



# ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS

**HALTE A L'IMPUNITE DES 40 %  
DE BAILLEURS**

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

	2020	2019
<b>1 000 annonces recensées</b>		
<i>Taux de conformité (moyenne) :</i>	60 %	56 %
- location nue	61 %	59 %
- location meublée	57 %	49 %
- gestion directe par le bailleur	50 %	48 %
- recours à un agent immobilier	75 %	70 %
<b>Loyers non-conformes</b>		
<i>Montant mensuel du dépassement (moyenne) :</i>	121,38 €	151,21 €
- location nue	119,48 €	152,06 €
- location meublée	125,68 €	149,21 €
- gestion directe par le bailleur	128,34 €	153,13 €
- recours à un agent immobilier	99,57 €	145,86 €
<b>Loyers conformes</b>		
<i>Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :</i>	139,24 €	151,30 €
- location nue	144,42 €	153,54 €
- location meublée	125,13 €	143,63 €
- gestion directe par le bailleur	146,51 €	135,42 €
- recours à un agent immobilier	131,44 €	169,23 €
<b>Conformité et taille du logement</b>		
1 pièce :	53 %	48 %
2 pièces :	65 %	58 %
3 pièces :	63 %	62 %
4 pièces et plus :	54 %	65 %

# AVANT-PROPOS

## ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS L'IMPUNITE DES BAILLEURS DOIT CESSER

40 %. Tel est le taux d'annonces non-conformes que nous avons relevé dans le cadre de notre enquête annuelle. *A contrario*, cela signifie que 60 % des annonces respectent l'encadrement des loyers. Un taux correct montrant une application majoritaire du dispositif, tant par les bailleurs que par les professionnels. Pour autant, un résultat plus important aurait pu être légitimement attendu.

En effet, applicable depuis 2015 dans la Capitale, ce mécanisme est désormais bien connu par tous les acteurs de l'immobilier et les différents sites Internet mis en place par les pouvoirs publics permettent aisément à un propriétaire de connaître la valeur maximale de son loyer. **Tout a été fait en termes de publicité et de pédagogie de sorte que l'excuse de la nouveauté ou de l'ignorance n'est ici plus de mise.**

Et cela vaut principalement pour les agents immobiliers dont le taux de conformité des annonces (75 %), bien que très bon, demeure stable au fil des ans et s'avère insuffisant au regard de leur statut de professionnels. A cet égard, nous avons constaté de graves manquements dans certaines annonces au point que **nous avons assigné en justice Century 21 France pour pratique commerciale trompeuse**, faisant ainsi de la CLCV la première association de consommateurs à intenter un recours en matière d'encadrement des loyers contre un groupe national. **Les violations répétées de ce dispositif par des professionnels devant déontologiquement assurer l'intérêt de chacune des parties au contrat de location ne sont plus tolérables et doivent être sanctionnées clairement.**

---

*La CLCV est la première association à intenter un recours en raison du non-respect de l'encadrement des loyers contre un groupe national.*

---

L'encadrement des loyers, doit-on le rappeler, consiste à plafonner le prix pouvant être proposé compte tenu de ceux pratiqués pour des biens similaires et des caractéristiques du logement. Il s'agit donc d'une étude économique de sorte que le bailleur qui respecte le loyer de référence est assuré d'être dans la médiane des loyers proposés. Mieux, il lui est permis d'aller 20 % au-delà de cette valeur, et ce sans avoir à apporter la moindre justification.

L'objectif premier de la loi ALUR est de limiter les abus, de protéger les locataires, notamment ceux des petites surfaces plus fréquemment confrontés à des loyers exorbitants que la qualité du logement ne justifie nullement. A aucun moment, lors des débats parlementaires instaurant ce dispositif, une baisse rapide des loyers n'avait été évoquée. Au contraire, de l'avis unanime il s'agissait de procéder par écrêtement et, au fil des années, de contenir les loyers dans certaines limites. Si d'aucuns estiment que les effets positifs sur les prix de l'encadrement des loyers tardent à se montrer, c'est oublier cette nécessité d'avoir plusieurs années de recul pour en dresser un réel bilan. Or, bien qu'applicable depuis 2015 à Paris, ce dispositif a connu quelques vicissitudes puisque, suite à une décision du Tribunal administratif, l'encadrement des loyers a été suspendu en 2018<sup>1</sup>. Difficile donc d'avoir une vision claire sur une application dans le temps qui s'est faite de façon discontinue.

---

<sup>1</sup> Tribunal administratif de Paris, 28 novembre 2017.

Pourtant, dans une note, le Commissariat général au développement durable indique<sup>2</sup> :

*L'encadrement des loyers à Paris, entre août 2015 et novembre 2017, a conduit, du fait des modalités d'encadrement choisis, à la baisse relative des loyers des appartements de petite surface par pièce, principalement occupés par des ménages à bas revenus. Ces nouveaux locataires ont donc vraisemblablement un taux d'effort (ratio dépenses de logement sur revenu disponible) plus faible que ceux ayant emménagé avant la réforme.*

Des effets positifs sont donc constatés.

Mais au-delà de cela, il convient de ne pas oublier que l'encadrement des loyers constitue également une mesure favorisant la mixité sociale. Nous ne cessons de le dire : ce dispositif, indolore pour les finances publiques, permet d'assurer une véritable mixité sociale dans les quartiers, évitant ainsi que les centres urbains ne soient habités que par des cadres supérieurs ou des locataires de logements sociaux. Ce phénomène se constate d'ores et déjà, avec la « fuite » des ménages aux revenus modestes en périphérie.

Initialement, l'encadrement des loyers devait concerner 1 151 communes situées en zone tendue. La réforme opérée par la loi ELAN de 2018 a rendu ce dispositif facultatif et reposant sur la seule base du volontariat. **Que plus de 5 ans après sa mise en œuvre, l'encadrement des loyers ne soit applicable que sur Paris et Lille ne peut que décevoir et paraître difficilement compréhensible.** Cela surtout en région parisienne où il suffit parfois de passer le périphérique pour constater des loyers supérieurs à ceux pratiqués dans les arrondissements limitrophes. Pour autant, ce phénomène devrait cesser ou, du moins, fortement diminuer.

En effet, 8 intercommunalités et métropoles ont fait part de leur volonté de mettre en place l'encadrement des loyers sur tout ou partie de leur territoire, notamment Plaine Commune (93), Est-Ensemble (93), Grand-Orly-Seine-Bièvre (94), Lyon, Bordeaux, Montpellier et Grenoble. Au total, 35 communes pourront appliquer ce dispositif sur leur territoire, du moins une fois le décret les y autorisant publié. Si nous regrettons qu'il ait fallu tant d'années pour arriver à ce résultat (rappelons qu'un arrêté avait été publié en 2016 pour instaurer l'encadrement des loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne, soit plus de 400 communes<sup>3</sup>), nous ne pouvons que nous féliciter de la démarche entreprise par les élus locaux. **L'encadrement des loyers fait donc des émules, ce qui est une excellente chose.**

---

<sup>2</sup> DATA-LAB - Commissariat général au développement durable : *Encadrement des loyers à Paris : une contrainte plus forte pour certains logements (juillet 2020)*.

<sup>3</sup> 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.

## 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)<sup>4</sup>, 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.

---

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

Commission départementale de conciliation  
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement  
Unité départementale de Paris  
5, rue Leblanc  
75015 Paris

Contacts : [cdc-paris.uth175@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cdc-paris.uth175@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 à Paris, 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 la Capitale, de sorte que nous disposons désormais d'un certain recul pour juger des évolutions de son application dans le temps.

A ce sujet, comme nous l'indiquions dans notre précédente enquête, l'année 2018 constitue un point de rupture intéressant puisque l'encadrement des loyers avait été annulé de sorte que le comportement des bailleurs peut être observé plus finement. Autrement dit, le niveau des loyers a-t-il tendance à augmenter en l'absence d'encadrement ? L'étude que nous avons publiée à cette époque le démontrait très clairement et, comme nous allons le voir, ces résultats sont encore confirmés cette année.

### I- DESCRIPTIF DE L'ECHANTILLON

---

**Dans le cadre de la réalisation de cette étude, nous avons retenu 1 000 annonces immobilières.** Soit autant qu'en 2019 et 2018 et plus qu'en 2017 (850), 2016 (800) et 2015 (500). Nous avons ainsi doublé le nombre d'annonces par rapport à notre première enquête, l'objectif étant d'avoir un échantillon le plus représentatif possible. Si les relevés ont été effectués d'août à décembre 2020, une grande majorité d'entre eux s'est faite sur les deux derniers mois de l'année<sup>5</sup>.

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

- Concernant les locations meublées, nous avons repris le rapport « *Evaluation de politique publique : le logement locatif meublé* » (janvier 2016), de l'IGF et du CGEDD. Celui-ci précise que l'offre de meublés diffus représentait 5,2 % de l'offre locative privée parisienne en 1990, pour atteindre 18,2 % en 2012. Compte tenu de cette évolution, nous pouvons penser que ce taux dépasse aujourd'hui les 20 %. Dans le cadre de la présente étude, 29 % des annonces concernent des logements meublés.
- Concernant les annonces proposées par les professionnels de l'immobilier, la lettre de mission confiée à Mikaël NOGAL, député de Haute-Garonne, par Edouard PHILIPPE dans le cadre d'une étude sur les freins locatifs précisait que près de deux locations sur trois s'effectuent en propre<sup>6</sup>. Autrement dit, plus d'un tiers des locations sont conclues par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Dans cette étude, 38 % des annonces émanent de professionnels.
- Enfin, nous avons également recherché une certaine représentativité dans la taille des logements. A ce titre, nous nous sommes inspirés des données de l'INSEE concernant le pourcentage des studios et 2-pièces dans la Capitale<sup>7</sup> afin d'éviter que les logements d'une pièce ne soient surreprésentés dans le cadre de cette étude.

---

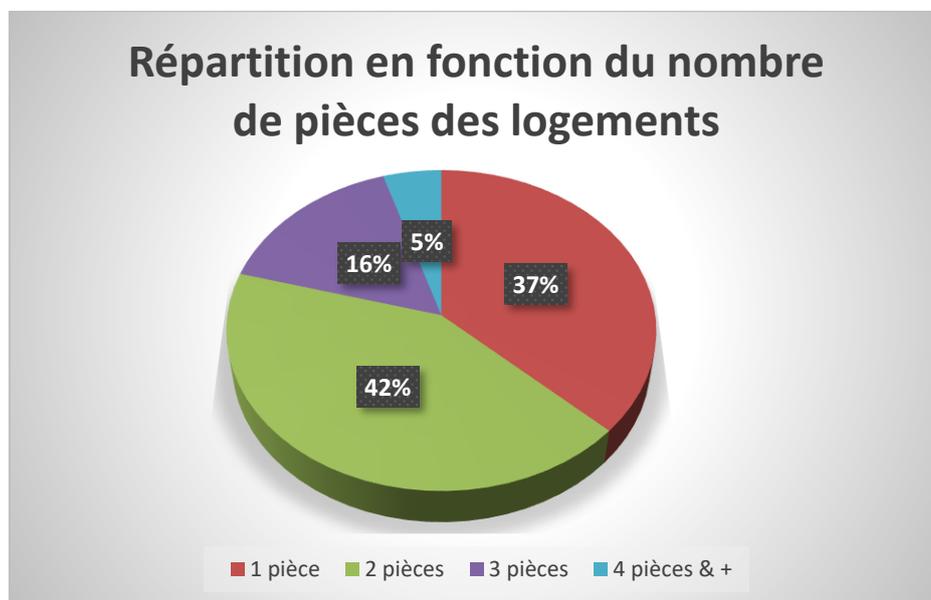
<sup>5</sup> La méthodologie utilisée pour retenir les différentes annonces est décrite en annexe.

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

<sup>7</sup> Etude INSEE « *Logement en 2016 (département de Paris)* ».

Notre échantillon se présente donc comme suit :

TYPE DE LOCATION			TYPE DE GESTION		
Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
71 %	29 %	100 %	38 %	62 %	100 %



L'échantillon de notre étude est constitué majoritairement de studios et de 2-pièces (79 %), logements les plus répandus sur Paris.

## II- LES SITES CONSULTÉS

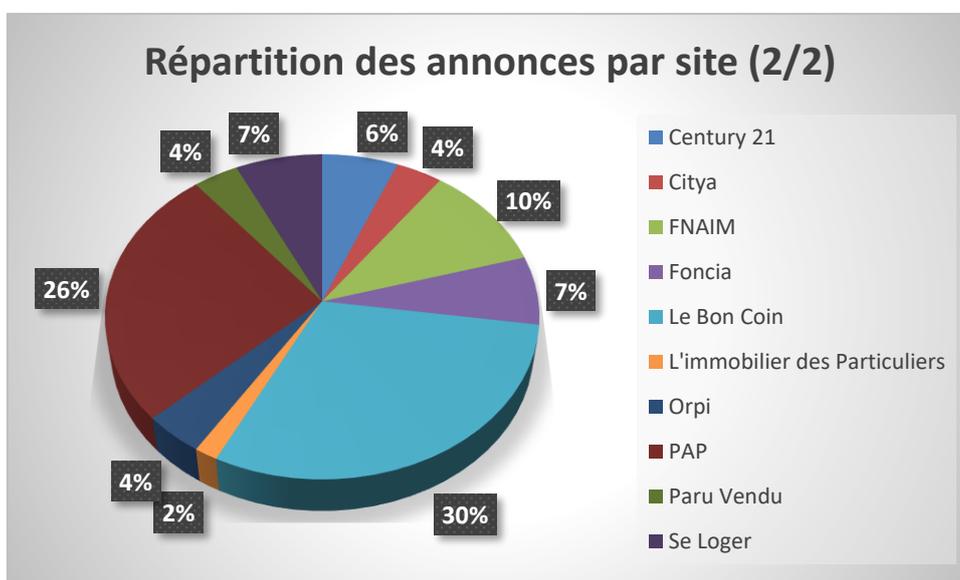
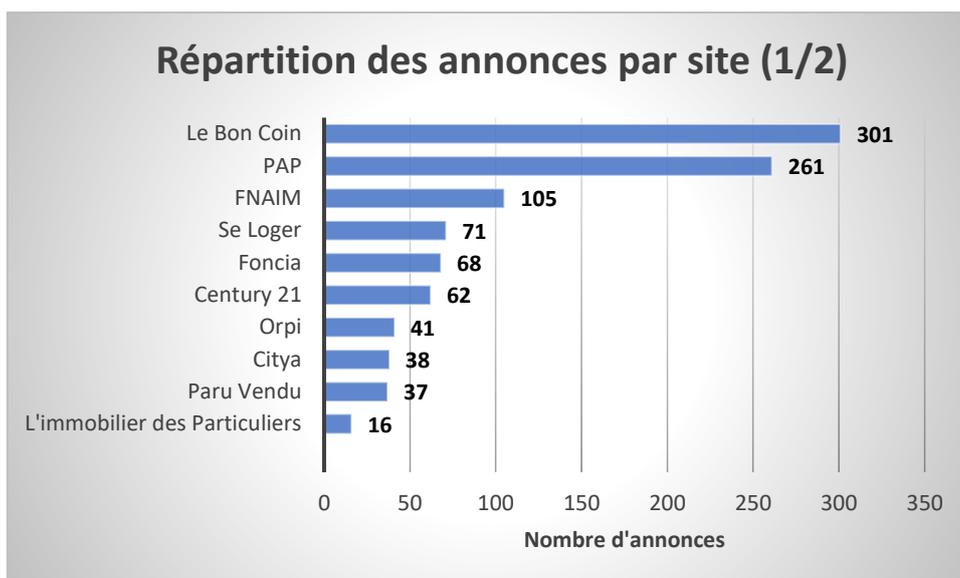
Les annonces recueillies pour la présente étude ont été trouvées sur les sites suivants :

- Century 21
- Citya
- FNAIM
- Foncia
- Le Bon Coin
- L'immobilier des Particuliers
- Orpi
- PAP
- Paru Vendu
- Se Loger

*1 000 annonces ont été retenues sur 10 sites Internet différents.*

**Soit 10 sites Internet différents.**

Certains sites ont cependant été consultés davantage que d'autres. Tout d'abord, dans la mesure où nous recherchons prioritairement des annonces de particuliers louant en direct, il est logique que les sites d'intermédiation tels que *PAP* ou *Le Bon Coin* soient davantage sollicités que d'autres. Les graphes ci-après montrent bien les différences pouvant exister en ce domaine.



Par ailleurs, certains sites disposent d'un plus grand nombre d'annonces que d'autres, ce qui explique, par exemple, la surreprésentation de *PAP* par exemple. Autre élément à prendre en considération, la qualité et la précision des informations figurant dans les petites annonces. Nous avons ainsi renoncé à rechercher d'autres sites tant les annonces qui y figuraient n'étaient pas exploitables dans le cadre de notre enquête (mention du seul loyer « charges comprises » par exemple). Ce qui explique pourquoi deux sites (*PAP* et *Le Bon Coin*) regroupent 56 % des annonces retenues.

## LES PETITES ANNONCES : CONTENU ET ABUS

La rédaction de la petite annonce est un exercice en soi car il importe de décrire le plus précisément possible le logement et de fournir les informations essentielles au candidat locataire : montant du loyer, des charges, localisation géographique... Or, sur ce point, nous avons constaté une extrême hétérogénéité dans la qualité rédactionnelle des annonces. La faute à des textes qui n'imposent des mentions obligatoires qu'aux seuls professionnels et aux sites Internet qui ne fixent aucune règle en matière d'information du locataire.

