et d'un WC avec un meuble vasque. Belle prestations pour ce T2 en location se trouvant dans le quartier de République avec ses nombreux commerces à proximité. Loyer : 1200 euros + 100 euros de forfait charges soit 1300 euros CC. Aucun frais d'agence, particulier à particulier. Etat des lieux effectué par huissier de justice 180 € à la charge du locataire. Dépôt de garantie : un mois de loyer hors charges. Un dossier complet sera demandé pour la visite avec les documents suivants à fournir pour le candidat 1) Pièce d'identité 2) 3 derniers bulletins de salaire 3) Dernier avis d'imposition 4) 3 dernières quittances de loyer ou Taxe foncière 5) carte étudiant ou contrat de travail Pour déposer votre dossier de candidature merci de me contacter par mail

Ou encore ce bailleur qui facture 380 € la rédaction du bail, alors même que le logement est loué en direct, sans passer par une agence immobilière.

Description

Particulier loue un appartement de 40m2 non meublé
libre de suite Paris 12
2 pièces + cuisine équipée
Entièrement rénové comprenant : séjour, chambre, cuisine, salle d'eau douche & wc.
Chauffage individuel au gaz.

(Proche gare de Lyon et Bastille)

Métro Daumesnil, ou Dugommier commerces de proximité
3eme étage ascenseur digicode
Très clair Pas de vis à vis
Montant des charges inclut : 80 € comprenant l'eau froide
Modalité de récupération des charges locatives : provision avec régularisation annuelle
Libre de suite, pas de frais d'agences

Frais de rédaction de bail : 380 € ttc
Merci de me contacter par téléphone pour visiter svp
Agences s'abstenir merci
1260 charges inclus

Plus original, ce propriétaire qui précise que le montant du loyer englobe le coût de la garantie « impayés » qu'il a souscrite, faisant ainsi supporter au locataire une charge qui ne lui incombe pas.

Description

T2 meublé et libre à partir du 15/02/2022.
Bien lire l'annonce avant de nous contacter svp.
Nous demandons une garantie pour les locataires (via prestataire externe type Unkle ou Garantme). Le prestataire valide votre dossier et votre éligibilité.
Le prix du loyer affiché inclut le coût de cette garantie qui est supporté par le locataire (3,5% du loyer)
Merci de vous présenter ainsi que votre situation lors du 1er contact.

Appartement tout équipé :

- chambre avec lit / placard et rangements
- salon avec canapé et mobilier
- cuisine équipée (four / lave vaisselle / lave linge)
- Salle de bain avec WC indépendants
- balcon

Logement situé au 3ème étage sur 6 étage (pas d'ascenseur)
700m à pied du métro Fort D'Aubervilliers

Loyer : 860€ + 30€ de frais d'assurance
Charges comprises au loyer / Internet et Electricité à charge locataire.

8. Et tous les autres...

Certaines annonces regorgent de maladresses, d'abus ou prètent tout simplement à sourire. Petit tour d'horizon de la cuvée 2021.

On peut trouver ce bailleur qui réclame à chaque candidat locataire copie du dernier relevé bancaire, alors même qu'il est interdit de demander ce document, sous peine d'encourir une amende administrative de 3 000 €¹⁸.

Description

Appartement St Ouen 1 pièce(s) 15.10 m2

Dans un petit immeuble entretenu dans le quartier DEBAIN Un beau studio totalement refait à neuf et lumineux. Cet appartement se compose d'une pièce principale avec une cuisine ouverte aménagée, d'un couloir et une salle d'eau. **COUP DE COEUR ASSURE!! Venez visiter.**

Conditions de solvabilité: Envoyer nous vosre dernier relevé bancaire muni d'une pièce d'identité en privé

Dépôt de garantie : 490 €

Montant des charges : 25 € / mois

¹⁸ Article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 et décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015.

Ou encore ce bailleur qui précise que l'électricité est comprise dans le forfait charges, mais dans la mesure d'une « consommation raisonnable »...

Charmant studio avec jardin à Porte de Paris
750 € Charges comprises

Description

Joli studio à l'espace optimisé dans une résidence calme, soignée et sécurisée classée patrimoine de la ville.
Entièrement rénové et meublé, tout y est aménagé sur mesure avec une mezzanine. Il donne sur un grand jardin de résidence.
Sis dans le triangle d'or de Saint-Denis, la situation est idéale dans le centre historique. Boutiques, magasins, marché à proximité.
Desservi à quelques minutes de marche par le metro I13, rer D et tram.
Charges incluses dans le loyer:
Charges de copropriété
Eau
Electricité (dans la mesure d'une consommation raisonnable)
Chauffage
Internet

Merci aux intéressés de me contacter en prenant le soin de bien se présenter dans le message, avec des détails de garanties financières, emploi, études, durée de location, date d'entrée etc.

... ou, plus léger, celui qui souhaite des locataires « autonomes et faciles à vivre ». Le rêve de tout bailleur en fait.

2 pièces 11ème arrondissement
1 375 € Charges comprises

Description

Situé au 5ème étage (sur 6) dans un immeuble haussmanien composé de 3 cages d'escalier et d'une cour centrale.
L'appartement est entièrement meublé et équipé. L'électricité reste à la charge des locataires.
Le chauffage est électrique mais l'isolement est bon.
Il y a un ascenseur, une concierge.
L'appartement est calme et lumineux, agréable à vivre.
Le métro voltaire (ligne 9) se situe au pied de l'immeuble. Nation est à 2 stations de métro.
N'habitant pas Paris, je recherche des locataires assez autonomes et faciles à vivre.
L'appartement est libre à partir du 27 décembre.
Merci de ne visiter que si vous êtes vraiment intéressé.

On appréciera ce propriétaire qui, soucieux du bien-être de ses locataires, déconseille son logement aux personnes trop grande, ceci pour « un meilleur confort de vie ».

Informations clés : Chambre à louer Paris 19 (Paris 75)

Petite chambre bureau

Chambre BUREAU meublée (4e étage sans ascenseur) avec lit une place en mezzanine, avec une grande fenêtre, avec douche et lavabo, plaque électrique, four, réfrigérateur, petit équipement de cuisine (vaisselle, ...), une table, une chaise, petite penderie, Prise télé et téléphone, WC sur palier (2 usagers) . (Idéal pour une personne pas trop grande pour un meilleur confort de vie). Immeuble avec digicode, interphone. Métro Télégraphe, station vélos et autos électriques. Commerces proches. Suivant la nature du bail, il ne donne pas droit à l'aide au logement.

Garantie et caution demandée. Profil souhaité, salarié(e) avec garant , étudiant(e) avec garantie parentale.

Mais la palme est sans doute à attribuer à ce propriétaire qui dit que son logement est « *un vrai petit bijou* » et qu'il est « *inutile de demander des photos* » !

Idéal pour deux étudiants.

Très bel immeuble, appartement très propre et calme, un vrai petit bijou à visiter sur place.
Inutile de demander des photos.

Chaque colocataire dispose son espace de vie privée et équipée.
L'idéal aussi pour un couple avec un adolescent.

Location meublée et à l'année.

PS: Pas de visite sans dossier de candidature.

Les documents à fournir :

Pièces d'identité valide - Ressources - derniers quittances de l'ancienne location - Garants.

RESULTATS DE L'ENQUETE

Remarques préalables. Cette enquête présente la particularité de porter sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris, mais également sur le territoire de Plaine Commune (93). Or, les précédentes ne portaient que sur Paris, ville dont la mise en place de ce dispositif remonte à 2015. C'est pourquoi l'évolution générale de l'application de l'encadrement des loyers sur la période antérieure à 2021 se confond avec celle de Paris.

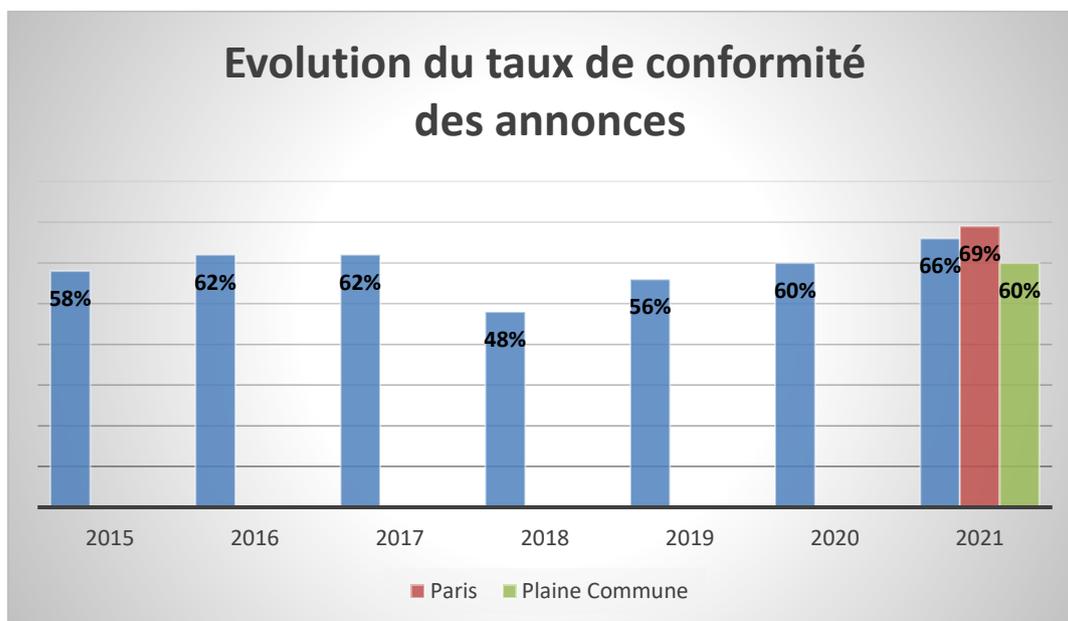
I- TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES

1. Sur la totalité des annonces

Sur les 1 560 annonces retenues dans le cadre de cette étude (1 000 pour Paris, 560 pour Plaine Commune), 1 025 respectent l'encadrement des loyers, soit un taux de conformité de 66 % environ. Un résultat supérieur à celui de 2020 mais qu'il convient de nuancer.

	Annonces conformes	Annonces non conformes	Total	Taux de conformité	Taux de non-conformité
Paris	691	309	1 000	69 %	31 %
Plaine Commune	334	226	560	60 %	40 %
Ensemble	1 025	535	1 560	66 %	34 %

En effet, le taux de conformité sur Paris est de 69 %, soit 9 points de plus par rapport à 2020. En revanche, Plaine Commune affiche un taux de conformité de 60 %, un résultat très satisfaisant dans la mesure où il s'agit de la première année où l'encadrement des loyers est mis en place sur ce territoire.



A titre de comparaison, le taux de conformité des annonces sur Paris en 2015, c'est-à-dire lors de la mise en place de l'encadrement des loyers, était de 58 %.

Si l'on omet la période 2017-2019 qui se caractérise par la suppression et le rétablissement de l'encadrement des loyers à Paris, l'année 2021 présente le taux d'évolution le plus important depuis la réalisation de cette étude, soit 6 points de plus par rapport à 2020, 9 points pour la seule ville de Paris. Reste à expliquer cette amélioration. Plusieurs facteurs sont ici à prendre en compte.

Avec 66 % de conformité (69 % sur Paris), l'année 2021 présente les meilleurs résultats jamais observés depuis 2015.

Il ne fait aucun doute que la crise sanitaire a eu un impact sur les loyers pratiqués. Les confinements et restrictions de déplacements ont limité les nouvelles locations. Par ailleurs, les locations saisonnières ayant été fortement limitées sur cette période, il en est résulté une mise sur le marché de logements supplémentaires, notamment meublés, ayant entraîné la nécessité pour les bailleurs de revoir à la baisse leurs loyers.

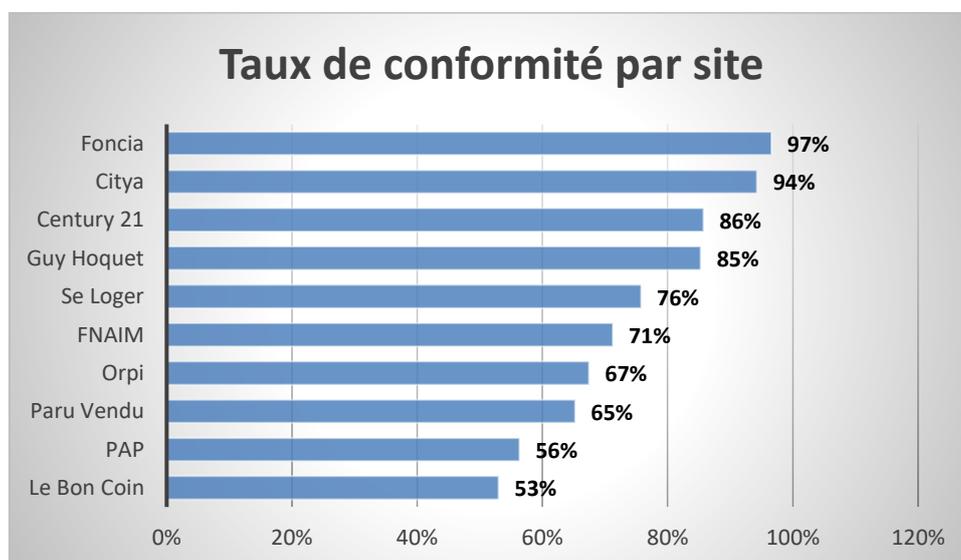
Eventuellement, l'existence de sanctions financières pour les bailleurs qui ne respecteraient pas les prix plafonds pourrait justifier également ce résultat, mais le très faible nombre de procédures engagées par la Préfecture en ce domaine (une dizaine) nous oblige à relativiser, malheureusement, la portée de cet argument.

