

ENCADREMENT DES LOYERS

PARIS SEINE-SAINT-DENIS

Des résultats
en demi-teinte



CLCV

Consommation

Logement

Cadre de Vie

**Enquête
2022-2023**



Toutes les annonces prises en compte dans le cadre de la présente enquête l'ont été en prenant garde à ce que le loyer soit bien « hors charges » et en s'assurant qu'aucun complément de loyer ne soit appliqué ou susceptible de l'être (voir *Annexe I : Modalités de réalisation de l'enquête*).

LES CHIFFRES ESSENTIELS

PARIS ET SEINE-SAINT-DENIS		
	2022 2023	2021
1 800 annonces recensées		
Taux de conformité (moyenne) :	69 %	66 %
- location nue	74 %	69 %
- location meublée	61 %	58 %
- gestion directe par le bailleur	66 %	55 %
- recours à un agent immobilier	74 %	79 %
Loyers non-conformes		
Montant mensuel du dépassement (moyenne) :	143,68 €	118,98 €
- location nue	135,61 €	114,15 €
- location meublée	154,13 €	128,44 €
- gestion directe par le bailleur	145,48 €	122,27 €
- recours à un agent immobilier	140,62 €	110,53 €
Loyers conformes		
Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :	133,23 €	132,84 €
- location nue	138,20 €	140,57 €
- location meublée	121,80 €	109,52 €
- gestion directe par le bailleur	122,17 €	128,11 €
- recours à un agent immobilier	145,26 €	136,61 €
Conformité et taille du logement		
- 1 pièce	66 %	62 %
- 2 pièces	69 %	68 %
- 3 pièces	73 %	63 %
- 4 pièces et plus	68 %	75 %

LES CHIFFRES ESSENTIELS PARIS

PARIS		
	2022 2023	2021
1 000 annonces recensées		
Taux de conformité (moyenne) :	77 %	69 %
- location nue	77 %	69 %
- location meublée	77 %	70 %
- gestion directe par le bailleur	73 %	60 %
- recours à un agent immobilier	83 %	85 %
Loyers non-conformes		
Montant mensuel du dépassement (moyenne) :	148,82 €	119,59 €
- location nue	148,15 €	116,68 €
- location meublée	150,52 €	129,02 €
- gestion directe par le bailleur	136,76 €	125,39 €
- recours à un agent immobilier	178,59 €	92,83 €
Loyers conformes		
Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :	138,66 €	138,42 €
- location nue	143,86 €	142,29 €
- location meublée	125,39 €	126,45 €
- gestion directe par le bailleur	127,87 €	141,78 €
- recours à un agent immobilier	152,98 €	133,96 €
Conformité et taille du logement		
- 1 pièce	76 %	68 %
- 2 pièces	75 %	71 %
- 3 pièces	80 %	63 %
- 4 pièces et plus	81 %	78 %

LES CHIFFRES ESSENTIELS SEINE-SAINT-DENIS

SEINE-SAINT-DENIS		
	2022 2023	2021
800 annonces recensées		
Taux de conformité (moyenne) :	60 %	60 %
- location nue	68 %	68 %
- location meublée	48 %	44 %
- gestion directe par le bailleur	53 %	41 %
- recours à un agent immobilier	66 %	72 %
Loyers non-conformes		
Montant mensuel du dépassement (moyenne) :	140,05 €	118,14 €
- location nue	121,53 €	109,08 €
- location meublée	155,44 €	128,04 €
- gestion directe par le bailleur	153,17 €	116,23 €
- recours à un agent immobilier	122,60 €	120,78 €
Loyers conformes		
Montant mensuel de l'infériorité (moyenne) :	124,43 €	121,31 €
- location nue	128,25 €	136,93 €
- location meublée	116,95 €	76,25 €
- gestion directe par le bailleur	110,07 €	71,34 €
- recours à un agent immobilier	135,86 €	140,02 €
Conformité et taille du logement		
- 1 pièce	51%	68 %
- 2 pièces	62 %	71 %
- 3 pièces	64 %	63 %
- 4 pièces et plus	55 %	78 %

AVANT-PROPOS

Entre amélioration et dysfonctionnement

Nul n'ignore que l'encadrement des loyers était loin de faire l'unanimité, y compris au sein même du groupe politique qui l'a instauré. Manuel Valls, alors Premier Ministre, avait d'ailleurs essayé d'en faire un dispositif facultatif ou expérimental, ce qui finalement sera le cas, mais sous un autre Gouvernement, et un autre Président. Et chacun de prédire que l'encadrement des loyers sera catastrophique pour l'immobilier. Paris a ainsi été la première ville à le mettre en place et ce dès 2015.

Et les Cassandre finalement de se tromper. Car si le marché connaît de multiples crises, plus personne, ou presque, n'en fait porter la responsabilité sur l'encadrement des loyers. La raréfaction du foncier, la crise sanitaire, le succès exponentiel des plateformes de locations de courte durée, les obligations de rénovation énergétique... sont autant d'évènements qui ont un impact direct et significatif sur le marché immobilier. Aujourd'hui, huit années après sa première mise en place à Paris, il est possible d'affirmer, ou peu s'en faut, que l'encadrement des loyers est entré dans les mœurs et qu'il fait des émules. Certains blocages politiques ou idéologiques commencent (légèrement) à tomber. Ainsi, outre sa mise en place à Lyon ou Bordeaux, d'autres villes ont candidaté, telles que Biarritz, Bayonne ou Annemasse. Il est dommage toutefois qu'aucune commune des Hauts-de-Seine ne s'intéresse à l'encadrement des loyers...

Autre preuve, **le très bon taux de conformité constaté dans la Capitale (77 %)**, un score jamais atteint auparavant. Ce que nous écrivions déjà l'année dernière lorsque Paris affichait un taux de 69 %. Bien sûr, la crise sanitaire et ses suites expliquent en partie ces résultats, mais tout au plus aurions nous constaté un *statu quo* ou une amélioration légère. Or, elle est particulièrement significative car en hausse de huit points. De même, nul doute que le renforcement des contrôles et des sanctions pousse bailleurs et professionnels à être plus attentifs dans la fixation du montant du loyer. Mais il n'en demeure pas moins que les résultats sont là et que l'encadrement des loyers commence, enfin, à être respecté de façon importante à Paris.

La situation en Seine-Saint-Denis (93) est toutefois différente. Le dispositif est relativement récent et l'on voit que ce département suit la même trajectoire que la Capitale, lors des premières années qui ont suivi son instauration. **Comme quoi la crise sanitaire et les sanctions ne suffisent pas pour expliquer la bonne application de l'encadrement des loyers.** Il est nécessaire que chacun s'approprie, professionnels, bailleurs et locataires.

Le taux de conformité constaté en Seine-Saint-Denis est de 60 %, tout comme l'année dernière. Un résultat correct mais très largement perfectible : cela signifie que 40 % des annonces proposées sont illégales et excèdent le maximum autorisé.

Par ailleurs, malgré les réformes imposant certaines mentions dans les petites annonces, il est impressionnant de voir à quel point leur qualité rédactionnelle se dégrade, y compris du côté des professionnels. Informations absentes, incomplètes, contradictoires ou erronées... difficile pour le candidat locataire de se faire une idée précise du montant du loyer dans de telles conditions.

A l'heure où les questions liées au pouvoir d'achat sont de plus en plus prégnantes pour les ménages, il est indispensable de renforcer l'encadrement des loyers et la qualité de l'information qui est fournie au candidat locataire.

CONSEILS AUX LOCATAIRES

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

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

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

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

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement dans les 3 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. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-

¹ Pour saisir la Commission départementale de conciliation :

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

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

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

à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

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

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

- **Si le bail arrive à échéance**

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

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

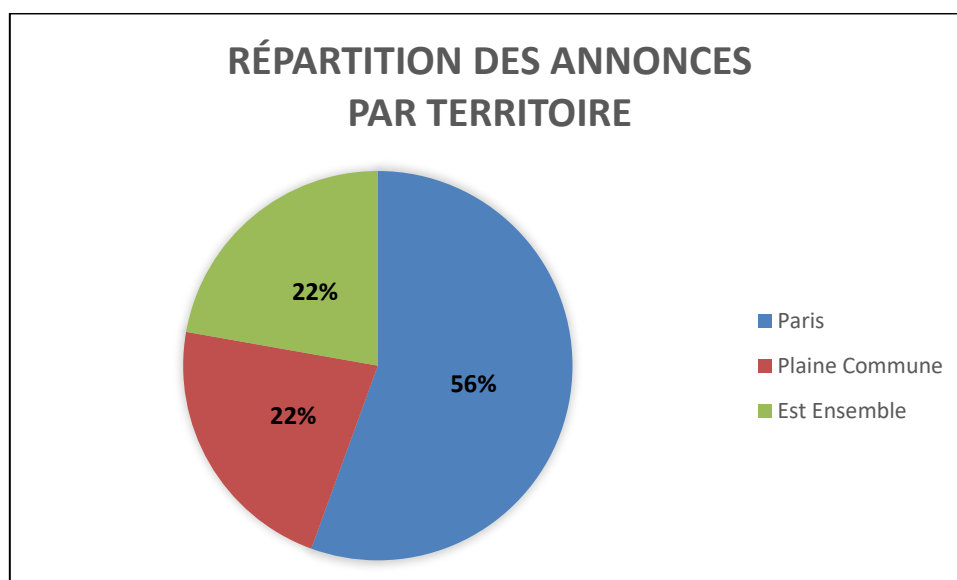
PRESENTATION DE L'ENQUETE

Cette étude a pour objectif de vérifier dans quelles conditions l'encadrement des loyers est respecté, tant par les particuliers que par les professionnels. Il s'agit de la 8^{ème} itération de notre enquête, permettant ainsi d'étudier sur le long terme l'application de l'encadrement des loyers, son respect, son efficacité, mais également de mettre en avant des modifications de comportement.

Elle porte sur Paris et le territoire de deux communautés d'agglomérations situées en Seine-Saint-Denis (93), Plaine Commune et Est Ensemble, chacune comprenant 9 villes. **C'est donc au total 19 communes qui ont été étudiées.**

I- DESCRIPTIF DE L'ECHANTILLON

Dans le cadre de la réalisation de cette étude, nous avons retenu **1 800** annonces immobilières : **1 000** pour Paris, **400** pour Plaine Commune et **400** pour Est-Ensemble.



Les relevés ont été effectués entre octobre 2022 et août 2023².

Nous veillons à ce que l'échantillon soit le plus représentatif du marché, du moins sur Paris, une telle démarche n'ayant pu être mise en place pour la Seine-Saint-Denis en raison du faible nombre d'annonces disponibles et exploitables sur les territoires concernés.

- **Paris**

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

² La méthodologie utilisée pour retenir les différentes annonces est décrite en annexe.

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

Concernant les locations meublées, nous avons repris le rapport « *Evaluation de politique publique : le logement locatif meublé* » (janvier 2016), de l'IGF et du CGEDD. Celui-ci précise que l'offre de meublés diffus représentait 5,2 % de l'offre locative privée parisienne en 1990, pour atteindre 18,2 % en 2012. Compte tenu de cette évolution, nous pouvons penser que ce taux dépasse aujourd'hui les 20 %. **Dans le cadre de la présente étude, 28 % des annonces parisiennes concernent des logements meublés.** Toutefois, nous avons noté un accroissement très important du nombre de logements meublés proposés à la location. Début septembre, le site *Le bon coin* proposait, pour Paris *intra-muros*, 902 logements meublés contre 480 locations nues! Un déséquilibre impressionnant qui peut s'expliquer par une fiscalité plus avantageuse ou un retour sur le marché de logements mis auparavant sur des plateformes de locations de courte durée.

Concernant les annonces proposées par les professionnels de l'immobilier, la lettre de mission confiée en 2018 à Mikaël NOGAL, alors 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 propre³. Autrement dit, plus d'un tiers des locations sont conclues par l'intermédiaire d'une agence immobilière. **Dans cette étude, 40 % des annonces parisiennes émanent de professionnels.**

Enfin, nous avons également recherché une certaine représentativité dans la taille des logements. A ce titre, nous nous sommes inspirés des données de l'INSEE concernant le pourcentage des studios et 2-pièces dans la Capitale⁴ afin d'éviter que les logements d'une pièce ne soient surreprésentés dans le cadre de cette étude. Cette précaution est d'autant plus importante que le taux de conformité des annonces des studios est généralement plus faible que celui des logements de plus grande taille. Une surreprésentation aurait donc des répercussions sur les résultats de l'enquête. **Ainsi, sur Paris, 26 % des annonces concernent des studios et 41 % des 2-pièces.**

- **Plaine Commune et Est Ensemble**

Plaine Commune et Est Ensemble sont deux Établissements publics territoriaux situés en Seine-Saint-Denis (93). Ils regroupent chacun 9 villes.

- Pour Plaine Commune : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. Elle comprend plus de 435 000 habitants⁵.

- Pour Est Ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin et Romainville. Plus de 435 000 personnes⁶ y résident, soit un nombre identique dans les deux agglomérations.

Si nous avons pu déterminer un échantillon se basant sur la réalité du marché pour Paris, il en a été autrement concernant les territoires de Seine-Saint-Denis. En effet, au regard du faible nombre d'annonces disponibles et exploitables, il n'a pas été possible de limiter celles émanant des professionnels de l'immobilier ni de prendre en compte la taille du logement ou le caractère meublé

³ 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).

⁴ Etude INSEE « *Logement en 2016 (département de Paris)* ».

⁵ Source : plainecommune.fr

⁶ Source : est-ensemble.fr

de la location. Nous avons donc été contraints de prendre les annonces telles qu'elles se présentaient à nous, sans filtre possible.

Ainsi, 42 % des annonces concernent des locations meublées et 51 % émanent de professionnels de l'immobilier. Toutefois, nous avons veillé à conserver une certaine représentativité des différentes villes au sein de leur établissement public respectif. A titre d'exemple, nous avons fait en sorte qu'une commune telle qu'Aubervilliers, avec ses 89 000 habitants, soit davantage représentée que Stains ou Villetaneuse, avec respectivement 39 000 et 13 000 résidents. Par ailleurs, nous nous sommes également focalisés sur la proportion de logements privés sur certains territoires.

Plaine Commune et Est Ensemble ayant une démographie similaire, nous avons recueilli un nombre d'annonces identique sur leur territoire respectif.

	Proportion d'annonces au sein de l'établissement public	Proportion d'annonces sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis
Plaine Commune		
Aubervilliers	25 %	13 %
La Courneuve	6 %	3 %
Épinay-sur-Seine	10 %	5 %
L'Île-Saint-Denis	2 %	1 %
Pierrefitte-sur-Seine	4 %	2 %
Saint-Denis	24 %	12 %
Saint-Ouen-sur-Seine	20 %	10 %
Stains	7 %	3 %
Villetaneuse	2 %	1 %
Total	100 %	50 %
Est Ensemble		
Bagnolet	9 %	4 %
Bobigny	9 %	5 %
Bondy	13 %	7 %
Le Pré Saint Gervais	5 %	3 %
Les Lilas	9 %	4 %
Montreuil	19 %	9 %
Noisy le Sec	13 %	6 %
Pantin	15 %	8 %
Romainville	8 %	4 %
Total	100 %	50 %

A titre d'exemple, La Courneuve représente 6 % des annonces recueillies sur Plaine Commune et 3 % sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis. Pour mémoire, ce département représente 44 % des annonces au sein de la présente étude (voir page 9).

- **Typologie des logements**

Nous veillons à avoir une répartition équilibrée des logements au regard de leur nombre de pièces. Sachant que les petites surfaces sont plus enclines à avoir des loyers excédant le maximum autorisé, une forte proportion de studios aurait pour conséquence d'influer négativement sur les résultats de l'enquête. Pour cette étude, les studios représentent 23 % de notre panel, avec une légère surreprésentation à Paris (26 % vs 20 % en Seine-Saint-Denis).

	Paris	Seine-Saint Denis	Ensemble de l'enquête
1 pièce	259 (26 %)	156 (20 %)	412 (23 %)
2 pièces	411 (41 %)	331 (41 %)	742 (41 %)
3 pièces	233 (23 %)	212 (26 %)	445 (25 %)
4 pièces & +	97 (10 %)	101 (13 %)	198 (11 %)

En revanche, les 2-pièces sont répartis de façon équilibrée dans les différents territoires étudiés (41 %). De même, les 3 et 4 pièces sont présents dans des proportions similaires.

- **Typologie de la location**

Notre échantillon se présente comme suit :

	TYPE DE LOCATION (nb d'annonces)			TYPE DE GESTION (nb d'annonces)		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
Paris	719 (72 %)	281 (28 %)	1 000	389 (39 %)	611 (61 %)	1 000
Seine-Saint-Denis	462 (58 %)	338 (42 %)	800	404 (51 %)	396 (49 %)	800
Ensemble	1 181 (66 %)	619 (34 %)	1 800	793 (44 %)	1007 (56 %)	1 800

Compte tenu du grand nombre d'annonces non exploitables en Seine-Saint-Denis (informations manquantes...), nous n'avons pas pu rééquilibrer les proportions entre gestion directe et intermédiée. Ainsi, sur Paris, 39 % des annonces de notre panel émanent d'un agent immobilier alors qu'elles sont près d'une sur deux sur le territoire sequano-dionysien. Mais dans l'ensemble, nous avons davantage d'annonces émanant de bailleurs louant en direct. Cet élément a de l'importance puisque le taux de conformité des loyers varie selon l'auteur de l'annonce, les particuliers proposant plus souvent des loyers supérieurs aux plafonds légaux.

II- LES SITES CONSULTÉS

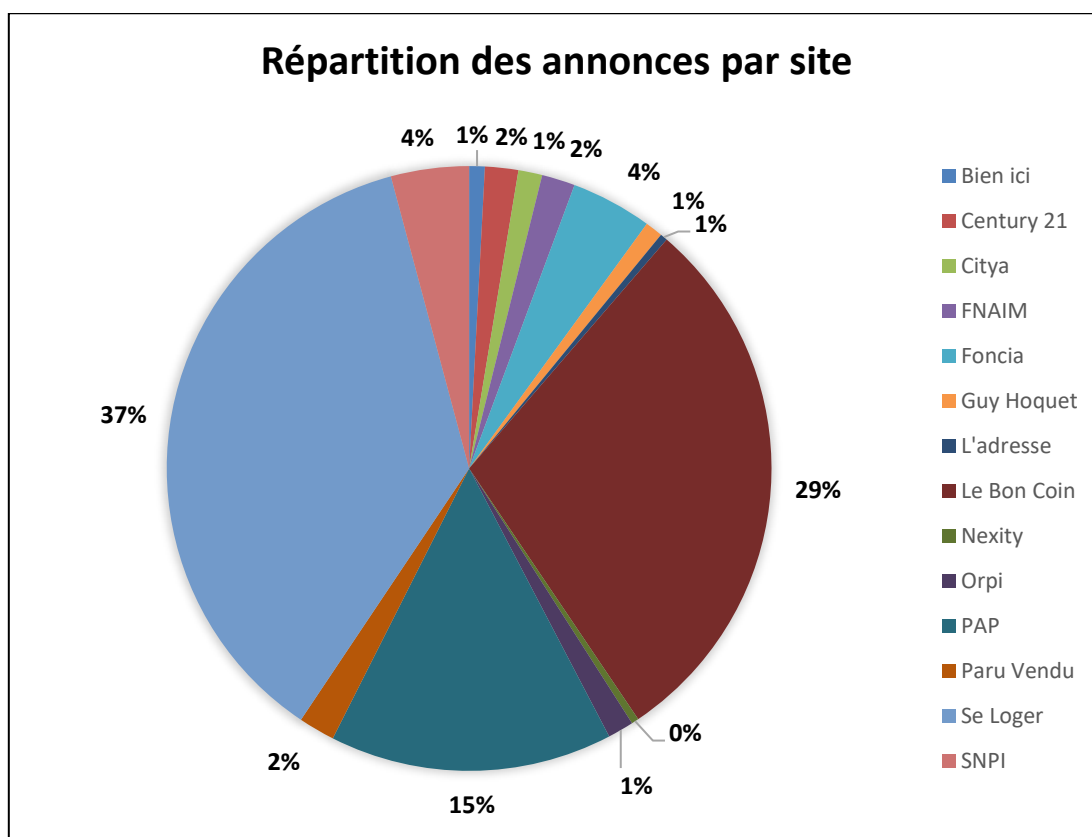
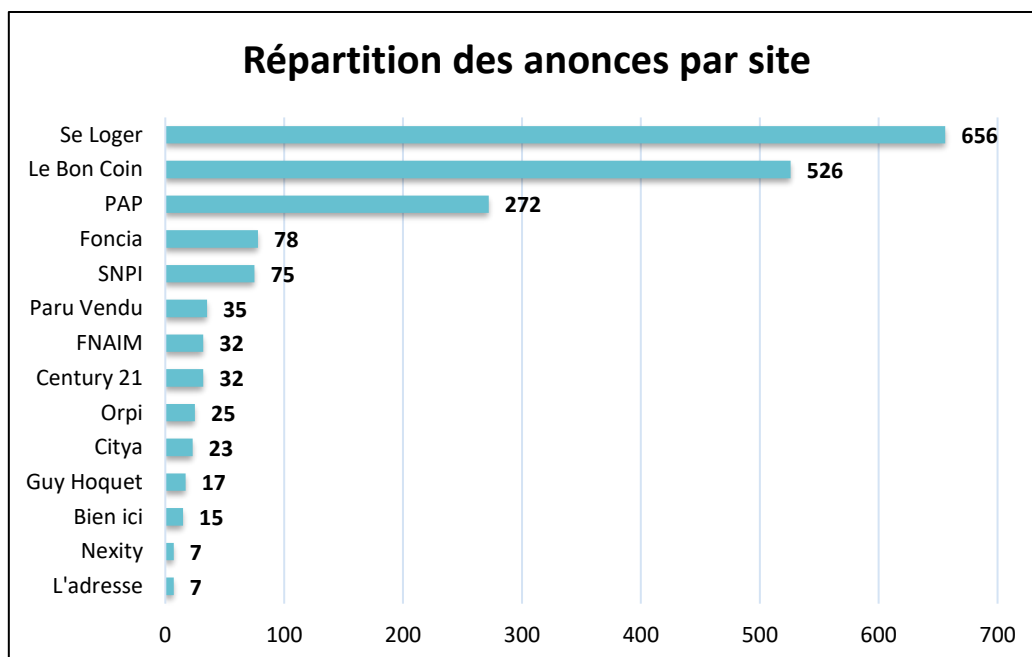
Les annonces recueillies pour la présente étude ont été trouvées sur les sites suivants :

- Bien ici
- Century 21
- Citya
- FNAIM
- Foncia
- Guy Hoquet
- L'adresse
- Le Bon Coin
- Nexity

- Orpi
- PAP
- Paru Vendu
- Se Loger
- SNPI

Soit 14 sites Internet différents.