### I- LES MENTIONS OBLIGATOIRES

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

- le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises » ;
- le montant des charges récupérables ;
- le cas échéant, le montant du complément de loyer ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- 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 impose ainsi la communication des principales informations d'ordre financier notamment au candidat locataire. **On constate toutefois qu'elles ne permettent pas à celui-ci 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. L'arrêté de 2017 n'impose que la mention de la commune et de l'arrondissement le cas échéant. Or, sur Paris, chaque arrondissement est divisé en 4 quartiers, lesquels appartiennent à des secteurs géographiques distincts.

A titre d'exemple, le XIII<sup>e</sup> arrondissement est divisé comme suit :

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

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

Le loyer de référence majoré d'un studio meublé construit avant 1946 est de 35,3 €/m<sup>2</sup> si le bien est situé dans le quartier gare (secteur 13) alors qu'il est de 40,6 €/m<sup>2</sup> s'il est localisé dans le quartier Maison Blanche (secteur 12). **Pour un 20 m<sup>2</sup>, le loyer mensuel maximum serait de 706 € dans un cas et de 812 € dans l'autre, soit une différence de 106 € / 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. Cette donnée paraît d'autant plus cruciale que l'encadrement des loyers va s'appliquer à moyen terme dans plusieurs communes de l'agglomération parisienne. Celles-ci n'étant pas divisées en arrondissements, la seule indication de la ville sera totalement insuffisante pour le candidat locataire.

---

*Les mentions obligatoires des petites annonces ne s'appliquent qu'aux seuls professionnels de l'immobilier et ne permettent pas de savoir si l'encadrement des loyers est respecté ou non.*

---

**Mais outre ces aspects, le principal écueil de la réglementation en ce domaine est qu'elle ne s'applique qu'aux seuls professionnels de l'immobilier.** Dès lors que l'annonce est passée par un particulier, aucune mention obligatoire n'est imposée de sorte que la seule indication du loyer « charges comprises » est suffisante. Et c'est précisément ce que font la plupart des bailleurs. Le consommateur subit donc ici un réel déficit d'information et les différentes plateformes telles que *PAP* ou *Le Bon Coin* ne proposent aucun outil contraignant imposant au bailleur de mentionner ces données. **Il est tout à fait aberrant que pour un même logement, la nature des informations transmises diffère selon l'auteur de l'annonce.**

Cela fait des années que nous dénonçons cette situation ubuesque dont la victime est le candidat locataire qui ne peut, non seulement s'assurer que l'encadrement des loyers est bien respecté, mais également apprécier l'adéquation du montant des provisions pour charges aux caractéristiques du

---

*Le fait de ne pas mentionner le montant des provisions pour charges peut cacher des tentatives de contournement de l'encadrement des loyers ou des pratiques de minoration des provisions.*

---

logement. En effet, **bon nombre de personnes estiment que le plus important est de communiquer au locataire l'enveloppe globale que représente le loyer « charges comprises »**, sans avoir à indiquer le montant même desdites charges. **Or, rien n'est plus inexact.** En effet, l'information du locataire sur le coût des provisions mensuelles lui permet de déterminer le montant réel du loyer, et donc la base sur laquelle la révision annuelle sera opérée. Ensuite, cela permet dans certains cas de révéler des pratiques contestables, tel un « forfait charges »

élevé (plus d'une centaine d'euros pour une petite chambre de bonne par exemple) alors même que le montant du forfait ne doit pas être disproportionné par rapport aux charges dont le locataire se serait normalement acquitté<sup>9</sup>. Ou, autre exemple, un montant de provisions étonnamment bas, pouvant laisser craindre une volonté délibérée de minorer ce poste de dépenses afin de proposer un logement à un coût attractif. Le bailleur, ou l'agent immobilier, procède ensuite à une régularisation des charges au bout d'une année et profite de cette occasion pour augmenter fortement le montant de la provision.

---

<sup>9</sup> Le « forfait charges » est normalement interdit, sauf pour les locations meublées et en colocation. L'avantage pour le bailleur est que ce forfait ne donne pas lieu à régularisation annuelle et donc à un éventuel remboursement le cas échéant, contrairement aux provisions mensuelles. Par conséquent, un bailleur qui fixe un loyer à 500 € avec en sus 150 € de forfait charges perçoit d'office 650 € sans avoir à justifier des dépenses réellement engagées. Normalement, le montant du forfait doit correspondre peu ou prou à celui des provisions pour charges mais le locataire ne dispose d'aucune information lui permettant de contrôler ce point. Le recours au forfait charges peut donc être utilisé pour contourner l'encadrement des loyers.

Le locataire subit ici un préjudice puisque la minoration du montant des provisions pour charges l'a conduit à mésestimer le coût réel des dépenses dont il doit s'acquitter<sup>10</sup>.

## II- FLORILEGE DE PETITES ANNONCES

Si nous retenons au final 1 000 annonces pour la réalisation de cette étude, nous en lisons en fait plus du double, voire du triple, de nombreuses annonces ne disposant pas des informations nécessaires pour déterminer si l'encadrement des loyers est respecté ou non. Ce qui nous permet de trouver quelques « pépites ». En voici quelques exemples.

### 1. Des logements très (trop) petits

Pour pouvoir être loué, le logement doit répondre à des critères de décence, à savoir notamment une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> ou un volume habitable au moins égale à 20 m<sup>3</sup><sup>11</sup>. Dans l'annonce ci-dessous, nous avons un logement situé dans un quartier très prestigieux de la Capitale (rue de l'Arcade dans le VIII<sup>è</sup>), au sein d'un immeuble classé. Les photos (non reproduites ici) montrent effectivement qu'il s'agit d'une belle construction. Sauf que le logement en question ne fait que 6 m<sup>2</sup>... Sa location est donc totalement interdite.

The image shows a real estate listing for a "Minuscule chambre de bonne, excellent emplacement". The price is listed as "380 € Charges comprises". The listing details include: Type de bien: Appartement; Meublé / Non meublé: Non meublé; Surface: 6 m<sup>2</sup>; Pièces: 1; Classe énergie: A B C D E F G; GES: A B C D E F G. The description states: "Minuscule chambre de bonne à louer rue de l'Arcade à Paris. Très petite surface. Excellent emplacement. Quartier luxueux de Paris. Immeuble classé, très calme et agréable. Magnifique entrée".

On notera par ailleurs que le loyer est de 380 €, charges comprises. Or, pour un tel logement, il devrait être, au plus, de 235,20 €, hors charges. Cela signifie que les provisions mensuelles pour charges seraient de près de 145 €, ce qui est peu probable au regard de la taille du bien. Cet exemple démontre la nécessité d'indiquer le montant des provisions pour charges.

<sup>10</sup> A titre d'exemple, la Cour d'appel de Toulouse, dans un arrêt en date du 13 décembre 2018, a condamné un agent immobilier à verser 1 000 € de dommages et intérêts à un locataire. En l'espèce le montant des provisions pour charges était fixé à 35 € alors qu'il aurait été de 80 € environ. La Cour a estimé que l'agence « a[vait] commis une faute de nature à engager sa responsabilité quasi délictuelle vis à vis du locataire en sous estimant le montant des charges pour rendre plus attractive la location des appartements ».

<sup>11</sup> Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Les critères sont normalement alternatifs mais il est possible pour le Règlement sanitaire départemental de fixer des conditions plus contraignantes. Et c'est précisément le cas à Paris où aucune référence au volume habitable n'existe. Les logements loués doivent donc faire au moins 9 m<sup>2</sup>.

Dans le même registre, une agence immobilière a publié l'annonce ci-dessous :

#### Description

Secteur BATIGNOLLES, square Emmanuel Chabrier, à deux pas de la rue de LEVIS. Dans une résidence de standing avec gardien, une chambre en excellent état, situé au 7ème étage sans ascenseur offrant: une pièce principale avec kitchenette, un lit mezzanine et cabine de douche.

WC très propre sur le palier en commun.

Double vitrage!

Disponible de suite.

**Nous rappelons que, s'agissant des locaux à usage d'habitation ou mixte qui constituent la résidence principale du preneur, le propriétaire se doit de fournir à son locataire un logement décent dont les caractéristiques sont définies par un décret du 30 janvier 2002 (ex : une pièce principale d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> ou d'un volume minimal de 20m<sup>3</sup>).**

#### Fiche détaillée du bien immobilier

##### Vue globale

Location meublée

Type : Chambre

Surface totale : 8,8 m<sup>2</sup>

Surface habitable : 8,2 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 1 [Voir en détail]

##### À savoir

Détail du loyer: 423 € /mois C.C.

- dont complément de loyer: 3,40 €

- Charges forfaitaires : 50,00 €

Travaux récents : pignon

Honoraires charge locataire : 132 €

dont :

- Visite, constitution dossier, rédaction

de bail : 105,60 €

- Etablissement état des lieux : 26,40 €

Dépôt de garantie : 746,80 €

Ici, le logement est d'une superficie de 8,2 m<sup>2</sup> : il ne peut donc être loué et sa mise sur le marché constitue une faute importante de la part du professionnel qui en assure la transaction. Sans doute pour atténuer sa responsabilité, on peut constater que l'agence a inséré dans l'annonce une mention rappelant les règles en ce domaine. Or, les informations figurant sur l'annonce montrant bien que le logement est destiné à l'habitation principale de sorte que le professionnel aurait dû purement et simplement refuser le mandat.

## 2. Absence de cuisine

Dans l'annonce ci-dessous, un professionnel a mis en location un logement dont il est expressément indiqué qu'il ne comporte pas de cuisine. Or, pour être qualifié de décent, la présence d'une cuisine ou d'un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation en eau chaude et froide est obligatoire. Ici encore, le logement ne devrait pas pouvoir être loué et l'agence immobilière risque de voir sa responsabilité engagée.

#### INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **450 €** par mois charges comprises dont

- 60 € par mois de provision pour charges - régularisation annuelle

Dépôt de garantie : 390 €

Honoraires charge locataire : 261 € TTC dont

- 52 € TTC pour état des lieux

#### DESCRIPTION DU BIEN

EXCLUSIVITÉ- PORTE DE LA CHAPELLE

À louer : venez découvrir cette chambre de 17,4 m<sup>2</sup>, situé dans le 18e

arrondissement de Paris (75018) AU 12ème étage . Il compte une pièce principale et une salle d'eau, PAS de cuisine. Le chauffage

de la résidence est collectif, fonctionnant au gaz. Cet appartement est situé dans un immeuble avec ascenseur. L'appartement est

situé dans le quartier de Porte de la Chapelle-Charles Hermite-Evangile. On trouve des établissements scolaires du primaire et du

secondaire à moins de 10 minutes de l'appartement. Niveau transports, on trouve, à quelques pas du bien, la ligne 12 du métro

ainsi qu'une gare. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur trois théâtres à moins de 10 minutes. Il y a également plusieurs

bureaux de poste, tout un panel de restaurants et un institut universitaire. Enfin 4 marchés animent le quartier.

Pour l'anecdote, on notera quand même que l'annonce respecte l'encadrement des loyers.

### 3. Le bail meublé sans meuble...

Un particulier a publié une annonce assez atypique puisqu'il propose la possibilité de conclure un bail meublé... sans meubles. L'annonce n'est d'ailleurs pas à une contradiction près puisqu'il est mentionné « non meublé ».

#### T3 devant théâtre de l'odéon

2 300 € Charges comprises

**Critères**

Type de bien Appartement	Meublé / Non meublé <b>Non meublé</b>	Surface 65 m <sup>2</sup>
Pièces 3	Classe énergie Non renseigné	GES Non renseigné

[Voir plus](#)

**Description**

Paris 6e- donnant sur la place de l'Odeon, à quelques pas du parc du Luxembourg.  
**Bail meublé avec ou sans meuble**

Au 4ème étage d'un immeuble familial,  
Cet appartement, refait à neuf, comprend une entrée, une cuisine aménagée et équipée indépendante, un grand séjour/salle à manger,  
2 belles chambres avec grandes fenêtres donnant sur la place, une salle de bains et WC séparé comprenant un coin buanderie.

Tout le charme de l'ancien

Rappelons que pour être qualifié de « meublé », le logement doit comprendre certains éléments de mobilier définis par les textes (ustensiles de cuisine, réfrigérateur, plaques de cuisson...), à défaut de quoi le contrat peut être requalifié en location nue.

Cela a des incidences réelles puisque la durée du bail varie d'un cas à l'autre (3 ou 6 ans pour un bail nu, 1 an pour un meublé), en matière de charges récupérables (possibilité d'un « forfait charges » pour une location meublée) et, surtout, en matière de loyer. En effet, les valeurs du loyer de référence sont fonction de la nature du bail et sont majorées en cas de

location meublée. Il n'est d'ailleurs pas rare de voir des propriétaires laisser le choix au locataire d'un contrat nu ou non, mais en ne prévoyant qu'un seul montant du loyer. Cela peut aboutir à des situations délicates puisque le loyer proposé pourrait excéder le maximum autorisé pour un bail nu mais être conforme en cas de location meublée.

### 4. Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie (communément appelé « caution ») est la somme que le locataire verse lors de la signature du bail et destinée à couvrir les sommes éventuellement dues en fin de location (dégradation du logement, régularisation des charges...). Son montant est plafonné à 1 mois de loyer, hors charges, pour une location nue et 2 mois de loyer, également hors charges, pour un meublé. La différence se comprend puisque le propriétaire fournit, dans ce dernier, du mobilier et de l'électroménager qui, en cas de défaut d'entretien, peuvent nécessiter des réparations. Pour autant, il n'est pas rare de voir des annonces dont le montant du dépôt de garantie excède le maximum autorisé.

Dans l'exemple ci-après, le bailleur propose une location meublée dont le loyer charges comprises est de 990 € (le montant net du loyer n'est pas précisé) avec un dépôt de garantie de 2 520 €. Soit 2,54 fois le montant du loyer charges comprises alors qu'il ne peut excéder 2 fois le loyer hors charges. On peut estimer qu'ici le dépôt de garantie est égal à 3 mois de loyer hors charges environ.

## Paris 3e (75003)

1 pièce / 20 m<sup>2</sup>

Studio très bien situé angle rue du Temple, rue de Bretagne. Libre le 20 décembre.

Quartier du haut Marais, square du Temple. Au coeur d'un quartier très vivant.

Cuisine équipée à neuf avec deux réfrigérateurs, micro-ondes, lave-linge, jolie salle de bains, vaisselle...

Bail individuel **meublé**. Une cave complète ce bien.

Loyer : **990 €/mois charges comprises.**

Dépôt de garantie : **2.520 €**

L'annonce ci-dessous pose également un problème, mais en raison d'une insuffisance de renseignements. Le bailleur mentionne le loyer hors charges et précise que le dépôt de garantie est égal à 1 mois de loyer auquel il convient de rajouter « 1 mois pour l'équipement », soit 2 mois de loyer.

## Paris 8e (75008)

4 pièces / 3 chambres / 84 m<sup>2</sup>

4 pièces - 3 chambres. Au 7e et dernier étage avec ascenseur jusqu'au 5e étage. Vue dégagée sur les toits, dôme église Saint Augustin/Est et Tour Eiffel/West.

Entrée avec **bar**, cuisine équipée (lave-linge, lave-vaisselle séchant, micro-ondes, four, réfrigérateur avec congélateur), salle de bains (baignoire, meuble lavabo avec double vasque).

84 m<sup>2</sup> loi Carrez - 90m<sup>2</sup> au sol.

Armoires encastrées dans les chambres.

Les charges incluent le chauffage collectif.

Climatisation

Équipement électroménager avec SAV Darty

Interphone.

Libre de suite

Colocataires acceptés

Loyer : 2850 €/mois + 350 €/mois provision **charges**

Dépôt de garantie : 1 mois pour le loyer + **1 mois pour l'équipement**

Révision : Indexation annuelle selon l'indice IRL

Dans le cadre d'une location meublée, cela est effectivement possible et n'est nullement contestable. Sauf que l'annonce ne dit pas clairement si le logement est meublé ou non. Le simple fait que la cuisine soit équipée ne suffit en aucun cas à qualifier le bail de meublé et à justifier un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de loyer.

### 5. Les honoraires de location

Les honoraires des professionnels mandatés pour effectuer la visite du locataire, constituer son dossier et rédiger le bail sont partagés entre le propriétaire et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut toutefois excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable (m<sup>2</sup> SHAB), lequel varie selon la localisation géographique du logement.

Ainsi, les honoraires de location (ou « frais d'agence » dans le langage courant) sont-ils de 12 €, 10 € ou 8 € / m<sup>2</sup> SHAB selon que le bien soit en zone très tendue (Paris et proche banlieue), tendue (reste de l'agglomération parisienne, Bordeaux, Lyon, Lille...) ou sur le reste du territoire. Pour l'état des lieux d'entrée, l'agent immobilier peut réclamer au locataire une rémunération plafonnée à 3 € /m<sup>2</sup> SHAB, indépendamment de la localisation du bien. Ces honoraires ne sont dus qu'en cas de recours à un professionnel et nécessitent, comme indiqué, la réalisation de prestations cumulatives : visite du logement, rédaction du bail et constitution du dossier du candidat locataire. Or, certains particuliers facturent de tels frais alors même qu'ils louent en direct le bien. Nous avons ainsi vu un bailleur facturer au locataire 350 € au titre de « frais de gestion ». Dans l'exemple ci-dessous, ce sont 600 € que le bailleur facture, en toute illégalité, au titre de la rédaction du bail. Si cette annonce avait été passée par un professionnel de l'immobilier, les honoraires de location auraient été de 312 € (26 m<sup>2</sup> x 12 €), soit près de la moitié de la somme exigée par le bailleur.