Enfin, il est vrai que le dispositif demeure de plus en plus connu, ce qui n'est pas sans avoir un impact sur son application effective.

En tout état de cause, nous constatons que le taux de conformité des annonces ne cesse d'augmenter depuis 2019 et même s'il est trop tôt pour estimer quantitativement l'impact de la crise sanitaire sur ce point, l'écart avec 2020 est tel que l'on peut légitimement penser que l'année 2021 aurait malgré tout montré une amélioration. Mais il faudra attendre les résultats de l'année prochaine pour confirmer ou non cette intuition.

2. Selon les sites Internet consultés

Sur les 10 sites Internet consultés pour la réalisation de la présente étude, les taux de conformité varient entre 53 % (*Paru Vendu*) et 97 % (*Foncia*), qui frôle le sans fautes. En tête du classement se trouvent 3 sites appartenant à des professionnels (*Foncia*, *Citya* et *Century 21*). Sans surprise, les sites utilisés uniquement pour les annonces de particuliers présentent les taux de conformité les plus bas, avec à peine la moyenne (53 %) pour *Le bon coin*. Ces résultats reprennent peu ou prou le classement de nos précédentes études. Quelques remarques cependant.



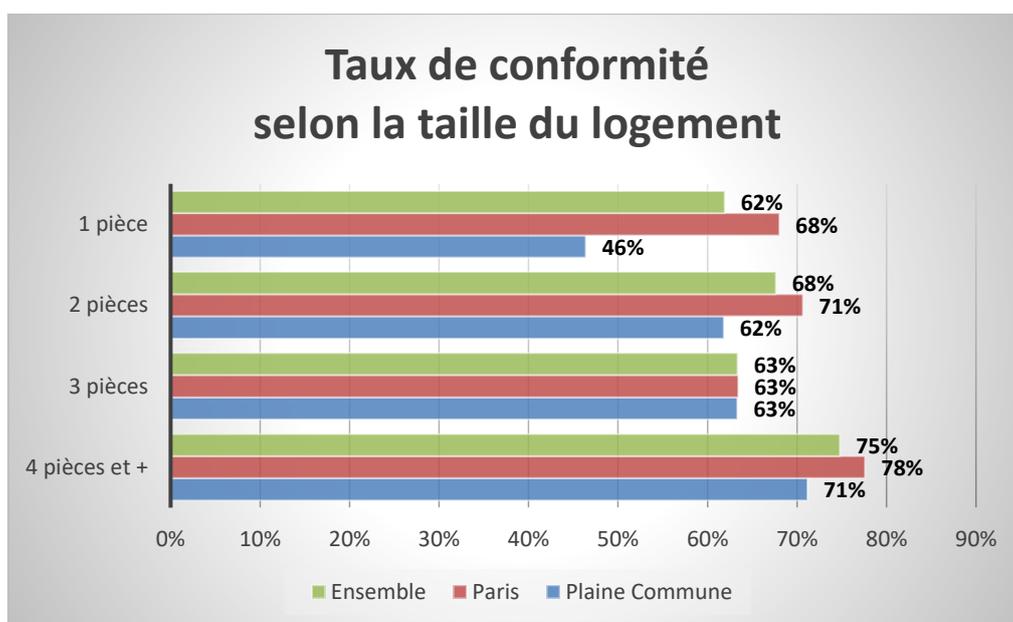
Tout d'abord, la différence entre les sites classés aux extrémités de notre classement est de 44 points, contre 66 en 2020. L'écart s'est donc réduit de façon significative.

Ensuite, et cela se confirme lorsque l'on calcule le taux de conformité des annonces au regard de leur auteur, les sites de professionnels font état d'un bien meilleur résultat que ceux des particuliers.

Enfin, on notera le taux de conformité de 86 % de Century 21. Il s'agit du meilleur taux de cette agence depuis 2015, date de réalisation de notre première étude. Rappelons que la CLCV a introduit en 2020 une action judiciaire à l'encontre de Century 21 en raison du nombre important d'annonces jugées non conformes depuis 2015 par la CLCV (en moyenne 34 %, soit 66 % d'annonces considérées comme conformes par la CLCV). Il conviendra de mesurer si ce redressement du taux de conformité de Century 21 se confirme au cours des prochaines études.

3. La taille du logement

Le montant du loyer est déterminé en fonction du nombre de pièces du logement, le prix au mètre carré variant selon qu'il s'agisse d'un studio ou d'un 2-pièces par exemple. Cette catégorisation se traduit par des taux de conformité différents, ce que nous constatons depuis la réalisation de notre première étude. **Ainsi, le taux de conformité des annonces est-il de 62 % pour un studio alors qu'il est de 75 % pour un 4-pièces.**



Cependant, ces résultats varient selon le territoire considéré. A titre d'exemple, **le taux de conformité des studios parisiens est de 68 % alors qu'il n'est que de 46 % pour ceux situés sur Plaine Commune.** Et, de manière générale, les taux de conformité des logements parisiens sont systématiquement supérieurs à ceux des séquano-dionysiens. Seuls les 3-pièces ont un taux identique, aussi bien dans la capitale que sur Plaine Commune.

Nous constatons un phénomène déjà rencontré en 2020, à savoir une diminution du taux de conformité des 3-pièces alors que, d'ordinaire, ce taux est croissant avec la taille du logement. Il passe ainsi de 68 % à 63 % pour ensuite remonter à 75 %. Ce phénomène se constate également pour Paris mais est très limité sur Plaine Commune. Ici, le taux de conformité des 3-pièces est de 63 % alors que ceux des 2-pièces et 4-pièces sont respectivement de 62 % et 71 %.

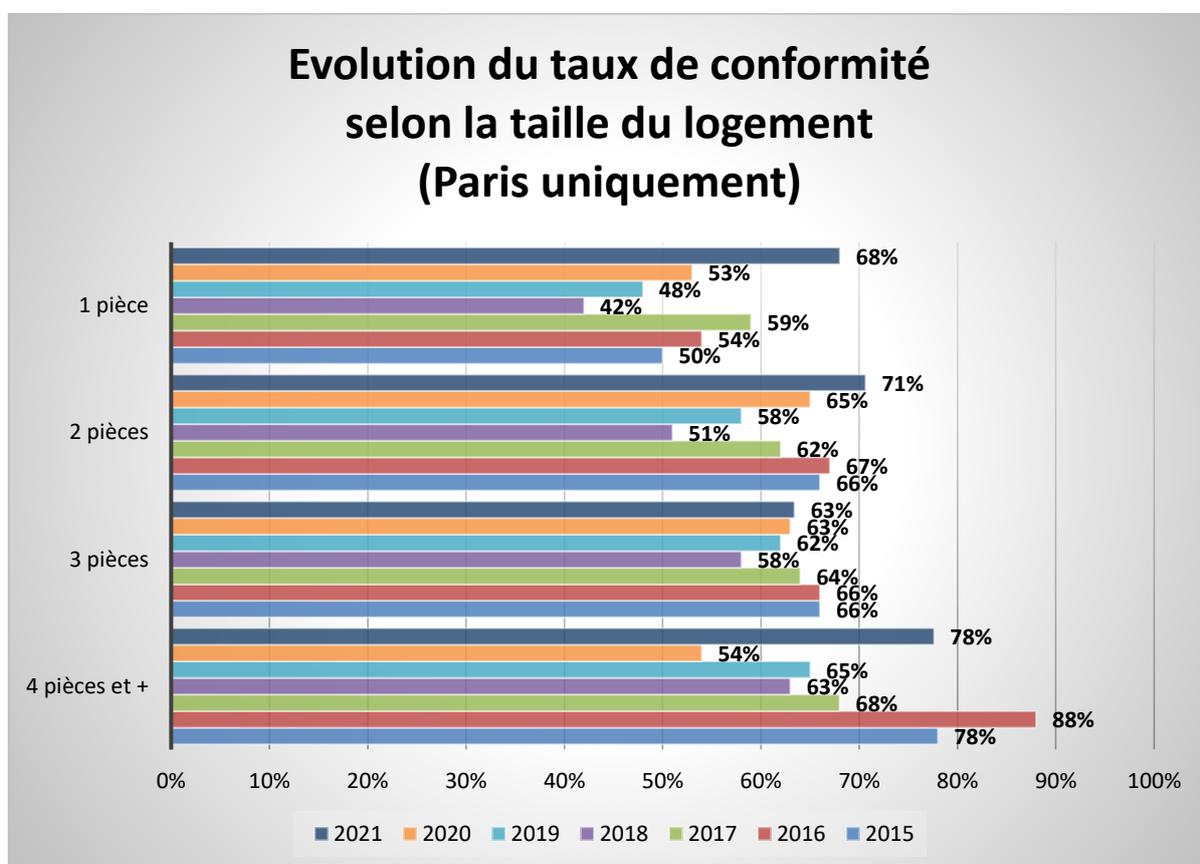
Quelle que soit la taille du logement, l'encadrement des loyers est davantage respecté à Paris que sur Plaine Commune.

Bien que la hausse soit minime (1 point de différence), il n'en demeure pas moins que les logements situés sur Plaine Commune connaissent un taux de conformité croissant selon le nombre de pièces.

Indépendamment de cela, une constante se dessine année après année, à savoir le fait que le taux de conformité des studios est systématiquement le plus bas, quel que soit l'échantillon étudié (ensemble du panel, Paris ou Plaine commune).

Les studios ont le taux de conformité le plus bas.

Concernant plus précisément la Capitale, on constate que les taux de conformité de l'année 2022 sont parmi les meilleurs observés depuis la réalisation de cette étude. Cela est particulièrement vrai pour les studios (68 % de conformité alors que le meilleur score était de 59 % en 2017, soit neuf points de moins). L'écart est un peu plus resserré en ce qui concerne les 2-pièces. Si, pour ces logements, le taux de 71 % est le meilleur, il avait atteint les 67 % en 2016, soit seulement 4 points de différence.



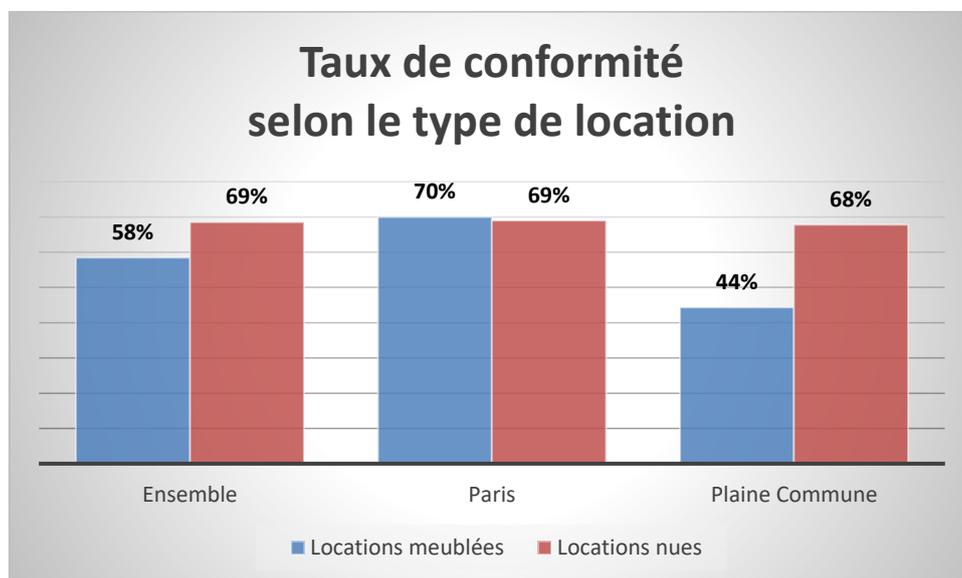
En revanche, pour les 3-pièces, le taux de l'année 2021 est de 63 % alors qu'il était de 66 % en 2015 et 2016. On constate donc une certaine stagnation, voire un fléchissement, concernant ces logements.

Enfin, pour les 4-pièces, le meilleur score est de 88 %, atteint en 2016 et le taux de 2022, à savoir 78 %, avait déjà été constaté en 2015. Pour autant, il s'agit du résultat le plus élevé observé depuis 2016, les taux de conformité étant, dans l'intervalle, largement inférieurs à 78 %. Pour preuve l'année 2020 qui s'illustre avec 54 % de conformité.

