

PLAFONNEMENT DES
LOYERS
42 % DES LOYERS HORS LA
LOI A PARIS !

SOMMAIRE

SYNTHESE	4
RESULTATS DE L'ENQUETE	8
PROPOS LIMINAIRES : LE CONTENU DE LA PETITE ANNONCE	8
TAUX DE CONFORMITE DES LOYERS PROPOSES	10
- Sur la totalité des annonces	10
- Le caractère meublé ou non du logement	11
- Le nombre de pièces du logement	11
- Le recours à un agent immobilier	12
- La localisation géographique des logements	13
LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL	14
- Le montant des loyers proposés	14
- Taux de dépassement et nombre de pièces du logement	15
- Incidence des caractéristiques de la location	16
LES LOYERS CONFORMES AU MAXIMUM LEGAL	17
- Le montant des loyers proposés	17
- Taux d'infériorité du loyer et nombre de pièces du logement	18
- Incidence des caractéristiques de la location	19
CONCLUSION	19
ANNEXES	22
CONTEXTE	22
- Le plafonnement des loyers : généralités	22
- Le plafonnement des loyers à Paris	24

MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE	25
- Les sites concernés	25
- Les critères de recevabilité des annonces	25
- Les caractéristiques de la location	27

SYNTHESE

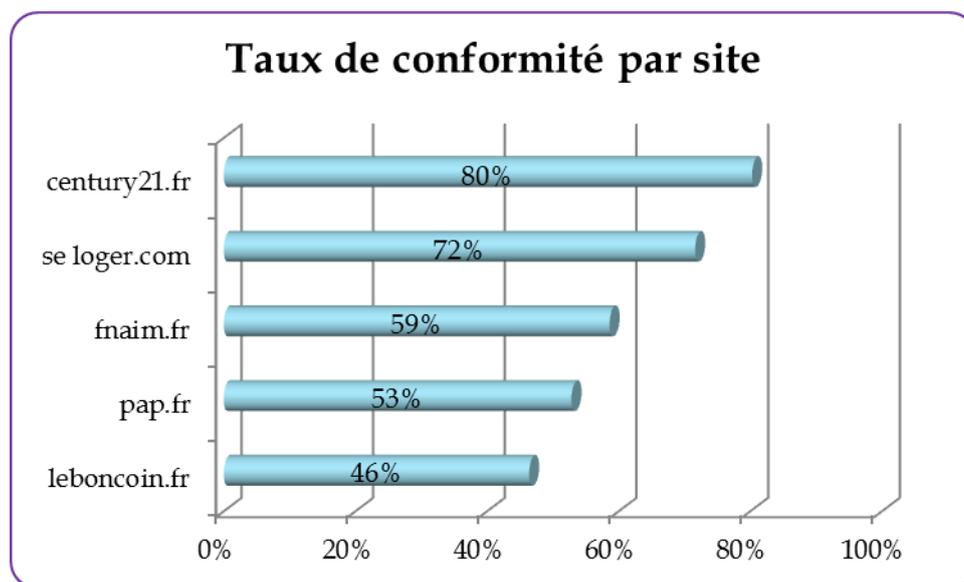
Le plafonnement des loyers est applicable depuis le 1^{er} août 2015 à Paris. Nous avons voulu connaître le taux de conformité des loyers proposés dans la capitale. A cette fin, nous avons consulté des annonces sur cinq sites Internet différents : seloger.com, fnaim.fr, leboncoin.fr, pap.fr, et century21.fr.

Les annonces n'ont pas été ciblées : elles ont été prises aléatoirement dès lors qu'elles disposaient des informations indispensables pour déterminer le montant maximum du loyer applicable (montant du loyer hors charges, superficie et nombre de pièces principales, localisation géographique avec un minimum de précision...).

Au total, **650 annonces** ont été retenues, avec un partage équitable entre locations meublées et nues et entre professionnels de l'immobilier et propriétaires-bailleurs en gestion directe.