## Studio

**1 000 € Charges comprises**

---

### Description

a louer un studio a la rue de sevrés 75007 3 étage refait a neuf **26 m2**  
tres calme  
**dossier complet + garant +600 euros**  
pour la **redaction du bail**  
visite samedi 13h

L'exemple suivant est intéressant et relève davantage de la maladresse rédactionnelle que d'une intention de contourner la loi ou d'imputer des frais indus au locataire.



## APPART 75M2 rénové - 3 chambres - Canal OURCQ

**2 240 € Charges comprises**

---

Je vous propose un appartement 4 pièces de 75m2 en 2e étage d'un immeuble sécurisé avec ascenseur  
L'appartement donne sur la cour calme de l'immeuble  
situé à quelques mètres du métro RIQUET et du canal de l'Ourcq

il convient bien à un groupe de 3 colocataires, ou à une famille.

Il a été récemment rénové dans un style simple, sobre et efficace.  
Parquet ancien dans toutes les pièces de vie  
la cuisine et la salle de bains sont équipées du gros électroménager

il se décompose comme suit :

- entrée avec placard
- salle de bain avec douche à l'italienne - équipée d'une machine à laver
- cuisine équipée - frigo/lave-vaisselle/four/plaque vitro
- un salon/salle à manger
- 3 chambres : 16/14/10m2
- WC indépendant

L'appartement est disponible à partir du 1er janvier 2021

le loyer est de 2150€/MOIS  
+ les charges mensuelles de 90€/mois

Je m'occupe de la commercialisation - contact avec les futurs locataires  
mais après c'est une agence de gestion qui prend le relai. il faut donc compter des frais pour le bail et l'état des lieux (environ 50% d'un mois de loyer)

Le bailleur précise qu'il s'occupe de la prise de contact et du choix du locataire et qu'il passera ensuite par une agence immobilière pour la rédaction du bail et l'état des lieux, de sorte que des honoraires pourront être demandés à cette occasion. Et le propriétaire de préciser, à titre indicatif, qu'ils représenteront environ 50 % d'un mois de loyer, soit aux alentours de 1 075 € (2 150 € / 2). Or, un agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires de location pour la rédaction du bail s'il n'a pas également constitué le dossier du locataire et procédé à la visite des lieux avec ce dernier. Par conséquent, seul l'état des lieux d'entrée pourrait être facturé si l'agence le réalise, ce qui représente, pour un 75 m<sup>2</sup>, la somme de 225 €. Nous sommes loin des 1 075 € de départ.

## 6. Les annonces imprécises

Si certains bailleurs fournissent quantité de détails sur le logement et l'immeuble dans son ensemble, d'autres sont beaucoup plus avares en précisions. Comme le rédacteur de l'annonce ci-dessous qui se contente d'une simple phrase : « 1<sup>er</sup> étage meublé avec cour privative ». Rien sur le logement lui-même (descriptif des lieux, toilettes séparées ou non, montant des provisions pour charges, chauffage collectif ou individuel, eau comprise dans les charges...) ou l'immeuble (nombre d'étages, présence ou non d'un ascenseur, année de construction...). On notera d'ailleurs, que l'annonce, malgré sa brièveté, est contradictoire puisqu'il est indiqué en préambule qu'il s'agit d'une location non-meublée alors qu'il est ensuite précisé que le logement est meublé.

**MOUFFETARD 55 m2 1800**  
1 800 € Charges comprises

**Critères**

Type de bien <b>Appartement</b>	Meublé / Non meublé <b>Non meublé</b>	Surface <b>55 m<sup>2</sup></b>
Pièces <b>2</b>	Classe énergie <b>Non renseigné</b>	GES <b>Non renseigné</b>

[Voir plus](#)

**Description**

1er étage meublé avec cour privative

Les particuliers n'ayant pas d'obligation en termes d'informations à porter à la connaissance d'un candidat locataire, la brièveté d'une annonce, si tant est qu'elle soit regrettable, n'est pas sanctionnable en l'état. Mais il en aurait été autrement si son auteur avait été un professionnel de l'immobilier.

Ainsi, dans l'exemple ci-après, l'agence a oublié de préciser le montant des provisions mensuelles pour charges. Ce qui n'est pas sans poser plusieurs questions. Le loyer de 692 € est-il hors charges ou charges comprises ? Le dépôt de garantie est fixé à 1 200 € ; s'agissant d'une location meublée, il est au plus égal au double du loyer. On peut donc penser que celui-ci est de 600 €, les provisions pour charges étant alors de 92 € ; mais rien n'est certain et il n'est pas rare de voir des bailleurs ou agences immobilières proposer des dépôts de garantie dont le montant est inférieur au maximum autorisé par les textes lorsqu'il s'agit d'un meublé.

### INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **692 €** par mois  
Dépôt de garantie : 1 200 €  
Honoraires charge locataire : 550 € TTC

### DESCRIPTION DU BIEN

A proximité immédiate de la place de la Porte de Saint-Cloud, Au 3ème étage d'un bel immeuble avec ascenseur, studio de 11,20m<sup>2</sup> meublé, en très bon état avec peintures refaites à neuf, organisé en une pièce principale avec canapé en cuir convertible, décoration design, TV, kitchenette aménagée et équipée, dalle douche moderne avec wc. Fenêtres pvc double vitrage. chauffage et eau chaude collectifs immeuble. A proximité immédiate de tous commerces, marché, métro, bus, taxi .... Libre immédiatement.

### CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

<b>LOGEMENT</b>	
Type d'habitation : Appartement	Surface habitable : 11 m <sup>2</sup>
Nombre d'étages : 7	Année de construction : 1930

Mais la palme revient sans doute à cette agence qui ne mentionne aucune information financière, invitant le candidat locataire à se rapprocher d'elle pour le prix. Les photos (non-reproduites ici) et la localisation du bien (le VI<sup>e</sup>) laissent suggérer un bien de grande qualité et d'un certain *standing*.

### Appartement 3 pièce(s) - 79m<sup>2</sup> - PARIS - 6ème

**Nous consulter pour le prix**

Lieu : PARIS 06 75006    M<sup>2</sup> Surface : 79m<sup>2</sup>    Pièce(s) : 3    Parking : Non

Pour autant, cela n'exclut en rien l'obligation faite à un professionnel d'indiquer le montant du loyer est des provisions mensuelles pour charges, quelle que soit la qualité du logement, fût-il de très grand *standing*.

## 7. Le casse-tête des superficies

Le bail doit mentionner la surface habitable du logement et les professionnels ont l'obligation de l'indiquer dans leurs annonces. Il convient d'être très vigilant car elle est différente de la fameuse superficie *Loi Carrez*, qui, elle, ne s'applique qu'à la vente de lots en copropriété de sorte que, pour un même logement, la surface *Carrez* peut être différente de la surface privative<sup>12</sup>. Or, en cas d'erreur de plus de 5 %, le locataire peut réclamer une diminution proportionnelle du loyer. D'où la nécessité pour le bailleur d'être prudent et de faire mesurer son logement par un homme de l'art plutôt que de reporter sur le contrat de location la superficie mentionnée dans l'acte de vente. Dans la pratique, cette confusion entre surface habitable et superficie *Loi Carrez* est très fréquente.

<sup>12</sup> A titre d'exemple, les vérandas sont prises en compte dans le calcul de la loi superficie *Carrez*, mais pas dans la surface habitable.

A titre d'exemple, cette agence immobilière qui mentionne la surface habitable du logement et qui précise que le calcul de ses honoraires doit être confirmé par le mesurage Loi Carrez.

Loyer : **790 €** par mois charges comprises dont  
- 60 € par mois de provision pour charges - régularisation annuelle  
Dépôt de garantie : 730 €  
Honoraires charge locataire : 345 € TTC dont  
- 69 € TTC pour état des lieux

### DESCRIPTION DU BIEN

PARIS 20 - Situé à quelques minutes de la Porte des Lilas dans une rue calme, proches de toute commodités. Premier étage donnant sur rue calme. Entrée donnant sur la pièce principale, cuisine indépendante, salle d'eau avec WC. Photos à venir. Honoraires de location - 345.00 euros TTC (à confirmer avec surface carrez) Dépôt de garantie - 730.00 euros

### CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

#### LOGEMENT

Type d'habitation : Appartement Surface habitable : 23 m<sup>2</sup>  
Étage : 1

Il s'agit ici surtout d'une maladresse, mais il est toujours intéressant de noter que des professionnels de l'immobilier fassent cette confusion.

Plus problématique, la surface dite « au sol ». Il s'agit de mesurer la superficie des lieux sans prendre en compte la hauteur sous plafond (qui doit être d'au minimum 1,80 m pour les surfaces habitables ou Carrez). Il peut alors en résulter une différence importante entre la superficie indiquée et celle, réelle, surtout lorsque le logement est mansardé ou situé sous les combles. Dans l'annonce ci-dessous, le propriétaire ne mentionne ainsi que la surface au sol, sans aucune référence à la surface habitable.

## Studio Paris 9eme Plein Sud

**1 100 €** Charges comprises  
09/12/2020 à 22:15

---

### Critères

Type de bien Appartement	Meublé / Non meublé Non meublé	Surface 25 m <sup>2</sup>
Pièces 1	Classe énergie Vierge	GES Vierge

[Voir plus](#)

---

### Description

Studio de 25m<sup>2</sup> au sol, très lumineux plein Sud, 6ème étage avec ascenseur, refait à neuf en Janvier 2020, situé à côté des Folies Bergères, à 5 min des métros Cadet et Grands Boulevards. Disponible au 1er Février 2021

Et dans l'annonce suivante, si la surface indiquée est de 44 m<sup>2</sup>, il apparaît à la lecture du texte de présentation du logement que la superficie réelle est de 28,56 m<sup>2</sup>, Carrez de surcroît et non « habitable ». Soit une surface de plus de 34 % inférieure à celle indiquée dans l'en-tête de l'annonce, ce qui est clairement à même d'induire en erreur le lecteur.

### Très beau T2 / T3 - dernier étage et vue

**1 590 €** Charges comprises  
07/12/2020 à 09:14

---

#### Critères

Type de bien <b>Appartement</b>	Meublé / Non meublé <b>Non meublé</b>	Surface <b>44 m<sup>2</sup></b>
Pièces <b>3</b>	Classe énergie <b>Vierge</b>	GES <b>Vierge</b>
Charges comprises <b>Oui</b>		

---

#### Description

Coup de foudre assuré pour ce lumineux T2/T3 plein de charme dans le 3ème arrondissement de Paris. L'appartement est en très bon état, entièrement meublé et prêt à être habité. Niché sur les toits de Paris au 6ème et dernier étage avec ascenseur d'un immeuble Haussmannien, il se situe à deux pas du square Emile Chautemps et du conservatoire des Arts et Métiers. Il se compose d'un séjour avec une cuisine entièrement équipée, d'une chambre principale, d'une 3ème pièce (bureau ou chambre d'appoint) et d'une salle d'eau avec WC. Sa surface est de 28.56m2 loi Carrez et 43.41m2 au sol avec aucune perte d'espace. Nombreux rangements grâce à l'optimisation des espaces sous mansardes. Belles vues et luminosité au rendez-vous.  
Disponibilité immédiate

Dernier exemple des litiges pouvant survenir en matière de superficie, l'annonce suivante où le bailleur additionne la surface de deux lots distincts pour en faire un local unique.

### Informations clés : Appartement T2 à louer Paris 13 (Paris 75)

---

Studio aux gobelins  
Location Studio Gobelins / Idéal étudiant  
Chambre de 9,3 m<sup>2</sup> avec douche et kitchenette  
Débaras de 2,7 m<sup>2</sup> en face sur le palier / WC sur le palier  
Belle vue sur les Gobelins et le Mobilier National  
Très proche métro Gobelins et Place d'Italie  
Loyer 430 euros + 70 charges (Eau chaude et froide + Chauffage)  
Particulier (Pas de frais d'agence).

<b>Nombre de pièces</b> 2	<b>Surface</b> 12m <sup>2</sup> environ
------------------------------	--

- Accès**
  - Ascenseur
  - Digicode
  - Concierge
- Annexe**
  - Cave
  - Vue

Ainsi le logement est-il présenté comme une chambre de 9,3 m<sup>2</sup> à laquelle se rajoute un débarras de 2,7 m<sup>2</sup> situé en face sur le palier. Et le propriétaire de considérer qu'il s'agit d'un 2-pièces de 12 m<sup>2</sup> (9,3 + 2,7). Or, la superficie des remises n'est pas prise en compte dans le calcul de la surface habitable de sorte que ce logement n'est en fait qu'un petit studio.

## 8. Et pour finir...

On peut trouver de tout dans les petites annonces, comme ce propriétaire qui ne loue son logement qu'à des femmes...

Mini appt. renove et clair  
a LOUER, sans frais agence, libre maintenant, 693 eur. (charg. comprises sauf electr)75017 PARIS  
BATIGNOLLES 15,34 m2 bel HAUSSMANNIEN CLAIR 6e et. ASCENSEUR tapis esc. à ETUDIANTE NON  
FUMEUSE (serieuses garant. parentales)ou SALARIEE (plus de 2100eur)PLAN: entrée, salle d'eau  
vélux(gde douche, wc, lavabo), pièce princ. fenetre, peinture et EQUIP NEUFS. SECU: digicode,  
interph.,porte BLINDEE, GARDIENNE.. TS COMMERCES METRO L2 place clichy, L 13 fourche LOCAL  
VELOS ;FIBRE, VUE T. EIFFEL 2/3 PHOTOS

... ou encore ce bailleur qui indique que son logement « n'est pas adapté pour les animaux ». Difficilement crédible pour un T2/T3 décrit comme « fonctionnel » et « idéal ». Rappelons que les clauses prohibant la détention d'un animal familier sont interdites, sauf cas particuliers<sup>13</sup>.

**T2-T3 Lumineux et sans vis à vis**  
**1 630 € Charges comprises**

---

**Description**

T2-T3 avec une vue imprenable sur tout Paris, cet appartement lumineux et fonctionnel et sans vis à vis est idéal!

L'appartement se compose d'une entrée avec dressing, d'une cuisine aménagée et équipée (frigorifère/ lave vaisselle / four / plaque...), d'une salle d'eau (+ lave linge), d'un salon- Salle à manger, d'un balcon, d'une chambre (au calme sur un jardin fleuri et fermé) et d'un wc séparé.

Une cave en sous sol (parfaite pour le vin) accompagne ce bien, avec un local à vélo collectif en sous sol et un super gardien.

Dépôt de garantie : 2830

Appartement non adapté pour les animaux

N'hésitez pas à demander des photos

Dernier exemple, ce propriétaire qui majore le loyer en cas de colocation. Ainsi un supplément de 300 € est-il prévu à partir de 4 colocataires. Mais la nature de ce supplément (loyer ou charges) n'est pas indiquée. S'il s'agit des charges, celles-ci donneront alors lieu à régularisation annuelle, ce qui permettra de voir si le montant des provisions est correctement estimé. En revanche, la majoration du loyer est davantage problématique car l'on ne voit pas en quoi le nombre de colocataires aurait une incidence sur celui-ci, à moins pour le bailleur de profiter d'une sorte d'effet d'aubaine, la pluralité d'occupants supposant un pouvoir d'achat plus conséquent, et donc la faculté d'acquitter un loyer plus important.

<sup>13</sup> Article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970.

En soi, la pratique demeure moralement douteuse mais est légale dès lors que le loyer global n'excède pas le maximum autorisé.

**Location meublée appartement 5 pièces 78 m<sup>2</sup> Paris 4E (75004)**

**2.900 €**

**Paris 4e (75004)**

5 pièces / 4 chambres / 78 m<sup>2</sup>

Bel appartement meublé de

**3 belles chambres** plus 2 très petites chambres. Cuisine équipée, lave vaisselle, lave linge. 2 salles de bains.

Traversant sur cour et sur rue. 1er étage lumineux . Photos sur demande. Colocation acceptée. Bail loueur meublé professionnel avec Siret éligible à la Caf.

Loyer 2.700 E/mois + 200 E charges sur la base de 3 personnes. Supplement de 300€ pour bail de 4 co/Locataires.

Dépot de garantie : 2.900 €

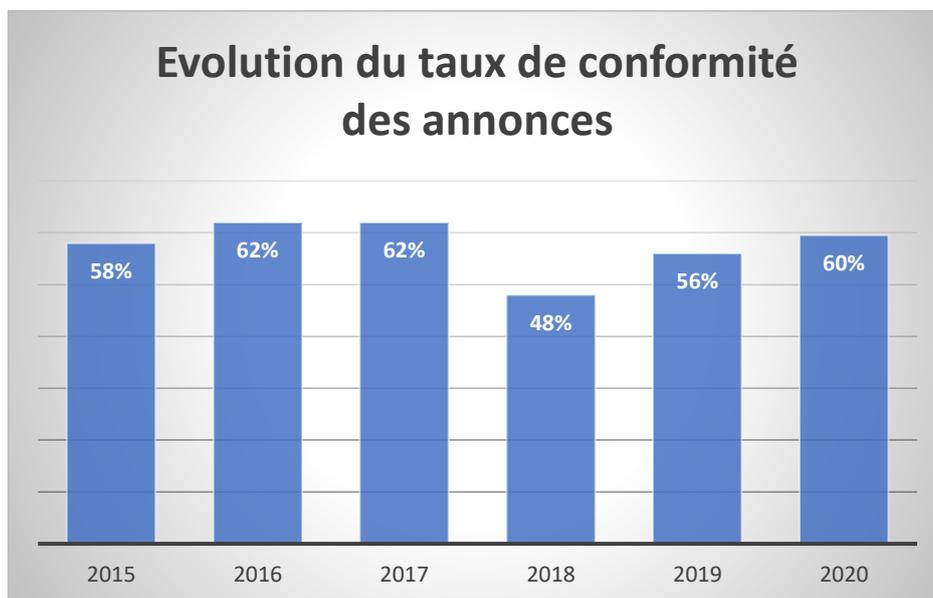
## RESULTATS DE L'ENQUETE

### I- TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES

#### 1. Sur la totalité des annonces

Sur les 1 000 annonces retenues, 595 respectent l'encadrement des loyers contre 405 proposant un loyer supérieur au maximum autorisé, soit un taux de conformité de 60 % environ.