Si certains sites ne proposent que des annonces de particuliers ou de professionnels (*PAP* ou celui de la *FNAIM* par exemple), d'autres sont mixtes et proposent indifféremment des annonces de bailleurs louant en direct et d'agences immobilières (*Le bon coin* ou *Se loger*).



La répartition des annonces s'avèrent toutefois très inégale d'un site à l'autre. La première raison est bien évidemment liée à la notoriété du site et au trafic qu'il engendre. *Le bon coin* en constitue un bon exemple puisque 29 % des annonces de notre panel proviennent de lui.

La seconde raison tient à la qualité rédactionnelle des annonces. Celles-ci doivent en effet contenir un certain nombre de mentions obligatoires, notamment les montants des charges mensuelles et du loyer de référence majoré. Or, de très nombreuses annonces ne respectent pas les textes en vigueur, confirmant en cela l'enquête que nous avons publiée en 2022 sur le sujet⁷. Si Foncia se distingue par la qualité rédactionnelle et la lisibilité de ses annonces, il est dommage que d'autres sites de professionnels n'en fassent pas de même. L'exemple de celui de la FNAIM est malheureusement patent.

Lors de notre étude sur l'encadrement des loyers portant sur l'année 2020, nous avons recueilli 105 annonces sur le site de la FNAIM alors que l'étude ne portait que sur la seule ville de Paris. Pour

Les annonces figurant sur le site de la FNAIM deviennent, année après année, de moins en moins exploitables en raison d'une dégradation continue de leur qualité rédactionnelle.

l'édition 2021, nous étions descendus à 73 annonces, mais pour un panel de 1 560 annonces, correspondant à Paris et Plaine Commune. Pour cette édition, alors que l'étude porte sur désormais 1 800 items, le nombre d'annonces de la FNAIM comptabilisées est de... 32. **Autrement dit, depuis 2020, alors que nous avons augmenté notre panel de 80 %, celui de la FNAIM a diminué de près de 70 %!** Ceci en raison d'une dégradation extrêmement inquiétante de la qualité de leurs annonces. Si, auparavant, celles-ci étaient rédigées par des gestionnaires spécialement formés à cet

effet, on ne peut que constater que les annonces de bon nombre d'agences semblent désormais émaner de simples commerciaux sans qualification particulière.

Il appartient à la FNAIM ainsi que, de manière plus générale, aux différents sites Internet, de prendre les mesures nécessaires afin d'obliger l'auteur d'une annonce à renseigner les mentions obligatoires, ne serait-ce qu'en modifiant leur formulaire en ligne.

De fait, nous avons délaissé le site de la FNAIM pour nous reporter sur celui du SNPI, dont les annonces sont plus lisibles et exploitables.

⁷ Voir enquête CLCV : « Annonces immobilières : le 100% de conformité proche de zéro » (nov. 2023).

LE CONTENU DES PETITES ANNONCES

La rédaction d'une petite annonce relève d'un certain art mêlant précision et concision. Le but est de fournir au consommateur les principales informations concernant non seulement le bien lui-même (localisation géographique, superficie...) mais également les conditions financières de l'opération (montant du loyer et des charges, dépôt de garantie, honoraires du professionnel le cas échéant...). Pendant de nombreuses années, aucune disposition particulière n'existait en ce domaine, chacun étant libre de rédiger une annonce comme il le désirait. Tout au plus était-il imposé la mention de la fameuse classe énergétique du logement en question, avec la reproduction de l'étiquette du Diagnostic de performance énergétique (ou DPE). Une telle carence n'était pas sans poser quelques problèmes, notamment lorsque le loyer était mentionné uniquement charges comprises, le candidat locataire n'ayant pas alors d'information quant au montant des provisions pour charges. Une réforme en 3 étapes a alors été entreprise.

Dans un premier temps, un arrêté de 2017 est venu définir les mentions obligatoires que doit contenir l'annonce, mais exclusivement lorsque son auteur est un professionnel de l'immobilier⁸.

Dans un deuxième temps, un nouvel arrêté a été pris en 2022 afin de renforcer l'information du candidat locataire lorsque le bien est situé dans une zone soumise à l'encadrement des loyers⁹. Mais le dispositif continue de ne s'appliquer qu'aux seuls professionnels.

Enfin, dans un troisième temps, un arrêté, de 2022 également, reprend les textes existants et les étend aux annonces émises par des particuliers¹⁰. **Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2022, date de l'entrée en vigueur de ce dernier texte, toutes les annonces de biens à mettre en location doivent contenir les mêmes informations.**

I- LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Toute annonce immobilière portant sur la mise en location d'un bien à titre de résidence principale doit obligatoirement comprendre les informations suivantes¹¹ :

- 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 du logement ;

⁸ Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECFC1638733A).

⁹ Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECOC2138946A).

¹⁰ Arrêté du 21 avril 2022 pris pour l'application de l'article 2-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (NOR : LOGL2209519A).

¹¹ D'autres mentions sont imposées, telles que la classe énergétique ou le renvoi au site georisques.gouv.fr par exemple. Elles n'ont cependant pas d'impact dans le cadre de la présente étude (sauf en ce qui concerne le DPE dans l'hypothèse où un complément de loyer serait appliqué).

- 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 (sauf lorsque l'annonce est publiée par un particulier) ;
- le cas échéant, le montant TTC des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

Lorsque le logement est soumis à l'encadrement des loyers, l'annonce doit alors comprendre, en sus, les informations suivantes :

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

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

Ces informations sont indispensables pour que le candidat locataire ait une idée la plus précise possible du logement sur lequel il souhaite porter son dévolu, notamment au regard des conditions tarifaires.

Toutefois, ces textes ne permettent pas de s'assurer du respect ou non de l'encadrement des loyers. En effet, il manque non seulement l'année de construction, mais surtout la localisation géographique du bien. Les différents arrêtés n'imposent que la mention de la commune et de l'arrondissement le cas échéant. Or, si sur Plaine Commune et Est Ensemble, chaque ville relève intégralement d'un secteur géographique unique (à l'exception de Saint-Denis et de Montreuil dont les territoires sont scindés en deux parties), cela n'est

pas le cas pour Paris. Dans la Capitale, chaque arrondissement est divisé en 4 quartiers, lesquels sont ensuite réparties entre 14 secteurs géographiques distincts. A titre d'exemple, le XIII^e arrondissement est divisé comme suit :

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

Le loyer de référence majoré varie selon le secteur géographique. Pour un studio meublé construit avant 1946 situé dans le quartier Gare (secteur 13), la valeur maximale est de 36,5 €/m² alors qu'elle est de 41,4 €/m² pour un bien situé dans le quartier Maison Blanche (secteur 12). Sur un logement de 20 m², le loyer mensuel maximum serait de 730 € dans un cas et de 828 € dans l'autre, soit une différence de 98 € / mois. **La seule mention de l'arrondissement est donc insuffisante et il apparaît indispensable que soit indiqué *a minima* le quartier dans lequel se situe le logement ou, plus simplement, le secteur géographique.**

II- PETITES ANNONCES : ENTRE MALADRESSE ET ABUS

Que ce soit par méconnaissance, incompréhension, maladresse ou volonté délibérée de cacher une information, il n'est pas rare de voir des annonces incohérentes, voire franchement illégales.

1. Celui pour qui l'encadrement des loyers est un mystère

Comme indiqué précédemment, une annonce doit comporter des mentions relatives à l'encadrement des loyers, à savoir le loyer de base, c'est-à-dire hors charges, le loyer de référence majoré et, le cas échéant, le complément de loyer. Or, à la lecture des différentes annonces, il apparaît très clairement que de nombreux bailleurs et professionnels ne maîtrisent pas le sujet ou font preuve d'un réel manque de rigueur.

Rue de Penthièvre, 6e étage dans un immeuble haussmannien avec ascenseur, 3 pièces vide, cuisine aménagée, salle de bains.
Réfection de qualité.
Placards, parquet, chauffage collectif.
Gardiennage.
Pas de colocation possible.

Loyer : 2.000 €/mois + provision de charges 300 €.
DPE en cours

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
2.300 € / mois	300 € / mois	2.000 €

Zone soumise à encadrement des loyers

Loyer de référence majoré	Complément de loyer
Inconnu	Inconnu

Il y a tout d'abord celui qui ne s'encombre pas avec ce genre de détails et qui ne mentionne pas les informations requises (cf. ci-contre).

Plus problématique, **le bailleur qui indique que le loyer hors charges est supérieur au loyer de référence majoré sans que cela ne semble le troubler outre mesure.** Ainsi, dans l'annonce suivante, le loyer est supérieur de 19 € au maximum autorisé qui correspond à celui indiqué. En effet, le loyer est mentionné comme étant à 1307 € par mois, tandis que le loyer de référence majoré, représentant le plafond à ne pas dépasser, est fixé à 1288 €.

Appartement de 45,94 m² Carrez situé au 4ème étage avec ascenseur, composé d'une entrée, d'un séjour avec cuisine américaine équipée (four, réfrigérateur, hotte, bar), d'une chambre, d'un wc indépendant (suspendu), d'une salle de bains avec baignoire. L'appartement est livré totalement rénové avec peinture blanche aux murs et au plafond, parquet au sol, carrelage gris foncé (coin cuisine, salle de bains et wc), faïence blanche aux murs (coin cuisine, salle de bains, wc), porte d'entrée blindée avec serrure de sécurité. Immeuble récemment ravalé, avec ascenseur refait à neuf, gardien, cave....

Loyer 1.307 €/mois + charges 188€/mois = 1495€/mois (les charges comprennent : eau chaude, eau froide, charges copropriété récupérables....).

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
1.495 € / mois	188 € / mois	1.307 €

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

Loyer de référence majoré
1.288 €

Classe énergie ? GES ?

A B C D E F G **A B C D E F G**

Logement à consommation énergétique excessive : classe F

On notera qu'aucun complément de loyer n'est mentionné, sachant que, de surcroît, celui-ci n'aurait pas été possible, le logement étant classé F d'un point de vue énergétique (voir pages 49 et 71).

Nous trouvons également le propriétaire qui se trompe dans la période de construction de l'immeuble, ce qui a une incidence sur le montant du loyer. Dans l'annonce suivante, le loyer de référence majoré est indiqué comme correspondant à 1 056 €. Pour un logement de 30 m², cela correspond à un ratio de 35,2 €/m², mais pour un logement construit dans la période-1946-1970.

Paris 16e (75016)

1 pièce / 30 m²

Studio meublé 30m².

Paris 16e / Auteuil Nord.

Studio meublé situé dans un immeuble des années 30, 1er étage avec ascenseur. Chauffage collectif.

Il comprend une entrée avec rangements, une pièce de vie lumineuse, une kitchenette, une salle de bains ainsi qu'un wc séparés.

Gardien dans l'immeuble, belle hauteur sous plafond, place de parking disponible en journée au sein de la résidence, garage à vélo.

Loyer : 1200 €/mois charges comprises (1050€ sans charges).

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
1.200 €/mois	150 €/mois	1.050 €

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

Loyer de référence majoré
1.056 €

Pour un immeuble construit dans les années 30, comme cela est indiqué dans l'annonce, la valeur du loyer de référence majoré est alors de 38.6 €/m², soit une différence de 3,4 €/m², ce qui est loin d'être négligeable.

Nombre de pièces	Epoque de construction	Locations vides			Locations meublées			
		Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
1	avant 1946	20,0	28,6	34,3	3,6	22,5	32,2	38,6
	1946-1970	18,2	26,0	31,2	3,3	20,5	29,3	35,2
	1971-1990	18,8	26,9	32,3	3,4	21,2	30,3	36,4
	après 1990	19,0	27,1	32,5	3,4	21,4	30,5	36,6

En l'espèce, cela n'a pas d'incidence, le loyer étant conforme dans tous les cas, mais il aurait pu en être autrement. Tel cet agent immobilier qui fait état d'un loyer de référence majoré de 974,4 € pour un logement de 27,34 m², soit 35,64 €/m².

Secteur géographique	Nombre de pièces	Epoque de construction	Locations vides			Locations meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
	1	avant 1946	23,4	33,4	40,1	4,2	26,3	37,6	45,1
		1946-1970	22,2	31,7	38,0	4,0	25,0	35,7	42,8
		1971-1990	20,4	29,2	35,0	3,7	23,0	32,9	39,5
		après 1990	22,3	31,9	38,3	4,0	25,1	35,9	43,1
	2	avant 1946	20,3	29,0	34,8	3,6	22,8	32,6	39,1
		1946-1970	18,9	27,0	32,4	3,4	21,3	30,4	36,5
		1971-1990	18,6	26,6	31,9	3,3	20,9	29,9	35,9
		après 1990	19,0	27,1	32,5	3,4	21,4	30,5	36,6

Zone soumise à l'encadrement des loyers

Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) **974.4 € / mois**

Loyer de base **965 € / mois**

Caractéristiques de l'immeuble

Année de construction **1900**

Caractéristiques du bien

Etage **3**

Surface totale **27.34 m²**

Surface habitable **27.34 m²**

Un ratio qui ne correspond à aucune somme dans l'arrêté préfectoral, lequel prévoit au contraire un montant de 34,6 € / m² pour les logements construits avant 1946, comme cela est ici le cas. Dans cet exemple, **le loyer mensuel s'avère excédentaire de 13,57 € par rapport au maximum autorisé.** Une somme modeste mais qui représente plus de 160 € à l'année. Surtout, ce cas démontre qu'il n'est pas toujours aisé de recouper les informations figurant dans les petites annonces, rendant nécessaires qu'elles soient le plus complètes possibles.

Autre exemple des conséquences d'une erreur d'inattention, ce professionnel qui a confondu les valeurs de loyer d'un 2-pièces avec celles d'un studio. Dans l'annonce ci-dessous, le professionnel, en plus de s'être trompé sur l'arrondissement dans lequel se situe le logement (la rue André Gill est dans le XVIII^{ème} et non le XIII^{ème}), a pris comme référence les valeurs d'un studio, avec 32,8 €/m².

INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **774 €** par mois charges comprises

DESCRIPTION DU BIEN

Paris XIII^{ème} - RUE ANDRE GILL - Au RDC, sur cour, ce **2 pièces** de 23m², composé d'une cuisine aménagée, d'une chambre et d'une salle de douche avec WC

Ce bien calme (dans une jolie impasse) est disponible de suite. -A VOIR ABSOLUMENT -GARANT EXIGÉ

Loyer mensuel : 774 EUR charges comprises - Dont 20 EUR de provision pour charges - Régularisation annuelle

Dépôt de Garantie 754 EUR

Honoraires à la charge du locataire 349,50 EUR TTC - (Dont 69.90 EUR pour état des lieux).

Loyer de référence : 27.30 EUR/m²

Loyer de référence majoré : 32.80 EUR/m²

Or, il s'agit d'un 2-pièces. Le montant du loyer maximum est donc de 28,7 €/m², soit, pour un 23 m², 660,01 €. En l'espèce, le loyer de 754 €, conforme pour un studio, **dépasse le maximum autorisé de 93,90 € par mois pour un 2-pièces.**

Nombre de pièces	Epoque de construction	Locations vides			Locations meublées			
		Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
1	avant 1946	19,1	27,3	32,8	3,4	21,5	30,7	36,8
	1946-1970	18,3	26,1	31,3	3,3	20,6	29,4	35,3
	1971-1990	17,2	24,6	29,4	3,1	19,3	27,6	33,1
	après 1990	16,4	23,4	28,1	2,9	18,4	26,3	31,6
2	avant 1946	16,7	23,9	28,7	3,0	18,8	26,9	32,3
	1946-1970	14,6	20,8	25,0	2,6	16,4	23,4	28,1
	1971-1990	16,0	22,8	27,4	2,9	18,0	25,7	30,8
	après 1990	17,1	24,4	29,3	3,1	19,3	27,5	33,0

Mais cela n'est rien en comparaison avec cet agent immobilier dont les mentions indiquées au titre des loyers de base et de référence majoré ne correspondent strictement à rien. Pour un loyer de 1 300 €, comprenant 100 € de provisions mensuelles de charges, le professionnel indique comme loyer de base 540 € (au lieu de 1 200 €). **Et le loyer de référence majoré correspond à... 150 €, ce qui n'a strictement aucun sens.** Peut-être le professionnel a-t-il confondu avec le complément de loyer... (la conformité du loyer proposé dans cette annonce n'a pas pu être vérifiée en raison d'une localisation géographique insuffisante).

Appartement 2 pièces - 50m²

1 300 € par mois

Charges comprises

M² Surface : 50m² Pièce(s) : 2 Parking : Non

INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **1 300 €** par mois charges comprises
Loyer de base : 540 €
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 150 €
- 100 € par mois de charges forfaitaires

Enfin, dernier exemple en la matière, ce professionnel qui, ici encore, indique des montants au titre de l'encadrement des loyers, mais qui ne correspondent à rien. Le loyer de base n'est pas égal au loyer hors charges et le loyer de référence majoré ne semble correspondre à aucun secteur.

Par ailleurs, l'agent immobilier fait état d'un complément de loyer fixé par un ratio au mètre carré alors que son montant doit être indiqué intégralement. En faisant le calcul, il apparaît que les 34,9 € correspondent au ratio du loyer proposé, hors charges (1043,16 € / 29,89 m²). **Or, le logement est indiqué comme étant à consommation énergétique excessive : il ne peut donc bénéficier d'un complément de loyer.**

DESCRIPTION DU BIEN

Appartement 1 pièce

Rue du Faubourg vous propose au 1er étage d'un immeuble 1900, un appartement de 29.89 m² composé d'un coin cuisine, séjour, salle de bains avec WC. Possibilité de créer un espace chambre. Soumis à l'encadrement des loyers. **Logement à consommation énergétique excessive.**

Loyer : 1 086.16 ? par mois, charges comprises
dont 43 ? de charges locatives (provision donnant lieu à régularisation annuelle)

Dépôt de garantie 1 043.16 ?

Honoraires charges locataire 448.35 ? TTC
dont 89.67 ? pour état des lieux

- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 660 ? et 940 ? par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement compris)

Zone soumise à encadrement des loyers

- Loyer : 1 086.16 ? par mois charges comprises
- Loyer de base : 20.4 ?
- Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser : 29.1 ?
- Complément de loyer : 34.9 ?

Que ce soit par erreur ou par volonté délibérée de tromper le locataire, celui-ci est souvent désarmé lorsqu'il voit des annonces au contenu cryptique alors même qu'elles sont censées l'aider dans son choix en lui fournissant toutes les informations financières afférentes au bien en question.

2. Celui qui ne sait pas ce qu'est un logement meublé

L'annonce doit indiquer si le logement est loué meublé. A défaut de précision, la location est censée est considérée comme nue, ce qui a notamment une incidence sur la durée du bail (trois ans au lieu d'une année). Or, il est parfois difficile de savoir si le logement est loué meublé ou non, surtout lorsque les photos publiées comprennent le mobilier du précédent locataire. Par ailleurs, certains propriétaires ou professionnels utilisent des termes susceptibles d'induire en erreur le candidat locataire : logement semi-meublé, cuisine équipée...

Toute location meublée doit comprendre, au minimum, les éléments suivants¹² :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- 3° Plaques de cuisson
- 4° Four ou four à micro-ondes
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas
- 7° Ustensiles de cuisine
- 8° Table et sièges
- 9° Etagères de rangement
- 10° Luminaires
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

Une simple cuisine équipée ne permet donc pas de qualifier de « meublé » le logement loué dès lors que les autres éléments exigés ne sont pas présents.

Dans l'annonce ci-dessous, le bailleur indique que le logement est « *semi-meublé* », qualification qui n'existe pas, avant d'insister à nouveau avec la cuisine, « *meublée et équipée* ». Il est d'ailleurs réclamé l'équivalent de 2 mois de loyer au titre du dépôt de garantie (la « caution ») alors qu'il ne peut être que d'un mois de loyer dans la mesure où l'intégralité du mobilier exigé n'est pas présente.

Location Appartement 44 m²

1 690 € Charges comprises

Description

Magnifique appartement de 44 m² refait à neuf **semi-meublé**

Grande chambre lumineuse de 12 m² avec dressing et parquet

Couloir avec rangements et Bibliothèque

Salle de bain spacieuse avec baignoire

Cuisine entièrement **meublée et équipée** : Réfrigérateur et Congélateur - Four - plaque induction - Lave linge et sèche linge - micro onde

Salon très lumineux de 15 m², magnifique parquet

2 ascenseurs - 5° Etage très calme

Loyer de 1540 € par mois + 150 € par mois de charges (eau, chauffage...)

Caution d'un mois

Caution pour les équipements et meubles

¹² Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

En revanche, certains ne savent pas sur quel pied danser. Voir ainsi ce professionnel de l'immobilier qui, en l'espace de 3 lignes, indique que son logement est meublé, puis, qu'il ne l'est pas.

Situé dans le 16^e arrondissement de Paris, ce T3 **meublé** se trouve Rue Chardon-Lagache. Non loin de l'arrêt de métro Chardon-Lagache (Ligne 10), le logement est proche de toutes commodités, dans un quartier calme.
L'appartement est loué non meublé.

De même, l'annonce ci-dessous n'est pas des plus limpides. La cuisine est « équipée » mais le logement est indiqué comme « non-meublé ». Pourtant, il est demandé un dépôt de garantie égal à 1,5 mois de loyer (au lieu d'un mois) et la valeur du loyer de référence majoré indiqué (32,0 €/m²) correspond à la valeur d'une location meublée (le loyer est toutefois conforme et n'excède pas le plafond pour un logement nu).

Appartement 3 pièces 59 m² Paris 11^e
1760 € Charges comprises

Description

PARIS 11^e.
Appartement 3 pièces de 59 m² au 2^e étage sans ascenseur dans une petite copropriété bien entretenue, au sein d'un immeuble sécurisé (digicode, interphone).
Appartement agréable en très bon état avec un grand séjour lumineux (double exposition), ses 4 fenêtres (double vitrage) et son parquet, cuisine américaine entièrement **équipée** (plaques induction, lave-vaisselle, four, hotte). 1 chambre adulte (11,5 m²) avec placard intégré et une chambre enfant (9 m²). Chambres avec parquet donnant sur une cour pavée privée, au calme. Salle de bains équipée avec baignoire, placard et WC. Appartement fonctionnel, nombreux rangements et une cave de 5 m². Idéal pour un couple.
Chauffage et eau chaude individuels électriques, classe énergie de l'appartement : B. Consommation énergétique moyenne (non contractuelle) : 116 kWh/m²/an.
Loyer charges comprises : 1760€. Sans frais d'agence, de particulier à particulier. Agences et colocation s'abstenir.
Zone soumise à encadrement des loyers :
- Loyer de base de l'appartement : 1581€ HC, soit 26,8€/m²
- Loyer de référence majoré : 1888€ HC, soit 32€/m²
Dossiers étudiés pour des revenus qui représentent au moins 3,5 fois le montant du loyer.
Caution demandée : **1,5 mois de loyer.**

Critères

Type de bien Appartement	Ce bien est : Non meublé	Surface habitable 59 m ²
Nombre de pièces 3	Classe énergie A B C D E F G	GES Non renseigné

3. Celui qui ne sait toujours pas ce qu'est une surface habitable

La surface habitable ne se confond pas avec la surface « loi Carrez » et, en cas d'erreur de plus de 5 % par rapport à la surface réelle du logement, le locataire peut demander une diminution proportionnelle du loyer.