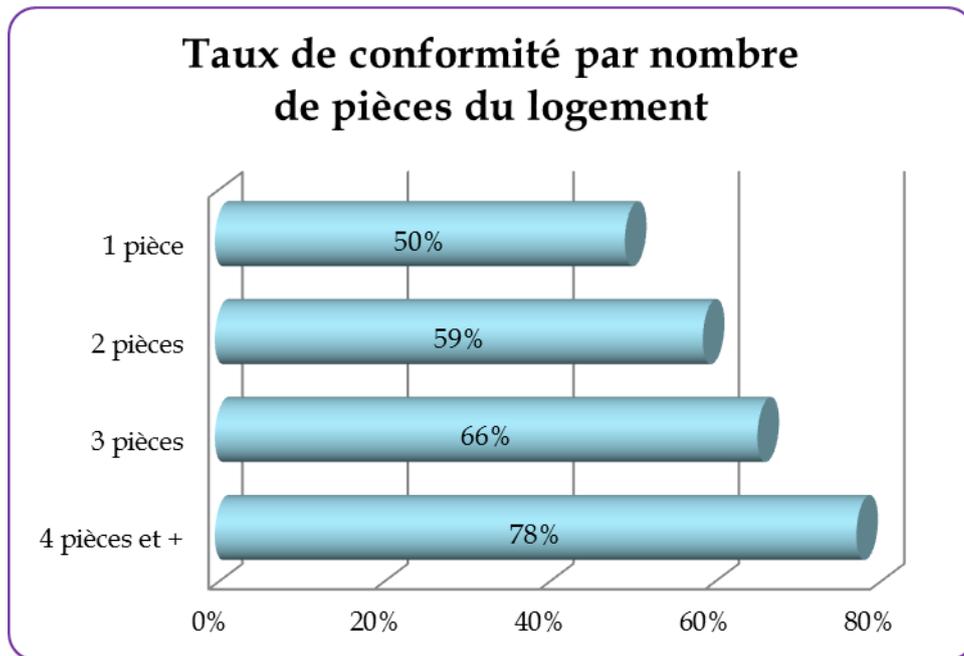
Après étude, il apparaît que 42 % des loyers ne sont pas conformes et excèdent, en moyenne de 146,51 €/mois, soit 1 758,12 € à l'année, le montant maximum applicable.

Les sites que nous avons consultés ont montré des taux de conformité extrêmement variables. On notera une prédominance de ceux tenus par des professionnels de l'immobilier ou dont les annonces émanent essentiellement de ces derniers. En revanche, les sites portant sur des mises en relation directes ont des résultats nettement moins satisfaisants.

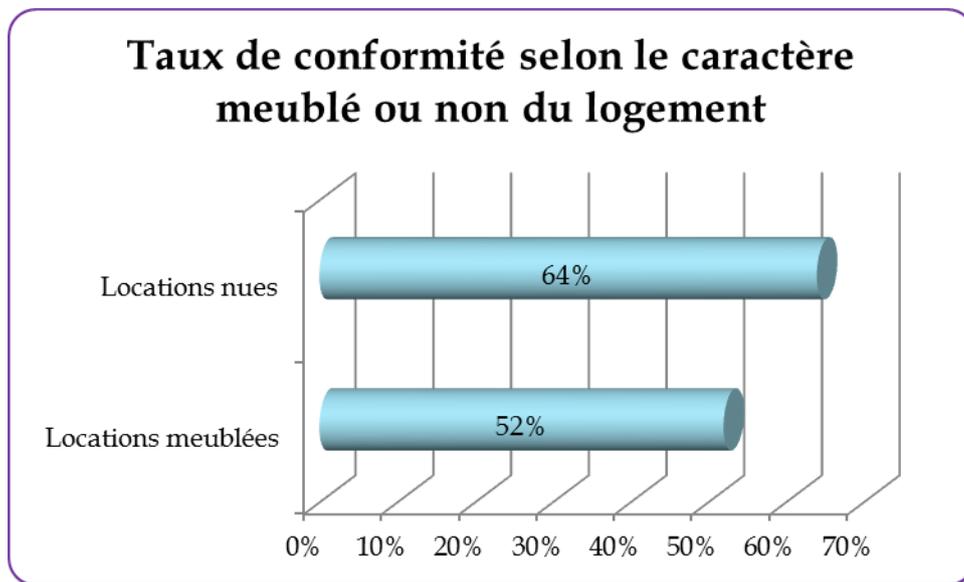


Ces résultats sont à rapprocher de l'incidence de la conformité du loyer en cas de recours à un agent immobilier. **Ainsi, 70 % des annonces passées par un professionnel sont conformes, contre 47 % lorsque le logement est loué en direct.** Si ce taux est important, il demeure insuffisant. Car cela signifie que 30 % des annonces passées par un professionnel ont un loyer qui excède le maximum applicable. **Or, au regard de ses obligations, tant légales que déontologiques, l'agent immobilier se doit de refuser toute annonce de ce type.**

Indépendamment de cela, **on constatera que les abus concernent essentiellement les petites surfaces.**



De même, le caractère meublé ou non du logement a une incidence : **52 %** des annonces portant sur des locations meublées sont conformes contre **64 %** pour une location nue. Les bailleurs ont donc tendance à avoir la main un « peu plus lourde » sous prétexte que le logement dispose d'un mobilier.