Ce résultat est supérieur à 2019 où l'on enregistrait un taux de conformité de 56 % et dépasse largement 2018, année particulière en ce qu'elle a été marquée par l'annulation du dispositif d'encadrement des loyers, et dont le taux de conformité « virtuelle » (précisément du fait de cette annulation) n'était que de 48 %. En fait, il faut remonter à 2017 pour constater un résultat similaire, quoique légèrement supérieur (62 %).



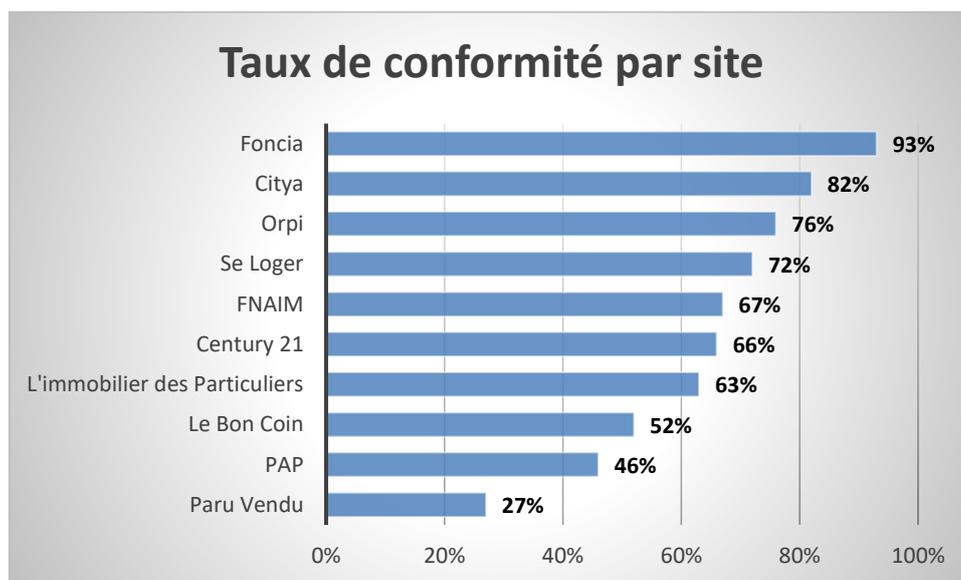
Depuis 2015, date de publication de notre première étude, 2020 se dresse sur le podium des années ayant le meilleur taux de conformité, avec 2016 et 2017, toutes deux à 62 %. Nous pouvons donc constater que l'encadrement des loyers a un réel impact sur le comportement des bailleurs et induit de fait une modération sur les prix pratiqués. A cela, il convient de rappeler que la loi ELAN de 2018 a introduit des sanctions financières à l'encontre des bailleurs qui ne respectaient pas l'encadrement des loyers.

#### 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 27 % (*Paru Vendu*) et 93 % (*Foncia*). En tête du classement se trouvent 3 sites appartenant à des professionnels (*Foncia*, *Citya* et *Orpi*). Des résultats conformes à ce que nous observons depuis des années, à savoir un bien meilleur respect de l'encadrement des loyers par les agences immobilières que par les particuliers. Cependant, même parmi les professionnels, les taux de conformité demeurent extrêmement hétérogènes.

*Les sites tenus par les professionnels sont ceux ayant le meilleur taux de conformité, avec toutefois des écarts importants entre eux (93 % pour Foncia contre 66 % pour Century 21).*

A ce titre, seulement 66 % et 67 % des annonces de *Century 21* et de la *FNAIM* sont conformes, soit un écart de 27 points avec *Foncia* par exemple.



En fin de classement, nous trouvons les sites proposant des annonces entre particuliers avec, ici encore, des taux de conformité très variables : 63 % pour *L'Immobilier des Particuliers* contre 27 % pour *Paru Vendu*. Les sites qui ont été le plus utilisés pour la réalisation de cette étude, à savoir *Le Bon Coin* et *PAP*, ont des taux de conformité de 52 % et de 46 %.

De manière plus générale, ce classement des sites les plus respectueux en matière d'encadrement des loyers met en exergue les différences d'application du dispositif selon que le logement soit géré par un professionnel de l'immobilier ou en direct par le bailleur.

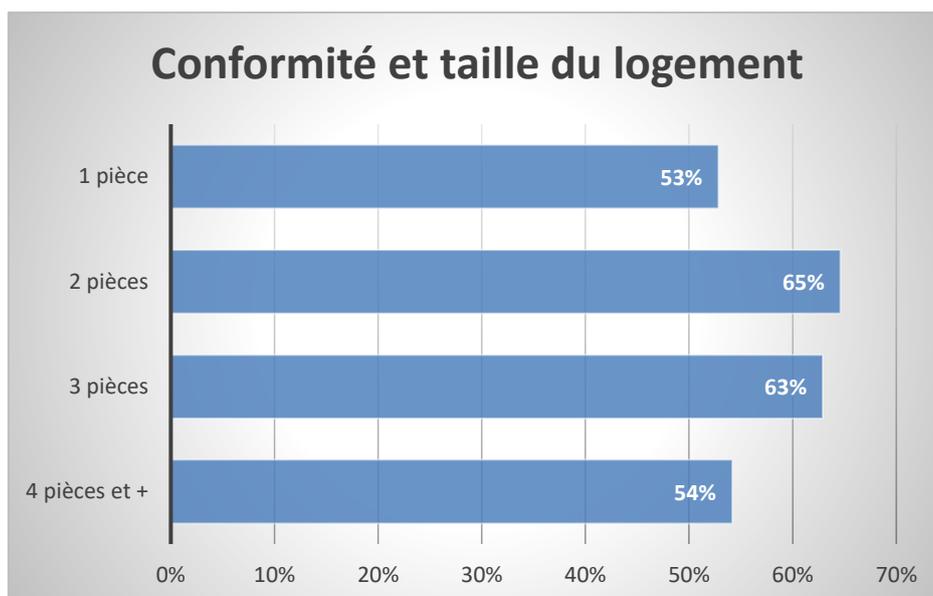
### 3. La taille du logement

Au préalable, on notera que le loyer maximum est défini en fonction de plusieurs paramètres, dont précisément le nombre de pièces. Un critère qui a l'avantage de la simplicité mais qui peut aboutir à des situations paradoxales. En effet, le *ratio* prix/m<sup>2</sup> allant de façon décroissante avec la taille du logement, le loyer proposé pour un grand studio est supérieur à celui d'un 2-pièces, quand bien même ces logements auraient la même superficie et présenteraient des caractéristiques identiques (même période de construction...). Cette catégorisation en fonction du nombre de pièces se traduit par des taux de conformité différents, ce que nous constatons depuis la réalisation de notre première étude.

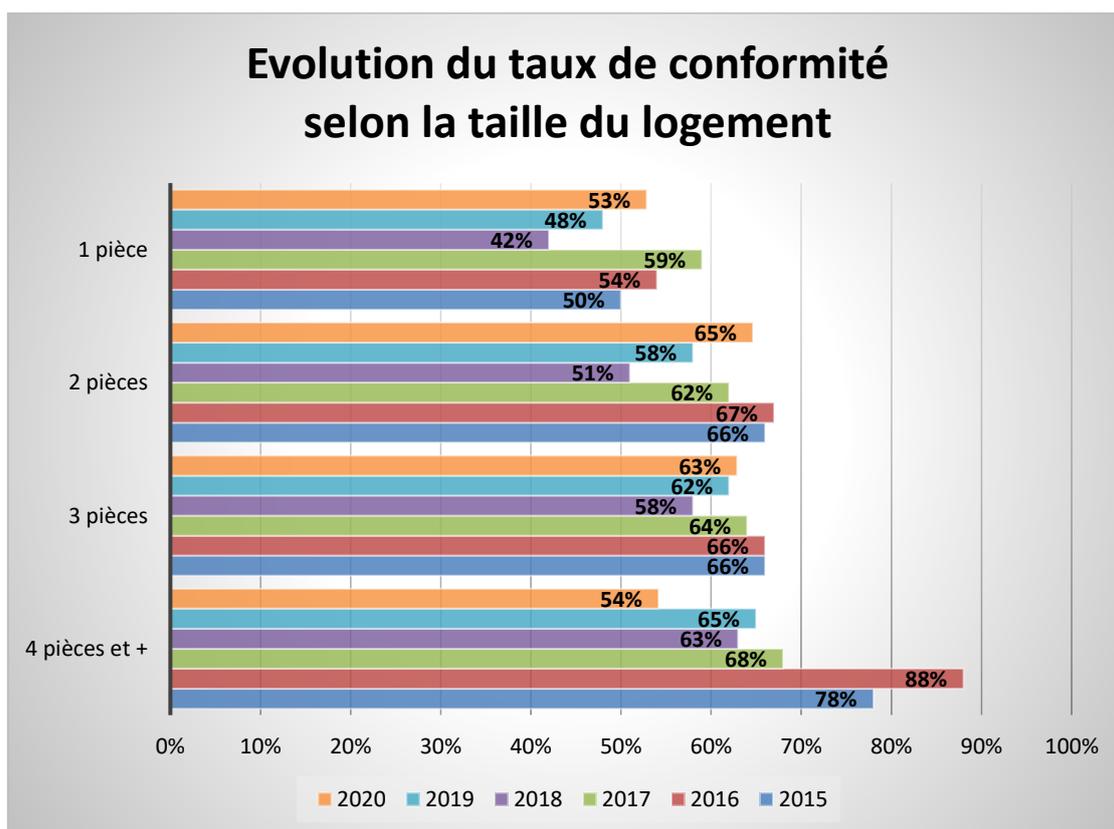
**Ainsi, le taux de conformité est-il de 53 % pour un studio et de 65 % pour un 2-pièces.** Cependant, pour la première fois, ce taux n'augmente pas de façon systématique avec la taille du logement. Lors des études précédentes, plus le logement était grand, plus le pourcentage de conformité des annonces était important. Or, cette année, ce taux décroît à partir du 3-pièces. Au final, le taux de conformité des 4-pièces s'avère similaire à celui des studios (54 % vs 53 %), ce que nous n'avions

*Pour la première fois, le taux de conformité n'augmente pas de façon systématique avec la taille du logement.*

jamais constaté par le passé. Un point perdure toutefois : quelle que soit l'année prise en compte, les studios ont le taux de conformité le plus faible par rapport aux autres logements. Le graphique reprenant les résultats des enquêtes précédentes est d'ailleurs assez révélateur sur ce sujet.



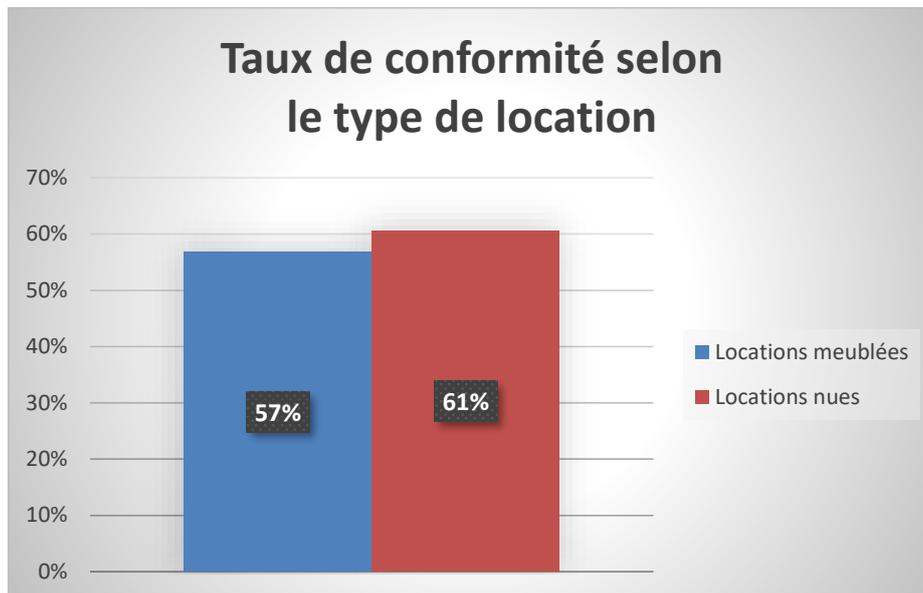
Pour les 4-pièces, on constate que leur taux de conformité le plus faible était de 63 %, atteint en 2018, à l'époque où l'encadrement des loyers n'était plus en vigueur. A titre de comparaison, ce taux était de 88 % en 2016 et de 65 % en 2019. Il y a donc en 2020 un décrochage de 11 points par rapport à l'année précédente. Nous n'avons pas d'explications quant à un tel phénomène.



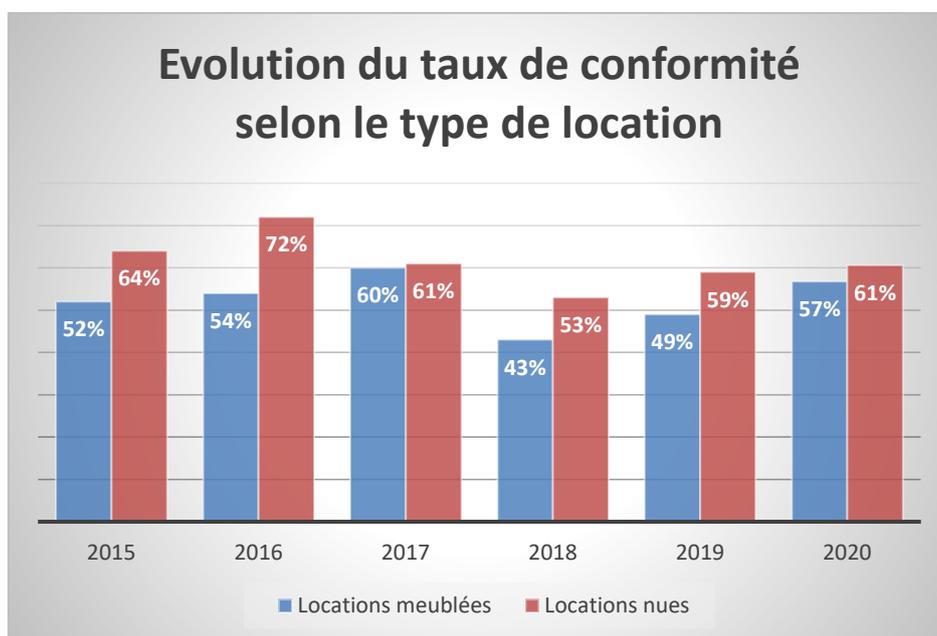
Tout au plus peut-on conjecturer que le confinement et la crise sanitaire, en ayant eu pour conséquence le développement du télétravail, ont accru la demande sur les grands logements, augmentant ainsi les loyers proposés. Il nous faudra toutefois attendre les résultats des prochaines années pour confirmer ou infirmer cette hypothèse, à moins qu'il ne s'agisse que d'un cas isolé.

#### 4. Le type de location

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



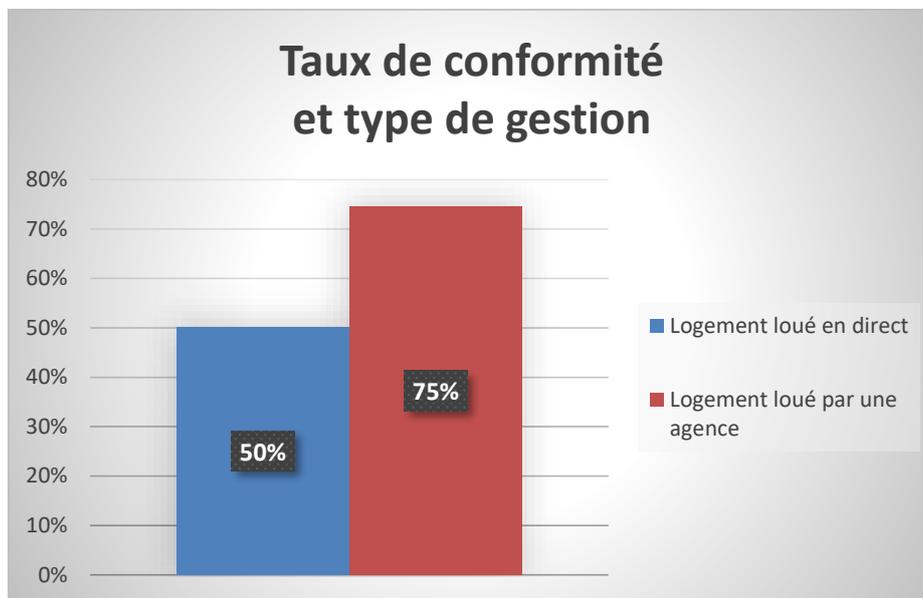
Les annonces de locations nues sont plus fréquemment conformes que celles des logements meublés, ce qui est une constante depuis la réalisation de cette étude. Toutefois, l'écart est relativement faible puisqu'il n'est que de 4 points alors qu'il était de 10 points en 2019 (49 % vs 59 %) voire de 18 points en 2016 (54 % vs 72 %).