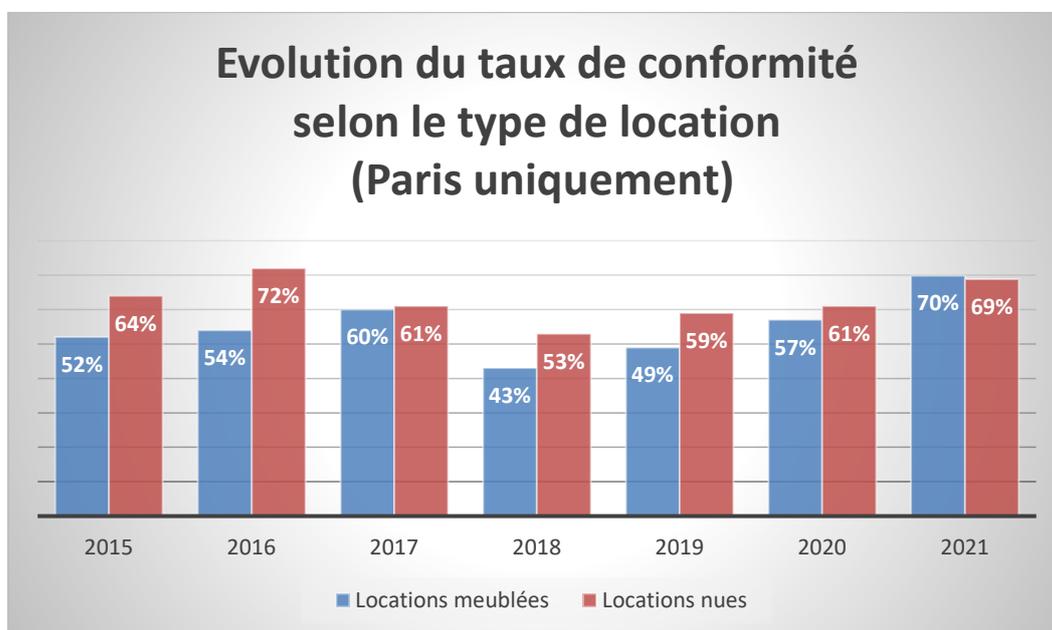
En conclusion, indépendamment du territoire étudié, les résultats selon la taille du logement confirment la bonne application de l'encadrement des loyers sur 2021, notamment sur Paris, même si, de manière générale, des progrès significatifs demeurent à faire.

4. Le type de location

Nos précédentes études ont montré une différence d'application de l'encadrement des loyers selon le type de location, à savoir le caractère meublé ou vide du logement. Ce point est confirmé cette année encore, mais avec néanmoins une spécificité concernant Paris.



De manière générale, **on constate que l'encadrement des loyers est davantage respecté pour un bail nu que meublé, les taux de conformité étant respectivement de 69 % contre 58 %, soit 11 points d'écart.** Cependant, sur Paris, la situation est différente. Pour la première fois depuis 2015, le taux de conformité des locations meublées est supérieur à celui des locations nues. L'écart est certes faible (1 point), mais le caractère inédit de la situation mérite d'être souligné.



Il faut remonter à 2017 pour constater un écart identique, mais le taux de conformité des locations nues demeurait supérieur à celui des baux meublés. Par ailleurs, l'année 2021 marque le meilleur résultat pour les locations meublées depuis la réalisation de cette étude et le deuxième meilleur score toutes catégories confondues (le plus haut taux de conformité est de 72 % en 2016, pour les logements nus).

Il ne fait aucun doute que la crise sanitaire a eu ici un impact important. Devant l'impossibilité de procéder à des locations saisonnières, les propriétaires de logements meublés sont revenus à des baux classiques, entraînant une mise sur le marché de nombreux logements, entraînant de fait une baisse des prix. La situation sanitaire s'améliorant, les locations de courte durée pourront reprendre petit à petit dans les mois à venir. Reste à savoir comment le taux de conformité des locations meublées va évoluer à l'avenir.

Pour la première fois, le taux de conformité des locations meublées sur Paris est supérieur à celui des locations nues (70 % vs 69 %).

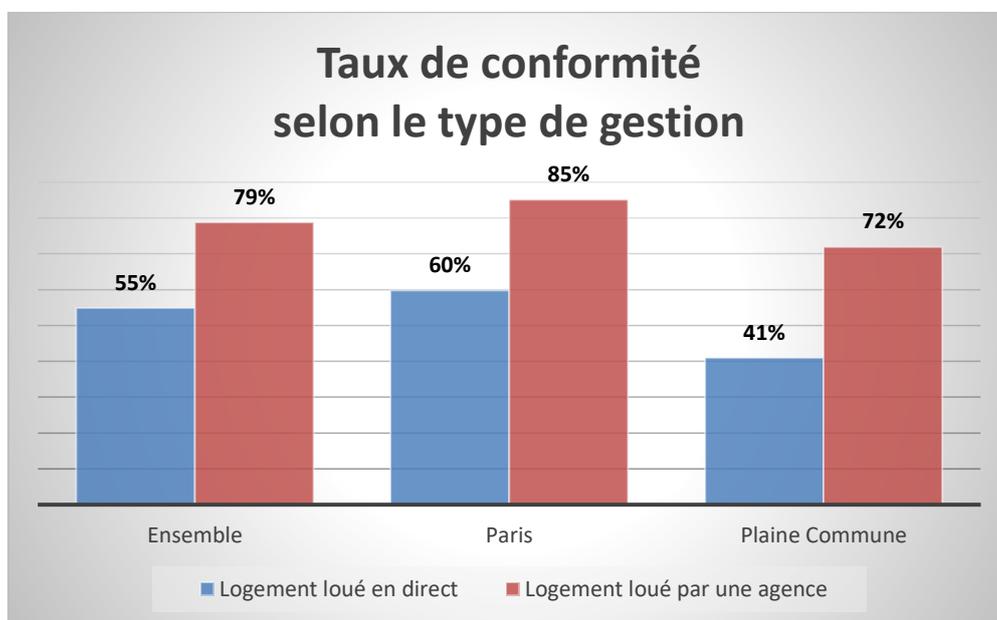
... mais un taux extrêmement bas sur Plaine Commune (44 %).

La situation sur Plaine Commune est en revanche très différente. Avec un résultat de 44 %, **le taux de conformité des locations meublées est l'un de plus mauvais jamais constatés**, le taux le plus bas étant de 43 % atteint en 2018, année où l'encadrement des loyers avait été annulé par les juridictions administratives. Par ailleurs, **l'écart entre les locations meublées et nues est de 24 points, soit la plus grande différence constatée depuis 2015**. On constate donc sur le territoire séquano-dionysien une faible application de l'encadrement des

loyers pour les locations meublées, à l'inverse des locataires nues, dont le taux de 68 % demeure très satisfaisant dans la mesure où ce dispositif vient de se mettre en place sur ce territoire.

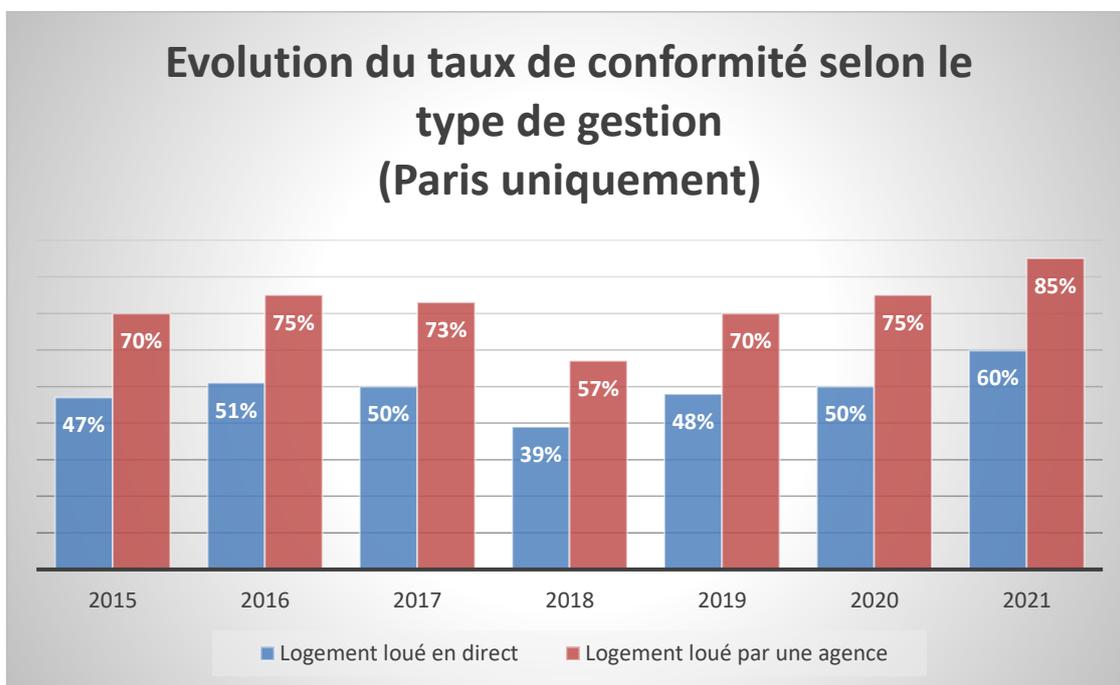
5. Le type de gestion

La gestion de la location, qu'elle soit directe ou intermédiée, a-t-elle une incidence sur l'application de l'encadrement des loyers ? Sur ce point, la réponse est clairement positive, les professionnels de l'immobilier ayant toujours eu un taux de conformité bien supérieur à celui des bailleurs louant en direct. Et l'année 2021 ne fait pas exception à la règle.



Sur l'ensemble de notre panel, on constate que 79 % des annonces passées par l'intermédiaire d'un professionnel sont conformes, contre 55 % pour un particulier, soit un écart de 24 points. Mais ici encore, les résultats sont très différents selon le territoire.

Concernant la capitale, les résultats sont les meilleurs constatés depuis 2015, avec 85 % de conformité pour les agents immobiliers et 60 % pour les particuliers. Si l'écart est important (25 points), c'est la première fois que les bailleurs louant en direct ont un résultat si élevé, les enquêtes précédentes montrant des taux de conformité avoisinant tout juste la moyenne.



On constate donc, sur Paris du moins, une réelle amélioration de la situation, tant du point de vue des bailleurs que des professionnels. Le territoire de Plaine Commune montre quant à lui des résultats plus mesurés. Si le principe demeure inchangé (une meilleure application de l'encadrement des loyers par les agents immobiliers) les taux sont bien moindres. Ainsi, **seulement 41 % des annonces passées par un bailleur sont conformes**, soit, ici encore, l'un des plus mauvais résultats jamais observés. En revanche, **les 72 % de conformité des professionnels s'inscrivent dans la moyenne des enquêtes précédentes**, les taux évoluant entre 70 % et 75 %, si l'on écarte l'année 2018 caractérisée par l'annulation de l'encadrement des loyers.

Si 55 % des annonces passées par un bailleur sont conformes, ce taux n'est que de 41 % sur Plaine Commune, contre 60 % à Paris.

De manière générale, si les résultats sont bons sur l'ensemble de notre panel, il est regrettable que de trop nombreux bailleurs fassent encore fi de l'encadrement des loyers. Le dispositif est désormais suffisamment ancien et médiatisé pour que l'excuse de la nouveauté ne puisse être invoquée. Par ailleurs, concernant les professionnels, si l'on ne peut que les féliciter de leurs très bons résultats, celui-ci demeure pour autant insuffisant. En effet, la crise sanitaire a eu un impact important de sorte que les 85 % de conformité peuvent résulter davantage des circonstances économiques que d'une réelle prise de conscience. Sur ce point, il convient de garder à l'esprit que les agents immobiliers, en tant que professionnels, sont non seulement tenus de respecter les textes en vigueur, mais doivent déontologiquement s'assurer que l'acte auquel ils prêtent leur concours préserve les intérêts de chacune des parties, à savoir le bailleur mais également le locataire.

En publiant une annonce dont le loyer excède le maximum autorisé, les professionnels commettent une faute engageant leur responsabilité civile, certes, mais également déontologique puisqu'ils pénalisent les locataires. Si certains bailleurs font pression auprès des agents immobiliers pour appliquer un loyer illégal, ces derniers doivent alors avoir le courage de refuser le mandat.

6. Répartition géographique des taux de conformité

Au-delà des modalités de gestion (en direct ou par l'intermédiaire d'une agence) et de la nature de la location (nue ou meublée), la localisation géographique du bien a également un impact quant au respect du dispositif de l'encadrement des loyers. Les tableaux suivants montrent le taux de conformité des annonces recueillies, soit par arrondissement, soit par commune. A noter que le taux de présence dans l'enquête mentionné concerne le territoire donné (Paris ou Plaine Commune) et non l'ensemble du panel.