Cela se remarque également dans le montant même du dépassement : **il est de 160 € en moyenne pour un meublé contre 128 € environ pour un logement vide.**

Enfin, on notera que le taux de conformité des annonces selon les arrondissements parisiens est hétérogène.

Ainsi, 11 arrondissements ont un taux supérieur ou égal à 50 % et 4 seulement un taux excèdent la moyenne de notre étude, à savoir 58 % (les VII^e, IX^e, XIX^e et XX^e).

Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I ^e	1%	40 %	XI ^e	4 %	52 %
II ^e	1%	25 %	XII ^e	7 %	48 %
III ^e	1%	17 %	XIII ^e	5 %	55 %
IV ^e	2%	29 %	XIV ^e	5 %	57 %
V ^e	3%	50 %	XV ^e	13 %	50 %
VI ^e	3%	25 %	XVI ^e	13 %	38 %
VII ^e	3%	58 %	XVII ^e	9 %	43 %
VIII ^e	3%	45 %	XVIII ^e	10 %	55 %
IX ^e	3%	69 %	XIX ^e	7 %	60 %
X ^e	4%	50 %	XX ^e	3 %	79 %

Nous avons également étudié les caractéristiques des logements dont les loyers étaient, au contraire, conformes et respectaient les plafonds en vigueur. Ainsi, 58 % des loyers étudiés dans le cadre de cette enquête ont un montant inférieur ou égal au maximum légal. Le montant moyen de l'infériorité constatée est de **179,81 €**.

Ici encore, les locations meublées se distinguent : même si le loyer est conforme, **l'infériorité est moindre par rapport à un logement nu** (172 € contre 185 € environ). En revanche, **elle est réelle avec un agent immobilier** : elle est de 213 € contre 132 € avec un bailleur louant en direct.

En conclusion, la situation est loin d'être satisfaisante, plus de 2 loyers sur 5 étant manifestement illégaux. A ce titre, il est regrettable que les professionnels de l'immobilier acceptent de publier de telles annonces alors que cela leur est déontologiquement interdit. En tout état de cause plusieurs mesures doivent être prises.

C'est pourquoi nous demandons :

- que l'information des locataires soit améliorée afin de déterminer au stade même de la candidature la licéité du loyer proposé ou non. Cela signifie que l'annonce doit contenir des mentions spécifiques (montant du loyer de référence majorée, nombre de pièces, localisation géographique...). Cette information doit être identique sur tous supports (annonces en vitrine, Internet, papier...) et concerner aussi bien les professionnels que les particuliers ;
- que les professionnels de l'immobilier refusent les demandes des bailleurs visant à proposer un loyer supérieur au maximum légal ;
- que le dispositif de plafonnement des loyers soit étendu aux autres zones concernées, en premier lieu la banlieue parisienne, mais également certaines régions tel le sud de la France, Rhône-Alpes...

RESULTATS DE L'ENQUETE

« *Certains signes précèdent certains évènements* » disait Cicéron. Et à voir la levée de boucliers lors de l'annonce de l'une des principales mesures de la future loi ALUR¹, à savoir le plafonnement des loyers en zone tendue, il n'est guère surprenant qu'elle peine à se mettre en place. C'est du moins ce qu'il ressort clairement de l'enquête que nous avons réalisée sur le sujet.

Heureusement, de nombreux bailleurs et professionnels appliquent, soit par légalisme, soit par réalisme économique, les nouvelles règles de fixation du loyer. Certains proposent même des montants bien inférieurs au maximum autorisé. Mais d'autres, au contraire n'en ont cure et continuent à appliquer des loyers qui, compte tenu des caractéristiques du logement en question, sont purement et simplement scandaleux.

C'est pour avoir une vision plus précise des comportements des uns et des autres en ce domaine que nous avons entrepris de réaliser la présente étude.

PROPOS LIMINAIRES : LE CONTENU DE LA PETITE ANNONCE

La réalisation de cette enquête nous a conduits à lire un grand nombre d'annonces immobilières. Car si nous en avons retenu 650, nous en avons visionné un nombre bien supérieur. Cela nous a permis de nous rendre compte des différences rédactionnelles qui pouvaient exister entre elles et de la nécessité d'en définir le contenu afin d'informer le plus complètement possible le consommateur, le candidat locataire en l'espèce.