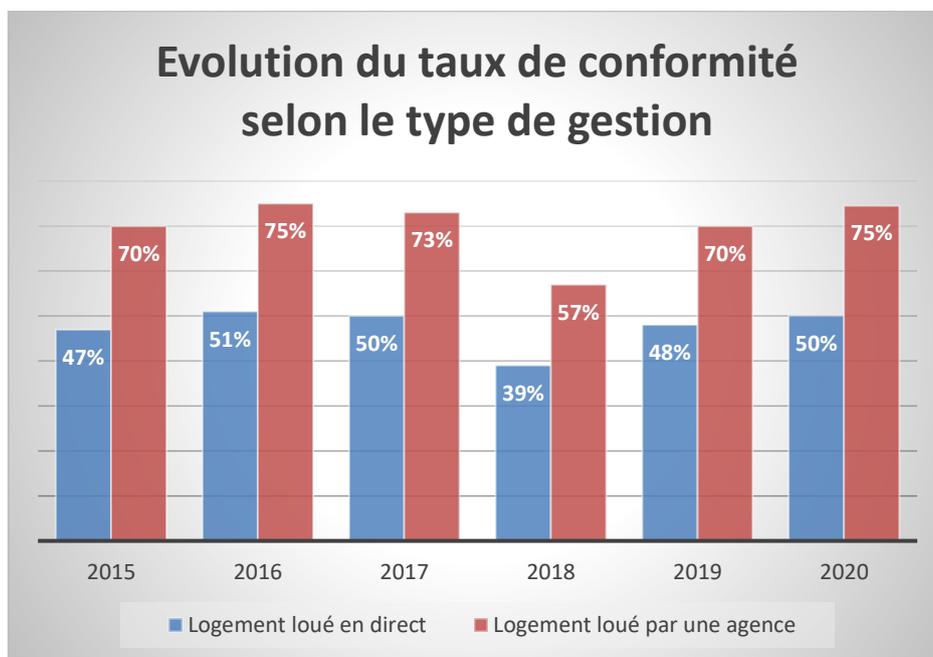
Une telle proximité dans les taux de conformité n'est cependant pas une nouveauté : en 2017 déjà, l'écart entre locations meublées et locations nues était d'un seul point (60 % vs 61 %). A voir donc si ce rapprochement va se poursuivre ou non sur les années à venir.

## 5. Le type de gestion

De par leur statut de professionnel, les agents immobiliers devraient avoir un taux de conformité bien supérieur à celui des bailleurs louant en directe, tant au regard de leurs obligations légales que déontologiques. C'est effectivement le cas, et ce point constitue une constante de toutes nos enquêtes, à savoir une plus forte application, par les professionnels, de l'encadrement des loyers. **Ainsi, 75 % des annonces proposées par des agences immobilières sont conformes, contre 50 % lorsque le bien est loué en direct par le bailleur, soit un écart de 25 points.**



Ce taux est d'ailleurs très similaire à celui des années précédentes, si l'on excepte 2018, année particulière rappelons-le. Ainsi, les études antérieures montraient une application oscillant entre 70 % et 75 %. L'année 2020 se caractérise d'ailleurs par le taux de conformité le plus élevé constaté depuis 2016 (75 % également). Il était de 70 % en 2015 et en 2019.



L'écart entre l'application par les agents immobiliers et celle par les bailleurs a toujours été important. Il atteint d'ailleurs cette année son plus haut niveau avec 25 points, comme indiqué précédemment, contre 22 points en 2019 ou 23 points en 2015 ou 2017.

Ces différences ne sont cependant pas très sensibles et montrent que l'application de l'encadrement des loyers par les professionnels n'évolue pas au fil des ans. **Or, un tel constat n'est pas tolérable, d'autant plus de la part d'une profession qui cherche à imposer son recours dans l'intermédiation locative.** Le taux de conformité devrait être au minimum de 80 % et frôler les 90 % pour que l'on puisse considérer que les agents immobiliers abordent avec sérieux la question de l'encadrement des loyers. Or, si certains le font effectivement (voir pour cela les taux de conformité des sites de Foncia et Citya par exemple), cela est loin d'être le cas de tous.

Sans surprise, le taux de conformité de la part des propriétaires-bailleurs est également assez stable, 50 %, soit autant qu'en 2017, moins qu'en 2016 (51 %), mais plus qu'en 2015 (47 %) ou 2019 (48 %). En 2018, le taux de conformité était de 39 %, un résultat extrêmement bas dû à l'annulation de l'encadrement des loyers et qui a été corrigé en quelque sorte en 2019 avec une application plus importante (+ 9 points). Le fait que les résultats de 2020 soient similaires à ceux de 2019 montrent que les bailleurs ont une bonne connaissance du dispositif et que c'est en toute connaissance de cause qu'ils se refusent à le respecter. Reste à savoir si les sanctions financières auront un effet dissuasif.

*Si les agents immobiliers respectent davantage l'encadrement des loyers que les bailleurs, le taux de conformité (75 %) s'avère insuffisant au regard de leur statut de professionnel. Surtout, sa faible évolution au fil des ans montre une absence de modification de leurs pratiques.*

## 6. Répartition géographique des taux de conformité

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

Arr. <sup>t</sup>	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. <sup>t</sup>	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	1 %	46 %	XI	6 %	35 %
II	2 %	65 %	XII	6 %	48 %
III	2 %	44 %	XIII	8 %	68 %
IV	1 %	42 %	XIV	7 %	73 %
V	3 %	71 %	XV	12 %	63 %
VI	2 %	55 %	XVI	9 %	64 %
VII	3 %	66 %	XVII	9 %	59 %
VIII	2 %	47 %	XVIII	9 %	63 %
IX	2 %	60 %	XIX	6 %	57 %
X	5 %	64 %	XX	5 %	56 %

On peut constater tout d'abord que les taux de présence des différents arrondissements au sein de l'étude sont très variables, 1 % pour le IV<sup>e</sup> alors que le XV<sup>e</sup> représente à lui seul 12 % des annonces recueillies. Sur ce point, une répartition équilibrée entre arrondissement n'aurait eu aucun sens tant les écarts en termes de dimension sont importants. Ainsi, les arrondissements centraux de Paris sont peu représentés, contrairement au XIII<sup>e</sup> ou au XVI<sup>e</sup>, bien plus grands. Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que certains quartiers demeurent très luxueux (le fameux « Triangle d'or » du VIII<sup>e</sup> par exemple) de sorte qu'un complément de loyer pourrait éventuellement être réclamé, expliquant ainsi la difficulté d'y trouver des annonces recevables.

Six arrondissements ont un taux de conformité inférieur à 50 %, à savoir les 1<sup>er</sup>, III<sup>e</sup>, IV<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup>. Des arrondissements situés au cœur du Paris historique ou luxueux pour la plupart. Peu d'évolution par rapport à 2019, où 6 arrondissements avaient également un taux inférieur à la moyenne.

Quatorze arrondissements ont un taux supérieur à 50 %, dont 9 ont une moyenne supérieure à celle de notre étude (60 %), à savoir les II<sup>e</sup>, V<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, X<sup>e</sup>, XIII<sup>e</sup>, XIV<sup>e</sup>, XV<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup>.

Si le caractère prestigieux de certains quartiers peut avoir une incidence sur le taux de conformité (les 1<sup>er</sup> et VIII<sup>e</sup> par exemple), cela ne se vérifie pas systématiquement. Ainsi, les VII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> ont-ils des taux respectifs de conformité de 66 % et de 64 %.

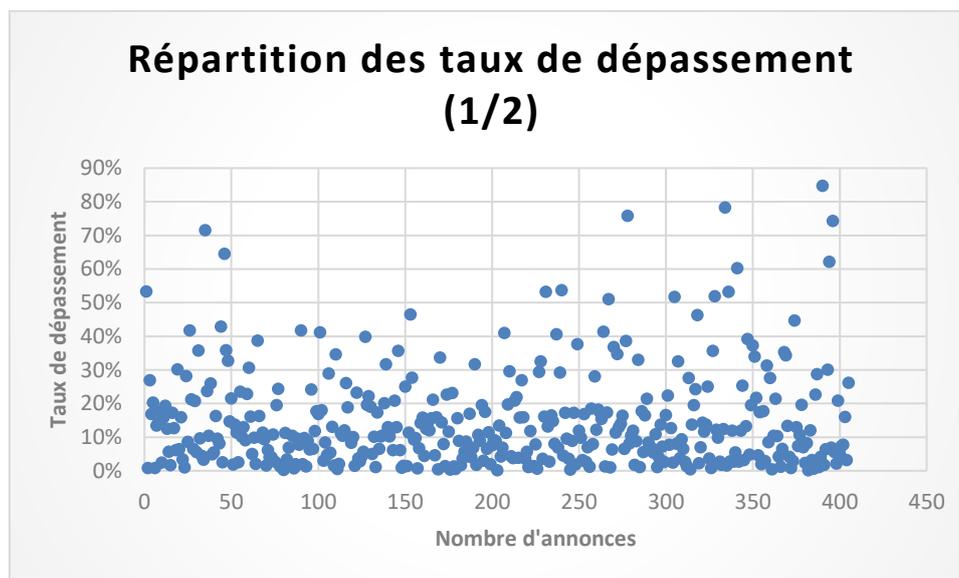
## II- LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

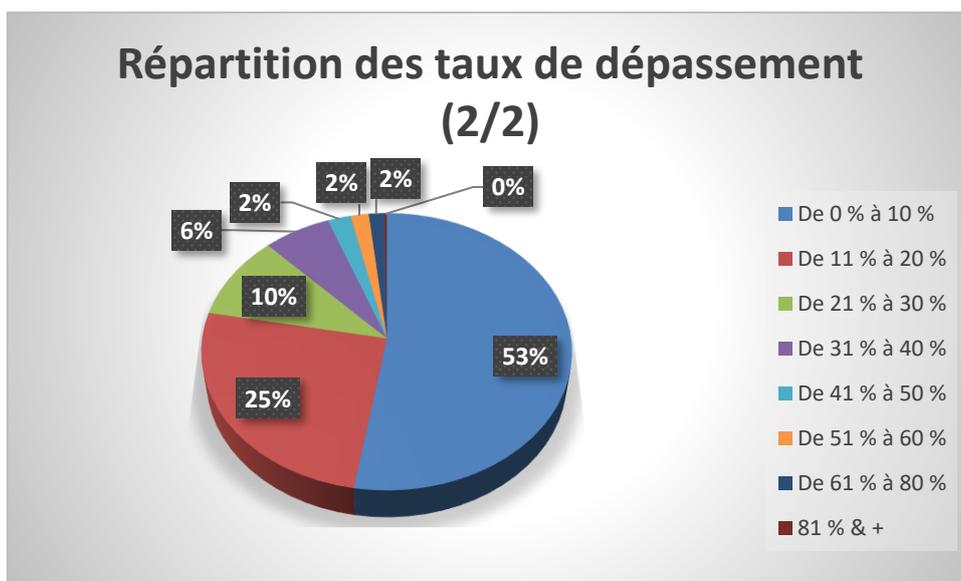
### 1. Le montant des loyers proposés

**40 % des loyers sont supérieurs au maximum autorisé (contre 44 % en 2019).** Les dépassements sont extrêmement variables et si, dans certains cas, ils peuvent n'être que de quelques euros, ils peuvent également être très importants et dépasser plusieurs centaines d'euros.

**Sur l'ensemble de notre étude, le montant moyen de dépassement des loyers est de 121,38 € par mois, soit 1 456,56 € à l'année, avec un taux moyen de 14 %.** En 2019, le montant mensuel du dépassement était légèrement supérieur (151,21 €, soit 1 814,52 € à l'année) pour un taux de 16 %.

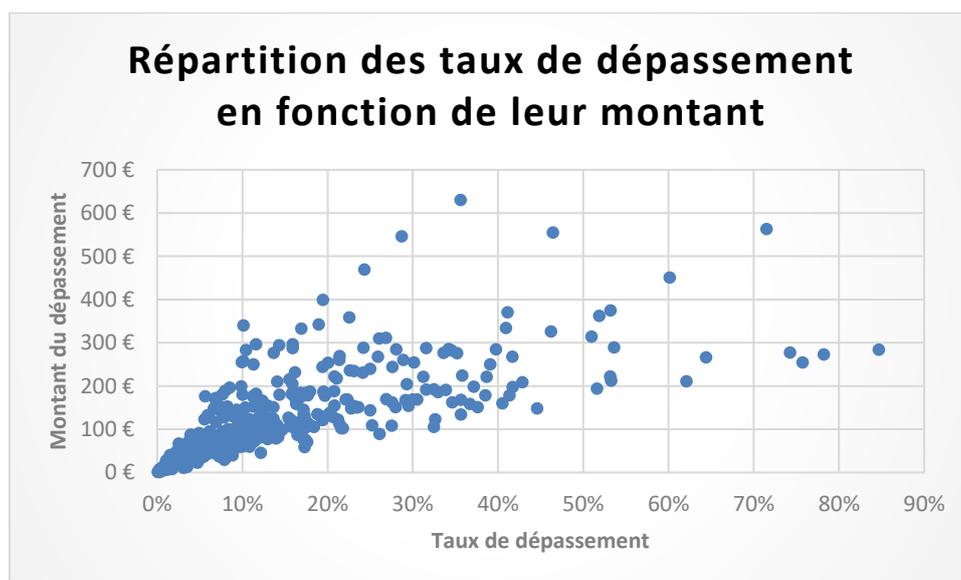
Plus d'une annonce sur deux (53 %) a un taux de dépassement inférieur ou égal à 10 % et dans 78 % des cas, le taux de dépassement n'excède pas 20 %. Seulement 12 % des annonces ont un taux supérieur à 30 %.





Ces résultats sont similaires à ceux des années précédentes. Ainsi, en 2019, 72 % des annonces avaient un taux de dépassement inférieur ou égal à 20 % et 15 % avaient un taux supérieur à 30 %.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des dépassements selon leur montant. Nous pouvons voir que dans la grande majorité des cas, les montants sont inférieurs à 300 €. Toutefois, certains dépassements excèdent les 400 €, voire 500 €, par mois.

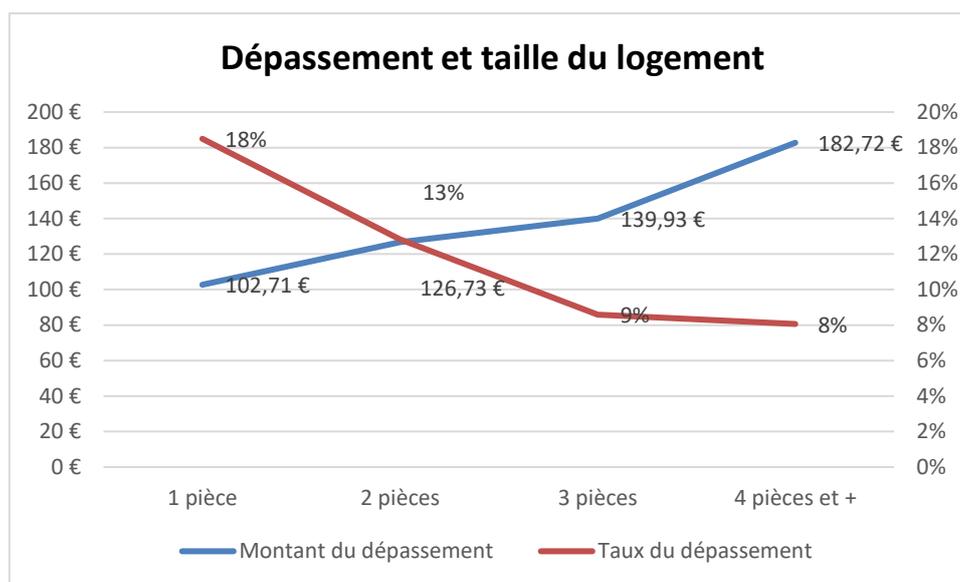


Il convient de ne pas oublier qu'un dépassement mensuel, même minime, aboutit à la fin de l'année à des montants importants. **Pour un loyer de 600 € qui comprendrait un dépassement de 15 %, cela représente un surcoût de plus de 78 € par mois, soit près de 940 € à l'année.** Une somme loin d'être négligeable...

## 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 plus. Le *ratio* de loyer par mètre carré décroît en fonction de la taille du bien. A titre d'exemple, un logement nu situé dans le quartier de Montparnasse (secteur géographique 5) et construit avant 1946 a un loyer de référence majoré de 34,9 €/m<sup>2</sup> pour un studio, 29,6 €/m<sup>2</sup> pour un 2-pièces, 27,4 €/m<sup>2</sup> pour un 3-pièces et 24,1 €/m<sup>2</sup> pour les logements de 4 pièces ou plus. De fait, comme nous le disions plus haut, à superficie égale, il est plus rentable pour un bailleur de louer un grand studio qu'un 2-pièces. La taille du logement rentrant dans la composition du loyer, il est alors intéressant de voir dans quelles proportions les taux et montants de dépassement varient.

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 1 100 €, le taux passe à 10 % alors que le montant même du dépassement est identique dans les deux cas, à savoir 100 €.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des montants et taux de dépassement depuis 2015, date de notre première étude. Ainsi, sauf en 2017 pour les 3-pièces, le montant du dépassement est toujours croissant avec la taille du logement tandis que le taux, lui, décroît.

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 %

Ces valeurs s'inscrivent dans une relative stabilité. Ainsi, les dépassements pour les studios fluctuent entre 102,65 € et 132,15 € tandis que les taux sont compris entre 18 % et 23 %. Soit un écart de 5 points. Les 2-pièces connaissent quant à eux un écart encore plus resserré puisque leur taux de dépassement varie entre 13 % et 15 %, soit une différence de seulement 2 points.