Paris					
Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	1 %	100 %	XI	5 %	67 %
II	1 %	67 %	XII	6 %	72 %
III	2 %	68 %	XIII	6 %	72 %
IV	1 %	67 %	XIV	8 %	64 %
V	2 %	57 %	XV	16 %	73 %
VI	1 %	92 %	XVI	10 %	78 %
VII	3 %	81 %	XVII	10 %	66 %
VIII	2 %	79 %	XVIII	8 %	73 %
IX	1 %	60 %	XIX	7 %	55 %
X	4 %	59 %	XX	6 %	60 %

Concernant la capitale, on constate une grande hétérogénéité dans la représentativité des différents arrondissements, certains étant bien plus présents dans l'étude (le XV^e par exemple) que d'autres (le I^{er} ou le II^e). Différentes raisons à cela. Tout d'abord, les arrondissements ont des tailles très diverses les uns des autres, certains étant très importants (le XVI^e), tandis que d'autres sont bien plus modestes (les arrondissements historiques du centre de Paris, tels le I^{er} ou le II^e par exemple). Il est donc logique de trouver davantage d'annonces sur certains secteurs. Ensuite, les annonces de logements situés dans des arrondissements prestigieux sont parfois imprécises et peuvent laisser un doute quant à la possible application d'un complément de loyer. Nous avons alors dû écarter les annonces en question.

Sur l'application de l'encadrement des loyers dans la Capitale, on constate que 13 arrondissements ont un taux de conformité supérieur à la moyenne de notre étude (66 %) et 9 par rapport au taux de conformité des annonces sur Paris (69 %). Bien que peu présents dans l'enquête, les très chics VII^e et VIII^e ont un taux de conformité très important (près de 80 %). On constate une nette différence concernant les arrondissements davantage représentés, tels les XVI^e et XVII^e dont les taux de conformité sont respectivement de 78 % et 66 %, soit 12 points d'écart. Par ailleurs, certains arrondissements populaires ont des taux de conformité assez bas (55 % pour le XIX^e), ce que l'on constatait déjà lors de nos études précédentes. **Aucun arrondissement n'a un taux de conformité inférieur à la moyenne, ce qui n'a jamais été le cas auparavant.**

Concernant Plaine Commune, ici encore, on constate une inégalité dans la représentativité des différentes villes du territoire. Cela s'explique par le fait que nous avons procédé à une répartition proportionnelle des annonces au regard du nombre de logements locatifs privés dans chaque commune. Et, certaines villes étant très petite (L'île-Saint Denis par exemple), il en ressort des différences importantes de représentativité dans l'étude.

Plaine Commune		
Ville	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
Aubervilliers	22 %	46 %
La Courneuve	7 %	60 %
Epinay sur Seine	8 %	70 %
L'île Saint Denis	2 %	44 %
Pierrefitte sur Seine	6 %	69 %
Saint Denis	32 %	69 %
Saint Ouen sur Seine	16 %	55 %
Stains	5 %	46 %
Villetaneuse	2 %	67 %

Indépendamment de cela, on peut remarquer que 4 villes ont un taux supérieur ou égal à celui de l'ensemble de l'étude et 5 à celui du territoire séquanico-dionysien (60 %). Par ailleurs, 3 communes ont un taux de conformité inférieur à la moyenne.

II- LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

1. Le montant des loyers proposés

34 % des loyers proposés sont supérieurs au maximum autorisés (contre 40 % en 2020). Cependant, ce taux varie selon le territoire observé.

Taux d'annonces non conformes	
Paris	31 %
Plaine Commune	40 %
Ensemble	34 %

On constate ainsi un écart de 9 points entre Paris et le territoire de Plaine Commune. Par ailleurs, derrière ce taux de non-conformité se cache des réalités économiques extrêmement diverses, pénalisant parfois très fortement le locataire. En effet, les dépassements mensuels peuvent représenter aussi bien des sommes modiques que plusieurs centaines d'euros.

Sur l'ensemble de notre panel, le montant moyen de dépassement des loyers est de 118,98 € par mois, soit 1 427,76 € à l'année, avec un taux moyen de 15 %. En 2020, le montant mensuel du dépassement était légèrement supérieur (121,38 € par mois, soit 1 456,56 € à l'année) pour un taux moyen de 14 %.

	Montant moyen de dépassement (mois / an)	Taux moyen de dépassement
Paris	119,59 € / 1 435,08 €	13 %
Plaine Commune	118,14 € / 1 417,68 €	19 %
Ensemble	118,98 € / 1 427,76 €	15 %

Les montants moyens de dépassement sont quasi-identiques sur Paris et sur le territoire de Plaine Commune ; seul le taux moyen de dépassement est sensiblement différent. Cela s'explique par le fait que les loyers sont plus élevés à Paris de sorte que pour un montant de dépassement identique, sa valeur relative est moindre.

Enfin, on constate que la grande majorité des taux de dépassement sont compris entre 0 % et 20 %, voire moins selon la zone géographique. **Ainsi, sur Paris, 60 % des annonces non conformes ont un taux de dépassement inférieur ou égal à 10 %, alors que cette tranche ne concerne que 37 % des annonces sur Plaine Commune.**

Répartition des taux de dépassement			
	Paris	Plaine Commune	Ensemble
De 0 % à 10 %	60 %	37 %	50 %
De 11 % à 20 %	21 %	30 %	25 %
De 21 % à 30 %	10 %	15 %	12 %
De 31 % à 40 %	4 %	8 %	6 %
De 41 % à 50 %	4 %	5 %	4 %
De 51 % à 60 %	1 %	3 %	2 %
De 61 % à 80 %	0 %	2 %	1 %
81 % et +	0 %	0 %	0 %

Par ailleurs, 30 % des annonces non conformes ont un taux de dépassement compris entre 11 % et 20 % en Seine-Saint-Denis, contre 21 % sur Paris. Au-delà de 30 % de dépassement, les annonces se font extrêmement rares, voire sont inexistantes.

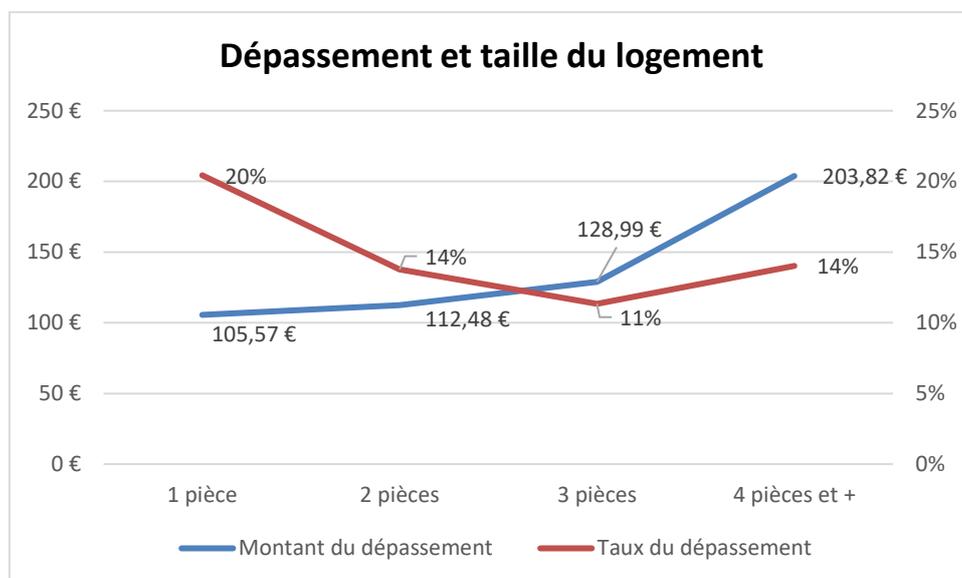
Il convient de ne pas oublier qu'un dépassement mensuel, même minime, aboutit à la fin de l'année à des montants importants. **Pour un loyer de 600 € qui comprendrait un dépassement de 15 %, cela représente un surcoût de plus de 78 € par mois, soit près de 940 € à l'année.** Une somme loin d'être négligeable...

2. Taux de dépassement et taille du logement

Le montant maximum du loyer est fonction du nombre de pièces que comprend le logement, à savoir 1, 2, 3 ou 4 pièces et plus¹⁹. La taille du bien rentrant dans la composition du loyer, il est alors intéressant de voir dans quelles proportions les taux et montants de dépassement varient.

¹⁹ Voir Annexe II.

Le graphe ci-dessous montre que si le montant du dépassement augmente avec la taille du logement, le taux, lui, décroît en proportion.



Ces différences dans les courbes, l'une ascendante et l'autre descendante, sont logiques puisqu'il s'agit de valeurs relatives. A titre d'exemple, un logement dont le loyer maximum devrait être de 500 € et qui se voit proposer à 600 € connaît un taux de dépassement de 20 % pour un montant de 100 €. Et pour un loyer de 1 000 € proposé à 1 100 €, le taux passe à 10 % alors que le montant même du dépassement est identique dans les deux cas, à savoir 100 €. On notera toutefois un léger rebond de la courbe des taux pour les 4-pièces et plus, montrant que les augmentations les concernant ont été plus importantes que d'ordinaire. Ce phénomène demeure toutefois assez rare depuis la réalisation de notre étude, comme nous pouvons le constater dans le tableau ci-dessous. Le dernier précédent concerne l'année 2017 avec un taux de dépassement des 3-pièces supérieur à celui des 2-pièces.

Le montant du dépassement du loyer par rapport au maximum autorisé augmente avec la taille du logement.

ANNEE	MONTANT DU DEPASSEMENT				TAUX DU DEPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
2015	132,15 €	149,70 €	160,20 €	224,96 €	23 %	15 %	10 %	9 %
2016	102,65 €	123,96 €	144,57 €	125,50 €	20 %	14 %	10 %	5 %
2017	117,37 €	141,09 €	220,65 €	202,11 €	19 %	13 %	14 %	7 %
2018	106,28 €	132,05 €	186,00 €	258,78 €	20 %	15 %	13%	13%
2019	121,66 €	155,80 €	175,05 €	219,03 €	21 %	15 %	12 %	9 %
2020	102,71 €	126,73 €	139,93 €	182,72 €	18 %	13 %	9 %	8 %
2021	105,57 €	112,48 €	128,99 €	203,82 €	20 %	14 %	11 %	14 %

Ces résultats sont relativement stables par rapport à ceux de 2020. Seuls, ici encore, les 4-pièces se démarquent-ils en affichant un montant de dépassement de plus de 21 € par rapport à l'année précédente.

A l'échelle des territoires, les rebonds sur les taux de dépassement ne se matérialisent pas pour les mêmes biens.

	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	102,26 €	112,02 €	136,96 €	234,01 €	17 %	11 %	9 %	12 %
Plaine Commune	65,01 €	100,81 €	165,73 €	175,27 €	9 %	11 %	14 %	12 %
Ensemble	105,57 €	112,48 €	128,99 €	203,82 €	20 %	14 %	11 %	14 %

Ainsi, sur Paris, celui-ci se fait sur les 4-pièces alors que sur Plaine Commune, on le constate sur les 3-pièces. On notera également la forte baisse des taux de dépassement parisiens entre le studio et les 2-pièces (6 points d'écart).

3. Incidence des caractéristiques de la location

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

		Moyenne	Meublé	Nu	Agence Immobilière	Propriétaire bailleur
Paris	Montant moyen de dépassement	119,59 €	129,02 €	116,68 €	92,83 €	125,39 €
	Taux moyen de dépassement	13 %	15 %	12 %	11 %	13 %
Plaine Commune	Montant moyen de dépassement	118,14 €	128,04 €	109,08 €	120,78 €	116,23 €
	Taux moyen de dépassement	19 %	22 %	17 %	20 %	18 %
Ensemble	Montant moyen de dépassement	118,98 €	128,44 €	114,15 €	110,53 €	122,27 €
	Taux moyen de dépassement	15 %	19 %	14 %	17 %	15 %

Ces résultats confirment ceux déjà constatés sur l'ensemble de nos précédentes études, à savoir :

- Un montant plus élevé des dépassements pour les locations meublées par rapport à un logement loué vide.
- Un montant plus élevé des dépassements lorsque le bien est loué en direct par rapport à un logement loué par l'intermédiaire d'une agence immobilière. A noter toutefois que sur le territoire de Plaine Commune, le montant de dépassement des professionnels est supérieur de quelques euros à celui des bailleurs, ce qui est une première depuis 2015.

Concernant les meublés, on constate des montants très similaires tant sur Paris qu'en Seine-Saint-Denis. En revanche, ceux concernant les agents immobiliers font davantage l'objet de variations. **Ainsi le montant moyen des dépassements les concernant est-il de 92,83 € dans la Capitale contre 120,78 € sur le territoire séquano-dionysien, soit un écart de près de 28 € par mois.** Ce montant de 92,83 € est très proche de celui obtenu en 2020, qui était alors de 99,57 € (pour rappel les enquêtes réalisées entre 2015 et 2020 ne portent que sur Paris).