Si, dans la grande majorité des cas, les annonces passées par des professionnels sont bien rédigées et extrêmement précises (localisation du bien, montant du loyer et des charges, rémunération de l'agence...) cela n'est pas forcément le cas lorsqu'il s'agit d'un particulier.

Entre l'absence totale de localisation du bien, la mention du loyer « *charges comprises* » (CC) rendant impossible pour le locataire une bonne estimation du coût de fonctionnement du logement, la confusion entre la surface au sol et la surface habitable, difficile de s'y retrouver et, surtout, de vérifier si le bailleur respecte effectivement les règles de plafonnement du loyer.

A titre d'exemple, nous avons vu un bailleur mentionnant une surface au sol d'une quinzaine de mètres carrés, mais à la vision de la photo accompagnant l'annonce, l'on pouvait se rendre compte que le logement, situé sous les combles, ressemblait davantage à un *toblerone* géant.

La surface habitable était donc différente de celle indiquée et très certainement inférieure à 9 m², superficie minimum que doit avoir un logement pour être considéré comme décent et pouvoir être loué (l'annonce n'a pas été retenue dans le cadre de cette enquête).

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

Autre exemple sur la confusion des surfaces, cette annonce (non retenue également dans le cadre de l'étude) qui indique une surface de 100 m² mais qui, dans le corps du texte, précise qu'il s'agit d'une surface au sol et que la superficie est en fait de 50 m² ce qui change considérablement la donne. Comment savoir si le loyer proposé est bien conforme ? En l'espèce, pour ce logement situé dans le quartier des Halles, le loyer est supérieur de 975 €/mois (!) si le bailleur s'est basé sur une surface de 50 m², mais il est inférieur de 350 €/mois s'il a pris en compte une surface de 100 m².

Loyer mensuel: 2 300 €

Ville : Paris
Code postal : 75001

Type de bien : Appartement
Pièces : 3
Meublé / Non meublé : Non meublé
Surface : 100 m²
GES : C (de 11 à 20)
Classe énergie : E (de 231 à 330)



[Voir sur la carte](#)

Description :

dans un immeuble ancien de très bon standing réhabilité, appartement de charme et caractère entièrement rénové avec des prestations et finitions de qualité
l'appartement d'environ 100m² au sol et 50m² CARREZ est situé au 3ème étage sans asc, il se compose d'une entrée avec coin bureau et dressing, salle de douche avec WC et double vasque, 2 chambres, et un superbe séjour en cathédrale de grande taille avec une cuisine américaine aménagée et équipée
l'appartement est traversant, parquet au sol, très lumineux et calme. Nombreux rangements.

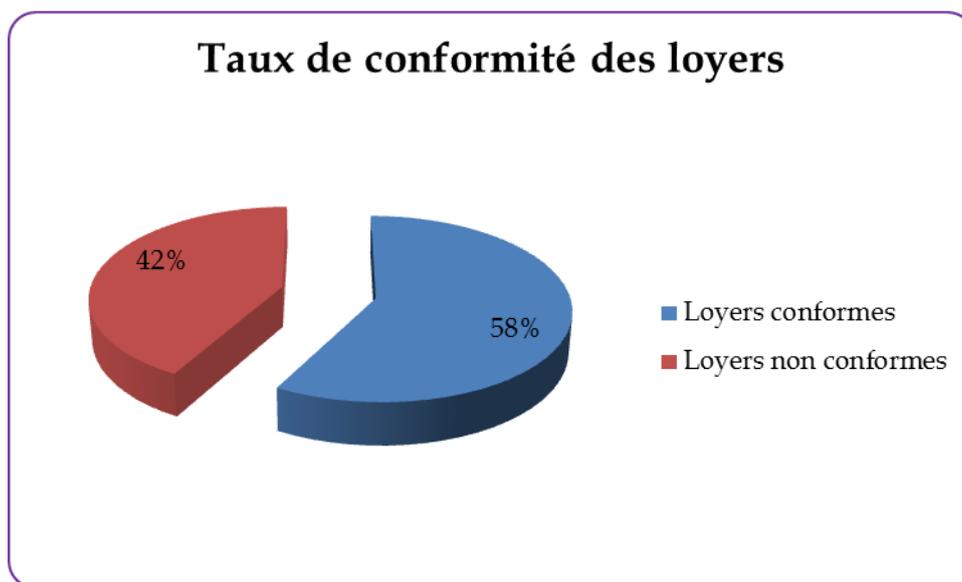
Il serait utile, selon nous, de réglementer un minimum le contenu des annonces immobilières, qu'elles émanent d'un professionnel ou d'un particulier, afin que le consommateur puisse y trouver toutes les informations utiles. En matière locative, cela signifie que devraient figurer notamment :