De manière générale, on peut constater une diminution significative, tant des montants de dépassement que des taux, par rapport à 2019. **Pour les studios, la différence est ainsi de 18,95 € alors qu'elle est de 36,31 € pour les 4-pièces.**

Dans l'ensemble, les valeurs de 2020 sont parmi les plus faibles rencontrées depuis la réalisation de cette étude. Cela est particulièrement vrai pour les 3-pièces dont le montant de 139,93 € est le plus bas jamais constaté. Pour les 4-pièces, si avec un montant de 182,72 € nous sommes loin des 125,50 € de 2016, nous sommes tout aussi loin des 258,78 € mesurés en 2018.

### 3. Incidence des caractéristiques de la location

La nature du bail (nu ou meublé) et les modalités de mise en location (recours à un professionnel ou directement de particulier à particulier) ont une incidence sur le taux de conformité des loyers. La question se pose alors de savoir si ces caractéristiques impactent les montants et taux de dépassement.

	MONTANT DU DEPASSEMENT	TAUX DE DEPASSEMENT
Moyenne	121,38 €	14 %
Location nue	119,48 €	13 %
Location meublée	125,68 €	17 %
Gestion directe par le bailleur	128,34 €	15 %
Recours à un agent immobilier	99,57 €	13 %

Hormis lorsque le bien est loué par l'intermédiaire d'un agent immobilier, les montants des dépassements sont très semblables d'une situation à l'autre et tournent autour de 125 € par mois. On constate que les dépassements sont plus importants dans le cadre d'une location meublée ou d'une gestion directe par le bailleur.

En revanche, le montant moyen des dépassements en cas de recours à un professionnel est bien moindre que dans les autres cas, puisqu'il est de 99,57 €. Autrement dit, les agents immobiliers sont plus modérés dans l'évaluation excédentaire du loyer. Mais il n'en demeure pas moins que cette somme est réclamée illégalement au locataire.

*Les dépassements sont plus élevés dans le cadre d'une location meublée ou lorsque le bien est loué en direct par le bailleur.*

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

A la lecture du tableau *supra*, nous constatons que les montants des dépassements sont généralement plus faibles que ceux des années antérieures, à peu de chose près. Ainsi, les 99,57 € de dépassement pratiqués en cas de recours à un agent immobilier constituent le montant le plus faible jamais rencontré depuis 2015. Nous sommes loin des 147,08 € rencontrés lors de la première édition de notre étude.

Si la différence est moins frappante dans les autres situations, elle n'en existe pas moins. Il faut ainsi remonter à 2016 pour trouver un montant inférieur à celui pratiqué par un bailleur louant en direct (128,34 € vs 105,29 €). Pour les autres années, les sommes dépassaient les 140 €, voire les 150 €. De même, pour les locations nues, l'écart avec l'année 2019 est de 32,58 € par mois. C'est entre les années 2015 et 2016 qu'un écart aussi important (35,06 €) avait été constaté. **De manière générale, l'année 2020 se caractérise donc par une diminution sensible du montant des abus pratiqués, conjuguée par une augmentation du respect de l'encadrement des loyers.** La situation s'est donc améliorée par rapport à 2019. Le tableau est cependant loin d'être idyllique car derrière les chiffres se cache une réalité financière difficilement supportable pour les locataires. Un surcoût de 128,34 € par mois en cas de gestion directe par un bailleur représente plus de 1 540 € réclamés indûment.

---

*L'année 2020 se caractérise par une diminution du montant des dépassements conjuguée à une augmentation du respect de l'encadrement des loyers.*

---

Plusieurs raisons peuvent expliquer ces résultats, telles que l'application du dispositif de limitation des hausses de loyer en cas de changement de locataire et qui se superpose à l'encadrement des loyers, le niveau déjà élevé des loyers de sorte que les augmentations tendraient à être plus faibles au fil des ans ou encore le caractère préventif des sanctions pouvant être infligées aux bailleurs contrevenants. Il faudra cependant attendre encore quelques années pour confirmer ces théories.

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

L'encadrement des loyers consiste à fixer une valeur plafond aux prix pratiqués selon les principales caractéristiques du logement (taille, localisation géographique...). Toutefois, pour certains biens, ce dispositif n'est pas adapté. Tel est le cas des appartements luxueux ou qui présentent des caractéristiques les distinguant de ceux situés dans le voisinage<sup>14</sup>. Ces logements peuvent alors se voir appliquer un complément de loyer dont le montant n'est pas limité. Autrement dit, en pratique, le bien qui bénéficie d'un tel complément a un loyer libre et non plus encadré. D'où la tentation pour les bailleurs ou agences immobilières de rechercher coûte que coûte à appliquer un complément de loyer, même lorsque cela ne va pas forcément de soi.

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 du logement qui en justifient l'existence. Si la rédaction de l'annonce elle-même permet parfois au lecteur de se faire une opinion, cela n'est pas toujours le cas.

Ainsi, dans l'annonce suivante, l'agent immobilier a-t-il précisé que le loyer est majoré d'un complément de 15 €<sup>15</sup>. Or, rien ne semble réellement le justifier ; le simple fait que l'immeuble soit en pierre de taille ou le logement doté d'un parquet paraît totalement insuffisant.

---

<sup>14</sup> Voir en annexe pour davantage de détails sur l'application du complément de loyer.

<sup>15</sup> Comme précisé dans la méthodologie figurant en annexe de la présente étude, nous ne nous faisons pas juge de l'opportunité du complément de loyer et écartons d'office toute annonce qui en fait mention.

## INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **1 305 €** par mois dont

- **15 €** par mois de complément de loyer

- 100 € par mois de provision pour charges - régularisation annuelle

Dépôt de garantie : 1 205 €

Honoraires charge locataire : 615 € TTC dont

- 123 € TTC pour état des lieux

## DESCRIPTION DU BIEN

12ème - Exclusivité - Au pied du métro Gare de Lyon, dans un immeuble en pierre de Paris, vous propose un 2 pièces de 41m2 au 4ème étage sans ascenseur sur rue et cour. Cet appartement, distribué en étoile, comprend une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine d'appoint équipée (réfrigérateur, plaque gaz four, hotte, lave-linge), une salle de bains avec fenêtre, WC séparé et rangements. Parquet. Chauffage et eau chaude chaudière individuelle gaz, non compris dans les charges courantes. Double vitrage. Très bon état. Loyer mensuel 1305 euros dont 100 euros de provisions sur charges et de 15,42 euros de complément de loyer. Libre le 7.11.2020. 615 euros d'honoraires d'agence à la charge du locataire.

Dans l'annonce ci-dessous, l'application d'un complément de loyer n'est pas non-plus sans poser de questions, même si certains aspects pourraient le justifier. A titre préalable, il convient de noter que le logement est présenté comme ayant une superficie de 8,78 m<sup>2</sup> et un volume de 22,02 m<sup>3</sup>. A Paris, le Règlement sanitaire départemental précise que les logements doivent impérativement avoir une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> pour pouvoir être loué, indépendamment de leur volume, de sorte que l'indication de ce dernier est inopérante, quand bien même serait-il supérieur à 20 m<sup>3</sup><sup>16</sup>. **De fait, ce logement ne devrait pas pouvoir être mis en location.** Par ailleurs, on peut remarquer que la surface totale indiquée est de 8,8 m<sup>2</sup> et la surface habitable de 9,6m<sup>2</sup>. D'une part, cela est en contradiction avec la mention de la superficie mentionnée dans le descriptif de l'annonce ; d'autre part et surtout, en aucun cas une surface habitable ne peut être supérieure à la surface totale du logement.

Paris 17ème. METRO COURCELLES

Jolie studette vide de 8,78 m<sup>2</sup> et 22,92 m<sup>3</sup> au 7ème étage sans ascenseur d'un très bel immeuble haussmannien sécurisé avec digicode, interphone et gardienne. Extrêmement bien agencé avec une cuisine séparée entièrement équipée (plaque de cuisson, hotte, micro onde et réfrigérateur) et une salle de douche avec WC. Parfait pour un étudiant ou un pied à terre. Disponible immédiatement.

### Fiche détaillée du bien immobilier

#### Vue globale

Type d'appartement : Studio

Surface totale : 8,8 m<sup>2</sup>

Surface habitable : 9,6 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 1 [Voir en détail]

Type de construction : Traditionnelle

Année construction : 1900

#### Equipement

Porte : Blindée

Isolation : Double vitrage

Chauffage : Individuel électrique

Eau chaude : Ballon électrique

Digicode

Interphone

#### Les Plus



Dégagée

#### À savoir

Détail du loyer : 465 €/mois C.C.

- dont complément de loyer : 150,00 €

- dont provision pour charges : 20,00 €, soumise à régularisation annuelle

<sup>16</sup> Voir également page 13.

Or, un logement meublé, dans le prix au mètre carré est supérieur à celui d'une location nue, comporte ces équipements ainsi que du mobilier supplémentaire. Il serait donc paradoxal qu'un logement nu ayant une cuisine équipée puisse faire l'objet d'un complément de loyer alors que ces éléments sont inclus d'office dans une location meublée sans que cela ne permette, dans ce cas, l'application d'un tel complément. On pourrait éventuellement concevoir un complément de loyer si le prix final s'avère inférieur à celui d'une location meublée, faisant une sorte d'entre deux. Enfin, le logement est ici situé au 7<sup>ème</sup> étage sans ascenseur. Il faut donc que l'immeuble soit effectivement très beau pour justifier un complément de 150 €...

Enfin, la palme des compléments de loyer proposés par une agence revient à l'annonce suivante. Le logement fait 8,2 m<sup>2</sup> (donc indécents et ne pouvant être loués), est situé au 7<sup>ème</sup> étage sans ascenseur et les toilettes, en commun (!), sont situés sur le palier. Le simple fait que la résidence soit de standing ne justifie en rien par principe l'application d'un complément.

**Description**  
Secteur BATAIGNOLLES, square Emmanuel Chabrier, à deux pas de la rue de LEVIS. Dans une résidence de standing avec gardien, une chambre en excellent état, situé au 7<sup>ème</sup> étage sans ascenseur offrant: une pièce principale avec kitchenette, un lit mezzanine et cabine de douche.  
WC très propre sur le palier en commun.  
Double vitrage!  
Disponible de suite.

**Nous rappelons que, s'agissant des locaux à usage d'habitation ou mixte qui constituent la résidence principale du preneur, le propriétaire se doit de fournir à son locataire un logement décent dont les caractéristiques sont définies par un décret du 30 janvier 2002 (ex : une pièce principale d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> ou d'un volume minimal de 20m<sup>3</sup>).**

**Fiche détaillée du bien immobilier**

Vue globale	À savoir
<b>Location meublée</b> Type : Chambre Surface totale : 8,8 m <sup>2</sup> Surface habitable : 8,2 m <sup>2</sup> Nombre de pièces : 1 [Voir en détail]	<b>Détail du loyer:</b> 423 €/mois C.C. - dont complément de loyer: 3,40 € - Charges forfaitaires : 50,00 € <b>Travaux récents :</b> pignon <b>Honoraires charge locataire :</b> 132 € dont : - Visite, constitution dossier, rédaction de bail : 105,60 € - Etablissement état des lieux : 26,40 € <b>Dépôt de garantie :</b> 746,80 €

Par ailleurs, son montant est totalement erroné dans l'annonce. Il est indiqué comme étant de 3,40 € alors qu'en réalité, il est supérieur. En effet, le loyer du logement est de 369,60 € (423 € - 3,40 € pour le complément – 50 € pour les provisions pour charges). Un complément de loyer n'est possible que si le loyer de base est égal au loyer de référence majoré. Pour un tel logement, celui-ci est de 323,08 €. De fait, le complément de loyer est de 46,52 € (369,60 € - 323,08 €). Non seulement, le logement ne peut être loué, non seulement ses caractéristiques ne justifient en rien un complément de loyer mais de surcroît le montant indiqué est inexact. De telles erreurs de droit et d'appréciation sont totalement inexcusables de la part d'un professionnel de l'immobilier.

Une agence propose un complément de loyer pour un logement de 8,2 m<sup>2</sup>, situé au 7<sup>ème</sup> étage sans ascenseur et dont les toilettes, communes, sont sur le palier.

Pour les particuliers, l'application du complément de loyer paraît plus complexe et moins aisée à appréhender. Dans l'annonce suivante, le propriétaire d'un studio de 17 m<sup>2</sup> dans le XVIII<sup>ème</sup> propose un loyer de 590 € auquel se rajoute un complément de 150 €. Le descriptif ne laisse rien paraître de particulier et les photos (non-reproduites ici) montrent un logement propre mais sans plus.



**Appartement Paris XVIII - Paris 18 Rue Marcadet**  
**790 € Charges comprises**

### Critères

 Type de bien <b>Appartement</b>	 Meublé / Non meublé <b>Non meublé</b>	 Surface <b>17 m<sup>2</sup></b>
 Pièces <b>1</b>	 Classe énergie <b>Vierge</b>	 GES <b>Vierge</b>

[Voir plus](#)

---

### Description

A LOUER

Studio d'une surface de 17 m2 situé au 81, rue Marcadet.

7ème étage avec ascenseur, l'appartement est situé dans un immeuble sécurisé très bien entretenu.

Très lumineux, l'appartement a été récemment refait à neuf.

Métro à 3 minutes à pieds (ligne 4 et 12)

Il dispose d'une pièce principale avec espace cuisine (avec plaque chauffante et frigo) et d'une salle de douche avec WC.

LOYER TOTAL MENSUEL : 790,00 € décomposé comme suit :

- Loyer initial : 590,00 €
- Complément de loyer : **150,00 €**
- Charges mensuelles : 50,00 € (eau froide comprise)

Electricité en sus (entre 30 et 50 euros par mois)

Location non éligible aux APL

Lorsque nous avons contacté le bailleur pour demander des explications quant à la justification d'un complément de loyer, voici la réponse qui nous a été faite :

Le complément de loyer est justifié par l'état de l'appartement refait à neuf en 2019 et de la pénurie de bien de ce type.

Voici un second lien qui pourra vous éclairer :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34401>

Notons le lien renvoyant à la page du site [www.service-public.fr](https://www.service-public.fr) définissant le complément de loyer. Il est clair que l'on ne peut nier l'effort de ce propriétaire pour se renseigner sur la réglementation en vigueur ni pour répondre (avec célérité d'ailleurs), à la question que nous lui avons posée. Seulement, le complément de loyer ne nous paraît pas possible ici. Tout d'abord, le logement ne justifie pas de caractéristiques particulières le démarquant de ceux pratiqués dans le voisinage. Sur ce point, il ne présente pas d'éléments de confort exceptionnels ou tout simplement notables (l'immeuble n'est pas classé ou indiqué comme étant beau, absence d'hauteur sous plafond importante, de décorations intérieures...). Ensuite, dire que la remise à neuf du bien justifie un complément de loyer signifie que tout logement qui vient d'être construit pourrait se voir appliquer un tel complément.

D'une part, cela n'est pas le cas et, d'autre part, il appartient au bailleur de remettre à son locataire un logement décent en bon état d'usage, d'entretien et de réparation<sup>17</sup>. La remise en état du bien relève donc de l'obligation du propriétaire.

Il ressort de tous ces éléments qu'il apparaît indispensable de cerner davantage la notion de complément de loyer afin d'éviter des abus. **Sur ce sujet, qu'un tel complément puisse être demandé pour une chambre de bonne ou un logement qui n'est pas doté de toilettes est purement et simplement inconcevable et les textes se doivent d'être modifiés ici.**

A l'heure actuelle, nous n'avons pas encore suffisamment de recul quant à l'interprétation des juges en la matière. Cependant, les premières décisions de justice commencent à tomber. Ainsi, dans un jugement en date du 9 novembre 2020, le Tribunal judiciaire de Paris a-t-il écarté un complément de loyer, non pas en raison d'une application erronée de la part du propriétaire, mais parce que le bail ne comportait aucune des mentions exigées par la loi à cet effet, notamment le descriptif des éléments justifiant l'existence d'un complément.

## 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. Nous avons volontairement choisi des annonces avec des montants de dépassement élevés qui, surtout, mettent en exergue la problématique du complément de loyer.

① Dans cette annonce, il s'agit d'un 2-pièces loué par l'intermédiaire d'un agent immobilier. On notera qu'il n'est fait aucune référence au complément de loyer de sorte que l'on peut légitimement penser que le professionnel en a écarté l'application. L'immeuble est situé dans un beau quartier de Paris (le 1<sup>er</sup>) mais l'annonce ne met nullement en exergue cet aspect. Généralement, le caractère classé du

### INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **1 535 €** par mois charges comprises dont  
- 63 € par mois de provision pour charges - régularisation annuelle  
Dépôt de garantie : 1 270 €  
Honoraires charge locataire : 451 € TTC dont  
- 90 € TTC pour état des lieux

### DESCRIPTION DU BIEN

Appartement au dernier étage d'un immeuble de la rue de la grande Truanderie, composé d'un grand salon, d'une cuisine ouverte aménagée et équipée, un balcon, une salle de bain avec douche et baignoire et une mezzanine Location vide Visite possible à partir du 3 novembre en vidéo ou appel WhatsApp

### CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

<b>LOGEMENT</b>	
Type d'habitation : Appartement	Surface habitable : 30 m <sup>2</sup>
Étage : 1	

bâtiment ou son ancienneté sont mis en avant pour justifier un loyer plus élevé, ce qui n'est pas le cas ici.

Le loyer pratiqué est de 1 270 €. Or, pour un bien de ce type, il devrait être, au maximum de 900 €, ce qui représente une différence de 370 € par mois, **soit 4 440 € à l'année.**

A noter que courant janvier, le bien n'avait toujours pas été mis en

location. Par ailleurs, si la rédaction de l'annonce a été légèrement revue (l'appartement est désormais qualifié de « superbe », ce qu'il n'était *a priori* pas avant...), il n'est toujours fait aucune référence à un éventuel complément de loyer.