A chaque enquête, nous attirons l'attention des professionnels et particuliers sur les problèmes liés à la détermination de la superficie des logements. En matière locative, c'est la surface habitable, définie par le Code de la construction et de l'habitation¹³, qui est prise en compte et qui doit être mentionnée dans le bail. Elle se distingue de la surface dite « privative », également appelée « loi Carrez », mais qui est spécifique à la vente d'un lot en copropriété.

Ces deux superficies se calculent différemment et si, dans de nombreux cas, elles peuvent aboutir à un résultat identique pour la surface d'un logement, cela n'est pas systématique.

¹³ Voir article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Or, toute erreur de plus de 5 % dans la surface du bien loué entraîne d'office une réduction proportionnelle du montant du loyer. Il faut donc être très vigilant sur ce point. Pourtant, les confusions et erreurs perdurent toujours, voire s'accroissent.

Dans l'exemple ci-dessous, le bailleur mentionne les surfaces Carrez (61 m²) et habitable (69 m²). Sur ce point, il est étonnant que la surface habitable soit supérieure à la Carrez dans la mesure où elle est plus restrictive. Il est donc possible que le propriétaire ait confondu ce qu'il désigne la surface habitable avec la surface au sol. En tout état de cause, dans le calcul de son loyer, le bailleur a pris en compte la superficie Carrez et non l'habitable (2220,40 / 61 = 36,4 €/m², correspondant à la valeur figurant dans l'arrêté préfectoral pour les logements de ce type). Le loyer proposé est conforme dans les deux cas.

Paris 17e (75017)

2 pièces / 1 chambre / 61 m²

Meublé, 2 pièces Original, en duplex, 61 m² loi Carrez (69 m² habitables), rénové entièrement, décoré et équipé, clair et calme, au 2ème étage ascenseur.
1.985 E/mois + 140 E de charges. Dossier complet, références et caution bancaire demandés.

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
2.125 € / mois	140 € / mois	3.970 €

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

Loyer de référence majoré
2.220,40 €

Dans un autre registre, nous avons le bailleur qui rajoute la surface du balcon à la superficie de l'appartement. Dans l'annonce ci-dessous, le logement est présenté comme étant de 63 m² avec balcon alors qu'il est ensuite fait référence à un logement de 60 m². **Il faut lire l'annonce pour comprendre que le propriétaire a additionné les deux surfaces, celle de l'appartement (60 m²) et celle du balcon (3 m²).** Une présentation qui peut induire en erreur le candidat locataire.

A louer appartement

2 Pièces - 60 m² Paris 75017

1 950 € ↘ Charges comprises

Description

Style haussmannien Immeuble de 7 étages
Belle Appartement bien ensoleillé situé au 3ème étage avec un balcon en plus de 3m²
une salle bien spacieuse, une chambre une cuisine bien équipée, une salle de bain avec une baignoire, WC séparé une grande Armoire a l'entrée visite possible
Appartement 3 pièces de 63m² avec balcon 3ième étage avec ascenseur dans immeuble calme et bien entretenu avec gardienne et cave.

Critères

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

Studio 15m2

1 Pièce · 15 m² ·

690 € Charges comprises

Description

Bonjour,

Je mets en location mon studio de 15m au sol dont 11,5m en surface carrez.

Entièrement meublé avec un canapé lit, table basse, lampe, lit avec sommier (en plus du canapé lit), penderie avec étagère pour le rangement, frigo, plaques de cuisson, vaisselle...

Situé au 1er étage sur cour il est très calme et lumineux grâce à une grande fenêtre centrale.

Il est composé d'une salle de douche avec toilettes et lavabo, d'une kitchenette avec plaques de cuisson et frigo et d'une alcôve en hauteur permettant de faire un coin lit sans perte d'espace.

Loyer de 690€ charges comprises et éligible aux APL.

Plus problématique, ce propriétaire qui présente son logement comme étant de 15 m² alors qu'il s'agit de la surface au sol, la surface carrez (*sic*) étant de 11,5 m². Ici encore, le lecteur est induit en erreur.

Appartement 3 pièces de 65m2 + 11m2 de balcon + parking

3 Pièces · 75 m² ·

2 400 € Charges comprises

Description

Dans immeuble avec ascenseur, l'appartement est entièrement rénové et meublé avec du mobilier de qualité :

- Salon/cuisine de 33 m² avec canapé en cuir, 2 fauteuils, table basse, TV Frame, grande table extensible, etc. La cuisine est séparée du salon par un îlot bar. La cuisine est entièrement équipée : four Bosch, plaques inductions Sauter, frigo/congélateur et lave vaisselle Siemens, micro-onde, hotte etc.).
- Appartement très confortable, au calme et sans vis-à-vis direct, disposant d'une excellente literie et d'une bonne luminosité (baie vitrée dans le salon et dans chaque chambre donnant sur balcon).
- Balcon de 11m² donnant sur jardin.
- Nombreux rangements.
- Parking couvert communiquant directement avec l'appartement via ascenseur
- Douche ET Baignoire
- Gardien 9h - 18h tous les jours de la semaine
- Ascenseur
- Local vélo dans l'immeuble.

Loyer : 2.200€ + 200€ de charges comprenant le chauffage collectif, l'eau chaude et froide, l'entretien des parties communes et le gardien. Les autres charges telles que l'électricité sont donc très réduite.

La location est meublée et entièrement équipée (serviettes, couette, draps, torchons, assiettes, verres, couverts, poêles, casseroles, ustensiles de cuisine, etc.)..

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Non meublé

Surface
75 m²

Pièces
3

Classe énergie
A B C D E F G

GES
A B C D E F G

Mais dans certains cas, les erreurs ou imprécisions en matière de superficie peuvent avoir des conséquences financières très importantes.

Dans l'annonce ci-contre, le logement est présenté comme un 3-pièces de 65 m² avec un balcon de 11 m². A ceci près que dans le reste de l'annonce, il est fait référence à un appartement de 75 m². Est-ce une coquille ou le bailleur a-t-il additionné la surface du logement avec celle du balcon ? De plus, on notera que l'annonce est contradictoire sur le caractère meublé ou non du logement, vu que les deux mentions (meublé / non-meublé) y figurent.

En tout état de cause, le loyer de 2 200 € excède de 146 € le maximum autorisé si l'on

devait prendre en compte la surface de 65 m², mais est inférieur de 170 € si l'on considère que le logement fait 75 m². Pour mémoire, le bailleur qui ne respecte pas l'encadrement des loyers encourt une amende dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. D'où l'intérêt d'être vigilant sur la question de la surface du logement.

Autre exemple : ce bailleur qui prend en compte la superficie de la mezzanine alors qu'elle est normalement exclue dans le calcul de la surface habitable (mais elle peut être incluse dans la surface Carrez).

Appartement à louer

3 Pièces · 30 m²

1 060 € Charges comprises

Description

Appartement 3 pièces duplex 23 m² + 7 m² mezzanine en rez-de-chaussée sur cours avec belle hauteur sous plafond : séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres avec salle de bains, wc refaits à neuf. Sol parquet chêne 4 fenêtres chêne. Chauffage individuel au gaz.
980€ plus 80€ charge

Mais la palme revient à cette agence immobilière qui, dans l'annonce, fait référence à la surface au sol (76 m²), à la Carrez (44 m²), la surface pondérée (56 m²)... mais pas à la surface habitable. **Trois superficies, mais la seule manquante est celle exigée par les textes...**

Cet appartement est un trois pièces d'une superficie pondérée de 56 mètres (44 m² loi Carrez, beaucoup plus grand pour la surface au sol : 76 m²), Il propose un salon / salle à manger, deux chambres, une cuisine entièrement équipée, une salle de bain au RDC avec douche et fenêtre et un wc séparé au même niveau. A l'étage il y a un autre WC séparé et une buanderie avec la deuxième chambre. Merci de noter que la configuration en duplex n'est pas adaptée pour de jeunes enfants (moins de 5 ans) et des personnes âgées. La chambre à l'étage est sous la toiture avec accès par escalier en colimaçon. On ne peut pas se tenir debout sur toute la surface donc là aussi cette pièce n'est pas adaptée aux personnes âgées ou aux personnes très grandes.

4. Celui qui a un problème avec son dépôt de garantie

Le dépôt de garantie, bien que non obligatoire, est demandé systématiquement. Son montant est plafonné à l'équivalent d'un mois de loyer hors charges pour les locations nues, et à deux mois de loyers, toujours hors charges, pour les locations meublées.

APPARTEMENT PARIS 2 PIÈCE(S) 50.01 M2

PARIS 75017

1 599 € / mois
charges comprises *

* dont charges récupérables : 115 € / mois

Dépôt de garantie : 1535 €

Honoraires charges locataires: 750.15 € TTC
dont honoraires d'état des lieux: 150.03 € TTC.

Dans l'annonce ci-contre, le professionnel demande, pour une location nue, un dépôt de garantie de 1 535 €. Or, le loyer, hors charges, est de 1 484 € (1 599 – 115), soit 51 € de trop.

De même, dans l'annonce page suivante, ce bailleur qui procède à un savant calcul pour fixer le montant du dépôt de garantie. Le logement comprenant de l'électroménager (lave-linge, réfrigérateur, lave-vaisselle...), le propriétaire demande à ce qu'une caution spécifique à l'électroménager et à la chaudière lui soit versée, et ce alors même que le logement est qualifié de non-meublé.

Coeur Batignolles F2 T2 traversant refait à neuf Paris 17ème
1 300 € Charges comprises

Description

Disponible et libre de suite Rénové pour la mise en location

Appartement 2 pièces traversant, Exposition est sur rue et ouest sur cour Arborée.

1er étage avec ascenseur
 Pas de local à vélo mais possibilité d'en mettre 1 seul dans la cour.

Entrée couloir porte blindée et miroir
 Wc séparé lave mains
 Chambre sur rue avec armoire, double vitrage isophonique
 Salon sur rue, double vitrage isophonique
 Cuisine sur cour, équipée frigo lave vaisselle plaques hotte
 Salle de douche sur cour (cabine) AVEC lave linge NEUF qui sera commandé pour livraison au locataire à son arrivée
 Chauffage gaz (contrat d'entretien à souscrire par le locataire) Double vitrage partout (renforcé contre le bruit côté rue)

1140€ de caution pour le bail et 1460€ de caution pour l'électroménager et la chaudière, soit 2600€ en tout.

Critères

Type de bien Appartement	Ce bien est : Non meublé	Surface habitable 38 m ²
Nombre de pièces 2	Classe énergie A B C D E F G	GES A B C D E F G

Il est ainsi demandé au locataire la somme de 1140€ pour le bail (correspondant sans doute au loyer hors charges, la seule indication que nous ayons étant un montant de 1 300 € charges comprises), et le versement d'une somme complémentaire de 1 460 € pour l'électroménager, et ce sans que l'on sache comment cette somme a été déterminée. Le tout représente 2 600 € au titre du dépôt de garantie, soit le double environ du maximum autorisé. Mais quand bien même nous considérerions qu'il s'agisse d'une location meublée, le montant correspond à l'équivalent de deux mois de loyers, charges comprises, ce qui est interdit.

Appartement 2 pièces
 2 Pièces

980 € Charges comprises

Description

Paris 20ème, Pelleport et saint-Fargeau, deux-pièces de 54 m2, refait a neuf proche de tous les commerces et écoles. Au 2ème étage avec ascenseur : entrée lumineuse, séjour avec cuisine équipée, 1 chambre avec dressing, salle de douche et WC séparé. Sur une petite rue calme et parking en sous-sol. Chauffage et eau chaude collectifs. Fibre installée, digicode et interphone. Disponible immédiatement.(sous réserve dossiers complets)

Loyer charge comprise : 980 EURO TTC
 Charge mensuel : 80 EURO TTC
 Dépôt de garantie : 1,200 EURO TTC

Critères

Type de bien Appartement	Meublé / Non meublé Non meublé	Pièces 2
Classe énergie Non renseigné	GES Non renseigné	Ascenseur Non

Dans l'exemple ci-contre, toujours pour une location nue, le bailleur exige un dépôt de garantie de 1 200 € alors que le montant du loyer est de 900 €. Soit 300 € demandés illégalement au locataire. Mais ce n'est pas le pire exemple. Comme souvent, c'est le caractère « équipée » de la cuisine qui pose problème. Les bailleurs cherchent à valoriser l'électroménager mis à disposition du locataire mais ne savent comment s'y prendre. D'où ces tentations de créer une sorte de statut du « semi-meublé », avec, comme ici, des dépôts de garantie

d'un montant supérieur à celui d'une location nue mais inférieur aux locations meublées. Outre le caractère illicite de la démarche, le problème est que cela peut aboutir à proposer des loyers supérieurs à ceux d'une location réellement meublée.

Pourtant, les propriétaires peuvent aisément résoudre le problème : le plus gros de l'équipement étant déjà mis à la disposition du locataire (électroménager), il leur suffirait d'acheter quelques meubles et ustensiles de cuisine supplémentaires pour que la location soit considérée comme meublée, avec toutes les conséquences qui en découlent en termes de loyer ou de dépôt de garantie

Dans l'annonce ci-dessous, le bailleur met en location son logement dans le cadre d'un bail mobilité¹⁴. A ce titre, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé. Or, ici, le bailleur en demande un correspondant à un mois de loyer hors charges, soit 1 325 € qui sont réclamés en toute illégalité !

Appartement meublé à louer **1 435 € cc**
2 pièces • 1 chambre • 42 m² • Étage 3/-

Description du particulier

Appartement de 42 m² pour une location en **bail mobilité**
L'appartement est traversant, il dispose d'une chambre coté cours, d'une salle de bain avec sanitaire, d'une cuisine fermé et d'un séjour coté rue, sans vis-à-vis. Il est situé au 3ème étage sans ascenseur.
L'appartement est loué entièrement meublé.
L'appartement est situé à moins de 5 minute du métro L14 et L13 (Saint-Lazare en 8 min et Chatelet en 13 min).

À propos du prix

Détails du prix	^
1 435 € / mois	
Loyer charges comprises	1 435 € / mois
Dont	
Charges forfaitaires	110 €
Dépôt de garantie	1 325 €

Dernier exemple, ce bailleur qui loue un logement nu pour 1 100 €, charges comprises avec un dépôt de garantie de 3 000 €, **soit près du triple du maximum autorisé !**

Studio à louer **1 100 € cc**
1 pièce • 35 m² • Étage 5/-

Description du particulier

5ème étage.
A 5minutes de la ligne de métro 7.
Cour intérieure.
[Demander plus d'informations au propriétaire >](#)

À propos du prix

Détails du prix	^
1 100 € / mois	
Loyer charges comprises	1 100 € / mois
Dépôt de garantie	3 000 €

¹⁴ Voir pages 58-59 pour plus d'informations sur le bail mobilité.

5. Celui qui a un problème avec ses charges

L'annonce doit mentionner le montant des provisions mensuelles de charges. Celles-ci sont définies en fonction des résultats de l'exercice comptable précédent. Le forfait charges n'est possible qu'en matière de location meublée ou de colocation. Dans ce cas, le forfait ne peut pas faire l'objet d'une régularisation annuelle, contrairement au principe des provisions appelées chaque mois, et aucune réévaluation n'est possible : tout au plus peut-il être révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation de l'IRL. Surtout, le montant du forfait ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté¹⁵.

Que penser alors de ce bailleur qui, pour un studio de 18 m², demande 1 000 € par mois, **dont 500 € au titre du forfait charges** ?

Studio meublé à louer 1 000 € cc
1 pièce • 18 m²

Description du particulier

studio de 18 m2 à louer meublé équipée et aménagée et une salle d'eau avec WC.

À propos du prix

Détails du prix	1 000 € / mois	^
Loyer charges comprises	1 000 € / mois	
Dont		
Charges forfaitaires	500 €	
Dépôt de garantie	1 000 €	

Mais ce n'est rien par rapport à ce propriétaire qui réclame 840 € par mois au titre du forfait charges, sur un total de 1 640 € mensuels. Une façon de contourner l'encadrement des loyers.

3 pièces • 2 chambres • 67 m²
1 640 € cc

À propos du prix

Détails du prix	1 640 € / mois	^
Loyer charges comprises	1 640 € / mois	
Dont		
Charges forfaitaires	840 €	
Dépôt de garantie	840 €	

¹⁵ Art. 25-10 Loi du 6 juillet 1989.

Dans ces hypothèses, le locataire devrait réclamer au bailleur les éléments permettant de justifier le montant du forfait (procès-verbal de l'assemblée générale approuvant le budget prévisionnel par exemple), mais rares sont les personnes qui effectuent ces démarches, et encore plus rares les bailleurs qui y répondent.

6. Celui qui abuse

Certaines annonces, émanant aussi bien de particuliers que de professionnels, peuvent contenir des mentions illégales en voici quelques exemples.

Dans l'annonce ci-dessous, un particulier facture la rédaction du bail 380 € au motif qu'il est rédigé par un « cabinet juriste » (*sic*). Or, des honoraires ne peuvent être réclamés au locataire que si le logement est loué par l'intermédiaire d'un professionnel et à la condition que celui-ci participe à la constitution du dossier du preneur, aux visites et à la rédaction du bail, ces prestations devant être réalisées cumulativement¹⁶. En l'espèce, seule la rédaction du bail est effectuée par un tiers et la location se fait par l'entremise d'un particulier : aucune rémunération ne peut donc être réclamée.

Description

A 2 mn du métro Sentier ou Bonne Nouvelle, studio 16 m² à louer. Accès digicode, rez-de-chaussée donnant sur cour pavée récemment rénovée, calme, porte blindée avec serrure picard, équipé coin kitchenette avec évier, micro ondes, réfrigérateur, 2 plaques chauffantes, hotte à charbon, salle de bain séparée avec douche, lavabo, arrivée et branchement machine à laver le linge + WC. Disponible de suite. Garanties demandées.

Loyer 650 EUR + 40 EUR charges. Frais de rédaction de bail mixte par un cabinet juriste 380 EUR. Idéal profession libérale. Premier contact uniquement par e-mail (agences s'abstenir).

Par ailleurs, le montant des honoraires est plafonné, sur Paris, à 12 € / m², auxquels se rajoutent 3 € / m² pour l'état des lieux d'entrée, soit un total de 15 € / m², et ne peut en aucun cas excéder la somme acquittée par le bailleur¹⁷. En l'espèce, le propriétaire réclame 380 euros. Or, la somme pouvant être réclamée par un professionnel pour un 16 m² est de 192 €, 240 € si l'on doit y inclure l'état des lieux d'entrée. **Non seulement le propriétaire réclame de façon illégale des frais de rédaction du bail, mais ceux-ci excèdent d'au moins 140 € le maximum qu'un professionnel aurait facturé !**

Toujours concernant les honoraires de location, ce professionnel (voir page suivante) facturait 399 € pour un 17 m², au lieu de 255 € maximum, soit 144 € au-delà du maximum autorisé. On notera également que l'agence chiffre le montant des charges à 1 € : une façon détournée de fixer un loyer tout compris, ce qui est interdit, les charges devant être fixées en fonction des résultats de l'exercice comptable précédent¹⁸.

¹⁶ Art. 5 Loi du 6 juillet 1989.

¹⁷ Art. 5 de la loi du 6 juillet 1989 et Décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

¹⁸ Art. 23 et 25-10 Loi du 6 juillet 1989.

Studio meublé à louer
1 pièce • 17 m² • Étage 3/-
720 €^{cc}

À propos du prix

Détails du prix	
720 € / mois	^
Loyer charges comprises	720 € / mois
Dont	
Complément de loyer ?	0 €
Charges forfaitaires	1 €
Honoraires TTC à la charge du locataire	399 €
Dont	
Réalisation état des lieux	1 €
Dépôt de garantie	Non communiqué

Dans un autre registre, ce particulier qui interdit tout animal domestique, ce qui est illégal, sauf pour les chiens dangereux¹⁹. De même, le bailleur indique que le logement est non-fumeur. Sur le principe, une telle disposition contrevient à l'obligation de jouissance paisible du propriétaire envers son locataire. Toutefois, ce dernier devra s'assurer de remettre les lieux en l'état et sera responsable des dégradations commises par l'acte de fumer (brulures de cigarettes sur la moquette, jaunissement prématurée des peintures...).

CHARMANT PETIT 2 PIÈCES

Ce charmant appartement de 25 m² loi Carrez (31 m² au sol) est situé , au calme, dans le célèbre quartier du Marais. Il propose un salon, une chambre, une cuisine ouverte et une salle de douche avec toilettes. Juste sous les toits, il est traversant et lumineux.

Recommandations : Il est interdit d'organiser des fêtes et de faire du bruit après 22h, les voisins de l'immeuble aspirent au calme. Il s'agit d'un appartement non fumeur et les animaux domestiques ne sont pas autorisés.

Voir également ce bailleur qui impose à ses locataires de souscrire, à sa place, une assurance impayés de loyers. Un transfert de charges en quelque sorte, qui est prohibé car consistant à réclamer au candidat locataire des documents et fonds non prévus par les textes²⁰ et lui imposant des obligations allant au-delà de celles visées par la loi.

Description

A 5 minutes à pieds du Parc Monceau et à 2 minutes du Métro Wagram, au sein d'un quartier très commerçant. Un superbe studio au 5eme étage avec ascenseur exposé sud/est avec balcon. Cuisine ouverte équipée d'une plaque vitrocéramique, d'un réfrigérateur, d'un mini four et d'un lave linge. Salle de bains et toilettes. Nombreux rangements. Une cave.

SEULS LES DOSSIERS AVEC ASSURANCE « GARANTME » SERONT ÉTUDIÉS.

¹⁹ Article 10 Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970.

²⁰ Art. 22-2 Loi du 6 juillet 1989 et Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015.

Et pour finir, ce bailleur qui impose que la personne qui se porte caution réside en France, ce qui est expressément interdit²¹.