- le montant du loyer hors charges ;
- le montant de la provision pour charges (ou du forfait s'il est autorisé) ;
- le cas échéant, l'indication de la localisation du logement dans une zone où le mécanisme de plafonnement des loyers est mis en place, du montant du loyer de référence majoré et de l'éventuel complément de loyer ;
- le prix total ;
- la surface habitable et le nombre de pièces principales ;
- la zone géographique du logement ;
- la période de construction de l'immeuble.

Ces informations doivent figurer aussi bien sur les annonces en vitrine que sur les annonces papiers ou sur Internet.

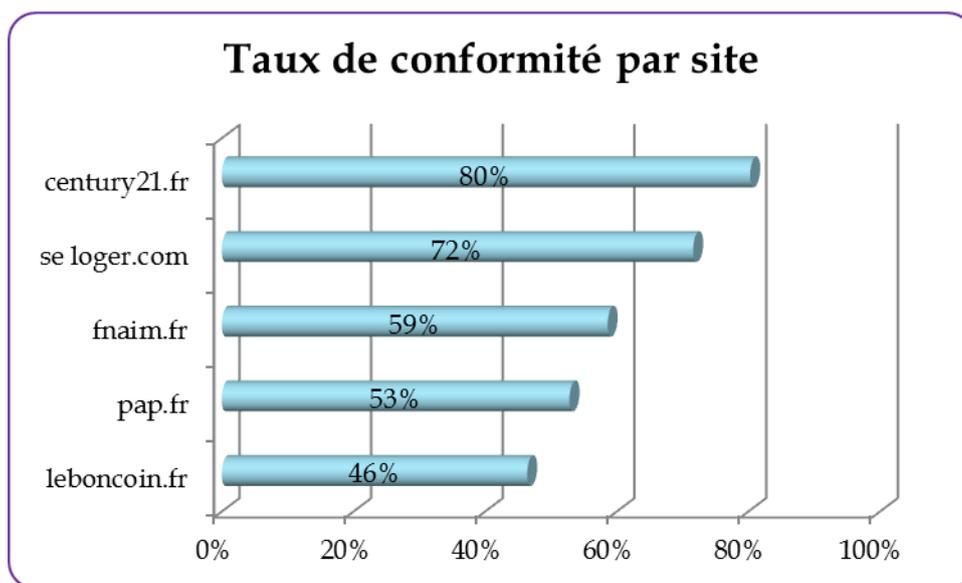
✚ **Sur la totalité des annonces**

Sur les 650 annonces retenues, 377 mentionnaient un loyer inférieur ou égal au maximum légal. Cela signifie que le nombre de loyers non-conformes est de 273, soit 42 %.



Autrement dit, le loyer de plus de 2 logements sur 5 est illégal. Et encore, **il ne s'agit que d'une estimation faite à la baisse**. Comme nous l'avons précisé, nous avons pris en compte le montant du loyer de référence majoré le plus élevé lorsque la période de construction de l'immeuble n'était pas mentionnée. Il en résulte donc une forte violation du mécanisme de plafonnement des loyers.

Pour chacun des sites Internet que nous avons consultés, le taux de conformité des loyers est le suivant :