<sup>17</sup> Article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

② Nous avons ici une petite chambre de bonne (10 m<sup>2</sup>) située dans le XVI<sup>e</sup> pour un loyer de 500 €. Pour un tel bien, le loyer devrait être au plus de 377 €, ce qui représente un écart de 123 € par mois, **soit 1 476 € à l'année**. Le bailleur pourrait éventuellement invoquer la localisation géographique du logement ainsi que la qualité de l'immeuble pour justifier un tel dépassement. Toutefois, il convient sur ce point de rappeler que le complément de loyer doit s'appuyer sur des caractéristiques de localisation et de confort.

## Paris 16e (75016)

1 pièce / 10 m<sup>2</sup>

Trocadéro.

Studette meublée de 10 m<sup>2</sup> située dans une très bel immeuble haussmannien sécurisé (gardien).

Salle de bain - douche - kitchenette - salon.

Dernier étage avec ascenseur.

wc sur palier.

Libre à partir du 1er novembre 2020.

Loyer 500 E/mois + 50 E charges.

Dépôt de garantie : 500 €

Le simple fait que le logement soit situé dans un arrondissement réputé de la Capitale n'est pas en soit suffisant puisque les valeurs des loyers prennent déjà en considération le critère de la localisation géographique. Reste alors le fait qu'il s'agisse d'un « très bel immeuble », élément qui pourrait éventuellement justifier un complément. A ceci près que le logement ne présente pas de caractéristiques particulières de confort, non seulement au regard de sa superficie (10 m<sup>2</sup>) mais surtout en raison du fait que les toilettes soient situées sur le palier. Dans ces conditions, il devient difficile d'expliquer l'existence d'un tel dépassement.

③ L'annonce suivante concerne un 2-pièces, meublé, de 24 m<sup>2</sup> situé dans le XII<sup>e</sup>. Le logement est décrit comme étant « *magnifique* », superlatif peut-être exagéré mais les photos montrent effectivement un logement propre, bien entretenu et fonctionnel.



## Paris 12e (75012)

2 pièces / 1 chambre / 24 m<sup>2</sup>

Rue Jules César à Paris 12e - Port de l'Arsenal 4e

Magnifique T2 entièrement meublé et équipé, 24 m<sup>2</sup> au 4e étage avec ascenseur, donnant sur rue.

Immeuble sécurisé avec digicode et local à vélo.

Composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine ouverte équipée avec lave-linge, d'une chambre, d'une salle de bain avec wc. Nombreux rangements.

Rénovation récente et de qualité. Il n'y a plus qu'à poser sa valise ! Immeuble calme, quartier vivant et très agréable, surtout pour ses restaurants avec terrasse branchés. A environ 5 min à pieds du métro Bastille.

Loyer 1390 euros charges comprises (dont 40 euros de charges et taxe d'ordures ménagères). Loué avec grande cave également. Dépôt de garantie : 2200 euros.

Le loyer proposé est de 1 350 € alors que le maximum pour un bien de ce type est de 787,20 €. **Le dépassement mensuel est ainsi de 562,80 €, soit 6 753,60 € à l'année !** Une somme totalement surréaliste. Le ratio pratiqué est ainsi de 56,25 € / m<sup>2</sup> (au lieu de 32,80 € / m<sup>2</sup>). Difficile de justifier un tel dépassement quand bien même le logement aurait été rénové. Surtout que nous ne sommes, ni dans un quartier prestigieux, ni dans un immeuble haut de gamme ou de *standing*. Et si l'on devait prendre en compte le complément de loyer dans cette hypothèse, alors il représenterait près de 42 % du montant total réclamé au locataire.

④ L'annonce suivante concerne un 3-pièces non-meublé de 60 m<sup>2</sup> situé dans le XV<sup>e</sup>. Le logement est décrit comme ayant été mis partiellement à neuf, avec vue sur la Tour Eiffel. Le loyer est de 2 400 €. Or, pour un bien de ce type, il devrait être de 1 770 € au plus, **soit un écart de 630 € par mois, 7 560 € à l'année.**

**Appartement 60m2**  
**2 400 € Charges comprises**

---

**Critères**

Type de bien <b>Appartement</b>	Meublé / Non meublé <b>Non meublé</b>	Surface <b>60 m<sup>2</sup></b>
Pièces <b>3</b>	Classe énergie <b>A B C D E F G</b>	GES <b>A B C D E F G</b>

[Voir plus](#)

---

**Description**

Appartement non meublé au 9<sup>ème</sup> étage traversant de 60 m2 habitable composé de trois pièces avec une cuisine neuve équipée et salle d'eau. Parquet neuf, appartement refait entièrement à neuf, vue sur la Tour Eiffel, ascenseur et gardienne. Place Charles Michel, métro à 150 mètres. loyer 2 400 € Hors charges. cet appartement est situé au 62-64 Rue Emile ZOLA 75015 PARIS. Non meublé Libre de suite.

Le seul élément qui pourrait justifier un tel dépassement serait la vue sur la Tour Eiffel, davantage lié, en pratique, au fait que l'appartement soit situé à un étage élevé (le 9<sup>ème</sup>) qu'à une vue directe sur ce monument. Son application pourrait donc être remise en cause. Hormis ce point, rien dans l'annonce ne laisse supposer que le logement et l'immeuble soient particulièrement luxueux.

⑤ Autre exemple de logement dont le loyer excède très largement le maximum autorisé. Nous avons ici un 2-pièces non-meublé situé dans le XVI<sup>e</sup> et qui semble avoir été rénové ; la cuisine est équipée et la douche est décrite comme « *moderne* », sans que l'on sache réellement ce que cela signifie. Pour ce 37 m<sup>2</sup>, le bailleur réclame un loyer de 1 750 € alors qu'il devrait être au maximum de 1 195,10 €, **soit une différence de 554,90 € par mois, 6 658,80 € à l'année.**

Particulier loue 2 pièces  
1 800 € Charges comprises

---

**Critères**

Type de bien <b>Appartement</b>	Meublé / Non meublé <b>Non meublé</b>	Surface <b>37 m²</b>
Pièces <b>2</b>	Classe énergie <b>A B C D E F G</b>	GES <b>A B C D E F G</b>

[Voir plus](#)

---

**Description**

QUARTIER MARCEAU PROCHE GRANDES AVENUES bel immeuble sécuriséedigicode interphone appartement étage élevé 2 pièces rénové une chambre un séjour avec cuisine américaine avec toutes les machines douche moderne conviendrait logement de foncton SURFACE 37 M² ENVIRON LIBRE DE SUITE 1750 EUROS PLUS 50 EUROS DE CHARGE me contacter sur mon mail [saudie90@yahoo.fr](mailto:saudie90@yahoo.fr)

---

**Paris 16e Arrondissement (75116)**

Ici encore, l'annonce est insuffisamment développée pour justifier l'existence d'un tel dépassement. Quand bien même l'immeuble serait-il beau, la résidence n'est pas qualifiée de standing pour autant ou n'est pas classée. Nulle hauteur sous-plafond caractéristique, ni décorations ou moulures. Le fait que la cuisine soit équipée peut-il être un élément justifiant le complément de loyer ? Si l'on devait requalifier la location et considérer le logement comme meublé, alors le loyer maximum serait de 1 350,50 €, soit une différence de 399,50 € avec celui pratiqué. Autrement dit, il nous paraît difficilement concevable que l'on puisse prévoir un complément de loyer du simple fait que la cuisine soit équipée alors qu'un logement meublé se verrait pratiquer un loyer inférieur.

Surtout, un point a attiré notre attention. Il est précisé que le bien conviendrait comme « *logement de fonction* », précision que nous n'avons jamais rencontré par le passé sur d'autres annonces. Il faut savoir que la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs ne s'applique pas dans cette hypothèse. Peut-être le propriétaire espérait-il ainsi contourner le dispositif lié à l'encadrement des loyers en proposant son bien, non pas en tant que résidence principale mais en tant que logement de fonction, le locataire en titre étant alors l'employeur de l'occupant. S'agissant donc d'une entreprise et non plus d'un particulier, le régime protecteur de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquera pas ni, de fait, l'encadrement des loyers. Il est donc possible que le bailleur n'ait pas inséré cette précision de façon anodine et qu'il ait pleinement conscience du caractère non-conforme du loyer qu'il propose.

⑥ Les propriétaires de bien luxueux savent faire preuve de modération. Si, par principe, nous écartons toute annonce dont le descriptif laisse supposer l'application possible ou, du moins, légitime, d'un complément de loyer, quand bien même ne serait-il pas mentionné, nous avons quand même tenu à vérifier la valeur de certains loyers pour étudier le comportement des bailleurs. Et il n'est pas rare de trouver des biens dont le descriptif laisse supposer de belles prestations et qui sont en-deçà des valeurs maximales possibles.

A titre d'exemple, le logement suivant, décrit comme un grand studio de 40 m<sup>2</sup>, refait à neuf, doté de prestations haut de gamme, dans un immeuble de *standing*, avec cuisine équipée et fauteuil en cuir, et dont le loyer de 1 550 € est inférieur de 42 € au maximum autorisé.

**1 pièce / 40 m<sup>2</sup>**

Grand studio à deux pas des Champs Elysées.  
Refait à neuf avec décoration contemporaine.  
Prestations haut de gamme.  
Ascenseur.

Situé au 5ème étage avec balcon d'un bel immeuble de standing, ce grand studio comprend : - Une grande entrée avec de grands dressings.  
- Une cuisine américaine entièrement équipée (lave-vaisselle, micro-ondes, four traditionnel, plaques vitrocéramique, réfrigérateur/congélateur)  
- Une pièce principale avec canapé lit et fauteuil en cuir haut de gamme. Volets électriques.  
- Une salle de douche spacieuse avec wc et lave-linge.

L'appartement est très agréable de part sa fonctionnalité et ses prestations.  
Location meublée en bail même court terme.

Libre mi Novembre 2020.

Loyer : 1550 €/mois + charges 100 €.

Pourtant, compte tenu du descriptif du logement, un complément de loyer aurait pu se justifier.

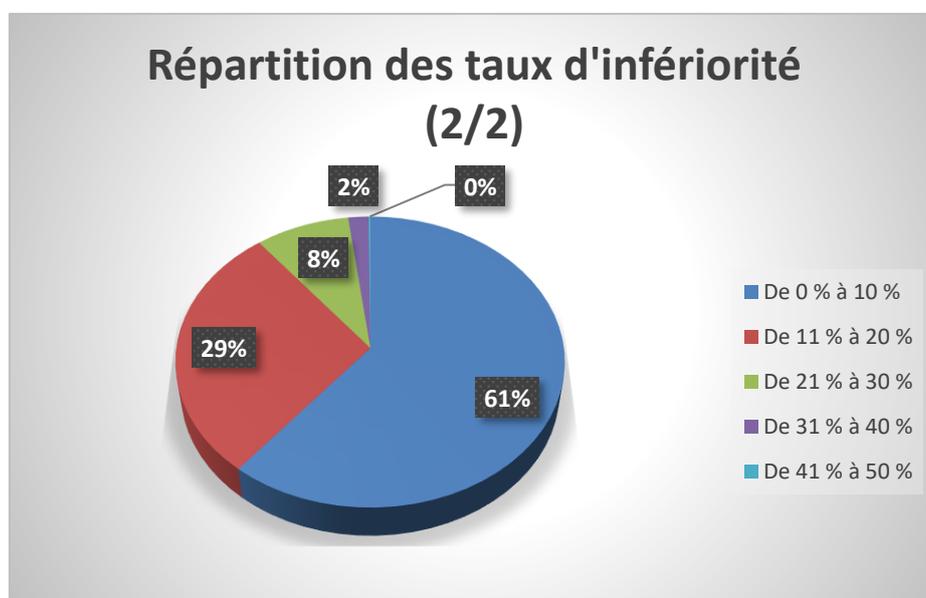
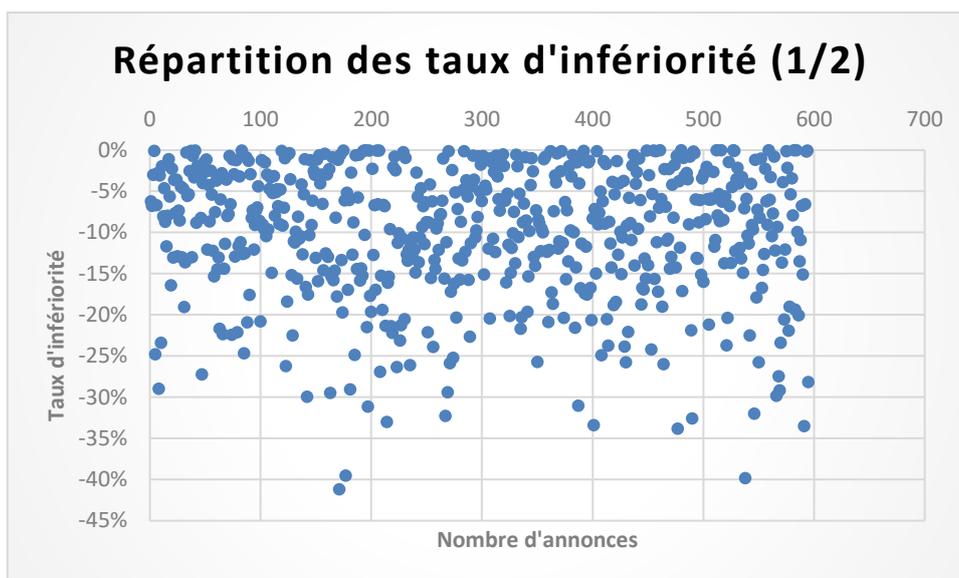
### III- LES LOYERS CONFORMES

---

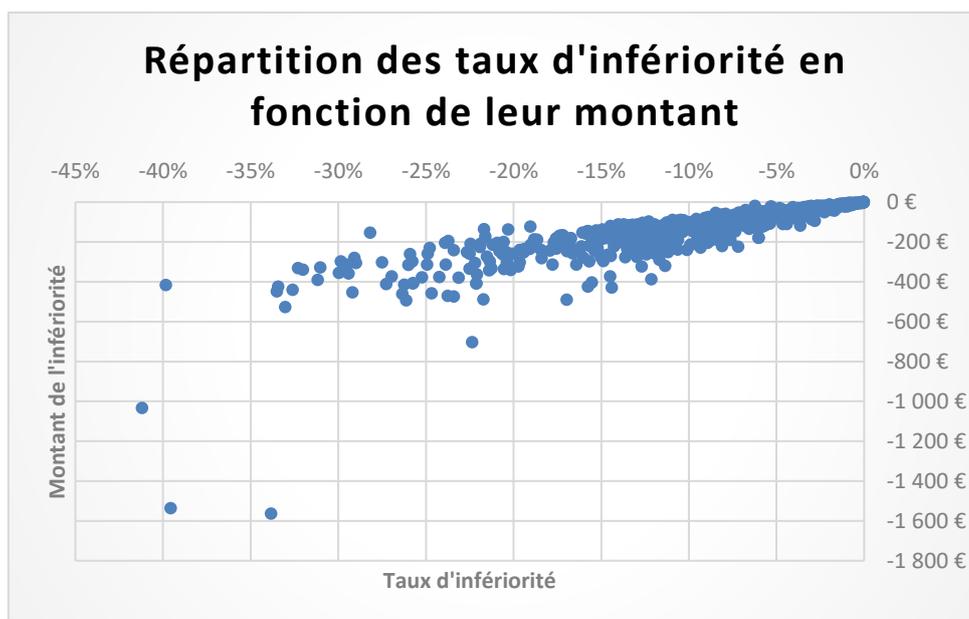
#### 1. Le montant des loyers proposés

60 % des annonces retenues dans le cadre de cette étude sont conformes et respectent l'encadrement des loyers. Le rebond que nous avons constaté en 2019, avec ses 56 % de conformité, se poursuit donc. La preuve que la publicité faite autour de ce dispositif, conjuguée aux sanctions possibles, portent leurs fruits.

En 2020, le montant moyen de l'infériorité est de **139,24 € par mois**, avec un taux de **10 %**. Un montant légèrement supérieur à celui du dépassement (121,38 €). Comme nous pouvons le constater sur les graphes suivants, les taux d'infériorité sont très majoritairement inférieurs ou égaux à 10 % (61 %) et 90 % des annonces conformes ont un taux d'infériorité n'excédant pas 20 %. Les infériorités supérieures à 30 %, voire 40 %, sont très rares et isolées. Les taux importants visent notamment les studios ou les petits logements dont le loyer est assez faible par rapport au montant qui pourrait être exigé. Plusieurs raisons peuvent être avancées à cela, l'état du bien par exemple, ou encore la volonté du bailleur de pérenniser la location en proposant un tarif abordable, limitant ainsi les turn-over et donc les périodes de vacance potentielle.