- Studio meublé 28 m² orienté sud et vue dégagée. 11e ascenseurs au calme avec gardiens, A 100 mètres du nouveau quartier Branché de la capitale (Station F, Big MAMA, Bercy Village, avenue de France, MK2, Félicita..), et 300 m des gobelins (Place d'Italie) dans un bel immeuble architecturale, le tout à proximité de toutes les commodités, Lignes 5, 6 et 14 en cours de prolongement vers aéroport ORLY et bus

Convient plus à personne méticuleuse, organisée , cadre en déplacement de longue durée, ou couple pacsé / marié . Loyer 940 € /mois + 150 € charges forfaitaires (incluant chauffage, eau chaude et froide, taxe ordures ...) Dépôt de garantie : 2 mois de loyer

Sérieuses références demandées. Je privilégie les déplacements visites après envoi dossier , curieux et agences s'abstenir. Merci.

Garanties sur France (ou bancaire) demandées.

7. ... et les insolites

Petit florilège d'annonces atypiques, amusantes ou non...

Description

Particulier loue Loft refait à neuf en mars 2023 au style industriel.

T1 avec chambre en mezzanine dans une copropriété sécurisée.

Appartement semi meublé : four, cave à vin, réfrigérateur, lave vaisselle, lave linge, vidéo projecteur.

Loyer : 1465 € + 35€ de charges
Chauffage au gaz

Critères

Type de bien Appartement	Meublé / Non meublé Non meublé	Classe énergie Non renseigné
GES Non renseigné	Ascenseur Non	Charges comprises Oui

Comme ce bailleur qui pense à préciser que le logement comporte une cave à vin, mais qui oublie de préciser la superficie de l'appartement (chacun ses priorités...).

Dans un tout autre registre, s'il est assez fréquent que l'on mentionne une préférence pour le sexe du colocataire (recherche étudiante exclusivement par exemple), l'orientation sexuelle, quant à elle, est très rarement, voire jamais, soulignée.

Description du particulier

LGBTQ+ Bienvenu.e.s A louer, bel appartement 3 pièces de 55 m, meublé,

L'appartement est spacieux et lumineux avec exposition d'une chambre et de la cuisine sur jardin. Il est situé au 3ème étage avec ascenseur dans une agréable copropriété bien entretenue. L'appartement à été refait à neuf en 2019. Cuisine indépendante équipée et fermée donnant sur le jardin, réfrigérateur congélateur froid ventilé, four double cavité à pyrolyse, nombreux rangements. Salle de bain avec baignoire et nombreux rangements. Mobilier: table, 2 chaises, un lit double, dressing dans la chambre + 2 dressings dans l'entrée. Lave linge et plaque cuisson à installer par vos soins. Cave 3 m3 incluse dans la location. local vélo à disposition. Bail meublé d'un an renouvelable, 1350 euros par mois comprenant la cave. Forfait charges 150 euros par mois (eau et chauffage collectif inclus, TEOM incluse) Dépôt de garantie de 2 mois de loyer hors charges. Premier contact par messagerie souhaité, en précisant clairement votre situation professionnelles ainsi que vos ressources et perspectives de durée de location. Possibilité d'avoir d'autres photos sur demande. L'appartement sera meublé différemment, les photos ont été prises avec notre mobilier.

Ainsi, ce bailleur qui indique tout simplement que les « LGBTQ+ » sont « *bienvenu.e.s* ».


²¹ Art. 22-1 Loi du 6 juillet 1989.


PANDALOC


Lors de notre enquête, notre attention a été attirée par un nouveau venu, Pandaloc, qui se définit comme tel :

Pandaloc est un concept innovant qui chamboule la location immobilière. Sur Pandaloc, ce sont les propriétaires qui contactent les locataires.

Votre meilleur allié pour louer vite et bien

 Vous créez votre profil de locataire et vous décrivez votre recherche

 Les propriétaires vous contactent directement par téléphone ou message

 Vos infos et vos documents sont sécurisés grâce à notre politique anti fraude stricte

On notera la reprise du vocabulaire typique des start-ups, lesquelles reposent toutes sur un concept innovant ou disruptif alors qu'il s'agit juste parfois de réinventer ce qui existait avant.

Pandaloc est donc un site Internet sur lequel les candidats locataires vont renseigner leur profil (type de logements recherché, loyer, revenus...) et... attendre qu'un bailleur veuille bien les contacter. Le tout pour 19,95 € / mois. Un concept qui n'est pas sans rappeler les marchands de listes d'antan, ces agents immobiliers qui se contentaient de vendre uniquement des listes de logements mis à la location ou à la vente, mais sans intervenir dans la conclusion du contrat. Autrement dit, rien ne garantissait que les propriétaires concluent la transaction avec l'acquéreur de la liste. Une activité qui a quasiment (si n'est totalement) disparu depuis la loi ALUR de 2014²² et dont personne n'espérait la résurrection. On notera toutefois des tarifs bien moindres par rapport à ceux pratiqués par les anciens marchands de listes, qui n'hésitaient pas à facturer plusieurs centaines d'euros la remise d'une liste censée être personnalisée et à jour mais qui ne l'était que très rarement dans les faits. Enfin, Pandaloc met en avant une politique de remboursement simplifiée ; à voir dans la pratique.

En tout état de cause, nous sommes ici sur une activité qui reprend le principe des marchands de listes si ce n'est que le locataire attend d'être contacté alors qu'auparavant, c'est lui qui prenait l'initiative. De même, aucune liste n'est réellement fournie, le locataire espérant juste que suffisamment de bailleurs voient son profil. Des différences pratiques qui ont une incidence juridique : cette activité relève-t-elle de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 concernant les professionnels de l'immobilier ? Dans la négative, aucune obligation de compétence, de garantie ou de détention de carte professionnelle ne serait imposée.

²² La loi ALUR (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR ») est venue imposer aux marchands de listes la signature d'une convention d'exclusivité avec les copropriétaires des logements mentionnés dans la liste. Or, dans les faits, ces propriétaires n'étaient jamais informés de l'existence de ce document, les listes étant constituées d'annonces trouvées sur Internet, par voie de presse ou d'affichage.

Ou encore ce bailleur qui indique que le loyer proposé est « normal ». Difficile à apprécier lorsque l'on ne connaît pas le montant de la provision pour charges alors que cette information doit obligatoirement être mentionnée...

Paris 75015 - bel appartement de 40 m²

2 Pièces · 40 m² ·

1 500 € Charges comprises

Description

75015 - Paris - bel Appartement de 40 m² - Très bien situé, calme et agréable - Entrée avec interphone Cuisine aménagée plaques chauffantes, hotte aspirante, réfrigérateur, lave-vaisselle et four à micro-ondes...Salle de bains avec baignoire lavabo, miroirs et placards - WC - grand placard dans l'entrée- 2 très belles pièce - Quartier très agréable - Beaucoup de moyen de locomotion - métro - bus - proche gare Montparnasse - proximité rue très commerçante, salle de sports, distractions.... C'est un appartement très calme dans un quartier très actif - 3ème étage sans ascenseur - Loyer normal. Les charges comprennent le chauffage collectif, l'eau froide et chaude, les taxes foncières et les charges collectives traditionnelles. Possibilité parking proche -

Mais la palme revient sans doute à ce bailleur qui recherche un locataire pour la location d'une pièce dans son logement. Mais ce locataire doit être une véritable perle puisqu'il doit avoir une très bonne situation (car Monsieur le bailleur n'aime pas qu'on lui parle de problème d'argent et déteste ceux qui ont des problèmes personnels) et supporter son caractère (car Monsieur le bailleur est franc, direct, mais plein de charisme parait-il, maniaque mais pas écolo pour deux sous...). Bref, à fuir !

Cherche 2ème locataire dans un appart 9m2

Je vend 4m² pour 700€, et je n'accepte que les gens qui ont une très bonne situation professionnelle.

Pourquoi ?

Eh bien pour les raisons suivantes :

- Je déteste qu'on parle de problème d'argent.
 - Je déteste qu'on me parle de problèmes personnels.
 - Mais surtout, je déteste les gens qui font des promesses qu'ils ne tiennent pas. J'ai horreur du mensonge !
- Je suis une personne franche, directe et avec beaucoup de charisme (c'est ce que tout le monde me dit). Je suis exigeant, j'aime avoir des choses propres et bien rangées. Il ne faut surtout pas être écolo car je passe mon temps à faire tourner la lumière et les radiateurs pour rien. Si vous êtes trop sensible aux odeurs ou si vous n'aimez pas le café ça risque de ne pas coller. En revanche si vous partagez mes goûts pour l'art contemporain, la musique classique (oui j'écoute Mozart en boucle) et si vous avez un humour noir comme moi alors on peut peut-être s'entendre.

8. Conclusion

Il est indispensable de créer un modèle type de petite annonce, sanctionnée par une amende administrative et d'améliorer l'information des candidats locataires sur la localisation géographique du logement, le caractère meublé ou non de la location et la définition du complément de loyer.

Malgré les réformes, la situation est loin de s'améliorer en matière de contenu des petites annonces. La qualité rédactionnelle de celles des professionnels est littéralement en chute libre et certains sites Internet, *Le Bon Coin* en tête, semblent ne pas du tout se sentir concernés par la nouvelle réglementation en vigueur. D'aucuns pourront toujours dire que l'annonce est rédigée sous la responsabilité de son auteur. Ce à quoi il est toujours possible de rétorquer qu'il y a un gap entre ne rien faire du tout et adapter son site pour le mettre en conformité avec la réglementation en vigueur, à l'instar de PAP par exemple. C'est pourquoi il est indispensable de compléter les textes actuels.

Tout d'abord, nous pensons qu'il est nécessaire de créer un modèle type de petite annonce, qui s'imposerait à tous, professionnels, particuliers et

sites Internet, sanctionné par une amende administrative en cas de non-respect.

Ensuite, certaines informations doivent être complétées, telles que le secteur géographique dans lequel se situe le logement, le caractère meublé ou non du logement et, surtout, le complément de loyer. Car, comme nous allons le voir, certains bailleurs n'hésitent pas à appliquer un tel complément alors qu'aucun élément dans l'annonce ne le justifie.

RESULTATS DE L'ENQUETE

Remarques préalables

Cette enquête porte sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris et en Seine-Saint-Denis. Or, de 2015 à 2020, nos enquêtes ne concernaient que le territoire de la Capitale. C'est pourquoi l'évolution générale de l'application de l'encadrement des loyers sur la période antérieure à 2021 se confond avec celle de Paris.

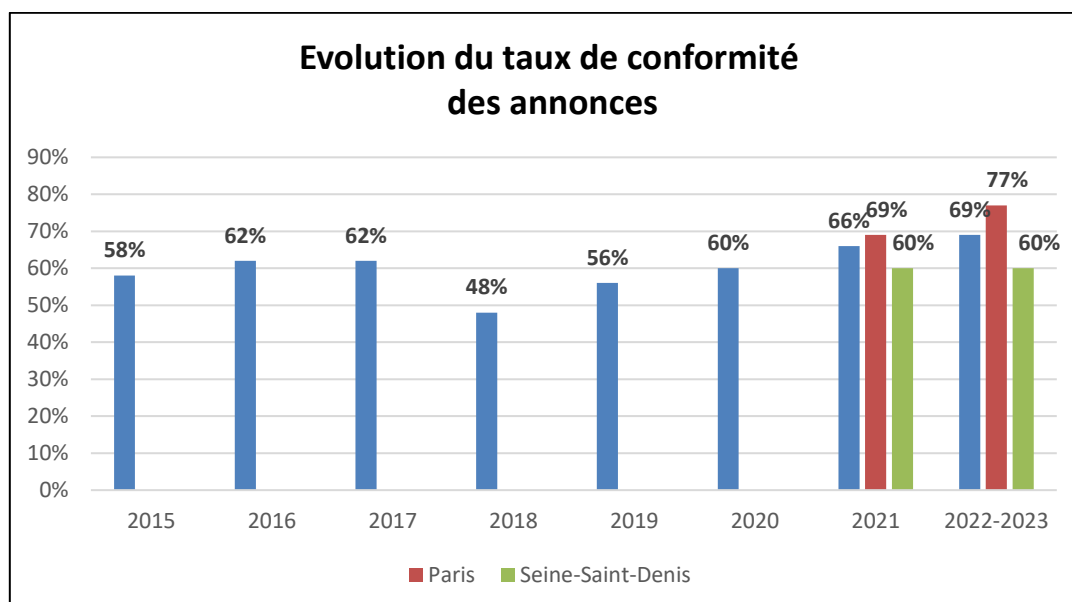
I- TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES

1. Sur la totalité des annonces

Sur les 1 800 annonces retenues dans le cadre de cette étude (1 000 pour Paris, 400 pour Plaine Commune et 400 Pour Est Ensemble), 1 247 respectent l'encadrement des loyers, soit un taux de conformité de 69 % environ. Un taux légèrement supérieur à celui de 2021 mais avec des résultats très différents selon le territoire observé.

	Annonces conformes	Annonces non conformes	Total	Taux de conformité	Taux de non-conformité
Paris	771	229	1 000	77 %	23 %
Seine-Saint-Denis	476	324	800	60 %	40 %
Ensemble	1 247	553	1 800	69 %	31 %

Ainsi, le taux de conformité des annonces sur Paris est-il relativement important puisqu'il atteint les 77 %, un score inédit depuis la création de cette étude. En revanche, la Seine-Saint-Denis est en-deçà, avec 60 % de conformité, un taux identique à celui de 2021.



Concernant la Capitale, on notera que le respect de l'encadrement des loyers s'améliore sans discontinuer depuis 2018, date à laquelle le dispositif avait été annulé par les juridictions administratives avant d'être rétabli par la loi ELAN²³. Le taux de conformité avait augmenté de 9 points entre 2020 et 2021, passant ainsi de 60 % à 69 %. Une situation qui s'expliquait notamment par le contexte sanitaire de l'époque et la remise sur le marché d'un grand nombre de logements, meublés. **Et cette hausse se poursuit dans des proportions similaires puisque 77 % des annonces sont conformes à Paris, soit 8 points de plus par rapport à 2021.** On notera toutefois que cette forte hausse est également concomitante au développement des sanctions financières à destination des bailleurs qui ne respecteraient pas l'encadrement des loyers. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2023, la ville de Paris a mis en place un site Internet afin d'assister locataires dans leurs démarches en vue de contester les loyers supérieurs au plafond légal. A la fin juillet, 937 signalements avait été recensés, et des amendes envoyées à 24 propriétaires²⁴. Un contexte qui, bon gré mal gré, incite les bailleurs à respecter davantage l'encadrement des loyers.

77 % de conformité à Paris, un taux jamais atteint et qui s'améliore encore par rapport à 2021. En revanche, la Seine-Saint-Denis stagne avec 60 % de conformité.

En revanche, la situation stagne en Seine-Saint-Denis. L'un des éléments d'explication réside dans la modification de l'échantillon. En 2021, seule l'agglomération de Plaine Commune était concernée tandis que la présente étude porte également sur Est Ensemble, soit un territoire deux fois plus important que le précédent. Autre explication : le contexte sportif (coupe du monde de rugby, organisation des futurs jeux olympiques), qui peut éventuellement porter à la hausse les loyers, même si ce phénomène devrait plutôt se constater dans les

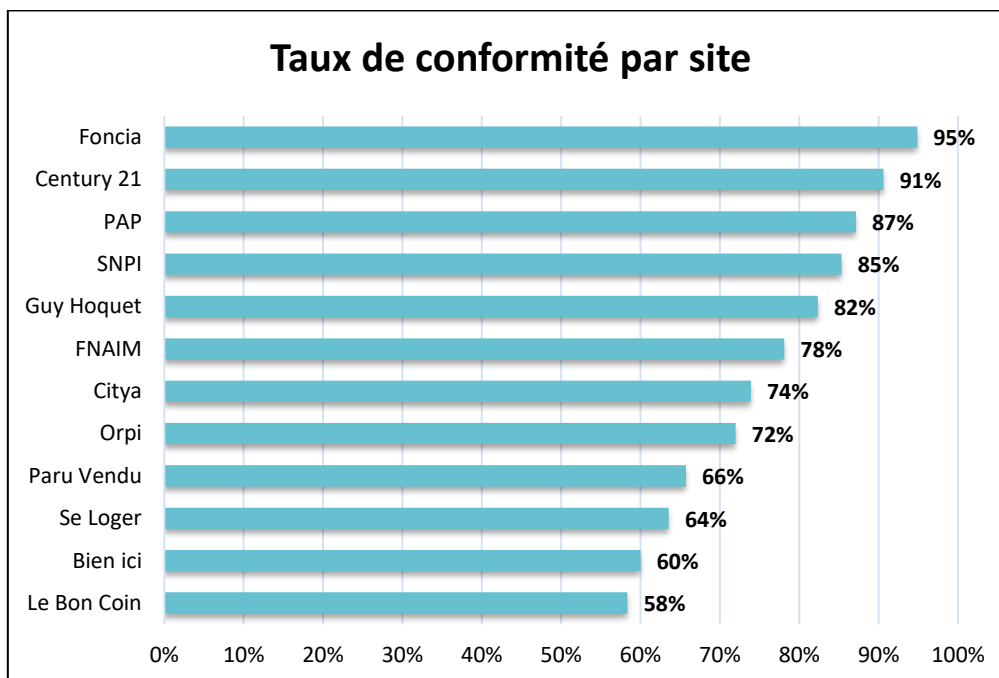
locations de courte durée et non dans celles à titre de résidence principale. L'évolution de la Seine-Saint-Denis demeure néanmoins semblable à celle de Paris lors de la mise en place du dispositif. Il aura fallu attendre plusieurs années avant que l'application de l'encadrement des loyers ne s'améliore réellement, même s'il est vrai que l'absence de sanctions financières à l'époque ne jouait pas en faveur d'une application massive. L'excuse de la nouveauté, irrecevable sur la Capitale dans la mesure où le dispositif est désormais bien connu, peut éventuellement expliquer en partie cette stagnation. A voir dans les prochaines années comment les résultats évolueront en Seine-Saint-Denis.

²³ Mis en place le 1^{er} août 2015 suite à la loi ALUR de 2014, l'encadrement des loyers (plus exactement l'arrêté préfectoral annuel) a été annulé le 28 novembre 2017 par le Tribunal administratif de Paris. Le dispositif sera réintroduit par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN ») pour une entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2019. Soit une parenthèse de près de 20 mois durant laquelle l'encadrement des loyers n'a plus été effectif à Paris.

²⁴ libération.fr (par Arthur Russias, publié le 25 juillet 2023).

2. Selon les sites Internet consultés

Nous constatons que Foncia est en tête, à l'instar de l'année dernière, avec 95 % de taux de conformité. Un score excellent qui s'accompagne en plus d'une grande lisibilité des annonces. De même, on notera l'amélioration de Century 21, avec 91 % de conformité, soit 5 points de plus par rapport à 2021²⁵.



* Les sites de L'adresse et de Nexity ne figurent pas sur ce graphe. Dans la mesure où nous n'avons recueilli que peu d'annonces, les résultats ne sont pas suffisamment représentatifs.

PAP a effectué une percée très importante avec ses 87 % de conformité, contre 56 % lors de notre précédente étude. Toutefois, ces bons résultats, bien que dus à l'amélioration des informations fournies par le site aux candidats locataires, le sont également en partie par la méthodologie utilisée dans le cadre de cette étude. En effet, toute annonce faisant référence à un complément de loyer est d'office écartée, sans que nous ne nous fassions juge de son opportunité. Or, le nouveau site de PAP considère comme complément de loyer toute somme allant au-delà du maximum autorisé, appelant ensuite, d'une part, au bailleur à bien justifier son existence dans le corps de l'annonce et, d'autre part, le locataire à une certaine vigilance. Il en ressort une surreprésentation du complément de loyer pour des annonces qui ne le justifient sans doute pas dans la grande majorité des cas. Lors de notre étude de 2022 sur le contenu des petites annonces, 40 % des annonces de PAP avaient un complément de loyer, contre 15 % en moyenne pour les autres sites²⁶. Nous avons donc écarté un grand nombre d'annonces de PAP, ce qui explique, en partie cette forte augmentation.

Le SNPI, nouveau venu dans le cadre de notre étude annuelle, affiche un très bon taux de 85 % de conformité, tandis que la FNAIM est à 78 %. Un résultat meilleur qu'en 2021 (71 %) mais qu'il faut relativiser dans la mesure où nous avons pris en compte moins d'annonces en raison de leur mauvaise qualité rédactionnelle.

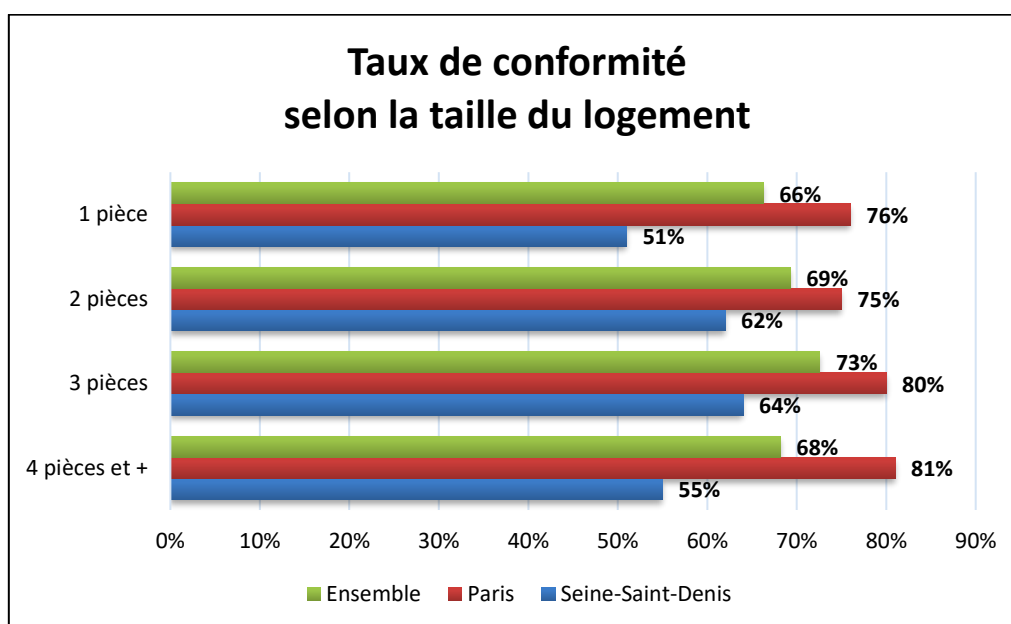
²⁵ Pour rappel, la CLCV a introduit en 2020 une action judiciaire à l'encontre de Century 21 en raison du nombre important d'annonces non-conformes (34 %, soit un taux de conformité de 66 %, bien moindre que ceux désormais constatés). La procédure est toujours en cours.

²⁶ Voir Enquête CLCV - Annonces immobilières : le 100 % de conformité proche de zéro (septembre 2022).