EVOLUTION DES DEPASSEMENTS ENTRE 2015 ET 2021							
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	118,98 € 15 %	121,38 € 14 %	151,21 € 16 %	128,09 € 18 %	143,33 € 16 %	115,39 € 17 %	146,51 € 18 %
Location nue	114,15 € 14 %	119,48 € 13 %	152,06 € 15 %	129,79 € 16 %	138,99 € 15 %	93,18 € 12 %	128,24 € 13 %
Location meublée	128,44 € 19 %	125,68 € 17 %	149,21 € 19 %	126,67 € 19 %	147,65 € 17 %	129,01 € 19 %	160,00 € 21 %
Gestion directe par le bailleur	127,27 € 15 %	128,34 € 15 %	153,13 € 18 %	138,00 € 19 %	146,63 € 17 %	105,29 € 16 %	146,20 € 18 %
Recours à un agent immobilier	110,53 € 17 %	99,57 € 13 %	145,86 € 13 %	113,90 € 15 %	135,48 € 13 %	135,00 € 18 %	147,08 € 16 %

Concernant les évolutions des dépassements depuis 2015, **on remarque que 2021 constitue l'une des meilleures années**. Ainsi le montant moyen de 118,98 € est-il l'un des plus bas rencontrés, loin des 143,33 € de 2017 ou des 146,51 € de 2015. Par ailleurs, **on constate que les dépassements sont stabilisés sur Paris en cas de gestion directe par le bailleur et que la moyenne de l'ensemble de notre panel s'inscrit dans les résultats de 2020**. Les tendances baissières observées l'année dernière sont donc confirmées, mais il convient de ne pas oublier que ces périodes ont été marquées par la crise sanitaire, laquelle a eu un impact sur le marché immobilier.

4. La problématique du complément de loyer

L'encadrement des loyers consiste à fixer une valeur plafond aux prix pratiqués selon les principales caractéristiques du logement (taille, localisation géographique, caractère meublé ou non de la locataire et année de construction de l'immeuble). Toutefois, pour certains biens, ce dispositif n'est pas adapté.

Tel est le cas des appartements luxueux ou qui présentent des caractéristiques les distinguant de ceux situés dans le voisinage²⁰. Ces logements peuvent alors se voir appliquer un complément de loyer dont le montant n'est pas limité. Autrement dit, en pratique, le bien qui bénéficie d'un tel complément a un loyer libre et non plus encadré. D'où la tentation pour les bailleurs et agences immobilières de rechercher coûte que coûte à appliquer un complément de loyer, même lorsque cela ne va pas forcément de soi.

Entre des annonces mentionnant un complément de loyer dont la justification est loin de paraître évidente ou, au contraire, celles qui n'y font pas référence alors même que les caractéristiques du logement le permettraient, il est difficile pour le candidat locataire de se faire une idée très claire de ce dispositif. Sur ce point, il convient de souligner que les professionnels de l'immobilier, s'ils sont tenus de mentionner le montant du complément de loyer dans la petite annonce, ne sont pas obligés de préciser les caractéristiques qui en justifient l'existence. Toutefois, si l'annonce est correctement rédigée, le complément de loyer va alors de soi. En effet, comme ce dispositif ne s'applique que pour des logements présentant des caractéristiques particulières de confort, le bailleur va naturellement les mettre en exergue dans le descriptif de son bien. Du moins en théorie. Ainsi, l'annonce suivante fait-elle état d'un complément de loyer de 257 euros (soit plus de 13 % du montant du loyer hors charges), alors même que rien ne semble réellement le justifier.

²⁰ Voir Annexe II pour davantage de détails sur l'application du complément de loyer.

Appartement 3 pièces à louer 2 450 € / mois CC

BEAUGRENELLE - Rue Robert de Flers dans un immeuble calme et sécurisé. Cet appartement en étage élevé vous offre luminosité et vue dégagée sans vis à vis sur la Seine. Cuisine équipée. Une cave complète le bien.

PARIS 75015
71,02 m²

Caractéristiques du bien



9^{ème}



Collectif
urbain



2



1

Baux, loyers et charges

Type de bail	02 HABITATION LOI 6 JUILLET 89
Durée Bail	3 ans
Loyer charges comprises	2450 € / mois
Dont complément de loyer	257 € / mois
Dont provision sur charges (Regularisation Annuelle)	293 € / mois
Honoraires charge locataire (Zone très tendue)	1096.35 € TTC

A l'inverse, l'annonce ci-dessous dont le loyer excède de plus de 180 € le maximum autorisé mais dont le descriptif laisse penser qu'un complément a été appliqué ou, du moins, qu'il demeure possible. Il est ainsi fait référence au standing de l'immeuble, à la vue, qualifiée d'exceptionnelle... Autant d'éléments qui peuvent justifier un complément de loyer.

Paris 14e (75014)

2 pièces / 1 chambre / 43 m²

Appartement T2, 43 m2.
Première ligne Parc Montsouris, vue exceptionnelle sur le parc, très lumineux, calme, standing, gardien, 5e ascenseur.

Rénovation totale de grand standing, travaux en cours, entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte entièrement équipée, chambre, salle d'eau, wc séparés, balcon, parquet, cave.

Proximité transports RER B, métro Porte d'Orléans/Alésia, tramway ligne T3 Montsouris.

Loyer mensuel 1.480 E.
150 euros charges (eau chaude + chauffage gaz).

Dépôt de garantie : 1.480 €

Parfois, le complément de loyer demeure possible sans que celui-ci ne s'impose réellement à la lecture de l'annonce. Dans le cas ci-après, nous avons considéré qu'un complément pouvait s'appliquer en raison de certaines caractéristiques du bien, à savoir la hauteur sous plafond et les poutres apparentes. Toutefois, en l'espèce, **le loyer excède de 368 euros le maximum autorisé (900 € au lieu de 532 €), ce qui, pour un studio de 14 m² correspond à un prix de 64,29 € / m²**. A titre de comparaison, le montant le plus élevé possible, hors complément de loyer, est de 47 € / m², et cela ne concerne que certains studios meublés situés dans des quartiers prestigieux (tel le VII^e), ce qui n'est pas le cas ici, malgré la qualité de l'arrondissement dans lequel se trouve le logement en question (le XV^e).

Studio rue du commerce
930 € Charges comprises

Description

Charmant studio refait à neuf par architecte, très calme et lumineux avec un plan parfaitement optimisé. Belle hauteur sous plafond et poutres apparentes. Idéalement situé en plein cœur de la rue du Commerce, l'appartement se situe au 1er étage (cage d'escalier principale) sans ascenseur avec vue sur une cour arborée et sans vis-à-vis. La surface du studio est de 14m². Copropriété très calme.

Idéalement desservie par les lignes 8 / 10 / 6 du métro parisien. Stations Commerce, Emile Zola et La Motte Piquet Grenelle.

Appartement loué meublé et équipements entièrement neuf et de qualité

Coin cuisine avec frigo, plaques induction, four microondes, vaisselle et nécessaire à cuisine
Pièce principale : Lit banquette une personne (installable en 2 places) avec 2 matelas couchage (80*200) et oreiller fourni (neuf) table de travail et tabouret, tables basses gigogne, lampe de bureau, armoire avec tringle et tiroirs et étagères, tapis. Appartement très bien isolé : Murs isolés et Fenêtre double vitrage
WC séparé (non sanibroyeur)
Salle de bain avec douche à l'italienne, vasque et sèche serviette
Chauffage électrique individuel (radiateurs neufs)
960€ par mois charges de copropriété comprises .

Visites prévues le dimanche 9 janvier. Disponibilité du studio asap. Deux mois de caution demandée hors charges soit 1800€

Dans le même registre, cette annonce d'une chambre de bonne située dans le très chic VIII^e. Bien que l'annonce ne fasse pas expressément référence à un complément de loyer (l'auteur étant un professionnel, cette information est normalement obligatoire), nous l'avons écarté en raison des caractéristiques du logement : quartier prestigieux, immeuble de standing, mobilier présenté comme étant de très bonne qualité. Pour autant, nous avons affaire à une studette de 9,5 m², située au 5^{ème} étage sans ascenseur, avec toilettes sur le palier, le tout pour 600 € (hors charges), soit 63,49 € / m². **Objectivement, on peut difficilement affirmer que ce logement présente des caractéristiques de confort telles qu'elles justifient l'application d'un complément de loyer.**

600 € / mois pour un 9,5 m² au 5^{ème} étage sans ascenseur et avec toilettes sur le palier...

Location studio

1 pièce • 9,45 m² • Étage 5/6

Quartier Saint Philippe du Roule à Paris (75008)

Description du professionnel

Métro : Franklin D.Roosevelt ou Saint-Philippe-du-Roule. Studio. Location Meublée. Nous vous proposons dans un immeuble de standing, au 5ème étage sans ascenseur, un très beau studio de 9.45m² refait à neuf comprenant une pièce principale, un coin kitchenette, douche à l'italienne, wc sur palier très bien entretenu. Wifi inclus, meubles de très bonnes qualités. Studio situé à 50 m des Champs Elysées. Copropriété de 30 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 600 euros.

Le loyer mensuel est de

650 €

Charges comprises, dont :
- Charges : 50 € / mois

Honoraires TTC à la charge du locataire : **141,75 €**
dont honoraires TTC réalisation état des lieux : **28,35 €**

Dépôt de garantie : **1 200 €**

Il est indispensable, selon nous, d'entamer une réflexion sur le complément de loyer. S'il ne s'agit pas de le définir de façon stricte, ceci afin de laisser une certaine marge de manœuvre aux parties, **il demeure tout à fait possible de l'interdire dans certaines situations, notamment pour les chambres de bonne ou lorsque le logement, bien que décent, ne présente pas des éléments de confort minimum (absence de sanitaires par exemple).**

Il est indispensable de définir un minimum la notion de complément de loyer.

Enfin, nous avons rencontré un cas assez particulier d'application du complément de loyer. Le bail doit mentionner la surface habitable du logement. Cette superficie est calculée selon des règles précises (hauteur sous plafond notamment) et se distingue de la surface dite « au sol », purement métrique. Dans les logements mansardés ou situés dans les combles, il peut ainsi y avoir une grande différence entre ces deux superficies. Dans l'annonce ci-dessous, le bailleur justifie le complément de loyer précisément parce que la surface au sol est supérieure à la surface Carrez (qui est elle-même différente de la surface habitable, le propriétaire faisant ici une confusion très fréquente).

Description du professionnel

PANTHEON - LA SORBONNE L'agence Dauphine Rive Gauche vous propose à la location : Dans un joli immeuble ancien, beau studio vide situé au 1er étage avec ascenseur comprenant une pièce principale avec couchage en mezzanine, une cuisine et une salle de bains, très bon état, travaux de rénovation effectués. Belles prestations, poutres, belle hauteur sous plafond. **Un complément de loyer de 100 euros inclus dans le loyer est justifié pas des** La surface au sol supérieure à la surface Carrez ainsi que des Travaux de rénovation réalisés avec des matériaux et des installations de bonne qualité.

Le bailleur justifie également ce complément par la réalisation de travaux de rénovation et de l'emploi de matériaux de bonne qualité. Sur ce point, de nombreux propriétaires pensent que la remise à neuf du logement et, de manière générale, la réalisation de travaux, justifient l'application

d'un complément de loyer. Il n'en est rien. En effet, le bailleur est tenu de remettre à son locataire un logement en bon état, de l'entretenir et d'y réaliser les travaux autres que locatifs, sachant que toutes les réparations résultant de la vétusté lui incombent obligatoirement²¹. Par conséquent, un propriétaire est tenu de réaliser, selon les besoins, des travaux de remise à neuf, non pas forcément à chaque changement de locataire, mais lorsque cela s'avère nécessaire. De fait, un bailleur ne saurait invoquer l'exécution de l'une de ses obligations pour justifier d'un complément de loyer. Ce point a d'ailleurs été confirmé par un jugement du tribunal Judiciaire de Paris en date du 7 mai 2021²².

5. Exemples d'annonces non-conformes

Voici quelques exemples des cas de non-conformité que nous avons rencontrés lors de la réalisation de cette étude.

① Un 2-pièces à 1 053 € au lieu de 746,20 €

Dans cette annonce, le bailleur propose un logement dont le loyer excède 306,80 € le maximum autorisé. A sa lecture rien ne semble justifier un tel dépassement, le bien ne présentant pas de caractéristiques particulières.

Paris 18e (75018)

2 pièces / 1 chambre / 26 m²

2 pièces refait neuf, 26 m², au 1er étage, très lumineux, traversant avec double exposition Nord-Ouest/Sud-Est sur rue calme et jolie cour.

Loué vide (équipé en électroménager complet, mais non meublé).

Très bonne distribution : petite entrée, séjour, chambre, cuisine séparée, avec fenêtre, entièrement carrelée, équipée (réfrigérateur, plaques cuisson vitrocéramique, micro-ondes/grill, hotte, étagères et placards),

salle d'eau (lave-linge séchant, sèche-serviettes électrique, rangements), wc séparés (lave-mains, rangements).

Doubles vitrages, radiateurs électriques à inertie (plus économes), production d'eau chaude instantanée, volets.