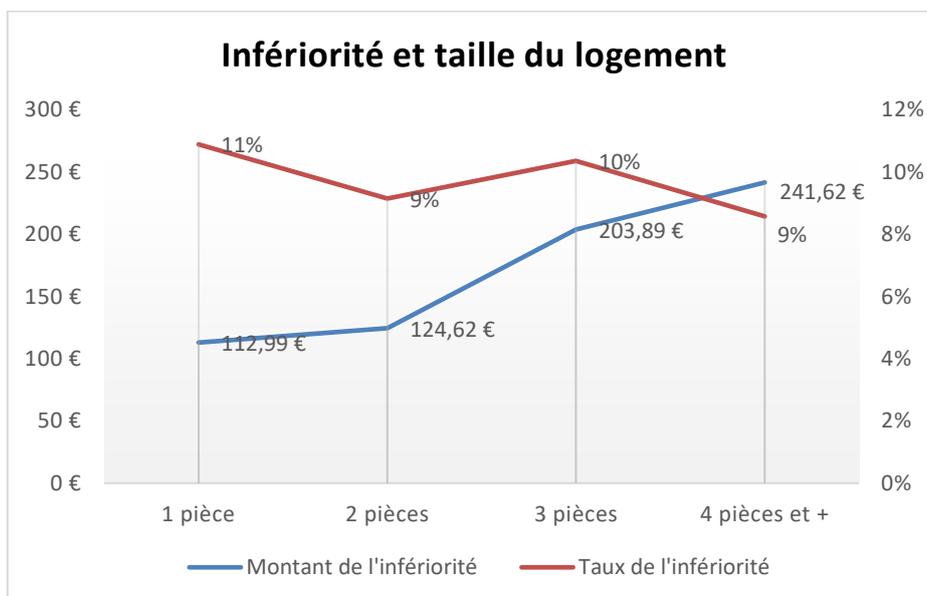
On peut également constater que les montants d'infériorité sont majoritairement inférieurs à 200 €. Comme indiqué dans la section précédente, les taux constituent une appréciation du dépassement ou de l'infériorité en fonction de la somme en question rapportée au montant du loyer. Autrement dit, un taux important d'infériorité ne signifie pas automatiquement un montant élevé de réduction du loyer. A titre d'exemple, ce logement dont le taux d'infériorité est de 28 % mais dont le montant n'est « que » de 152,88 €.



Des écarts très importants peuvent également se rencontrer pour des logements de grande taille. Ainsi, avons-nous vu une annonce dont le loyer était de 1 537 € inférieur au maximum autorisé, soit un taux de 40 % environ. Mais ce sont généralement des biens exceptionnels. Dans cet exemple, le logement en question était un 7-pièces de 115 m<sup>2</sup> situé dans le XVII<sup>e</sup>. Le bailleur en proposait 2 350 € alors qu'il pouvait monter jusqu'à 3 887 €. C'est le cas type de la situation que nous décrivions préalablement, à savoir la volonté du bailleur de pratiquer un loyer inférieur au maximum légal afin de trouver davantage de candidats locataires. Cela se constate aussi bien pour les studios que pour les grands appartements.

## 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.



A l'instar de ce que l'on constate pour les dépassements, le montant de l'infériorité augmente avec le nombre de pièces tandis que le taux décroît.

Ainsi, pour un studio, le montant moyen de l'infériorité des annonces conformes est-il de 112,99 € tandis que pour les 4-pièces et plus, ce sont en moyenne 241,62 € de décote dont bénéficie le locataire.

### 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.

	MONTANT DE L'INFÉRIORITÉ	TAUX DE DÉPASSEMENT
Moyenne	139,24 €	10 %
Location nue	144,42 €	10 %
Location meublée	125,13 €	9 %
Gestion directe par le bailleur	146,51 €	9 %
Recours à un agent immobilier	131,44 €	11 %

Les taux sont très proches et ne connaissent que très peu d'écarts (seulement 2 points entre la moyenne la plus faible et la plus élevée). Les montants d'infériorité montrent un peu plus de variations selon les cas, mais de façon modérée toutefois. On peut voir une constante depuis la réalisation de cette étude, à savoir que les locations nues sont plus compétitives que les locations meublées, le montant de l'infériorité étant moindre pour ces dernières (125,13 € vs 144,42 €). De même, les loyers proposés par des agents immobiliers connaissent un montant d'infériorité plus important en comparaison avec un bien loué en direct par le bailleur.

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

La comparaison des résultats depuis 2015 amène des conclusions différentes selon les situations. Ainsi, les montants des décotes dans le cadre d'une location nue connaissent une diminution certaine mais non linéaire, certaines années pouvant être marquées par un rebond (2018 par rapport à 2017). Les valeurs en cas de location meublée montrent une diminution régulière entamée depuis 2017.

Seuls les cas de recours à un agent immobilier montrent une baisse constante, et ce depuis 2015. Le montant de la diminution est ainsi passé de 213,67 € à 131,44 €, et cette baisse n'a jamais été interrompue.

Les valeurs en cas de gestion directe par le propriétaire sont beaucoup plus erratiques et ne montrent pas de constantes particulières, au contraire. Ainsi l'année 2020 se caractérise par une augmentation de la décote par rapport à 2019 pour retrouver son niveau de 2017. Les résultats sont même supérieurs à 2015, ce que l'on ne constate pour aucune autre catégorie.

## CONCLUSION

Le rebond constaté en 2019 quant à l'application de l'encadrement des loyers se trouve ici confirmé puisque le taux de conformité passe de 56 % à 60 %. Toutefois, force est de constater qu'une application fortement marquée se fait toujours attendre. Surtout, **les professionnels de l'immobilier ont ici un rôle important à jouer. Ils sont tenus de conseiller leurs mandants sur les conséquences d'un loyer non-conforme et de refuser, le cas échéant, la transaction.** N'oublions pas que, déontologiquement, les agents immobiliers sont tenus de s'assurer de la protection des intérêts de chacune des parties au contrat, le bailleur et le locataire. Une obligation que bon nombre semblent avoir oublié... L'assignation de Century 21 France par la CLCV va précisément en ce sens et rejoint la volonté de Mme la Ministre, Emmanuelle WARGON, que les professionnels ne commercialisent plus de biens dont le loyer est supérieur au maximum légal.

Les sanctions financières prévues par la loi ELAN, dont les premières ont commencé à tomber, permettront assurément de renforcer le respect de l'encadrement des loyers. **Sur ce point, nous demandons au Préfet de Paris d'appliquer systématiquement l'amende administrative pour chaque annonce non-conforme.** Mais cet aspect positif ne doit pas masquer les principaux écueils du cadre actuel. A savoir **un dispositif facultatif et expérimental limité dans le temps.** Ainsi, en 2023, un bilan de l'encadrement des loyers sera effectué pour voir si son maintien est nécessaire ou non. **Sa suppression serait catastrophique pour les locataires et entraînerait une hausse des loyers.** Sur ce point, l'annulation de l'encadrement des loyers en 2018 permet précisément d'étudier le comportement des bailleurs. Non seulement nous avons constaté une forte augmentation des cas (virtuels) de non-conformité, mais l'OLAP le précise également dans l'un de ses rapports<sup>18</sup> :

*« Après la période de près de deux ans et demi d'encadrement qui avait permis de mettre en évidence d'année en année une double tendance en cas de relocation : une baisse de la part des loyers en dépassement et une baisse du montant moyen des dépassements, 2018, année de non encadrement, s'inscrit en rupture avec les années précédentes. Ainsi, la part des dépassements (théoriques) s'inscrit en hausse à 28 %, après être passée de 26 % en 2015 à 21 % en 2017, et les compléments de loyer auraient atteint 151 € en moyenne (12 % du loyer total hors charges) contre 134 € en 2017. Non seulement la tendance à la modération des loyers de relocation s'est donc stoppée net, mais on constate de plus un retour à la situation antérieure, ce qui s'explique en grande partie par le fait que les logements remis sur le marché en 2018 n'étaient que pour une petite part d'entre eux des logements précédemment mis sur le marché pendant la période d'encadrement donc n'ayant pas déjà fait l'objet d'une éventuelle baisse de loyer. »*

Il est donc indispensable de pérenniser l'encadrement des loyers. D'ailleurs, prévoir un bilan en 2023 n'a que peu de sens. En effet, certaines agglomérations qui ont candidaté pour son application locale ne pourront le mettre en place qu'en 2022 au plus tôt. Quel bilan pourrait être effectué après seulement une année d'application ?

Par ailleurs, même si plusieurs communes se sont manifestées pour que ce dispositif soit applicable sur leur territoire, nous ne pouvons que regretter le gouffre entre la situation actuelle et l'intention première du législateur. Des 1 151 communes prévues initialement, seulement une trentaine mettront en place l'encadrement des loyers. Pire, ce dispositif continue d'être très marqué politiquement. On en veut pour preuve que dans l'agglomération parisienne, ce sont essentiellement des communes de Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94) qui ont candidaté.

<sup>18</sup> OLAP / Le non encadrement des loyers à Paris en 2018 : des dépassements plus fréquents et plus marqués pour les nouvelles locations (2019).

Curieusement, aucune ville des Hauts-de-Seine ne s'est manifestée sur ce sujet. Pourtant, qui oserait dire que des communes telles que Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux ou Saint-Cloud ne le nécessiteraient pas ? La Ministre, Emmanuelle WARGON, avait indiqué escompter recevoir davantage de candidatures<sup>19</sup>. Il est vrai que Toulouse et Marseille se sont désistées à la dernière minute...

Le paradoxe est qu'il est désormais impossible pour une ville qui souhaiterait appliquer l'encadrement des loyers d'en faire la demande. En effet, les dossiers devaient être déposés au plus tard avant le 23 novembre 2020... On peut s'étonner de l'utilité d'une telle date butoir qui bride la volonté des élus locaux et qui va à l'encontre même du principe de volontariat. **C'est pourquoi nous invitons tous les habitants des communes situées en zone tendue à se manifester auprès de leurs élus en vue de demander l'application, au niveau local, de l'encadrement des loyers. A cette fin, nous avons créé le site [www.monloyertropcher.com](http://www.monloyertropcher.com) qui permet de contacter très simplement maires et parlementaires.**

Enfin, il est indispensable d'améliorer le dispositif actuel sur deux aspects, les règles concernant le complément de loyer d'une part, l'information du candidat locataire d'autre part.

Sur le complément de loyer, il paraît inconcevable que certains types de logements puissent s'en prévaloir au regard de leur taille ou de leurs caractéristiques. Il ne devrait ainsi pas être possible d'en appliquer pour une chambre de bonne dont les toilettes seraient sur le palier, quand bien même le logement serait situé dans un quartier prestigieux ou un immeuble de *grand standing*. Ces éléments ne peuvent en aucun cas contrebalancer le confort très relatif dont sont affublés ces biens.

Sur l'information du candidat locataire, il est difficilement compréhensible que pour un même logement, les renseignements fournis diffèrent selon que le logement soit géré par un professionnel ou un particulier. Or, à titre de comparaison, la mention du diagnostic de performance énergétique doit figurer sur *toutes* les annonces, indépendamment de leur auteur. Le consommateur doit donc pouvoir connaître systématiquement le montant du loyer, des provisions mensuelles des charges ainsi que le quartier dans lequel se situe le bien. Ces informations lui permettront d'avoir une idée précise de son engagement financier et de vérifier si l'encadrement des loyers est bien respecté.

#### Ainsi, la CLCV demande :

- la pérennisation de l'encadrement des loyers et son application sur l'ensemble de l'agglomération parisienne ;
- le prononcé systématique de l'amende prévue à cet effet pour toute annonce non-conforme ;
- l'interdiction expresse du complément de loyer pour les logements ayant une superficie inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> ou qui ne comprennent pas de toilettes ;
- l'obligation pour les annonces passées par des particuliers de mentionner toutes les données utiles à la bonne information du candidat locataire, et notamment le montant du loyer hors charges, des provisions pour charges, du complément de loyer le cas échéant et le quartier dans lequel se situe le bien.

---

<sup>19</sup> *Les échos* (24 novembre 2020).

# 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.

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 et décembre 2020.

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

Ces annonces ont été sélectionnées sur les 10 sites suivants : [century21.fr](http://century21.fr), [citya.com](http://citya.com), [fnaim.fr](http://fnaim.fr), [foncia.com](http://foncia.com), [leboncoin.fr](http://leboncoin.fr), [immobilierdesparticuliers.com](http://immobilierdesparticuliers.com), [orpi.com](http://orpi.com), [pap.fr](http://pap.fr), [paruvendu.fr](http://paruvendu.fr), [seloger.com](http://seloger.com)

Les annonces sont sélectionnées aléatoirement : la première qui s'affiche sur le site en question est examinée et enregistrée ou écartée si elle n'est pas recevable (absence de certaines mentions par exemple).

### II- LES CRITERES DE RECEVABILITE DES ANNONCES

---

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

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

En cas de doute, nous avons parfois utilisé le montant du dépôt de garantie (lorsqu'il était indiqué dans l'annonce) pour vérifier si la somme demandée au titre du loyer était bien « hors charges »<sup>20</sup>.

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

③ Le nombre de pièces du logement doit être spécifié. Nous n'avons jamais rencontré d'annonces ne mentionnant pas cette information.

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.

---

<sup>20</sup> Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 ou 2 mois de loyer hors charges, selon qu'il s'agisse d'une location nue ou meublée.

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

Deux autres critères étaient également à prendre en compte, mais non de manière impérative. Le premier concerne le caractère meublé ou non du logement, le loyer maximum variant selon le cas. En cas de doute, nous nous sommes basés sur le descriptif des lieux, les photos et le montant du dépôt de garantie pour déterminer s'il s'agit d'une location meublée ou non. A noter que le simple fait d'avoir une cuisine équipée ne suffit pas pour qualifier le logement de meublé, celui-ci devant comprendre un mobilier bien précis<sup>21</sup>.

Le second critère complémentaire concerne la période de construction de l'immeuble. Dans la mesure où il s'agit d'un critère de fixation du loyer, connaître cette date est primordial. A titre d'exemple, un logement meublé d'une pièce situé dans le quartier d'Odéon a un loyer maximum de 44,4 €/m<sup>2</sup> si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 37,80 €/m<sup>2</sup> s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40m<sup>2</sup>, cela représente une différence de loyer de 264 €/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 la valeur la plus importante restante.
- Lorsque l'annonce fait référence à un immeuble « moderne », nous avons considéré qu'il était construit « Après 1990 ».
- Si l'immeuble est qualifié d'« haussmannien » ou est « en pierres de taille », nous avons estimé qu'il a été édifié « Avant 1946 ».
- Lorsque l'immeuble est qualifié « d'ancien », nous avons écarté la catégorie « Après 1990 » et choisi la valeur la plus importante restante.
- Lorsque l'annonce ne comporte aucune indication permettant de déterminer la période de construction, nous avons  systématiquement  pris en compte la période pour laquelle le montant du loyer maximum était le plus élevé.

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

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

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

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

---

<sup>21</sup> Article 25-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

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

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

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

### III- LES CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION

---

Les proportions d'annonces de logements meublés et nus, passées en direct par un bailleur ou par l'intermédiaire d'un professionnel sont les suivantes<sup>22</sup> :

TYPE DE LOCATION			TYPE DE GESTION		
Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
71 %	29 %	100 %	38 %	62 %	100 %

---

<sup>22</sup> Voir également la rubrique *Descriptif de l'échantillon* (p. 8).

## ANNEXE II

# LE PLAFONNEMENT DES LOYERS : DESCRIPTION DU DISPOSITIF

### I- GENERALITES

Créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'encadrement des loyers a été mis en place à partir de 2015 dans le but de contrôler les loyers dans les zones tendues. Celui-ci devait s'appliquer de façon obligatoire dans « les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social »<sup>23</sup>.

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

Cependant, suite à la loi ELAN, l'encadrement des loyers n'est plus obligatoire mais est expérimental, sa mise en place relevant du volontariat<sup>24</sup>.

Ainsi, à titre expérimental et jusqu'au 24 novembre 2023, dans les agglomérations précitées, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place.

Sur proposition du demandeur transmise au plus tard le 24 novembre 2020, un décret détermine alors le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

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

Lorsque ces conditions sont remplies, l'encadrement peut être mis en place localement<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Article 17 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par les lois ALUR et ELAN.

<sup>24</sup> Articles 139 et 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite *Loi ELAN*).

<sup>25</sup> 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).

Le loyer est fixé selon les critères suivants :

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

Au regard de ces éléments, il est alors fixé un loyer médian par mètre carré de surface habitable (m<sup>2</sup> SHAB).

La détermination de ce montant résulte donc d'une observation économique du marché locatif au regard des caractéristiques du logement. Une fois le loyer médian fixé, il est procédé au calcul du loyer de référence minoré (-30 %) et majoré (+20 %). Ainsi, pour un loyer médian de 20 €/m<sup>2</sup> SHAB, le loyer minoré est-il de 14 €/m<sup>2</sup>/SHAB et le majoré de 24 €/m<sup>2</sup> SHAB.

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

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

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

1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement. Cela signifie que le simple fait que le logement soit spacieux ou dispose d'un mobilier ne justifie pas l'application d'un complément de loyer. En revanche, s'il s'agit d'une maison individuelle (type de logement assez rare dans la capitale), caractéristique non expressément prévue pour la détermination des loyers de référence, un complément devrait être possible.

2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le logement doit donc se démarquer. Cela signifie qu'un complément ne peut être appliqué uniquement parce que l'appartement en question serait situé dans un quartier prestigieux dans la mesure où tous les logements de l'immeuble et/ou du voisinage sont dans la même situation.

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

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

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

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

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

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

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

L'encadrement des loyers Paris a connu quelques péripéties. Mis en place le 1<sup>er</sup> août 2015, il a été annulé le 28 novembre 2017 par le Tribunal administratif pour être ensuite réintroduit par la loi ELAN de 2018 et effectif à nouveau au 1<sup>er</sup> juillet 2019. Il y a donc eu une parenthèse de près de 20 mois durant laquelle l'encadrement des loyers n'était plus applicable. Le dernier arrêté préfectoral publié est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 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<sup>e</sup>) et Parc de Montsouris (XIV<sup>e</sup>) sont tous les deux classés dans le secteur géographique n° 11.

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

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

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

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

Chaque année, un arrêté préfectoral est pris, révisant ainsi chacune des valeurs locatives. Le dernier en date a été publié le 4 juin 2020.

Extrait de l'arrêté du préfet de la région Ile-de-France en date du 4 juin 2020, applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

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.