Enfin, *Le bon coin*, comme souvent, ferme la marche avec un taux de 58 % de conformité (53 % en 2021). Il est étonnant de voir à quel point ce site semble ne pas se sentir concerné par les évolutions législatives et ne veille même pas si les annonces publiées reprennent *a minima* les informations obligatoires, tel le montant des charges mensuelles.

3. La taille du logement

Le montant du loyer est déterminé en fonction du nombre de pièces du logement, le prix au mètre carré variant selon qu'il s'agisse d'un studio ou d'un 3-pièces par exemple. Cette catégorisation se traduit par des taux de conformité différents, ce que nous constatons depuis la réalisation de notre première étude. **Ainsi, le taux de conformité des annonces est-il de 66 % pour un studio alors qu'il est de 68 % pour un 4-pièces.** Cependant, les résultats varient énormément selon le territoire étudié.



Ainsi, seulement un studio sur deux est conforme en Seine-Saint-Denis (51 %), alors qu'ils sont 76 % à l'être dans la Capitale., soit un écart de 25 points entre ces deux agglomérations. La différence est encore plus importante pour les grands logements (les 4-pièces et plus), puisque le taux de conformité est de 81 % à Paris contre 55 % sur le territoire séquano-dionysien, soit un delta de 26 points.

Les résultats à paris sont systématiquement supérieurs à ceux constatés en Seine-Saint-Denis, avec des écarts allant de 13 à 26 points.

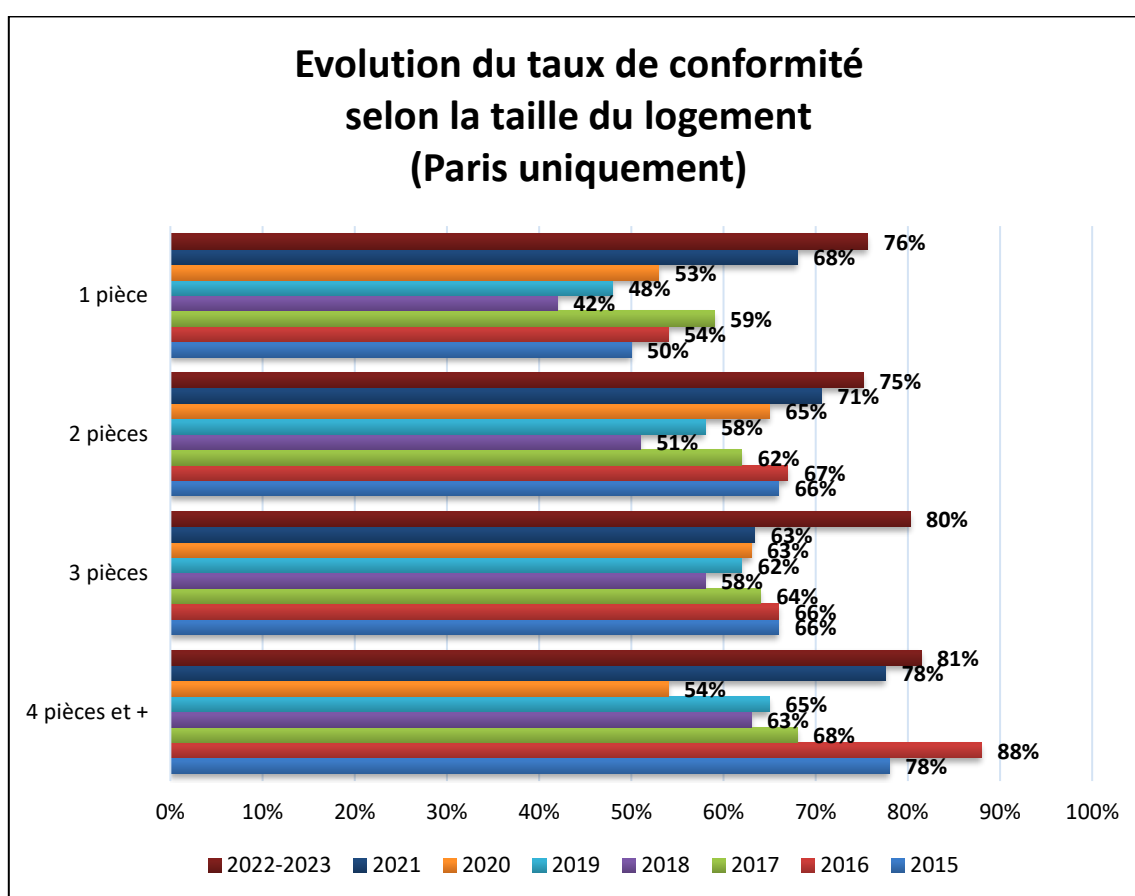
Les logements de taille intermédiaire connaissent également des taux contrastés, mais de moindre mesure. Par ailleurs, ils sont très semblables au sein d'un même territoire. Ainsi, les taux de conformité des 2 et 3 pièces sont-ils respectivement de 75 % et 80 % à Paris, contre 62 % et 64 % en Seine-Saint-Denis. Les taux de conformité dans la Capitale sont systématiquement supérieurs à ceux constatés en Seine-Saint-Denis, dans des écarts variant entre 13 et 26 points. Une situation déjà constatée l'année dernière, mais dans des proportions moindres.

Malgré cela, on peut voir que les tendances constatées lors de nos précédentes enquêtes continuent de se confirmer, à savoir un taux de conformité plus bas pour les petits logements que pour les

grands. Cela est particulièrement visible en Seine-Saint-Denis, les studios obtenant le plus faible taux de conformité. A Paris, les résultats montrent deux blocs, les petits logements (1 et 2-pièces), avec des taux similaires (76 % et 75 %) et les grands logements, avec respectivement 80 % et 81 % de taux de conformité pour les 3 et 4 pièces. Soit un écart d'un point seulement à chaque fois.

En revanche, en Seine-Saint-Denis, les résultats des 4-pièces sont surprenants. En effet, alors que le taux de conformité est généralement croissant avec le nombre de pièces du logement, il subit ici une chute nette en passant de 64 % pour les 3-pièces à 55 % pour les 4-pièces et plus. Difficile d'expliquer une telle situation. Eventuellement, les loyers moins élevés en Seine-Saint-Denis poussent les bailleurs à aller au plafond, voire à dépasser le maximum autorisé, alors que dans la Capitale, nous aboutirions à des montants beaucoup plus élevés et peu supportables. Toutefois, un tel raisonnement ne prend pas en compte le pouvoir d'achat moindre des ménages séquanodionysiens par rapport à celui des parisiens...

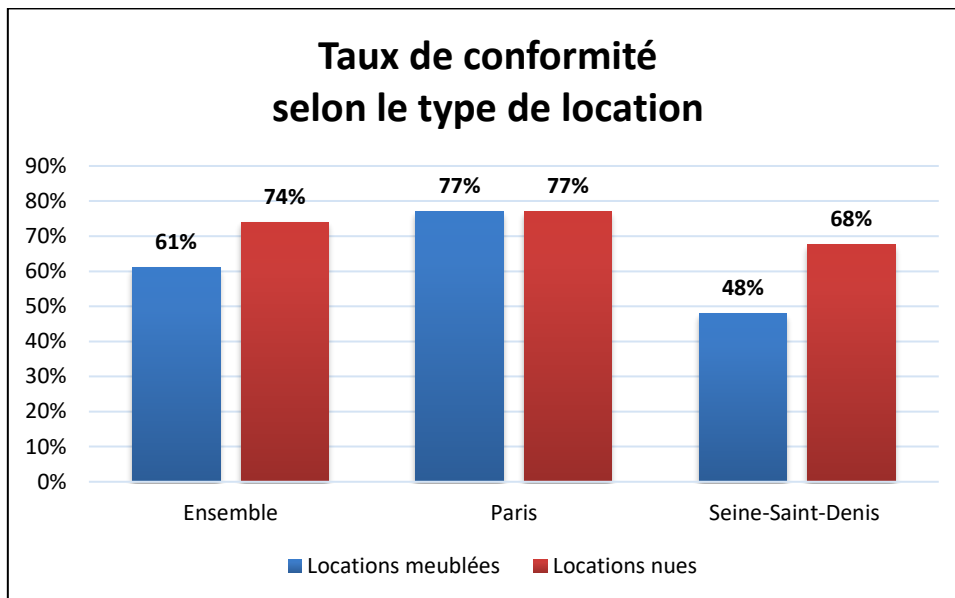
Sur Paris précisément, l'étude comparée sur les années antérieures montre que la période 2022-2023 est l'une des meilleurs, avec 2021.



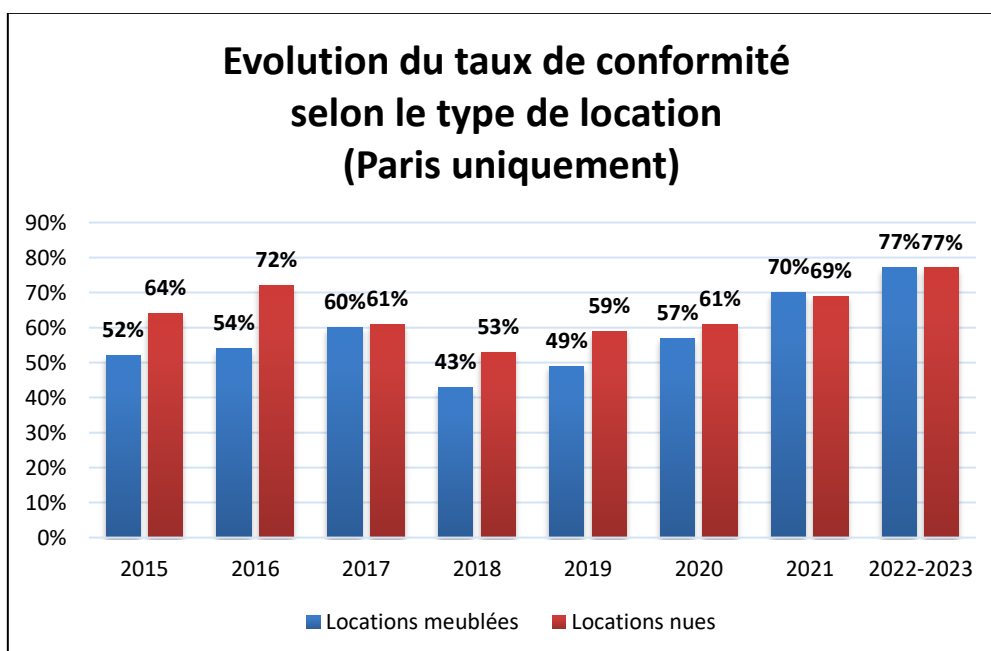
Le meilleur taux de conformité est atteint sur cette enquête, sauf en 2016 où 88 % des 4-pièces étaient conformes, contre 81 % en 2022-2023. On peut remarquer également que les 3-pièces ont vu leur situation s'améliorer significativement puisque leur taux de conformité est de 80 % contre 63 % en 2021, soit un écart de 17 points. **Reste à voir si cette évolution va se confirmer ou, au contraire, stagner, avec, peut-être la constatation d'un plafond de verre.** Il est difficile effectivement d'imaginer des taux de conformité supérieurs à 90 %, mais tout cela peut évoluer, tant à la hausse qu'à la baisse.

4. Le type de location

Toutes nos études ont montré une différence d'application de l'encadrement des loyers selon le type de location, les locations meublées étant généralement plus sujettes à des dépassements de loyers que les locations nues. En 2021, cette différence selon le type de bail n'était plus aussi flagrante, surtout dans la Capitale. La présente étude confirme cette tendance.



Sur l'ensemble du panel, 61 % des locations meublées sont conformes, contre 74 % des locations nues. Sur Paris, les résultats sont identiques (77 %), à l'instar de 2021 où les taux de conformité étaient similaires (70 % pour les meublés et 69 % pour les locations classiques). Une situation qui semblait inédite à l'époque et qui semble désormais se pérenniser. En revanche, la situation est bien différente en Seine-Saint-Denis. En effet, 48 % seulement des locations meublées sont conformes, contre 68 % pour les locations nues, soit un écart de 20 points. Une situation que l'on constatait dans la Capitale au début de la mise en place de l'encadrement des loyers.



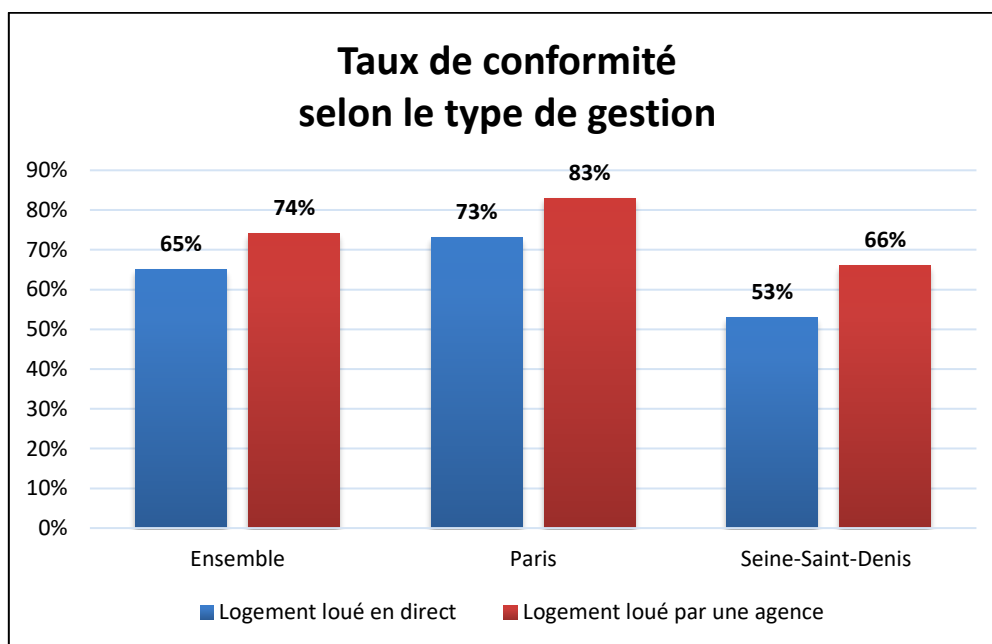
La Seine-Saint-Denis présente une évolution similaire à celle de Paris avec un écart important dans le taux de conformité des locations meublées par rapport aux locations nues.

Ainsi, en 2016, 54 % des meublés étaient-ils conformes, contre 72 % des locations nues, soit 18 points d'écart. En 2018, le taux de conformité des locations meublées était même descendu à 43 %, avant de remonter, année après année. La Seine-Saint-Denis présente donc un profil assez similaire à Paris, avec une différence très marquée entre la bonne application de l'encadrement des loyers selon le caractère meublé ou non de la location. En 2021, le taux de conformité des meublés, pour ce territoire, était de 44 %, contre 68 % pour les locations nues. Si la situation est identique pour ces dernières en Seine-

Saint-Denis, le taux de conformité des baux meublés s'est légèrement amélioré de 4 points. A voir comment la situation va évoluer dans les prochaines années.

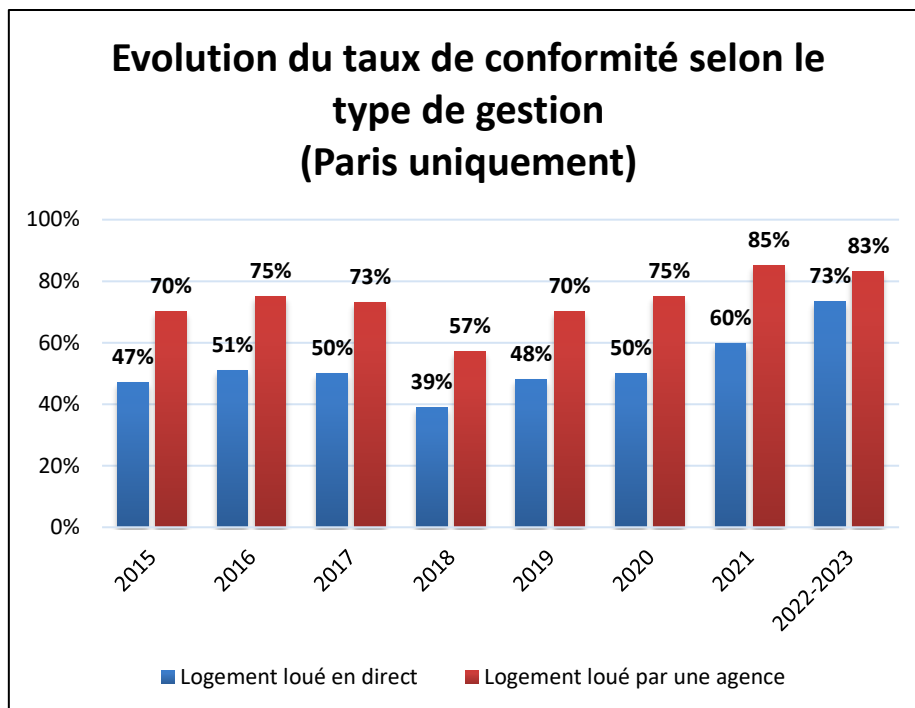
5. Le type de gestion

Sans surprise, les modalités de gestion du logement ont une incidence sur le taux de conformité du loyer proposé. Une situation que nous constatons depuis la création de cette enquête, en 2015. Ainsi, **65 % des annonces proposées par un particulier sont conformes, contre 74 % pour un professionnel de l'immobilier**. Des résultats qui, ici, encore, sont contrastés localement.



73 % des annonces proposées par des bailleurs sur Paris sont conformes. Un taux jamais atteint auparavant et qui relevait plutôt de l'apanage des professionnels. Même en 2021, qui était une très bonne année en matière de respect de l'encadrement des loyers dans la Capitale, le taux de conformité des particuliers n'était que de 60 %, et frôlait les 50 % les années précédentes.

Pour les professionnels, la période 2022-2023 s'inscrit, sur Paris du moins, dans la lignée de 2021, avec un taux de conformité très bon, bien que légèrement inférieur par rapport à l'année dernière (83 % contre 85 % en 2021).



En Seine-Saint-Denis en revanche, la situation est bien différente. Seulement 53 % des annonces passées par un particulier sont conformes, un taux que l'on retrouvait à Paris à la fin des années 2010 par exemple. On notera toutefois une amélioration sur ce point puisqu'en 2021, ce taux était de

On note 20 points d'écart entre les taux de conformité des annonces des particuliers, selon qu'ils résident à Paris (73 %) ou en Seine-Saint-Denis (53 %).

41 %. **Si les agences immobilières s'en sortent mieux, les résultats ne sont pas forcément bons pour autant puisque seulement 66 % de leurs annonces sont conformes.** Il s'agit du taux le plus bas jamais constaté depuis 2015, date de notre première étude sur l'encadrement des loyers. Seule l'année 2018 montre un taux inférieur, 57 % sur Paris, mais qui s'explique par le contexte de l'époque : le juge administratif venait d'annuler le dispositif d'encadrement des loyers. Pire, les professionnels de Seine-Saint-Denis font moins bien qu'en 2021,

puisque leurs annonces étaient conformes à 72 %. Un recul donc de 6 points.

Que le taux de conformité des administrateurs de biens soit supérieur à celui des particuliers n'est pas une surprise, cela est même naturel. En effet, les professionnels sont tenus déontologiquement à respecter les textes en vigueur et à rechercher l'intérêt de chacune des parties au contrat, tant le bailleur que son locataire. Ils se doivent également de refuser à participer à tout acte illégal et sont tenus à un devoir de conseil. A eux d'expliquer à leur mandant, le propriétaire, les modalités de fonctionnement de l'encadrement des loyers et l'impossibilité d'aller au-delà d'un certain plafond, sauf exception (application d'un complément de loyer par exemple).

De fait, ici encore, nous constatons que la Seine-Saint-Denis poursuit un schéma de développement similaire à celui de Paris lors de la création de l'encadrement des loyers. La question est alors des avoir si l'amélioration des résultats prendra autant de temps (plus de 5 années) ou se fera plus rapidement.

6. Répartition géographique des taux de conformité

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

Paris					
Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	1 %	90 %	XI	5 %	75 %
II	1 %	77 %	XII	6 %	81 %
III	2 %	74 %	XIII	8 %	80 %
IV	1 %	85 %	XIV	9 %	83 %
V	2 %	70 %	XV	15 %	83 %
VI	3 %	73 %	XVI	10 %	79 %
VII	3 %	84 %	XVII	9 %	68 %
VIII	2 %	67 %	XVIII	8 %	78 %
IX	2 %	61 %	XIX	5 %	70 %
X	5 %	80 %	XX	3 %	61 %

Comme lors de chaque édition de notre enquête, nous constatons une grande hétérogénéité des résultats sur la Capitale. En termes de représentativité des différents arrondissements, il est normal que certains soient moins présents au sein du panel compte tenu de leur taille. Cela est particulièrement vrai pour les arrondissements du centre de Paris, à comparer avec ceux plus excentrés et beaucoup plus grands, tels que le XIII^e, le XIV^e ou le XVII^e. Par ailleurs, certains arrondissements sont peu représentés car, plutôt cossus (les VII^e et VIII^e par exemple), les logements qui s'y trouvent sont alors davantage susceptibles de bénéficier d'un complément de loyer.

Sur l'application de l'encadrement des loyers dans la Capitale, nous constatons que 16 arrondissements ont un taux de conformité supérieur ou égal à la moyenne de notre étude (69 %) et 11 par rapport au taux de conformité des annonces sur Paris (77 %). **Et les quartiers prestigieux ne sont pas forcément les moins bien lotis.** Le VII^e a ainsi un taux de conformité de 84 % par exemple.

A l'inverse, les XIX^e et XX^e, plutôt populaires, ont des taux de conformité assez bas, avec respectivement 70 % et 61 %. Une sorte de double peine car c'est dans les zones où résident des ménages ayant un pouvoir d'achat moindre que l'encadrement des loyers est le moins bien respecté.

Concernant la Seine-Saint-Denis, les taux de conformité des 18 communes étudiées sont très variés. Seulement 4 villes ont un taux de conformité supérieur ou égal à la moyenne de l'enquête (69 %) et 9 à la moyenne du département (60 %). Par ailleurs, 5 communes ont un taux de conformité inférieur à 50 % (Aubervilliers, Pierrefitte sur Seine, Stains, Bobigny et Romainville).