Parquet chêne, porte blindée.

Bon immeuble rénové et entretenu, tapis d'escalier, digicode, vidéophone, Vigik.

Loyer 1.053 €/mois + 54 € provision charges.

Tout au plus peut-on noter la présence d'une cuisine équipée, mais ce seul argument ne peut en soi justifier un complément, d'autant que la location ici n'est pas meublée.

²¹ Voir les articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989.

²² Voir Annexe II pour plus de détails sur cette décision de justice.

② Un duplex 621 € trop cher

Le logement nous est présenté ici comme « atypique ». A la lecture de l'annonce, on peut constater que son auteur a commis une incohérence, la surface au sol étant de 62 m² puis de 82 m². Cela n'a toutefois pas d'incidence dans la mesure où le loyer est calculé en fonction de la surface habitable. Cette dernière est, ici encore, confondue avec la surface Carrez et est de 43 m². Par ailleurs, il apparaît que la pièce faisant office de chambre a une hauteur sous plafond de 1,70 m : il est donc impossible de s'y tenir debout et elle n'a pas été comptabilisée dans le calcul de la surface Carrez. Le fait que les peintures soient neuves est insuffisant pour justifier un complément de loyer tout comme la proximité avec Montmartre, ce point concernant le quartier dans son ensemble. Il aurait pu en être autrement en cas de vue directe sur le monument ou si la cour dont il est fait mention était privative.

Duplex de charme, soleil et calme Paris 18 (Montmartre carrières)

2 Pièces · 62 m² · Paris 75018

1 950 € Charges comprises

Description

Duplex de charme et caractère proche jardins de Montmartre, dans petit immeuble sur cour situé Clignancourt/André del Sartre.

1-2 pièces vide atypique de 82 m² au sol dont 43 m² loi Carrez.

Comportant : entrée au 2d donnant sur spacieuse cage d'escalier privative menant à l'étage.

Au 3e : salon, cuisine équipée, salle de bains (soleil matin) et wc séparés. Sous combles aménagés, une grande chambre (hauteur sous combles : 1m70 environ sous fait, 0 m sur 40 m²). Mini cour verdoyante.

Très calme, double exposition est-ouest, peintures neuves, pan de mur intérieur en pierre d'origine, parquet et tomettes anciennes au sol, chauffage et eau chaude individuels au gaz de ville, isolation extérieure neuve.

Ravalement intérieur et extérieur 2018 et isolation extérieure du bâtiment 2018.

Quartier bénéficiaire de l'opération 'Paris Respire' les dimanches et jours fériés de 11h à 18h.

Transports : Métro Anvers, Château Rouge, Barbès-Rochechouart, bus...

Loyer 1950 € charges comprises, eau froide et abonnements et consommations privatives électricité et gaz sont à charge du locataire.

Attestation d'assurance habitation et entretien chaudière à prévoir à l'entrée dans les lieux.

Loyer 1855 €+ 95 € charges prévisionnelles, 1950 € mensuel charges comprises. Dépôt de garantie : 1.855 €

Tout au plus les tomettes ou pierres d'origine pourraient justifier un complément, mais cela serait totalement disproportionné au regard du bien lui-même (la faible hauteur sous plafond de la chambre principale) et du montant du loyer proposé. En effet, celui-ci est de 1 855 € alors qu'il devrait être au plus, de 1234,10 €, soit une différence de 620,90 €. Difficile de justifier un complément de loyer d'un tel montant par quelques tomettes anciennes...

③ Un 4-pièces à 2 400 € au lieu de 1 849,20 €

Autre exemple de logement dont le loyer est très supérieur au maximum autorisé, ce 4-pièces dont le loyer excède de 550,80 € le plafond.

4 Pieces ,6ème étage Place Pigalle
2 650 € Charges comprises

Description

A louer F4 meublé 72 m² au sol, 67 en loi Carrez, mansardé, Paris 9ème, près Pigalle.

L'appartement est situé à 50 mètres du métro,

au 6ème étage avec un ascenseur dans un immeuble ancien en pierre de taille, dans une copropriété tranquille et calme.

Le séjour offre une espace semi ouvert sur la cuisine équipée qui est à part et distincte.

Il y a 3 chambres avec lits doubles dont une en servitude (2 chambres en enfilade) et de grands rangements avec 4 grands placards. La troisième chambre peut servir de bureau pour du télétravail.

L'appartement occupé par deux personnes permet d'avoir deux espaces distincts pour chacun des occupants.

Une triple exposition avec des vues dégagées vers les toits au sud, l'ouest et le nord et trois balconnets chacun d'un m², donnent sur la rue.

Salle d'eau comprenant douche et wc.

Chauffage individuel au gaz.

Local à vélos au rdc.

2650€ charges comprises (250€)

Bail meublé un an minimum, renouvelable.

Ici encore, il est difficile de justifier d'un complément de loyer. Le fait que l'immeuble soit ancien et en pierres de taille est insuffisant, sauf dans des cas particuliers (immeuble classé, décoration raffinée...), ce qui n'est pas le cas ici. Par ailleurs, il semblerait que l'appartement soit en colocation. Or, l'annonce ne précise pas quelle est la superficie des parties privatives dont le colocataire aura la jouissance exclusive. Mais dans tous les cas, le loyer proposé pour le logement dans son entier est supérieur au maximum autorisé.

④ 439 € de trop pour un logement à Saint-Ouen

Au préalable, on notera que le professionnel qui a passé cette annonce mentionne deux superficies différentes pour ce 3-pièces, l'une de 62 m², l'autre de 65 m². Nous avons pris en compte cette dernière, plus favorable au bailleur. En effet, le dépassement n'est « que » de 439 €, contre 497,20 € s'il s'agissait d'un 62 m².

Location appartement meublé

3 pièces • 2 chambres • 62 m² • Étage 1/1
Quartier Debain-Michelet-Bauer à [Saint-Ouen \(93400\)](#)

Description du professionnel

Il s'agit de 65 m² d'un appartement au 1^{er} étage d'un immeuble résidentiel. Il se compose de:

- Un séjour ainsi qu'une salle à manger
- Une cuisine équipée (réfrigérateur, plaques à induction, Micro-ondes, bouilloire, toaster, machine à laver, four etc)
- 1 chambre avec lit Queen size (160x200cm)
- 1 chambre avec deux lits simples
- 1 salle de bain avec une grande Baignoire
- WC indépendant
- TV et Internet Haut Débit (WiFi).
- Draps et serviettes de toilette fournis.

Cet appartement est situé à mi chemin entre la mairie de Saint Ouen et le Marché aux puces de Saint-Ouen, et l'on trouve dans sa partie méridionale une importante concentration de magasins de fripes et d'antiquaire.

Le loyer mensuel est de

1 850 €

[Consulter les prix au m² du quartier Debain-Michelet-Bauer à Saint-Ouen >](#)

Charges comprises, dont :
- Charges forfaitaires : **150 €**

Le logement nous est décrit comme un meublé avec une cuisine équipée. Parmi les éléments d'équipement qui ne sont pas obligatoires pour une location meublée, on notera la bouilloire, le toaster, la machine à laver, des serviettes et une télévision. Du petit électroménager pour l'essentiel dont le bailleur ne justifie pas d'une qualité particulière pouvant expliquer que le loyer puisse passer de 1 261 € (le maximum autorisé), à 1 700 €. Il aurait pu en être autrement si le propriétaire avait installé, par exemple, un home-cinéma complet, avec un grand écran, voire un vidéoprojecteur, le tout avec le système audio adéquat. Ce que l'on peut constater dans certaines annonces d'ailleurs.

⑤ Un loyer excédentaire de... 915 €

Le particulier qui passe cette annonce propose un loyer de 2 571 € alors qu'il devrait être de... 1 656 €, soit un écart de 915 € !

Paris 14e (75014)

4 pièces / 3 chambres / 60 m²

Port Royal. **4 pièces, meublé 60 m².**

Emplacement exceptionnel à Port Royal, sur le boulevard du Montparnasse, proche Jardin du Luxembourg, commerces, écoles, bus (en bas de l'immeuble), métros 4 et 6 (3 min à pied), RER B (3 min à pied), lignes SNCF (10 min à pied).

2^e étage, copropriété calme, gardien, interphone, fibre optique.

Traversant et lumineux, plan en étoile, bon état général, séjour,
3 chambres, cuisine indépendante, salle d'eau, chaudière individuelle gaz (neuve), parquet massif, cheminée, double vitrage.

Agences et professionnels, merci de s'abstenir.

Loyer mensuel **2571 € + charges 120€**

Disponible : 1^{er} février 2022.

L'annonce nous décrit un emplacement exceptionnel, à ceci près que l'ensemble de l'immeuble, et ceux voisins, bénéficient du même emplacement. L'annonce ne mentionne aucune vue directe et proche sur un monument mais ne fait que souligner sa proximité avec le Jardin du Luxembourg. Concernant le logement lui-même, l'auteur de l'annonce est relativement peu prolix : aucun élément susceptible de constituer des caractéristiques particulières de confort n'est mentionné (qualité des matériaux employés, hauteur sous plafond ou moulures par exemple). Tout au plus sait-on que le logement est en « bon état général », ce qui signifie qu'il n'a pas été remis à neuf. Autant d'éléments qui rendent peu plausible l'application d'un complément de loyer.

⑥ Des loyers conformes malgré tout

Malgré les excès constatés, on peut trouver des bailleurs qui, à l'inverse, font preuve de modération. Par exemple ce logement situé dans le VIII^e pour un loyer de 1 400 € alors que le propriétaire pouvait aller jusqu'à 1 516 €. Non seulement le loyer est conforme mais la question de l'opportunité d'un complément aurait pu se poser compte tenu de la vue sur des hôtels très luxueux ou de la qualité du mobilier.

Paris 8e (75008)

1 pièce / 34 m²

Grand studio /deux pièces espace loft, intégralement refait à neuf, mobilier de standing, électroménager inclus.

Calme, très lumineux, idéal pour personne travaillant dans le Quartier de l'étoile.

A une minute des Champs-Élysées, face aux hôtels George V et Prince de Galle.

Loyer: 1400/mois + charges (100 euros).

Ou encore ce logement doté d'une belle hauteur sous plafond, d'une cheminée et avec une vue directe sur le Sacré Cœur, photo à l'appui (non reproduite ici).

A LOUER - Bd Rochechouart PARIS

2 Pièces · 55 m² · Paris 75009

1 936 € Charges comprises

Description

Paris 9ème - Boulevard de Rochechouart entre les stations de métro "Anvers" et "Barbès-Rochechouart".

TRÈS BEL APPARTEMENT MEUBLÉ de 55 m² au 5ème étage avec ascenseur au sein d'un immeuble haussmannien.

L'appartement composé de 2 pièces principales comprenant une entrée, une cuisine séparée, un double séjour avec balcon, une salle de bain (baignoire et douche), un WC séparé.

L'équipement mobilier est contemporain, sans superflu pour y ajouter votre touche personnelle.

Les prestations sont de qualité : portes-fenêtres et fenêtres double vitrage, parquet massif en point de Hongrie, balcon, chaudière neuve, cheminée, belle hauteur sous plafond..et une VUE EXCEPTIONNELLE SUR LE SACRÉ CŒUR !

Loyer HC: 1 868 €/mois - Provisions pour charges: 65 €/mois (eau, ascenseur, entretien de l'immeuble).

Dépôt de garantie: 3 736 €.

Visite individuelle sur RDV

Le loyer est de 1 868 €, soit 13 € de plus que le maximum autorisé (1 881 €) alors même qu'un complément de loyer pourrait être envisageable.

III- LES LOYERS CONFORMES

1. Le montant des loyers proposés

Sur l'ensemble de notre panel, 66 % des annonces sont conformes (60 % en 2020).

Taux d'annonces conformes	
Paris	69 %
Plaine Commune	60 %
Ensemble	66 %

Paris obtient son meilleur taux de conformité depuis 2015. Quant à Plaine Commune, le taux de 60 % est satisfaisant pour une première fois et avoisine celui obtenu par Paris en 2020. On notera également un écart de 9 points entre la Capitale et le territoire de Seine-Saint-Denis, soit autant qu'en ce qui concerne de taux de non-conformité.

Sur l'ensemble de notre panel, le montant moyen d'infériorité des loyers conformes par rapport au maximum autorisé est de 132,84 € par mois, avec un taux moyen de 10 %. Un montant supérieur à celui de dépassement qui est de 118,98 €.

	Montant moyen d'infériorité (par mois)	Taux moyen d'infériorité (par mois)
Paris	138,42 €	9 %
Plaine Commune	121,31 €	12 %
Ensemble	132,84 €	10 %

En 2020, le montant moyen de l'infériorité (calculé à l'époque uniquement sur Paris) était de 139,24 € par mois, pour un taux de 10 %. Un montant qui n'a que très peu évolué sur la Capitale et qui est supérieur à celui constaté dans le territoire de Plaine Commune. En Seine-Saint-Denis précisément, le montant de l'infériorité du loyer est de 121,31 €, soit 17,11 € de moins par rapport à Paris.