Seine-Saint-Denis		
Ville	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
Aubervilliers	13 %	47 %
La Courneuve	3 %	52 %
Epinay sur Seine	5 %	67 %
L'Île Saint Denis	1 %	50 %
Pierrefitte sur Seine	2 %	47 %
Saint Denis	12 %	58 %
Saint Ouen sur Seine	10 %	59 %
Stains	3 %	46 %
Villetaneuse	1 %	67 %
Bagnolet	4 %	71 %
Bobigny	5 %	47 %
Bondy	7 %	72 %
Le Pré Saint Gervais	3 %	67 %
Les Lilas	4 %	65 %
Montreuil	9 %	67 %
Noisy le Sec	6 %	75 %
Pantin	8 %	69 %
Romainville	4 %	27 %

Les résultats varient ainsi entre 27 % (Romainville) et 75 % (Noisy le Sec). L'application de l'encadrement des loyers en Seine-Saint-Denis demeure largement perfectible, tant au niveau du département que des communes le composant. On notera toutefois que les villes les plus importantes, telles que Saint-Denis, Bagnolet ou Montreuil, ont des taux de conformité assez importants (71 % pour Bagnolet par exemple).

II- LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

1. Le montant des loyers proposés

31 % des loyers proposés sont supérieurs au maximum autorisés (contre 34 % en 2021). Une amélioration donc par rapport à notre précédente enquête, mais qui est surtout due aux bons résultats obtenus sur Paris.

Taux d'annonces non conformes	
Paris	23 %
Seine-Saint-Denis	40 %
Ensemble	31 %

On constate ainsi un écart de 17 points entre Paris et la Seine-Saint-Denis. Par ailleurs, derrière ce taux de non-conformité se cache des réalités économiques extrêmement diverses, pénalisant parfois très fortement le locataire. En effet, les dépassements mensuels peuvent représenter aussi bien des sommes modiques que plusieurs centaines d'euros.

	Montant moyen du dépassement (mois / an)	Taux moyen du dépassement
Paris	148,82 € / 1 785,84 €	15 %
Seine-Saint-Denis	140,05 € / 1 680,60 €	18 %
Ensemble	143,68 € / 1 724,16 €	17 %

Sur l'ensemble de notre panel, le montant moyen de dépassement des loyers est de 143,68 € par mois, soit 1 724,16 € à l'année, avec un taux moyen de 17 %. Des résultats bien supérieurs à ceux de 2021 où le montant moyen de dépassement à l'année était de 1 427,76 €. Une fois n'est pas coutume, les résultats sont assez homogènes d'un territoire à l'autre (dépassement mensuel de 148,82 € à Paris contre 140,05 € en Seine-Saint-Denis) de sorte que la hausse est généralisée et ne résulte pas d'un territoire unique.

	Montant du dépassement		Taux du dépassement	
	2022-2023	2021	2022-2023	2021
Paris	148,82 €	119,59 €	15 %	13 %
Seine-Saint-Denis	140,05 €	118,14 €	18 %	19 %
Ensemble	143,68 €	118,98 €	17 %	15 %

Entre 2021 et 2022, le montant moyen du dépassement a augmenté de 24,7 € par mois, soit 296,4 € à l'année. Sur Paris, la hausse mensuelle est de 29,23 €, 350,76 € sur un an. Une augmentation qui peut en partie s'expliquer par le mauvais résultat des grands appartements (4-pièces et plus). Généralement, ces logements respectent l'encadrement des loyers. Or, cette année, leur taux de conformité est assez bas (81 % à Paris mais seulement 55 % en Seine-Saint-Denis). Leur loyer étant par essence très élevé, les dépassements les concernant ont pu influencer sur la moyenne de l'ensemble du panel.

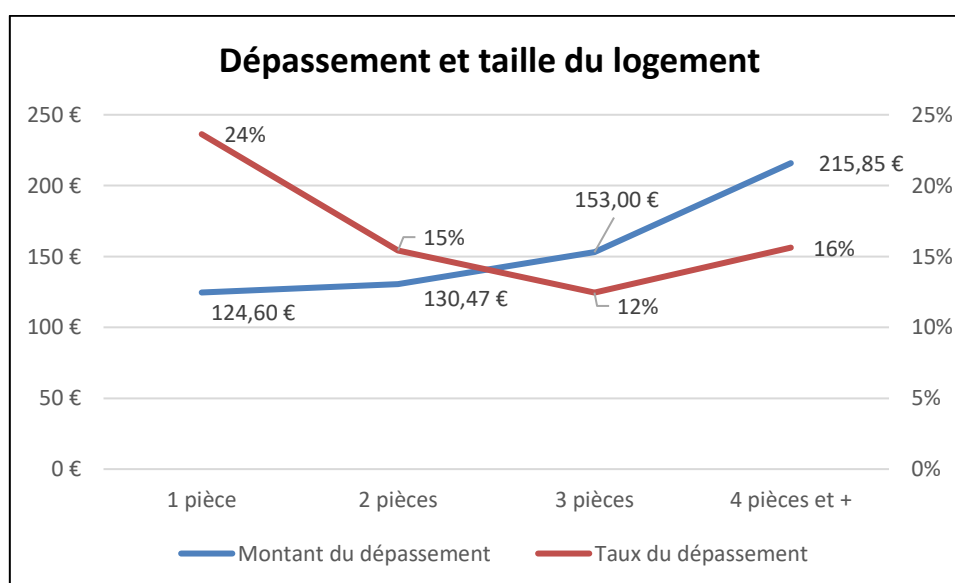
Répartition des taux de dépassement			
	Paris	Seine-Saint-Denis	Ensemble
De 0 % à 10 %	55 %	42 %	48 %
De 11 % à 20 %	21 %	25 %	23 %
De 21 % à 30 %	11 %	16 %	14 %
De 31 % à 40 %	5 %	8 %	7 %
De 41 % à 50 %	4 %	4 %	4 %
De 51 % à 60 %	1 %	3 %	2 %
De 61 % à 80 %	2 %	1 %	1 %
81 % et +	1 %	1 %	1 %

Les taux de dépassement sont très majoritairement compris entre 0 % et 10 % du montant du loyer, et ce quel que soit le territoire étudié. Ainsi, 42 % des annonces non-conformes en Seine-Saint-Denis ont un taux de dépassement inférieur ou égal à 10 %. De manière générale, la répartition est assez homogène, même si l'on constate une surreprésentation des dépassements compris entre 21 % et 30 % en Seine-Saint-Denis (16 % des annonces concernées contre 11 % sur Paris). Mais au-delà des 40 %, les annonces deviennent de plus en plus rares.

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 690 € qui comprendrait un dépassement de 15 %, cela représente un surcoût de plus de 90 € par mois, soit 1 080 € à l'année.**

2. Taux de dépassement et taille du logement

La taille du logement a non seulement une incidence sur le taux de conformité, mais également sur les sommes qui sont réclamées au-delà des plafonds légaux. Ainsi, pour un studio, le dépassement est en moyenne de 24 % pour un montant moyen mensuel de 124,60 €. On constate que le taux de dépassement décroît, jusqu'au 4-pièces, tandis que le montant de dépassement, lui, augmente quelle que soit la taille du logement.



Pour les 3-pièces, le taux de dépassement est de 12 %, avec un montant moyen de 153 € par mois, tandis que pour un 4-pièces, ces valeurs sont respectivement de 16 % et 215,85 €.

	MONTANT DU DEPASSEMENT				TAUX DU DEPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
Paris	132,93 €	134,62 €	174,40 €	219,48 €	23 %	13 %	10 %	10 %
Seine-Saint-Denis	117,80 €	127,11 €	140,04 €	214,40 €	24 %	17 %	14 %	18 %
Ensemble	124,60 €	130,47 €	153,00 €	215,85 €	24 %	15 %	12 %	16 %

Les loyers étant plus élevés à Paris qu'en Seine-Saint-Denis, il n'est pas surprenant que les dépassements constatés soient effectivement plus importants dans la Capitale qu'en banlieue. Ainsi, le surplus réclamé pour un studio parisien est-il de 132,93 € par mois, contre 117,80 € dans le 93, soit une différence de 15,13 € (181,56 € à l'année). Cependant, les taux de dépassement montrent qu'en proportion, les loyers en Seine-Saint-Denis sont plus élevés. En effet, ils sont systématiquement supérieurs à ceux de Paris, indépendamment de la taille du logement. Le taux de dépassement est ainsi de 17 % pour un 2-pièces (contre 13 % dans la Capitale) et de 18 % pour un 4-pièces (10 % à Paris).

ANNEE	MONTANT DU DEPASSEMENT				TAUX DU DEPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
2015	132,15 €	149,70 €	160,20 €	224,96 €	23 %	15 %	10 %	9 %
2016	102,65 €	123,96 €	144,57 €	125,50 €	20 %	14 %	10 %	5 %
2017	117,37 €	141,09 €	220,65 €	202,11 €	19 %	13 %	14 %	7 %
2018	106,28 €	132,05 €	186,00 €	258,78 €	20 %	15 %	13 %	13 %
2019	121,66 €	155,80 €	175,05 €	219,03 €	21 %	15 %	12 %	9 %
2020	102,71 €	126,73 €	139,93 €	182,72 €	18 %	13 %	9 %	8 %
2021	105,57 €	112,48 €	128,99 €	203,82 €	20 %	14 %	11 %	14 %
2022-2023	124,60 €	130,47 €	153,00 €	215,85 €	24 %	15 %	12 %	16 %

Par rapport aux années antérieures, **la période 2022-2023 s'avère être l'une dont le montant du dépassement est le plus élevé pour les studios**. Il faut remonter à 2015, date de notre première étude, pour trouver un montant supérieur (132,15 € par mois). Le constat est en revanche plus nuancé concernant les autres logements. Les 2 et 3-pièces sont ainsi dans la moyenne des autres années, tandis que les 4-pièces sont légèrement au-dessus, seulement 3 années étant supérieures aux 215,85 € / mois constatés (2015, 2018 et 2019).

3. Incidence des caractéristiques de la location

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

		Moyenne	Meublé	Nu	Agence Immobilière	Propriétaire bailleur
Paris	Montant moyen de dépassement	148,82 €	150,52 €	148,15 €	178,59 €	136,76 €
	Taux moyen de dépassement	15 %	20 %	13 %	15 %	15 %
Seine-Saint-Denis	Montant moyen de dépassement	140,05 €	155,44 €	121,53 €	122,60 €	153,17 €
	Taux moyen de dépassement	18 %	21 %	15 %	16 %	20 %
Ensemble	Montant moyen de dépassement	143,68 €	154,13 €	135,61 €	140,62 €	145,48 €
	Taux moyen de dépassement	17 %	21 %	14 %	16 %	17 %

Sur l'ensemble de notre panel, le montant du dépassement des locations meublées est supérieur à celui des locations nues. Il s'agit d'un phénomène que nous constatons chaque année et qui perdure encore aujourd'hui. On notera toutefois que l'écart est très resserré sur Paris (à peine plus de 2 €), alors qu'il est de 33,91 € par mois en Seine-Saint-Denis.

La situation est en revanche différente selon que la location est intermédiée ou non. Ainsi, sur Paris, **le montant réclamé au-delà du maximum autorisé par les agents immobiliers est supérieur à celui des particuliers : 178,59 € contre 136,76 €, soit un écart de 41,83 € par mois !** Une telle situation ne s'était pas vue depuis 2016, avec un écart de 29,89 €.

EVOLUTION DES DEPASSEMENTS DEPUIS 2015

	2022 2023	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	143,68 € 17 %	118,98 € 15 %	121,38 € 14 %	151,21 € 16 %	128,09 € 18 %	143,33 € 16 %	115,39 € 17 %	146,51 € 18 %
Location nue	135,61 € 14 %	114,15 € 14 %	119,48 € 13 %	152,06 € 15 %	129,79 € 16 %	138,99 € 15 %	93,18 € 12 %	128,24 € 13 %
Location meublée	154,13 € 21 %	128,44 € 19 %	125,68 € 17 %	149,21 € 19 %	126,67 € 19 %	147,65 € 17 %	129,01 € 19 %	160,00 € 21 %
Gestion directe par le bailleur	145,48 € 17 %	127,27 € 15 %	128,34 € 15 %	153,13 € 18 %	138,00 € 19 %	146,63 € 17 %	105,29 € 16 %	146,20 € 18 %
Recours à un agent immobilier	140,62 € 16 %	110,53 € 17 %	99,57 € 13 %	145,86 € 13 %	113,90 € 15 %	135,48 € 13 %	135,00 € 18 %	147,08 € 16 %

L'évolution des montants des dépassements ne semble pas suivre un schéma précis. Ainsi, les résultats de la période 2022-2023 sont-ils similaires à ceux de 2015 (146,51 €) et 2017 (143,33 €) par exemple. De même, le montant relativement bas constaté en 2020 (118,98 €) fait écho à celui déterminé en 2016 (115,39 €). Nous avons donc un cycle de hausses et de baisses qu'il est difficile de prédire.

En matière de location meublée, les 154,13 € de surcoût en font l'un des montants les plus élevés jamais enregistrés. Il faut revenir en 2015 pour en trouver un plus important (160,00 €).

Si les montants définis lors d'une gestion directe par le bailleur s'inscrivent également dans un cycle de hausses et de baisses selon les années, la situation est légèrement différente pour les professionnels de l'immobilier. En effet, il faut remonter à 2019, date d'annulation de l'encadrement des loyers, pour constater un montant aussi important, avec 145,86 €. Le rétablissement de l'encadrement des loyers dans la Capitale s'était traduit par une baisse très importantes des surcoûts (99,57 €, soit 46,29 € de moins par rapport à 2019). Or, depuis, le montant des dépassements ne cesse d'augmenter alors que, corrélativement, le taux de conformité des annonces passées par un professionnel augmente. Et, comme on l'a vu, la situation sur Paris est bien pire, avec 178,59 € de dépassement en moyenne. Tentative de rattrapage des années Covid par quelques agences immobilières ? Mais dans ce cas, on ne voit pas pourquoi les particuliers n'agiraient pas de même... A voir comment ces données évolueront sur les prochaines années.

4. La problématique du complément de loyer

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

L'application d'un complément de loyer ne doit pas surprendre le lecteur d'une annonce lorsque celle-ci est bien rédigée et le complément, justifié.

Tel est le cas des appartements luxueux ou qui présentent des caractéristiques les distinguant de ceux situés dans le voisinage. Ces logements peuvent alors se voir appliquer un complément de loyer dont le montant n'est pas limité. Autrement dit, en pratique, le bien qui bénéficie d'un tel complément a un loyer libre et non plus encadré. D'où la tentation pour les bailleurs et agences immobilières de rechercher coûte que coûte à appliquer un complément de loyer, même lorsque cela ne va pas forcément de soi. La loi du 16 août

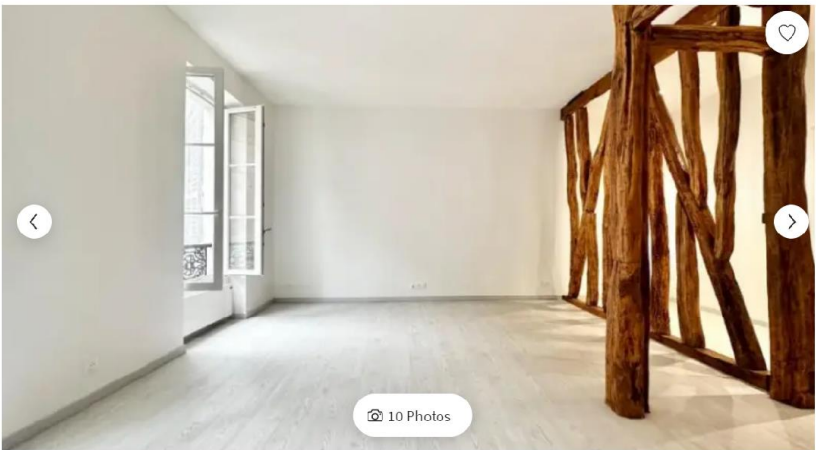
2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a toutefois apporté quelques précisions à ce sujet. Ainsi, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque les sanitaires sont sur le palier ou lorsque le logement est énergivore (classé F ou G)²⁷.

En pratique, il est très difficile pour le candidat locataire de se faire une idée claire du dispositif. Si le descriptif de certaines annonces justifie pleinement l'application d'un complément de loyer, cela n'est pas toujours le cas et il est parfois difficile de cacher son désappointement lorsque l'on découvre un complément dont l'existence paraît, au mieux hasardeuse, au pire abusive.

²⁷ Voir Annexe II pour davantage de détails sur l'application du complément de loyer.

Sur ce point, **il convient de souligner que si les bailleurs et les professionnels sont tenus de mentionner dans l'annonce le montant du complément de loyer, rien ne les oblige à préciser les caractéristiques qui en justifient l'existence.** Au candidat locataire donc d'être vigilant et de s'assurer que les caractéristiques du logement justifient ou non un tel complément. Car il n'est pas rare que les propriétaires enjolivent leur bien : immeuble de « *standing* », de « *bon standing* », de « *très bon standing* », « *magnifique appartement* »... tout y passe au point que l'on se croirait dans une foire au dithyrambe.

Dans l'annonce ci-dessous précisément, le bailleur indique que son logement est « *superbe* » et qu'il a été récemment rénové. Le loyer proposé est de 3 150 € alors qu'il devrait être, au plus de 2 345 € ! **Soit une différence de 805 € par mois, 9 660 € à l'année.** Or, l'annonce ne fait aucune référence à un complément de loyer alors même que cette indication est obligatoire. Mais quand bien même mettrions-nous cette absence sur le compte d'une maladresse rédactionnelle ou d'un simple oubli, ce logement peut-il bénéficier d'un complément de loyer ? De plus de 800 € de surcroît ? Mises à part les poutres apparentes dans la pièce principale, les autres photos ne montrent pas de caractéristiques particulières, si ce n'est que le logement paraît effectivement très propre. Un complément de loyer, purement hypothétique rappelons-le car non mentionné dans l'annonce, d'un tel montant, correspondant à près de 26 % du montant total du loyer (!) paraît *a minima* très exagéré, voire abusif.



3 pièces • 2 chambres • 70 m² • Étage 2/-
3 300 €^{CC}

Description du professionnel


Ce superbe appartement de 3 pièces, récemment rénové.

Au deuxième étage, ce bien se compose d'une entrée, un vaste séjour lumineux, un débarras, deux chambres, une salle d'eau avec WC, ainsi qu'une cuisine moderne, et un WC indépendant.

Profession libéral autorisé

Loyer: 3150 euros
Charges: 150 euros
Soit 3300 euros charges comprises

Dépôt de garantie 3150 euros



Paris 9e (75009)
3 pièces / 2 chambres / 46 m²

Dans Immeuble Ancien un appartement traversant profitant d'une vue dégagée, d'un très bon plan permettant 3 pièces principales, comprenant : Entrée, 2 chambres, Séjour, Cuisine indépendante, salle de douche avec wc, parquet pointe de Hongrie, Moulures, double vitrage, très clair, calme, grande cave, vue Sacré Coeur. Porte blindée.

Refait entièrement à neuf. Chaudière remplacée en 2022.

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
1.800 € / mois	50 € / mois	1.750 €

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

Loyer de référence majoré	Complément de loyer
1.292,60 €	457,40 €

Dans l'annonce ci-contre, le bailleur mentionne expressément le complément de loyer, d'un montant de 457,40 €. Le loyer étant de 1 750 €, cette somme en représente 26 %. Le complément est justifié par la qualité du parquet, les moulures et la vue sur le Sacré Cœur.

La vue n'est pas directe et les immeubles visibles depuis la fenêtre (cf. photo) n'ont pas de charme particulier mais nous n'avons pas voulu remettre en cause l'application du complément de loyer, même si son montant nous paraît élevé.

Mais malgré cela, il est difficile de dire, du moins au regard des informations fournies, qu'un tel complément n'est pas justifié, l'auteur de l'annonce mettant précisément en avant les éléments de confort ou de standing permettant, selon lui, d'appliquer un complément de loyer.

Paris 4e (75004)
2 pièces / 1 chambre / 42 m²

Situé dans un hôtel particulier du Marais qui a été rénové et qui dispose de parkings en sous-sol, l'appartement est meublé en style classique ancien.

Il est en rez-de-jardin avec une belle hauteur sous plafond.

La cuisine est séparée et la salle de bain est équipée d'une baignoire.

Appartement idéal comme pied à terre au coeur du Marais dans une rue calme. Une gardienne habite à demeure, Local vélos disponible.

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
1.980 € / mois	200 € / mois	3.560 €

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

Loyer de référence majoré	Complément de loyer
1.633,80 €	146,20 €

Classe énergie ? GES ?

A
B
C
D
E
F
G

A
B
C
D
E
F
G

Logement à consommation énergétique excessive : classe F

Dans un autre registre, nous avons ce logement (ci-contre), situé dans le quartier du Marais, à Paris, au sein d'un hôtel particulier. Le tout avec une belle hauteur sous-plafond et un rez-de-jardin. Autant d'éléments qui peuvent effectivement justifier un complément de loyer, que le bailleur a chiffré à 146,20 €, soit à peine plus de 8 % du loyer total. Un montant très raisonnable, à ceci près que le logement est classé F. En conséquence, aucun complément de loyer ne peut être pratiqué. Le bailleur est donc dans l'illégalité. Mais indépendamment de cela, difficile, ici encore, de nier la légitimité du bailleur à appliquer un complément.

A l'inverse, ce propriétaire qui pratique un complément de loyer de 134 € alors même qu'aucun élément dans l'annonce n'en justifie l'application. Il n'est fait aucune référence à l'immeuble (ancien, pierres de taille, classé...) et le logement ne comporte aucune caractéristique particulière de confort, son descriptif étant particulièrement banal. Tout au plus la vue dégagée, mais encore faudrait-il qu'elle porte sur un monument en question, ou que l'immeuble se trouve dans un quartier particulièrement chic de Paris, ce qui n'est pas le cas ici. Nous avons donc un exemple de complément de loyer non justifié.

Appartement LOUE VIDE disponible. Situé à 150 mètres de la place d'Italie.

- 74 m² au 13e étage avec ascenseur
- composé d'un beau séjour, 2 chambres, dressing room, salle de bains complète (lavabo, baignoire et bidet), wc séparés, cuisine partiellement équipée et grand office/buanderie avec grand placard.

Très calme, vue très dégagée et lumineux car orientation est-ouest avec larges baies vitrées. Fibre installée.

Cave et parking en sous-sol.