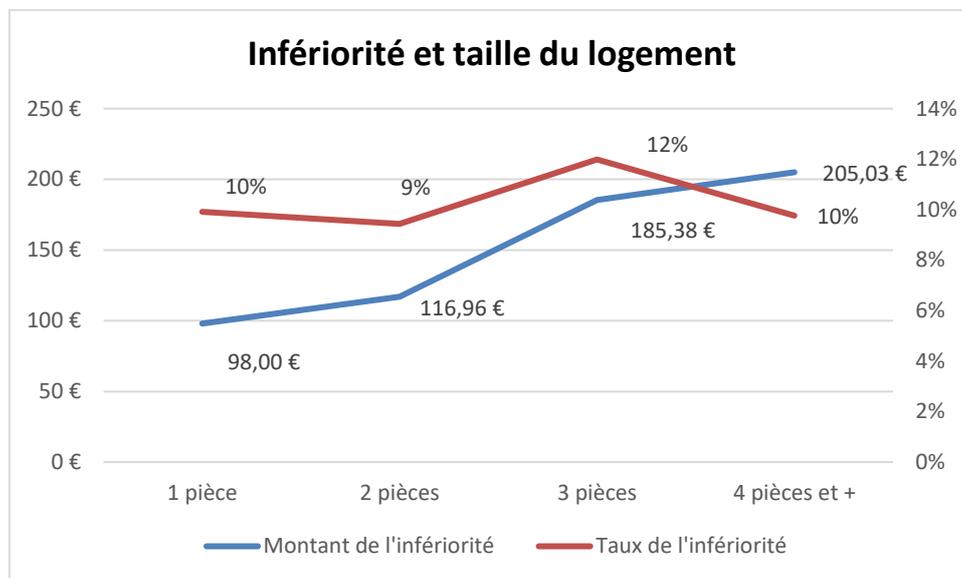
Concernant la ventilation des taux d'infériorité, celle-ci s'avère être assez homogène. **Sans surprise, les taux d'infériorité sont majoritairement inférieurs ou égaux à 10 % et sont quasiment inexistants au-delà de 40 %.**

Répartition des taux d'infériorité			
	Paris	Plaine Commune	Ensemble
De 0 % à 10 %	64 %	53 %	61 %
De 11 % à 20 %	27 %	29 %	28 %
De 21 % à 30 %	8 %	14 %	10 %
De 31 % à 40 %	1 %	3 %	1 %
De 41 % à 50 %	0 %	1 %	0 %
De 51 % à 60 %	0 %	0 %	0 %
De 61 % à 80 %	0 %	0 %	0 %
81 % et +	0 %	0 %	0 %

On notera toutefois que davantage de loyers conformes connaissent une décote comprise entre 21 % et 30 % sur Plaine Commune (14 % des annonces) que sur Paris (8 % des annonces).

2. Taux d'infériorité et taille du logement

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



Alors que les courbes relatives aux dépassements des loyers sont ascendantes et descendantes, elles sont ici toutes les deux ascendantes, sauf au niveau du taux d'infériorité des 4-pièces, lequel décroît et passe à 10 %. En revanche, concernant les montants, ceux-ci augmentent avec la taille du logement. Ainsi, en moyenne, les annonces conformes des 3-pièces affichent-elles un loyer de 185,38 € inférieur par rapport au maximum autorisé.

3. Incidence des caractéristiques de la location

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

		Moyenne	Meublé	Nu	Agence Immobilière	Propriétaire bailleur
Paris	Montant moyen d'infériorité	138,42 €	126,45 €	142,29 €	133,96 €	141,78 €
	Taux moyen d'infériorité	9 %	9 %	9 %	10 %	9 %
Plaine Commune	Montant moyen d'infériorité	121,31 €	76,25 €	136,93 €	140,02 €	71,34 €
	Taux moyen d'infériorité	12 %	8 %	13 %	13 %	8 %
Ensemble	Montant moyen d'infériorité	132,84 €	109,52 €	140,57 €	136,61 €	128,11 €
	Taux moyen d'infériorité	10 %	9 %	11 %	11 %	9 %

On constate une grande différence entre les valeurs d'infériorité selon les territoires étudiés. **Ainsi, les montants des locations meublées sont bien plus élevés sur Paris (126,45 €) que sur Plaine Commune (76,25 €), avec plus de 50 € d'écart.** Les montants d'infériorité des locations nues sont plus importants que ceux des locations meublées, ce qui est conforme à ce que l'on observe depuis

plusieurs années. En revanche, **on note que sur Paris, le montant de l'infériorité du loyer lorsque le bien est loué en direct par le bailleur est supérieur à celui en cas de recours à un professionnel de l'immobilier (141,78 € vs 133,96 €)**. Un phénomène relativement récent, rencontré en 2020 pour la première fois, les années antérieures montrant au contraire des montants supérieurs lorsque le logement est loué par une agence. Autrement dit, pour la seconde année consécutive dans la Capitale, les loyers conformes proposés par des particuliers connaissent une décote plus importante que lorsqu'ils sont loués par un professionnel. Or, sur Plaine Commune, c'est l'inverse que l'on constate. **Ainsi les bailleurs proposent-ils un loyer inférieur de 71,343 € par rapport au maximum autorisé alors que la baisse proposée par une agence est de 140,02 €, soit près du double !**

	EVOLUTION DES MONTANTS D'INFERIORITE ENTRE 2015 ET 2020						
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	132,84 € 10 %	139,24 € 10 %	151,30 € 9 %	170,82 € 12 %	167,86 € 11 %	184,81 € 12 %	179,81 € 12 %
Location nue	140,57 € 11 %	144,42 € 10 %	153,54 € 9 %	187,60 € 13 %	176,79 € 12 %	185,79 € 12 %	185,68 € 12 %
Location meublée	109,52 € 9 %	125,13 € 9 %	143,63 € 10 %	150,32 € 11 %	158,90 € 11 %	183,50 € 12 %	172,66 € 11 %
Gestion directe par le bailleur	128,11 € 9 %	146,51 € 9 %	135,42 € 9 %	156,81 € 12 %	144,96 € 10 %	160,26 € 12 %	132,87 € 10 %
Recours à un agent immobilier	136,61 € 11 %	131,44 € 11 %	169,23 € 9 %	179,54 € 12 %	181,14 € 12 %	201,45 € 12 %	213,67 € 13 %

En comparaison avec les années antérieures, les montants d'infériorité sont moindres que ceux de 2020 et s'inscrivent dans un phénomène de baisse, sauf en ce qui concerne les agents immobiliers, le montant étant sensiblement plus élevé en 2021.

CONCLUSION

Depuis 2018, le taux de respect de l'encadrement des loyers ne cesse d'augmenter, passant ainsi de 48 % à 66 %, 69 % à Paris. La tentation serait de dire que les politiques de communication, les menaces de sanctions financières et une meilleure connaissance du dispositif, aussi bien par les professionnels et les bailleurs que par les locataires, ont permis d'atteindre ce résultat. Malheureusement, la crise sanitaire a constitué un phénomène sans précédent ayant eu un impact non négligeable dans cette étude. Pour preuve, les taux de conformité inédits obtenus en matière de location meublée. S'il est trop tôt pour dire que la crise sanitaire est derrière nous, il n'en demeure pas moins que la situation s'est améliorée. A voir donc si l'année 2022 confirmera ces bons résultats ou s'ils ne sont que purement conjoncturels. Mais assurément, la nouvelle obligation qui est faite aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers de mentionner dans la petite annonce le montant maximum du loyer devrait jouer grandement en faveur d'une meilleure application de ce dispositif. Sur ce point, nous ne pouvons que nous féliciter de l'évolution de la réglementation.

En effet, nous n'avons de cesse de dénoncer la différence de traitement existant entre les agents immobiliers et les particuliers, les premiers devant respecter un certain formalisme dans la rédaction de la petite annonce, contrairement aux seconds. Autrement dit, pour un même logement, le candidat locataire bénéficiait d'informations différentes selon l'auteur de l'annonce, ce qui n'était que peu entendable. Cette asymétrie dans l'information du consommateur est désormais résolue, chaque annonce devant contenir les mêmes mentions.

L'étude comparée sur une longue période du respect de l'encadrement des loyers permet de mettre en exergue les particularités de l'année 2018. Pour mémoire, cette année était marquée par l'annulation du dispositif par les juridictions administratives. Et les résultats n'ont pas tardé à se faire sentir puisque le taux d'annonces conformes chutait de 14 points, passant ainsi de 62 % à 48 %, pour remonter ensuite à 56 % en 2019 grâce au rétablissement de l'encadrement des loyers par la loi ELAN du 23 novembre 2018²³. **Preuve s'il en est que ce dispositif est efficace et qu'il convient de le pérenniser.** Cela est d'autant plus nécessaire au regard de la période de forte inflation que nous connaissons. Sur ce point, on ne saurait trop insister sur le fait que l'encadrement des loyers permet de limiter les hausses de loyer et d'améliorer la mixité sociale dans les quartiers sans avoir d'incidences sur les finances publiques, ce qui n'est pas peu rare pour un dispositif de plafonnement des prix... Si la fin de l'encadrement des loyers a d'ores et déjà été repoussée de 3 ans grâce à la loi 3DS²⁴, fixant ainsi son échéance au 24 novembre 2026, il convient d'aller plus loin et de pérenniser une fois pour toute ce dispositif.

Il est nécessaire de pérenniser l'encadrement des loyers, surtout au regard du contexte économique actuel.

Par ailleurs, dans la mesure où l'encadrement des loyers repose sur la base du volontariat des communes et autres établissements publics territoriaux, **on peut s'interroger sur la procédure actuelle imposant un contrôle par le Ministère du Logement pour faire droit ou non au souhait émis par l'autorité publique locale.** A l'heure actuelle, l'encadrement des loyers n'est possible que dans les zones tendues.

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

²⁴ Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « Loi 3DS »).

Or, ce critère géographique ne suffit pas, et ce malgré la volonté des élus locaux, puisque le Ministère vérifie ensuite plusieurs critères, notamment des perspectives limitées en matière de construction²⁵. Or, cette façon de procéder constitue ni plus ni moins un contrôle de la volonté des maires, lesquels sont pourtant les mieux placés pour connaître leur territoire et l'état de tension locale du marché. Surtout, cela aboutit à des incohérences. En effet, un arrêté publié en 2016 avait instauré l'encadrement des loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne, soit plus de 400 communes²⁶, et notamment l'intégralité du Val-de-Marne (94). Or, en 2022, la mise en place de l'encadrement des loyers a été refusée pour les 11 communes de ce département qui en avaient fait la demande. **Au regard de la tension locative qui ne faiblit pas en région parisienne, on peut difficilement concevoir que l'encadrement des loyers était justifié en 2016 pour finalement ne plus l'être 6 années plus tard...**

Les communes qui le souhaitent doivent pouvoir, en toute liberté, mettre en place l'encadrement des loyers au niveau local si elles le désirent.

Si l'on souhaite améliorer l'effectivité de ce dispositif, protégeant ainsi le pouvoir d'achats de très nombreux locataires, il est indispensable d'en assurer l'effectivité. Or, le très faible nombre de sanctions prononcées envers les contrevenants (une dizaine environ) n'est pas tolérable et ne plaide pas en faveur de son respect. La possibilité désormais offerte au préfet, *via* la loi 3DS, de déléguer ses attributions aux présidents des EPCI ou aux maires afin de contrôler le respect de l'encadrement des loyers est une très bonne chose. Dans la mesure où ce dispositif est basé sur le volontariat, il ne paraît pas anormal que la commune qui a demandé à en bénéficier s'assure également de son effectivité. Cependant, il nous paraît nécessaire d'augmenter également les sanctions financières pouvant être infligées. En effet, il s'agit non-seulement d'être dissuasif, mais également d'empêcher tout enrichissement du bailleur ou compensation avec les loyers excédentaires pratiqués. Un simple dépassement mensuel de 150 € entraîne un surcoût de 1 800 € à l'année ; condamner le bailleur à, par exemple, 1 000 € d'amende, c'est lui assurer une rentrée d'argent de 800 €. C'est pourquoi l'amende doit être fonction du préjudice subi par le locataire.

Les sanctions doivent être plus importantes pour les contrevenants.

En parallèle, se pose toujours la question du complément de loyer, lequel est parfois utilisé pour contourner l'encadrement des loyers, en mettant en avant des caractéristiques qui ne justifient pas en elles-mêmes son application (la remise à neuf du logement par exemple). S'il peut être délicat de définir le complément de loyer de façon précise, en listant par exemple, les seuls éléments susceptibles de permettre son application (avec le risque d'aboutir à une liste beaucoup trop longue ou non-exhaustive), **l'interdire pour certaines catégories de logements dépourvus du confort élémentaire pourrait constituer un début.**

Enfin, au regard de la situation économique actuelle, il est indispensable de limiter les hausses de loyers annuelles, point sur lequel l'encadrement des loyers n'a pas d'incidence vu que celui-ci s'applique au moment de la signature du bail. **Nous demandons clairement un blocage des loyers au 1^{er} juillet 2022, pour une durée minimale de 12 mois.** En parallèle, une réflexion doit se faire sur les modalités de révision des loyers, soit par la création d'un nouvel indice, plus stable en cas d'inflation, soit par la détermination d'un seuil maximum d'augmentation.