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
1.790 € / mois	180 € / mois	1.610 €

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

Loyer de référence majoré 1.476 €	Complément de loyer 134 €
--------------------------------------	------------------------------

Autre exemple, cette annonce écrite par un professionnel et dont le complément de loyer est mentionné par €/m². Or, c'est le montant entier qui doit être indiqué dans l'annonce. Ici, le candidat locataire est contraint de faire le calcul lui-même pour connaître la valeur exacte de ce complément. L'annonce n'est donc pas conforme sur ce point. Surtout, les chiffres donnés par l'agent immobilier ne correspondent pas. Pour ce logement, le ratio est de 34,34 €/m² ((2666,6-225)/71,1). Or, le ratio indiqué dans l'annonce est de 32,23 €/m², soit un loyer de 2 291,55 € alors qu'il est indiqué à 2 441,60 €. **Il en résulte une différence de 150,05 €, au détriment du locataire, entre le loyer expressément mentionné dans l'annonce et celui calculé en fonction des éléments fournis par le professionnel...**

Description du professionnel

Entre la Place Victor Hugo et la place du Trocadéro, rue Saint Didier - l'agence Quartiers Parisiens vous propose dans une résidence arborée construite en 2018, un appartement 3 pièces de 71,1m² entièrement rénové, situé au 3ème étage avec ascenseur. Ce dernier se compose d'une entrée avec placard, d'un séjour / cuisine américaine à aménager et à équiper ouvrant sur terrasse, de 2 chambres avec rangements, d'une salle de bains, wc séparés, espace dressing. Chauffage et eau chaude collectifs. Digicode, interphone et gardien. Un Parking complète ce bien

Loyer 2666,6 € charges comprises dont 225€ de provisions pour charges avec régularisation annuelle.

Dépôt de garantie: 2441,6 €

Honoraires: 1066,5€ TTC dont 213,3€ pour l'état des lieux.

Loyer de référence: 25,5€/M², loyer de référence majoré : 30,6€/M²

Loyer de ce logement: 32,23€/M² (complément de loyer)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques

Ou encore, cette agence immobilière qui pratique un complément de loyer de 563 € en raison de la présence d'une petite terrasse et de la vue sur les toits. Sachant que ladite terrasse mesure en réalité 4,98 m², elle s'apparente davantage à un balcon. Un balcon loué à plus de 110 € le m²...

Appartement 4 pièces - 67m² - PARIS

INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : **2 800 €** par mois charges comprises

DESCRIPTION DU BIEN

L'Agence vous propose à la location vide : Situé au 4ème étage sans ascenseur, bel appartement atypique comprenant un séjour, une salle à manger, deux chambres, une salle de bains, une cuisine séparée, une petite terrasse. Beaucoup de charme, très belle hauteur sous plafond. Un complément de 563 euros est inclus dans le loyer et justifié par une petite terrasse et vue sur les toits, surface totale au sol supérieure à la surface carrez

Surface carrez : 67 m²

surface totale au sol : 77,38 m²

petite terrasse : 4,98 m²



Paris 17e (75017)

1 pièce / 10 m²

Belle studette calme

Studette meublée au 7ème étage sans ascenseur. 10 m². Dans immeuble haussmannien sécurisé avec digicode et gardien. Refait à neuf récemment, état impeccable, douche, kitchenette équipée, placard, chauffage individuel par convecteur, lit une personne, **WC sur le palier**

Proximité commerces

Sérieuses garanties demandées

Conditions financières

Loyer charges comprises	Dont charges	Dépôt de garantie
520 € / mois	20 € / mois	1.000 €

Zone soumise à encadrement des loyers - [En savoir plus](#)

Loyer de référence majoré
400 €

Complément de loyer
100 €

Dernier exemple, cette studette de 10 m², dans le XVII^e, proposé pour 500 € de loyer, mais avec un complément de 100 €. A part l'immeuble haussmannien, et encore celui-ci n'est guère mis en avant dans l'annonce, on ne voit pas ce qui peut en justifier l'application, d'autant que le matelas jeté au sol à titre de couchage ne confère pas vraiment une caractéristique de confort telle qu'un complément de loyer serait possible.

Enfin et surtout, les toilettes étant sur le palier, le complément de loyer est d'office interdit. **Les 100 € en question sont donc réclamés en toute illégalité.**

Mais parfois, les bailleurs sont rattrapés par la réalité du marché. L'annonce suivante concerne un logement qui méritait assurément un complément de loyer au regard de sa localisation géographique (le VIII^è) et de ses caractéristiques (parquet de qualité, hauteur sous plafond, moulures, cheminées...). Or, non seulement le loyer de 3 050 € proposé est conforme, mais il est inférieur de 1 290 € au maximum autorisé ! Pour un 140 m², le loyer maximum était de 4 340 €, une somme difficilement supportable même pour des cadres supérieurs. Les bailleurs ont donc préféré jouer la sécurité en baissant le prix du loyer pour trouver plus rapidement un locataire.

Appartement de charme 140m2

4 Pièces · 140 m² · Paris 75008

3 200 € Charges comprises

Description

Appartement 4 pièces 140 m² 8eme arr, rue Triangle D'or:
Un très charmant appartement dans un immeuble Haussmannien Situé au 1er étage d'un très bel immeuble en pierre appartement traversant ayant conservé toutes ses prestations anciennes: parquet à cabochons, hauteur sous plafond, moulures, cheminées. Il offre une très belle réception ouverte sur un balcon, une cuisine, vaste entrée avec rangements, trois chambres (dont une avec salle d'eau), salle de bain, wc. RARE!

Charges: 150€ en supplément du loyer (comprenant entretien et électricité des parties communes, eau froide de l'appartement et entretien de l' ascenseur).

Surface : 140 m² Loyer : 3200€ / mois (charges comprises) Montant des charges : 150 € / mois Dépôt de garantie : 2500.00 € Date de réalisation du diagnostic énergétique : 22/12/2022 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1400 € et 1950 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2022 (abonnements compris)

Pour toute demande de visite, merci de présenter votre dossier svp: - durée souhaitée de la location - situation (salarié, étudiant, garant, niveau de revenu) par mail.

5. Exemples d'annonces non-conformes

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

① Un 2-pièces à 1 250 € au lieu de 1 006,20 €

2 pièces · 1 chambre · 43 m²
1 330 €^{cc}

À propos du prix

Détails du prix
1 330 € / mois

Zone soumise à encadrement des loyers
Le loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) est de 1 250 €

Loyer charges comprises	1 330 € / mois
Dont	
Loyer de base (hors charge)	1 250 €
Charges forfaitaires	80 €
Dépôt de garantie	1 250 €

Dans l'annonce ci-contre, le loyer est de 1 250 € alors qu'il devrait être de 1 006,20 €, soit une différence de 243,80 € par mois, 2 925,60 € à l'année.

Surtout, le loyer de référence majoré est indiqué comme étant à 1 250 €, c'est-à-dire le montant du loyer pratiqué. Le candidat locataire est donc clairement induit en erreur puisqu'on lui fait croire que le loyer respecte les plafonds légaux alors qu'il n'en est rien.

② Un 3-pièces 833 € trop cher !

Ce 3-pièces de 62 m², situé à Bobigny, est proposé à 1 850 €, alors qu'il ne devrait pas dépasser 1 016,80 €, soit 833,20 € par mois, **près de 10 000 € à l'année (9 998,40 €)** ! Ici encore, on notera que le montant du loyer de référence majoré est inexact.

Appartement meublé à louer 2 000 € cc

3 pièces • 2 chambres • 62 m²

Quartier Bourse du Travail à **Bobigny (93000)**

Description du particulier

Mon appart se compose d'un dégagement, d'un séjour avec coin séjour et salle à manger, avec une cuisine entièrement aménagée et équipée. Deux chambres avec rangement, un wc séparé et une salle de bain

[Demander plus d'informations au propriétaire >](#)

À propos du prix

Détails du prix

2 000 € / mois ^

Zone soumise à encadrement des loyers
Le loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) est de 2 000 €

Loyer charges comprises	2 000 € / mois
Dont	
Loyer de base (hors charge)	1 850 €
Charges forfaitaires	150 €

Dépôt de garantie **3 700 €**

③ Une studette sans toilettes ni ascenseur pour 800 € au lieu de 365 €

Ce petit studio de 9 m², avec toilettes sur le palier et situé au 6^{ème} étage sans ascenseur est proposé à 800 € alors que le loyer maximum est de 365,40 €, **soit une différence de 434,60 € par mois, 5 215,20 € à l'année**. Dans la mesure où le logement ne comporte pas de sanitaires, aucun complément de loyer n'est possible, indépendamment des caractéristiques du bien.

Studio 1 pièce 9 m²

850 € Charges comprises

Description

Studette breteuil - invalides - sevres lecourbe

Ce petit studio de 9m2 est proche de tous les commerces et du métro Segur ou Sevres Lecourbe . A 2 pas des invalides, du Musée d'Orsay et 3 pas du champs de mars et du Trocadéro

La studette est au 6eme étage sans ascenseur.

Les toilettes sont sur le palier et tenues propres par la gardienne et les locataires qui sont à l'étage.

Grande hauteur sous plafond avec deux couchages individuels sur deux niveaux de mezzanine

Vous disposez d'une douche et d'une cuisine toute équipée.

Dépôt de garantie : 850 €

Montant des charges : 50 € / mois

Modalité de récupération des charges locatives : provision avec régularisation annuelle

④ 995 € de trop pour un 4-pièces dans le XVII^e

Ce grand 4-pièces de 74 m² est proposé pour 3 400 € par mois. Au préalable, on notera que le bailleur a inventé le concept du « meublé sans meubles » : outre le fait que l'annonce indique à la fois que le logement est meublé, puis non-meublé, il est précisé que le mobilier peut être apporté par le propriétaire ou le locataire, au choix de celui-ci. Or, il appartient naturellement au bailleur de fournir le mobilier nécessaire pour que la location soit qualifiée de meublée.







Etoile Wagram lumineux 4 pièces Haussmannien

3 500 € Charges comprises

Description

METRO CHARLE DE GAULE ETOILE, Avenue de à 150m de l'Arc de Triomphe et des Champs Elysées, en étage d'un immeuble Haussmannien avec ascenseur, un appartement 4 pièces lumineux offrant une entrée, un séjour, 3 chambres, cuisine indépendante toute équipée, salle d'eau/WC avec fenêtre, idéalement situé. Salle de bain refaite à neuf ainsi que parquet vitrifié en Avril 2023. Classe Energie : N.C. Loyer mensuel 3400 euros plus 100 € de charges copropriété. Internet - gaz - électricité en sus. Dépôt de garantie 3400 €. En option un emplacement parking propriétaire en sous-sol pour 185€ / mois avec bip électronique et carte magnétique d'accès. Pas de frais d'agence, direct propriétaire. Chauffage central gaz individuel. Colocation, sous-location, et location saisonnière interdites. Usage habitation seulement. Bail d'un an renouvelable en meublé, avec meubles du propriétaire ou du locataire, au choix Justifier de revenus suffisants - Merci pour un premier contact par mail en précisant votre statut professionnel et vos revenus nets mensuels.

Critères

 Type de bien Appartement	 Meublé / Non meublé Non meublé	 Surface 74 m ²
 Pièces 4	 Classe énergie Vierge	 GES Vierge

Surtout, **le loyer excède de 995 € le maximum autorisé, soit 11 940 € à l'année!** Que le logement ait été refait ne justifie pas en soit un tel dépassement, d'autant qu'il relève des obligations du bailleur d'entretenir les lieux loués et d'y réaliser toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Par ailleurs, on notera que le propriétaire se garde bien

d'afficher la classe énergétique du bien, laquelle, pour un logement haussmannien, risque d'être mauvaise, telle que F ou G. Or, comme indiqué précédemment, aucun complément de loyer n'est possible lorsque le logement est considéré comme une passoire énergétique.

⑤ Une studette de 7,8 m² louée 460 €

Si l'annonce met en avant une superficie de 9 m², correspondant au minimum imposé par les critères de décence pour permettre la mise en location d'un bien, une lecture plus attentive nous permet de voir qu'en réalité, le logement ne fait que 7,8 m². Il ne peut donc en aucun cas être loué. Ce que sait pertinemment le bailleur puisqu'il précise que les APL ne sont pas possibles en raison de cela. On appréciera le matelas mis au sol, au niveau de la sous-pente... Le tout est proposé pour 460 €, charges comprises, alors que le loyer ne devrait pas excéder 322,14 €. Concernant les charges, vu la taille du « logement », et pour être large, on peut les estimer à 75 € par mois, ce qui fait que le loyer excède d'environ 63 € le plafond légal. **Non seulement le propriétaire loue un logement indécents au regard de sa superficie, mais, de plus, il propose un loyer supérieur au maximum autorisé.**

Studette à louer

1 Pièce · 9 m² · Paris 75009 ·

460 € Charges comprises

Description

particuliers LOUE STUDETTE (1 piece) POUR ETUDIANT EXCLUSIVEMENT AU 6è ETAGE SANS ASCENCEUR à PARIS 9è

9m2 (7,80m2 loi carrez) meublé.

immeuble sécurisé par digicode et porte d'accès avec clef spéciale. Gardienne sur place.

le logement comporte une kitchenette avec deux plaques de cuisson, un micro onde, un frigidaire, un placard de cuisine, un évier et son meuble sous evier. une douche, un wc sanibroyeur. une table avec deux tabourets hauts, une commode, pour le couchage un matelas de 120 au sol dans la sous-pente un placard dans le mur, un velux occultant, un ballon eau chaude, radiateur électrique. connexion internet possible par fibre.

LOYER CC = 460 EUROS - ATTENTION APL NON POSSIBLE (car surface loi carrez < 9m2)
paiement par virement bancaire mensuel au 1 de chaque mois.

Critères



Type de bien

Appartement



Ce bien est :

Non meublé



Surface habitable

9 m²



Nombre de pièces

1



Classe énergie

Non renseigné



GES

Non renseigné

LE BAIL MOBILITE

Instauré par la loi ELAN de 2018, le bail mobilité est une location meublée d'une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Il est destiné aux locataires justifiant être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Contrairement à une location nue ou un meublé classique, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé du bailleur dans le cadre d'un bail mobilité (art. 25-17 de la loi du 6 juillet 1989). Toutefois, malgré ces spécificités, l'encadrement des loyers s'applique.

Si, lors de nos précédentes études sur l'encadrement des loyers, nous ne voyions aucune annonce sur le bail mobilité, cela n'est désormais plus le cas. Elles demeurent toutefois assez rares, mais elles se caractérisent par des loyers très importants, au-delà des maximums autorisés.

Ainsi, cette annonce qui propose un loyer de 1 467 € alors qu'il ne devrait pas dépasser 826 €, soit une différence de 641 € par mois, 7 692 € à l'année. On notera de surcroît que le professionnel réclame un dépôt de garantie, alors que cela est interdit dans le cadre du bail mobilité.

Studio meublé à louer **1 667 € cc**

1 pièce • 20 m² • Étage 0/0

Description du professionnel

Ce logement est disponible pour un bail mobilité UNIQUEMENT. Le bail mobilité est un type de bail de location meublée de courte durée. Il vise à faciliter la mobilité des locataires, et notamment des raisons professionnelles ou scolaires.

Appartement neuf situé dans le 10^e arrondissement de Paris pouvant accueillir jusqu'à 2 voyageurs.

Ce logement met à votre disposition:

- un salon avec un canapé lit double
- une cuisine équipée (réfrigérateur, plaques de cuisson, bouilloire, machine à café..)
- Une salle de bain avec douche et WC
- TV et Internet Haut Débit (WiFi)
- Draps et serviettes de toilette fournis

Des espaces de rangements sont disponibles pour ranger vos affaires personnelles.

Les voyageurs auront accès à un WIFI et à la télévision.

À propos du prix

Détails du prix ^

1 667 € / mois

Loyer charges comprises	1 667 € / mois
Dont	
Charges forfaitaires	200 €
Honoraires TTC à la charge du locataire	
	100 €
Dépôt de garantie	2 000 €

Ou encore celle-ci où le bailleur demande 2 500 € pour un logement dont le loyer ne devrait pas dépasser 1 113,97 € ! Soit 13 367,64 € à l'année.

25 m²

1 Pièce · 25 m² · Paris 75006

2 600 € Charges comprises

Description

Studio 1 pièce 25 m² Paris 75006

2600€ charges comprises

Pas de dépôt de garantie

Caution obligatoire

Ce logement est disponible à la location pour un « bail mobilité » uniquement.

Ce bail aura une durée limitée de 1 mois minimum à 10 mois maximum.

L'appartement est un **studio de 24,70 m²** au 3^{ème} étage/5 (sans ascenseur) sur cour dégagée et végétalisée au sein d'une petite copropriété

Double exposition, calme et verdure.

Entrée cuisine équipée, salle d'eau et séjour-chambre

+ 1 un petit débarras sur le palier équipé d'une machine à laver le linge

Séjour/chambre exposé OUEST, cuisine exposée EST

Entièrement refait à neuf avec des équipements et des matériaux de très bonne qualité.

Radiateurs à haute performance énergétique neufs

Appartement très agréable et confortable à vivre.

Draps, oreillers, serviettes toilette, ustensils de cuisine et vaisselle fournis

Connexion internet à haut débit (fibre)

Sécurité : code, visio-phone, porte blindée

Loyer 2500€/mois

Pas de dépôt de garantie

Une caution obligatoire sera demandée.

Montant forfaitaire des charges mensuelles 100€

Nous constatons ainsi des dépassements jamais atteints, même pour des locations meublées situées dans des quartiers prestigieux de la Capitale.

Le bail mobilité semble donc être considéré comme une sorte de « location saisonnière » *bis*, à l'instar de celles que l'on peut trouver sur des plateformes Internet spécialisées, sans encadrement particulier si ce n'est celui du choix du locataire, ce dernier devant effectivement répondre à certains critères. Il en ressort que le bail mobilité n'est que très peu utilisé et, lorsqu'il l'est, ses modalités de mise en œuvre ne sont pas respectées.

La question se pose donc très clairement de l'utilité ou non de maintenir ce dispositif dont, rappelons-le, ni les associations de locataires, ni les représentants de bailleurs, ne voulaient lors de sa création.

III- LES LOYERS CONFORMES

1. Le montant des loyers proposés

Sur l'ensemble de notre panel, 69 % des annonces sont conformes (66 % en 2021).

Taux d'annonces conformes	
Paris	77 %
Seine-Saint-Denis	60 %
Ensemble	69 %

Comme indiqué précédemment (voir page 35), Paris obtient son plus haut taux de conformité, avec 77 % d'annonces respectant l'encadrement des loyers. La Seine-Saint-Denis reste à 60 %, comme l'année dernière, à ceci près que notre précédente enquête ne portait que sur Plaine Commune alors que celle-ci prend également en compte le territoire d'Est Ensemble. Ce taux de 60 % reste assez similaire à celui de Paris lors de la mise en place de l'encadrement des loyers. Les enquêtes futures seront déterminantes pour avoir une idée plus fine du taux de pénétration de ce dispositif en Seine-Saint-Denis.

Lorsque les annonces respectent l'encadrement des loyers, les sommes proposées sont en moyenne inférieures de 133,23 € par rapport au maximum autorisé. Ces montants sont assez semblables d'un territoire à l'autre, avec un léger avantage à Paris (138,66 € contre 124,43 € en Seine-Saint-Denis).

	Montant moyen d'infériorité	Taux moyen d'infériorité
Paris	138,66 €	8 %
Seine-Saint-Denis	124,43 €	11 %
Ensemble	133,23 €	9 %

Ces montants sont restés très proches de ceux constatés en 2021. Le montant d'infériorité ne varie que de quelques centimes sur Paris et d'à peine plus de 3 € en Seine-Saint-Denis. On constate donc une certaine constance sur ce point.

	Montant moyen d'infériorité		Taux moyen d'infériorité	
	2022-2023	2021	2022-2023	2021
Paris	138,66 €	138,42 €	8 %	9 %
Seine-Saint-Denis	124,43 €	121,31 €	11 %	12 %
Ensemble	133,23 €	132,84 €	9 %	10 %

Concernant la ventilation des taux d'infériorité, **nous constatons que ceux-ci sont très majoritairement inférieurs ou égaux à 10 % et quasi-inexistants au-delà de 40 %**. Une situation que nous constatons de façon récurrente chaque année.

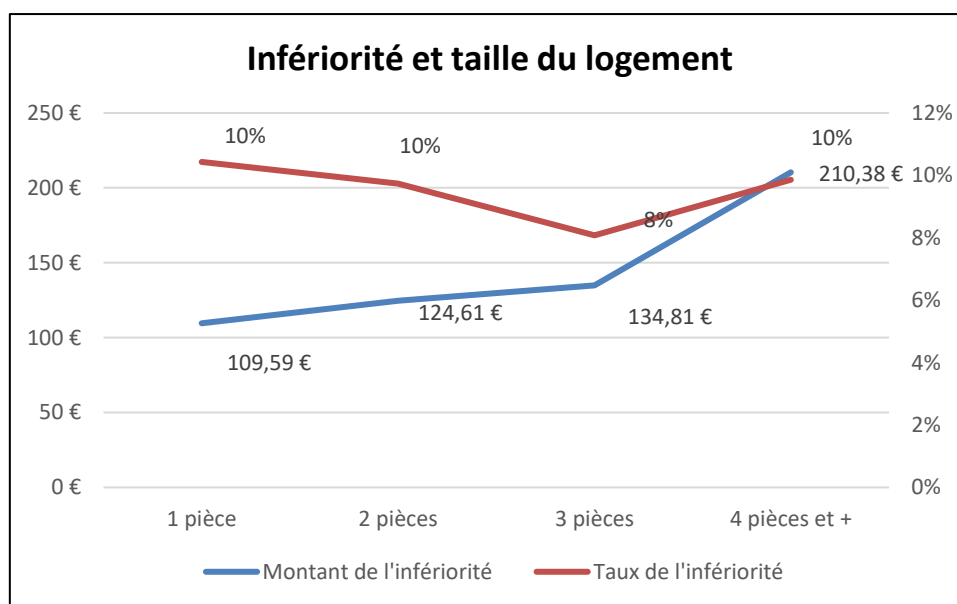
Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue qu'un loyer trop bas par rapport à celui exigible pourrait être perçu comme une arnaque potentielle. Le but pour le bailleur ou prétendu tel est d'attirer des candidats locataires et de les amener à verser des sommes avant la signature du bail ou la visite du logement (dépôt de garantie, frais de dossier imaginaires...).

Répartition des taux d'infériorité			
	Paris	Seine-Saint-Denis	Ensemble
De 0 % à 10 %	67 %	55 %	63 %
De 11 % à 20 %	25 %	28 %	26 %
De 21 % à 30 %	6 %	12 %	8 %
De 31 % à 40 %	1 %	4 %	2 %
De 41 % à 50 %	1 %	1 %	1 %
De 51 % à 60 %	0 %	0 %	0 %
De 61 % à 80 %	0 %	0 %	0 %
81 % et +	0 %	0 %	0 %

On notera toutefois que la Seine-Saint-Denis présente un taux d'infériorité compris en 21 % et 30 % plus important que celui Paris (6 points d'écart).

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.