²⁵ Voir annexe II pour plus d'informations sur la mise en œuvre de l'encadrement des loyers.

²⁶ Arrêté du 29 juin 2016 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'association Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne pour l'extension de son périmètre géographique d'observation.

Ainsi, la CLCV demande :

- la pérennisation de l'encadrement des loyers et son application sur l'ensemble de l'agglomération parisienne ;
- l'application automatique de l'encadrement des loyers dès lors que l'autorité locale compétente en a fait la demande ;
- le prononcé systématique de l'amende prévue à cet effet pour toute annonce non-conforme ;
- que l'amende soit égale au double des sommes acquittées illégalement par le locataire ;
- l'interdiction expresse du complément de loyer pour les logements ayant une superficie inférieure ou égale à 14 m² ou qui ne comprennent pas de toilettes ;
- le gel exceptionnel des loyers pour une durée de 12 mois à compter du 1^{er} juillet 2022.

ANNEXE I

MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE

I- DESCRIPTION ET FINALITE DE L'ENQUETE

Le but de cette étude est de contrôler l'application de l'encadrement des loyers à Paris et Plaine Commune.

Pour chaque annonce, nous avons vérifié si les loyers (hors charges) proposés par les bailleurs ou les agences immobilières étaient conformes et n'excédaient pas le maximum légal. La comparaison se fait entre le loyer indiqué dans l'annonce et le montant maximum tel qu'il résulte du loyer de référence majoré. Cette étude ne s'est effectuée que sur des annonces publiées sur Internet. Les relevés ont eu lieu entre août 2021 et février 2022.

Au total, 1 560 annonces ont été prises en compte, 1 000 pour Paris, 560 pour Plaine Commune.

Ces annonces ont été sélectionnées sur les 10 sites suivants : century21.com, citya.com, fnaim.fr, foncia.com, guy-hoquet.com, leboncoin.fr, orpi.com, pap.fr, paruvendu.fr, seloger.com

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

II- LES CRITERES DE RECEVABILITE DES ANNONCES

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

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

En cas de doute, nous avons parfois utilisé le montant du dépôt de garantie (lorsqu'il était indiqué dans l'annonce) pour vérifier si la somme demandée au titre du loyer était bien « hors charges »²⁷.

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

③ Le nombre de pièces du logement doit être spécifié. Nous n'avons jamais rencontré d'annonces ne mentionnant pas cette information. On peut parfois trouver des 1-2 pièces ou 2-3 pièces par exemple. Tel est le cas lorsque le logement comporte une double pièce (un double salon). Nous avons dans ce cas retenu le plus petit nombre de pièces, le montant du loyer décroissant avec la taille du bien.

²⁷ Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 ou 2 mois de loyer hors charges, selon qu'il s'agisse d'une location nue ou meublée.

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

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

Deux autres critères étaient également à prendre en compte, mais non de manière impérative. Le premier concerne le caractère meublé ou non du logement, le loyer maximum variant selon le cas. En cas de doute, nous nous sommes basés sur le descriptif des lieux, les photos et le montant du dépôt de garantie pour déterminer s'il s'agit d'une location meublée ou non. A noter que le simple fait d'avoir une cuisine équipée ne suffit pas pour qualifier le logement de meublé, celui-ci devant comprendre un mobilier bien précis²⁸.

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 44,6 €/m² si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 38,50 €/m² s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40 m², cela représente une différence de loyer de 244 € / mois, ce qui est loin d'être négligeable ! Or, pour un grand nombre d'annonces, cette information ne figurait pas. Nous avons donc dû prendre en compte cette difficulté et poser certains principes. Ainsi :

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

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

Enfin, la question se pose concernant l'existence d'un éventuel « complément de loyer ». Les professionnels ayant l'obligation de le mentionner dans l'annonce, cette problématique peut être facilement résolue les concernant. Pour les particuliers, cette obligation sera effective à compter du 1^{er} juillet 2022 et ne l'était donc pas encore lors de la réalisation de cette étude.

²⁸ Article 25-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

Hormis le cas où ce complément est expressément mentionné, il est difficile de déduire de l'absence de toute mention à ce sujet une non-application du complément de loyer. Nous avons donc procédé de la sorte :

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

- Lorsqu'un complément de loyer est pratiqué, nous avons écarté d'office l'annonce, sans nous faire juge de l'opportunité ou non de ce complément.
- Lorsqu'il est précisé que le complément de loyer est égal à 0, nous avons retenu l'annonce.

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

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

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

III- LES CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION

Les proportions d'annonces de logements meublés et nus, passées en direct par un bailleur ou par l'intermédiaire d'un professionnel sont les suivantes²⁹ :

	TYPE DE LOCATION (nb d'annonces)			TYPE DE GESTION (nb d'annonces)		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
Paris	758 (76 %)	242 (24 %)	1 000	368 (37 %)	632 (63 %)	1 000
Plaine Commune	366 (65 %)	194 (35 %)	560	338 (60 %)	222 (40 %)	560
Ensemble	1 124 (72 %)	436 (28 %)	1 560	706 (45 %)	854 (55 %)	1 560

²⁹ Voir également la rubrique *Descriptif de l'échantillon* (p. 8).

ANNEXE II

LE PLAFONNEMENT DES LOYERS : DESCRIPTION DU DISPOSITIF

I- GÉNÉRALITÉS

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

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

Cependant, suite à la loi ELAN, l'encadrement des loyers a perdu son automaticité et est devenu expérimental, sa mise en place relevant du volontariat³¹.

Ainsi, dans les agglomérations précitées, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Le dispositif devait prendre fin au 24 novembre 2023 mais a été prolongé par la loi 3DS au 24 novembre 2026³².

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

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

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

³¹ Articles 139 et 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN »).

³² Article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale 'dite « Loi 3DS »).

Lorsque ces conditions sont remplies, l'encadrement peut être mis en place localement³³.

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

Le loyer est fixé selon les critères suivants :

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

Au regard de ces éléments, il est alors fixé un loyer médian par mètre carré de surface habitable (m² SHAB).

La détermination de ce montant résulte donc d'une observation économique du marché locatif au regard des caractéristiques du logement. Une fois le loyer médian fixé, il est procédé au calcul du loyer de référence minoré (-30 %) et majoré (+20 %). Ainsi, pour un loyer médian de 20 €/m² SHAB, le loyer minoré est-il de 14 €/m²/SHAB et le majoré de 24 €/m² SHAB. Ce *ratio* est plus élevé pour les locations meublées que pour les locations nues et varie de façon décroissante selon le nombre de pièces du logement. Autrement dit, à superficie égale un grand studio peut bénéficier d'un loyer plus important qu'un 3-pièces. En voici une illustration avec un logement nu de 50 m², construit avant 1946 et situé dans le quartier de Plaisance (Paris XIV^e) :

	Exemple de loyer maximum pour une location nue de 50 m ²
1 pièce	36,2 x 50 = 1 825 €
2 pièces	30,5 x 50 = 1 525 €
3 pièces	26,9 x 50 = 1 345 €
4 pièces et +	23,4 x 50 = 1 170 €

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

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

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

- 1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement. Cela signifie que le simple fait que le logement soit spacieux ou dispose d'un mobilier ne justifie pas l'application d'un complément de loyer.
- 2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le logement doit donc se démarquer. Cela signifie qu'un complément ne peut être appliqué uniquement

³³ Voir les décrets n° 2019-315 du 12 avril 2019, n° 2020-41 du 22 juin 2020 et n° 2020-1619 du 17 décembre 2020 mettant en place l'encadrement des loyers respectivement sur les territoires de Paris (75), Lille (59) et Plaine Commune (93).

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

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

parce que l'appartement en question serait situé dans un quartier prestigieux dans la mesure où tous les logements de l'immeuble et/ou du voisinage sont dans la même situation.

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

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

Il y a peu de jurisprudence en ce domaine. Toutefois, le Tribunal Judiciaire de Paris a rendu, le 7 mai 2021, une décision intéressante en ce domaine. Ainsi, pour les juges, le complément de loyer est-il par principe, rare, compte tenu des restrictions posées par les textes. Et de poursuivre :

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

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

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

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

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

L'encadrement des loyers Paris a connu quelques péripéties. Mis en place le 1^{er} août 2015, il a été annulé le 28 novembre 2017 par le Tribunal administratif pour être ensuite réintroduit par la loi ELAN de 2018 et effectif à nouveau au 1^{er} juillet 2019. Il y a donc eu une parenthèse de près de 20 mois durant laquelle l'encadrement des loyers n'était plus applicable. Le dernier arrêté préfectoral publié est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

La ville de Paris a été divisée en 80 quartiers (Archives, Notre-Dame des Champs, Bercy, Grenelle, Belleville...), soit 4 par arrondissement, quartiers qui ont ensuite été regroupés en 14 secteurs géographiques. Ces secteurs ne sont pas constitués en fonction de la localisation des quartiers mais au regard des caractéristiques communes des immeubles qui s'y trouvent (quartiers prestigieux...).

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

Un même arrondissement peut voir plusieurs de ses quartiers relever d'un même secteur géographique. Ainsi, 2 arrondissements relèvent de 4 secteurs géographiques différents (les XIII^è et XIV^è), 5 de 3 secteurs (les XII^è, XV^è, XVII^è, XVIII^è et XX^è), 11 arrondissements ne relèvent que de 2 secteurs (les 1^{er}, II^e, IV^e, V^e, VI^e, VIII^e, IX^e, X^e, XI^e, XVI^e et XIX^e) et 2 arrondissements sont monozones, leurs quartiers relevant tous du même secteur géographique (les III^è et VII^è).

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

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

Plus de 17 % des quartiers parisiens sont ainsi compris dans le secteur géographique n° 2. A l'inverse, un seul quartier est concerné par le secteur 8.

Chaque année, un arrêté préfectoral est pris, révisant ainsi chacune des valeurs locatives. Le dernier en date a été publié le 7 juin 2021.

Extrait de l'arrêté du préfet de la région Ile-de-France en date du 4 juin 2021, applicable au 1^{er} juillet 2021.

ANNEXE 2 LOYERS DE REFERENCE, LOYERS DE REFERENCE MAJORES ET LOYERS DE REFERENCE MINORES									
secteur géographique	Nombre de pièces	Epoque de construction	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
Locations non meublées						locations meublées			
1	1	< 1946	22,2	31,7	38,0	4,1	25,1	35,8	43,0
1	1	1946-1970	21,8	31,2	37,4	4,1	24,7	35,3	42,4
1	1	1971-1990	22,3	31,8	38,2	4,1	25,1	35,9	43,1
1	1	> 1990	24,5	35	42,0	4,6	27,7	39,6	47,5
1	2	< 1946	19,8	28,3	34,0	3,7	22,4	32,0	38,4
1	2	1946-1970	18,6	26,6	31,9	3,5	21,1	30,1	36,1
1	2	1971-1990	18,7	26,7	32,0	3,5	21,1	30,2	36,2
1	2	> 1990	20,6	29,4	35,3	3,8	23,2	33,2	39,8
1	3	< 1946	18,5	26,4	31,7	3,4	20,9	29,8	35,8
1	3	1946-1970	17,7	25,3	30,4	3,3	20,0	28,6	34,3
1	3	1971-1990	18,4	26,3	31,6	3,4	20,8	29,7	35,6
1	3	> 1990	19,8	28,3	34,0	3,7	22,4	32,0	38,4
1	4 et +	< 1946	19,7	28,2	33,8	3,7	22,3	31,9	38,3
1	4 et +	1946-1970	16,7	23,9	28,7	3,1	18,9	27,0	32,4
1	4 et +	1971-1990	17,2	24,5	29,4	3,2	19,4	27,7	33,2
1	4 et +	> 1990	20,9	29,9	35,9	3,9	23,7	33,8	40,6

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

III- PRESENTATION DU DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS A PLAINE COMMUNE

Plaine Commune est un établissement public territorial situé en Seine-Saint-Denis (93) et comprenant les villes d'Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Contrairement à Paris dont les arrondissements sont divisés en quartiers, lesquels sont répartis ensuite en secteurs géographiques, chacune des villes de Plaine Commune est située dans un même secteur géographique, à l'exception de Saint-Denis, qui est divisée en 2.

Territoire	Secteur géographique
Aubervilliers	314
Épinay-sur-Seine	315
L'Île-Saint-Denis	312
La Courneuve	316
Pierrefitte-sur-Seine	317
Saint-Denis (infra 1)	311
Saint-Denis (infra 2)	311
Saint-Ouen-sur-Seine	310
Stains	318
Villetaneuse.	316

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

Extrait de l'arrêté du préfet de la région Ile-de-France en date du 1^{er} avril 2021 applicable au 1^{er} juin 2021.

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

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