Ainsi, plus le logement est grand, et plus la somme qui vient en déduction du loyer maximum est importante. Si ce n'est celui des 3-pièces qui est de 8 %, tous les autres taux d'infériorité sont de 10 %, quelle que soit la taille du logement. Pour un studio, le montant moyen d'infériorité est de 109,59 € tandis qu'il est de plus de 210 € pour un 4-pièces.

3. Incidence des caractéristiques de la location

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

		Moyenne	Meublé	Nu	Agence Immobilière	Propriétaire bailleur
Paris	Montant moyen d'infériorité	138,66 €	125,39 €	143,86 €	152,98 €	127,87 €
	Taux moyen d'infériorité	8 %	8 %	9 %	9 %	8 %
Seine-Saint-Denis	Montant moyen d'infériorité	124,43 €	116,95 €	128,25 €	135,86 €	110,07 €
	Taux moyen d'infériorité	11 %	11 %	11 %	12 %	11 %
Ensemble	Montant moyen d'infériorité	133,23 €	121,80 €	138,2 €	145,26 €	122,17 €
	Taux moyen d'infériorité	9 %	9 %	10 %	10 %	9 %

Les valeurs définies s'avèrent assez homogènes selon les territoires et l'on ne constate pas de différences énormes entre Paris et sa banlieue. Ainsi, y-a-t-il une vingtaine d'euros d'écart entre la Capitale et la Seine-Saint-Denis en ce qui concerne les locations meublées et à peine plus de 15 € pour les locations nues.

Sur les modes de gestion, on constate un écart de 17 € environ, que le bien soit géré en direct ou par l'intermédiaire d'une agence.

EVOLUTION DES MONTANTS D'INFERIORITE DEPUIS 2015								
	2022 2023	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Moyenne	133,23 € 9 %	132,84 € 10 %	139,24 € 10 %	151,30 € 9 %	170,82 € 12 %	167,86 € 11 %	184,81 € 12 %	179,81 € 12 %
Location nue	138,2 € 10 %	140,57 € 11 %	144,42 € 10 %	153,54 € 9 %	187,60 € 13 %	176,79 € 12 %	185,79 € 12 %	185,68 € 12 %
Location meublée	121,80 € 9 %	109,52 € 9 %	125,13 € 9 %	143,63 € 10 %	150,32 € 11 %	158,90 € 11 %	183,50 € 12 %	172,66 € 11 %
Gestion directe par le bailleur	122,17 € 9 %	128,11 € 9 %	146,51 € 9 %	135,42 € 9 %	156,81 € 12 %	144,96 € 10 %	160,26 € 12 %	132,87 € 10 %
Recours à un agent immobilier	145,26 € 10 %	136,61 € 11 %	131,44 € 11 %	169,23 € 9 %	179,54 € 12 %	181,14 € 12 %	201,45 € 12 %	213,67 € 13 %

En moyenne, les résultats de 2022-2023 s'inscrivent dans la lignée des dernières années. On peut toutefois remarquer que le montant d'infériorité des locations meublées a augmenté par rapport à 2021, revenant ainsi au niveau de 2020. Nous sommes loin cependant des 183,50 € constatés en 2016.

CONCLUSION

2021 se concluait comme une interrogation : les résultats constatés à l'époque (les meilleurs depuis 2015) étaient-ils purement conjoncturels et liés à la sortie de la crise sanitaire ou reflétaient-ils un changement de pratique, une amorce d'application massive de l'encadrement des loyers ? *A priori*, et même si l'on ne peut écarter formellement que les effets de la crise sanitaire ne se fassent plus sentir, nous nous dirigeons vers une amélioration significative de ce dispositif. **Le chemin aura été long et montre surtout qu'il faut du temps pour que bailleurs et professionnels se l'approprient pleinement.**

En effet, sur Paris, le taux de conformité atteint 77 %, du jamais vu, avec plus de 83 % en cas de recours à un professionnel. Alors même que les bailleurs se contentaient d'une application tout juste dans la moyenne, ou à peine plus, leur taux de conformité est de 73 %, 13 points de plus par rapport à 2021. Bien sûr, ne soyons pas naïfs, les sanctions financières aident à ce que l'encadrement des loyers soit mieux respecté. Mais alors, comment expliquer le fait que la Seine-Saint-Denis ait un taux de conformité relativement faible ? Le dispositif doit faire son chemin dans l'esprit des bailleurs et des locataires.

Comme chaque année, se pose la question du devenir de l'encadrement des loyers. La loi ELAN en a fait un dispositif expérimental et qui devrait prendre fin le 24 novembre 2026. Une échéance qui a déjà été repoussée de 3 ans afin de permettre aux communes qui viennent de l'instaurer de juger de son efficacité. Pourtant, cette dernière ne saurait désormais être remise en cause. En effet, il n'y a qu'à voir les incidences sur le taux de conformité qu'ont eu consécutivement l'annulation de l'encadrement des loyers et son rétablissement. Nous sommes ainsi passé de 62 % de respect à 48 % entre 2017 et 2018, avant de remonter à 56 % puis 60 %. Par ailleurs, l'OLAP, dans son rapport annuel²⁸, indique :

« Dans un contexte de sortie de crise sanitaire de l'économie francilienne et de forte remontée de l'IRL malgré son plafonnement à 3,5 % en octobre, ces résultats illustrent une certaine modération des loyers privés, en raison notamment du décret annuel de limitation de la hausse des loyers et, pour les zones concernées, des arrêtés d'encadrement ».

Il est indispensable de donner de la visibilité aux différents acteurs du logement, qu'ils soient privés ou publics. C'est pourquoi l'encadrement des loyers doit être pérennisé une bonne fois pour toute. Surtout, il faut permettre aux communes et agglomérations qui le souhaitent de le mettre en place. Le contexte politique et économique n'est plus le même que celui d'il y a 10 ans, lorsque Cécile Duflot, alors Ministre du Logement, écrivait les premières lignes de ce qui allait devenir la loi ALUR. **Les clivages politiques d'antan ne sont peut-être plus aussi forts maintenant.** Un article du Monde relate ce changement de mentalités :

Aujourd'hui, face à la crise du logement dans les zones tendues, ce sont des élus locaux étiquetés à droite qui demandent à encadrer les loyers. Comme à Annemasse (Haute-Savoie). Première étape : l'agglomération a voté, en septembre 2022, la création d'un observatoire des loyers, avec ses voisines Thonon Agglomération et le Grand Annecy. « Il y avait eu une réflexion sur le sujet en 2019, mais la mesure était perçue comme essentiellement idéologique, et cela gênait des lobbys immobiliers, des propriétaires, des élus, estime Gabriel Doublet, président d'Annemasse Agglo, ex-Union des démocrates et indépendants (UDI) passé chez Horizons, le parti d'Edouard Philippe. Mais le logement est devenu le problème numéro un sur le territoire. L'aspect idéologique a été évacué : on a refait un tour de table il y a quelques mois et tout le monde avait évolué. » Deux mois plus tard, en novembre 2022, l'élu haut-savoyard a

²⁸ OLAP - Communiqué de presse - Juin 2023.

candidaté au dispositif auprès du ministère du logement, pour mettre en place un contrôle des loyers. Il voudrait commencer « le plus tôt possible²⁹ ».

Et les élus de villes telles que Bayonne et Biarritz, plutôt à droite de l'échiquier politique, ont candidaté. Désormais, il n'est plus possible pour de nouvelles communes de demander l'application de l'encadrement des loyers sur leur territoire : la procédure est close depuis le 24 novembre 2022.

Par ailleurs, dans la mesure où l'encadrement des loyers repose sur la base du volontariat, on peut s'interroger sur la procédure actuelle imposant un contrôle par le Ministère du Logement pour faire droit ou non au souhait émis par l'autorité publique locale. A l'heure actuelle, l'encadrement des loyers n'est possible que dans les zones tendues. Or, ce critère géographique ne suffit pas, et ce malgré la volonté des élus locaux, puisque le Ministère s'assure du respect d'autres conditions, notamment des perspectives limitées en matière de construction³⁰. Une telle façon de procéder constitue ni plus ni moins qu'un contrôle de la volonté des maires, lesquels sont pourtant les mieux placés pour connaître leur territoire et l'état de tension locale du marché.

Au regard du contexte économique actuel, on ne peut concevoir que très difficilement l'abandon de ce dispositif et la protection qu'il apporte aux ménages les plus modestes. De plus, et cela est généralement oublié, l'encadrement des loyers est un outil important pour favoriser la mixité sociale dans les zones tendues, permettant ainsi d'éviter que les seuls habitants d'une ville ou d'un quartier ne soient des cadres supérieurs aisés ou des bénéficiaires du logement social. Et ce, sans influencer sur les finances publiques.

Mais la question du maintien de l'encadrement des loyers ne suffit pas, il convient d'en améliorer également le dispositif, et cela passe notamment par la qualité des informations transmises aux candidats locataires.

La situation est on ne peut plus paradoxale : le contenu des petites annonces n'a jamais été autant réglementé et leur qualité rédactionnelle rarement aussi mauvaise. Alors que les professionnels se démarquaient auparavant par des annonces précises, et ce bien avant que des textes n'imposent des mentions obligatoires telles que le montant des charges mensuelles, elles sont désormais du même acabit que celles émanant d'un bailleur qui procéderait à sa première mise en location. Seuls quelques grands groupes se démarquent avec des annonces extrêmement précises et correctement rédigées. Il est également incompréhensible que des professionnels n'arrivent pas à renseigner correctement les mentions exigées au titre de l'encadrement des loyers et que des confusions soient faites entre loyer de base, loyer de référence et loyer de référence majoré. La faute également aux sites Internet qui ne font aucun effort en ce domaine. Seul PAP a pris acte des nouvelles obligations imposées aux particuliers et a modifié son site en conséquence.

C'est pourquoi il est indispensable de fixer un modèle type de petite annonce et de sanctionner par une amende administrative tout manquement.

L'information du candidat locataire doit également être renforcée. D'une part, l'annonce doit mentionner le secteur géographique dans lequel se situe le logement. D'autre part, en cas d'application d'un complément de loyer, le bailleur doit justifier, brièvement, les caractéristiques du logement qui en justifient l'application (vue remarquable, immeuble classé...).

²⁹ « Logement : l'encadrement des loyers, un marqueur de gauche aujourd'hui réclamé par des élus de droite » par Véronique Chocron (publié le 16 mars 2023).

³⁰ Voir annexe II pour plus d'informations sur la mise en œuvre de l'encadrement des loyers.

Sur ce point, il conviendrait également de compléter la liste des cas interdisant à un bailleur d'appliquer un complément de loyer. Ainsi, tout logement ayant une surface habitable inférieure ou égale à 14 m² ne devrait pas pouvoir bénéficier d'un complément de loyer, la superficie du bien étant incompatible avec la notion de confort indispensable pour qu'un tel complément puisse s'appliquer³¹.

Ainsi, la CLCV demande :

- la pérennisation de l'encadrement des loyers ;
- l'application automatique de l'encadrement des loyers dès lors que l'autorité locale compétente en a fait la demande ;
- l'interdiction expresse du complément de loyer pour les logements ayant une superficie inférieure ou égale à 14 m² ;
- la création d'un modèle type de petite annonce par arrêté ministériel et l'instauration d'une amende administrative en cas de non-respect ;
- l'obligation de mentionner le secteur géographique dans lequel se trouve le logement et, le cas échéant, les éléments qui justifient l'application d'un complément de loyer.

³¹ Le seuil de 14 m² correspond à celui de la taxe dite « Apparu » concernant les micro-logements et qui a été supprimée en 2020. Il s'agissait de surtaxer la partie du montant du loyer qui excédait un certain seuil.

ANNEXE I

MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE

I- DESCRIPTION ET FINALITE DE L'ENQUETE

Le but de cette étude est de contrôler l'application de l'encadrement des loyers à Paris et sur les territoires de Plaine Commune et d'Est Ensemble, tous deux situés en Seine-Saint-Denis (93).

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 octobre et août 2023.

Au total, 1 800 annonces ont été prises en compte, 1 000 pour Paris, 400 pour Plaine Commune et 400 pour Est Ensemble.

Ces annonces ont été sélectionnées sur les 14 sites suivants : bien-ici.com, century21.com, citya.com, fnaim.fr, foncia.com, guy-hoquet.com, l'adresse.com, leboncoin.fr, nexity.fr, orpi.com, pap.fr, paruvendu.fr, seloger.com, snpi.fr.

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

II- LES CRITERES DE RECEVABILITE DES ANNONCES

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

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

En cas de doute, nous avons parfois utilisé le montant du dépôt de garantie (lorsqu'il était indiqué dans l'annonce) pour vérifier si la somme demandée au titre du loyer était bien « hors charges »³².

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. Cela reste extrêmement rare dans les faits, même si l'on peut noter quelques annonces où aucune superficie n'est indiquée.

③ Le nombre de pièces du logement doit être spécifié. Nous n'avons jamais rencontré d'annonces ne mentionnant pas cette information. On peut parfois trouver des 1-2 pièces ou 2-3 pièces par exemple. Tel est le cas lorsque le logement comporte une double pièce (un

³² 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.

double salon). Nous avons dans ce cas retenu le plus petit nombre de pièces, le montant du loyer décroissant avec la taille du bien.

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

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

Deux autres critères étaient également à prendre en compte, mais non de manière impérative. Le premier concerne le caractère meublé ou non du logement, le loyer maximum variant selon le cas. En cas de doute, nous nous sommes basés sur le descriptif des lieux, les photos et le montant du dépôt de garantie pour déterminer s'il s'agit d'une location meublée ou non. A noter que le simple fait d'avoir une cuisine équipée ne suffit pas pour qualifier le logement de meublé, celui-ci devant comprendre un mobilier bien précis³³.

Le second critère complémentaire concerne la période de construction de l'immeuble. Dans la mesure où il s'agit d'un élément de fixation du loyer, connaître cette date est primordial. A titre d'exemple, un studio meublé situé dans le quartier d'Odéon a un loyer maximum de 45,6 €/m² si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 40,9 €/m² s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40 m², cela représente une différence de loyer de 188 € / mois. Un écart suffisamment important qui peut, en cas de doute, amener à considérer comme conforme un loyer qui ne l'est finalement pas, ou inversement. Or, pour un grand nombre d'annonces, cette information ne figure pas. Nous avons donc dû prendre en compte cette difficulté et poser certains principes. Ainsi :

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

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

³³ 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.

Enfin, la question se pose concernant l'existence d'un éventuel « *complément de loyer* ». Théoriquement, depuis le 1^{er} juillet 2022, toutes les annonces, qu'elles émanent de professionnels ou de particuliers, doivent le mentionner dans l'annonce. En pratique, cela est rarement le cas et il n'est pas toujours aisé de déterminer si un loyer excédentaire résulte du non-respect de l'encadrement ou de l'application d'un complément de loyer. C'est pourquoi nous ne déduisons pas de l'absence de mention du complément de loyer une non-application de celui-ci. 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.
- Lorsque le complément est mentionné mais qu'aucun montant n'y est associé (la rubrique est vierge), nous avons retenu l'annonce.

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

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

Par ailleurs, nous avons retenu les annonces de logements qui, bien que luxueux et pouvant bénéficier d'un complément, avaient un loyer inférieur au maximum autorisé.

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 suivantes³⁴ :

	TYPE DE LOCATION (nb d'annonces)			TYPE DE GESTION (nb d'annonces)		
	Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
Paris	719 (72 %)	281 (28 %)	1 000	389 (39 %)	611 (61 %)	1 000
Seine-Saint-Denis	462 (58 %)	338 (42 %)	800	404 (51 %)	396 (49 %)	800
Ensemble	1 181 (66 %)	619 (34 %)	1 800	793 (44 %)	1007 (56 %)	1 800

³⁴ Voir également la rubrique *Descriptif de l'échantillon* (pages 9 et suivantes).

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 »³⁵.

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, à l'époque, 28 agglomérations représentant 1 151 communes³⁶.

Cependant, suite à la loi ELAN, l'encadrement des loyers a perdu son automaticité et est devenu expérimental, sa mise en place relevant du volontariat³⁷.

Ainsi, dans les agglomérations précitées, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Le dispositif devait prendre fin au 24 novembre 2023 mais a été prolongé par la loi 3DS au 24 novembre 2026³⁸.

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

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

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

³⁵ Article 17 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par les lois ALUR et ELAN.

³⁶ Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 a depuis modifié la liste des villes situées en zone tendue.

³⁷ 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 »).

³⁸ Article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « Loi 3DS »).

Cette demande devait être transmise au plus tard le 24 novembre 2020 mais, ici encore, la loi 3DS a reporté l'échéance, la fixant au 24 novembre 2022³⁹.

A ce jour, l'encadrement des loyers s'applique dans les villes et agglomérations suivantes :

- Bordeaux (33)
- Montpellier (34)
- Lille (59) et ses deux communes associées, Hellemmes et Lomme
- Lyon (69)
- Villeurbanne (69)
- Paris (75)
- Plaine Commune (93) : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen
- Est Ensemble (93) : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

Le loyer est fixé selon les critères suivants :

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

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

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

	Exemple de loyer maximum pour une location nue de 50 m ²
1 pièce	36,6 x 50 = 1 830 €
2 pièces	31 x 50 = 1 550 €
3 pièces	28 x 50 = 1 400 €
4 pièces et +	23,4 x 50 = 1 170 €

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

³⁹ Article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale 'dite « Loi 3DS »).

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 suivantes⁴⁰ :

1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement. Cela signifie que le simple fait que le logement soit spacieux ou dispose d'un mobilier ne justifie pas l'application d'un complément de loyer.

2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le logement doit donc se démarquer. Cela signifie qu'un complément ne peut être appliqué uniquement 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.

Par ailleurs, la loi du 16 août 2022 pour la protection du pouvoir d'achat est venue apporter des précisions en la matière⁴¹. Ainsi, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

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

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

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

⁴⁰ Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation.

⁴¹ Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

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

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

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

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

L'encadrement des loyers Paris a connu quelques péripéties. Mis en place le 1^{er} août 2015, il a été annulé le 28 novembre 2017 par le Tribunal administratif pour être ensuite réintroduit par la loi ELAN de 2018 et effectif à nouveau au 1^{er} juillet 2019. Il y a donc eu une parenthèse de près de 20 mois durant laquelle l'encadrement des loyers n'était plus applicable. Le dernier arrêté préfectoral publié est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2023.

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^e) et Parc de Montsouris (XIV^e) 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^e et XIV^e), 5 de 3 secteurs (les XII^e, XV^e, XVII^e, XVIII^e et XX^e), 11 arrondissements ne relèvent que de 2 secteurs (les I^{er}, II^e, IV^e, V^e, VI^e, VIII^e, IX^e, X^e, XI^e, XVI^e et XIX^e) et 2 arrondissements sont monozones, leurs quartiers relevant tous du même secteur géographique (les III^e et VII^e).

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 30 mai 2023.

Extrait de l'arrêté n°2023-05-30-0005 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations vides			Locations meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
3	1	avant 1946	20,2	28,9	34,7	3,8	22,9	32,7	39,2
		1946-1970	20,5	29,3	35,2	3,8	23,2	33,1	39,7
		1971-1990	20,8	29,7	35,6	3,9	23,5	33,6	40,3
		après 1990	20,6	29,4	35,3	3,8	23,2	33,2	39,8
	2	avant 1946	18,3	26,2	31,4	3,4	20,7	29,6	35,5
		1946-1970	19,3	27,5	33	3,6	21,8	31,1	37,3
		1971-1990	19,2	27,4	32,9	3,6	21,7	31	37,2
		après 1990	20	28,5	34,2	3,7	22,5	32,2	38,6
	3	avant 1946	17,4	24,9	29,9	3,2	19,7	28,1	33,7
		1946-1970	18,8	26,8	32,2	3,5	21,2	30,3	36,4
		1971-1990	18,3	26,2	31,4	3,4	20,7	29,6	35,5
		après 1990	17,9	25,5	30,6	3,3	20,2	28,8	34,6
	4 et plus	avant 1946	17,2	24,6	29,5	3,2	19,5	27,8	33,4
		1946-1970	17,6	25,1	30,1	3,3	19,9	28,4	34,1
		1971-1990	17,8	25,4	30,5	3,3	20,1	28,7	34,4
		après 1990	18,1	25,9	31,1	3,4	20,5	29,3	35,2

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

III- PRESENTATION DU DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS SUR PLAINE COMMUNE ET EST ENSEMBLE

Plaine Commune et Est Ensemble sont deux établissements publics territoriaux situés en Seine-Saint-Denis (93). Contrairement à Paris dont les arrondissements sont divisés en quartiers, lesquels sont répartis ensuite en secteurs géographiques, chacune des villes de Plaine Commune et d'Est Ensemble sont situées dans un même secteur géographique, à l'exception de Saint-Denis, et Montreuil, qui sont divisés en 2.

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

Commune	Secteur géographique
Aubervilliers	314
Bagnolet, Le Pré Saint Gervais, Montreuil (infra 2), Pantin	308
Bobigny, Épinay-sur-Seine	315
Bondy, Stains	318
L'Île-Saint-Denis, Saint Denis (infra 2)	312
La Courneuve, Villetaneuse	316
Les Lilas, Montreuil (infra 1)	307
Pierrefitte-sur-Seine	317
Noisy le Sec, Saint-Denis (infra 1)	311
Romainville	313
Saint-Ouen-sur-Seine	310

Extrait de l'Arrêté IDF-2023-05-04-00005 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Est Ensemble applicable au 1^{er} juin 2023.

secteur géographique	Nombre de pièces	Epoque de construction	Maisons vides			Maisons meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
313	1	avant 1946	16,0	22,8	27,4	0,6	16,4	23,4	28,1
		1946-1970	14,0	20,0	24,0	0,5	14,4	20,5	24,6
		1971-1990	14,4	20,6	24,7	0,5	14,8	21,1	25,3
		après 1990	16,0	22,9	27,5	0,6	16,5	23,5	28,2
	2	avant 1946	13,0	18,6	22,3	0,5	13,4	19,1	22,9
		1946-1970	8,7	12,4	14,9	0,3	8,9	12,7	15,2
		1971-1990	11,6	16,5	19,8	0,4	11,8	16,9	20,3
		après 1990	12,8	18,3	22,0	0,5	13,2	18,8	22,6
	3	avant 1946	11,0	15,7	18,8	0,4	11,3	16,1	19,3
		1946-1970	9,7	13,8	16,6	0,3	9,9	14,1	16,9
		1971-1990	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8
		après 1990	11,5	16,4	19,7	0,4	11,8	16,8	20,2
	4 et plus	avant 1946	10,3	14,7	17,6	0,4	10,6	15,1	18,1
		1946-1970	7,3	10,4	12,5	0,3	7,5	10,7	12,8
		1971-1990	7,1	10,1	12,1	0,3	7,3	10,4	12,5
		après 1990	10,2	14,5	17,4	0,4	10,4	14,9	17,9