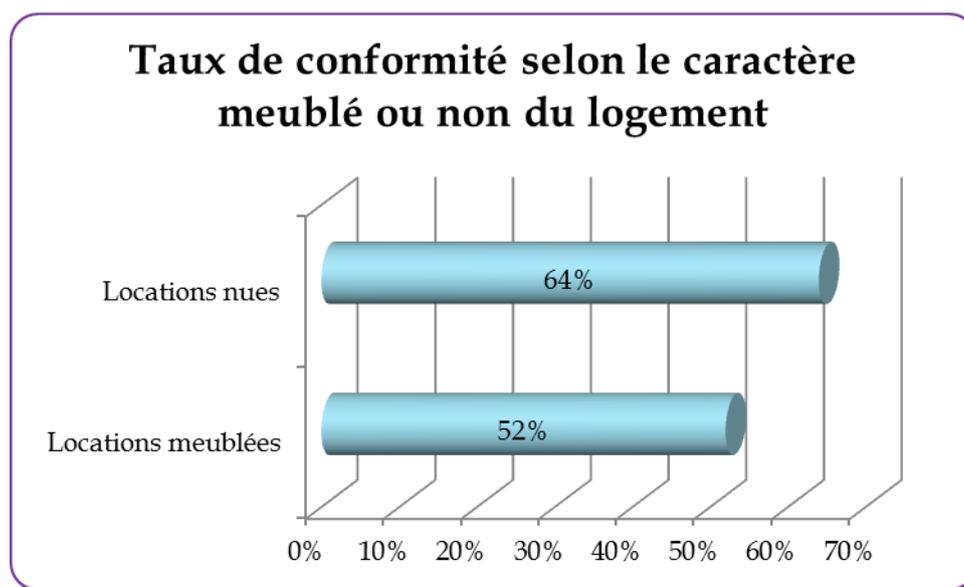


Les sites qui arrivent en tête du classement sont ceux tenus ou proposant des annonces par l'intermédiaire d'agences immobilières. Comme nous le verrons plus loin, lorsque la

proportion de bailleurs gérant en direct augmente, le taux de conformité des loyers proposés diminue.

✚ Le caractère meublé ou non du logement

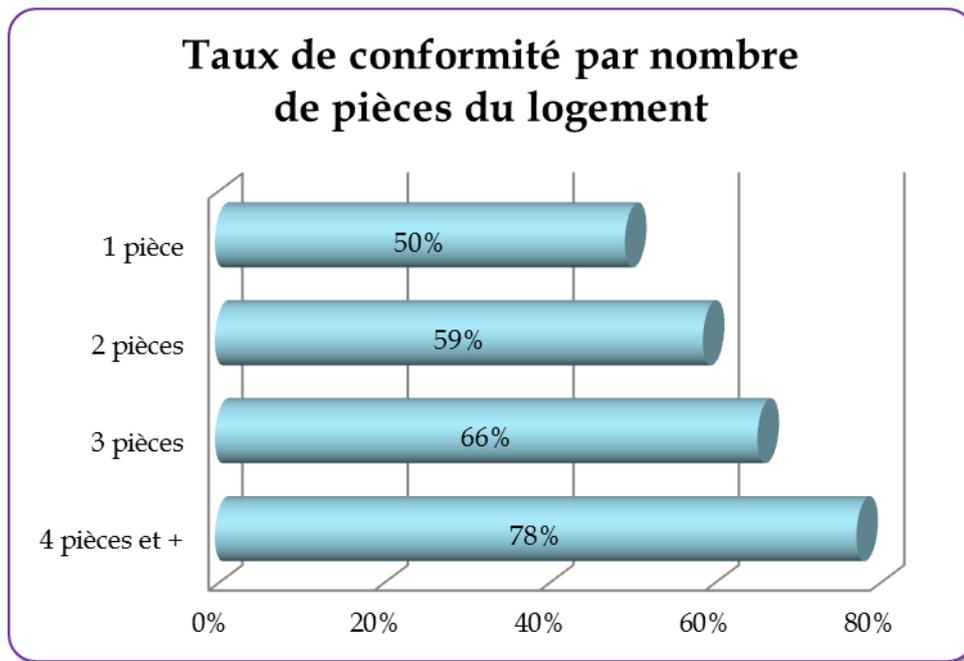
Le loyer maximum applicable varie également selon le caractère meublé ou non du logement, la présence de mobilier justifiant une majoration de la somme pouvant être exigée au locataire. La question se posait de rechercher si les bailleurs pouvaient avoir « la main plus lourde » dans un cas plus que l'autre.



Il apparaît très clairement que les locations nues ont un taux de conformité supérieur à celui des logements meublés (l'écart est de 12 points). **Les dépassements de plafonds concernent donc davantage les locations meublées.**

✚ Le nombre de pièces du logement

Outre son caractère meublé, le nombre de pièces du logement constitue un élément de détermination du loyer maximum applicable. Le tableau ci-dessous montre le taux de conformité précisément selon ce critère. Il apparaît que le taux augmente de façon régulière selon la taille du logement. Ainsi, plus le logement est grand et plus le loyer respecte les plafonds fixés par les textes. Cela s'explique également par une certaine réalité économique. Un logement spacieux induit d'office un loyer élevé. Or, peu de personnes sont à même de supporter un loyer mensuel de plus de 2 000 €.



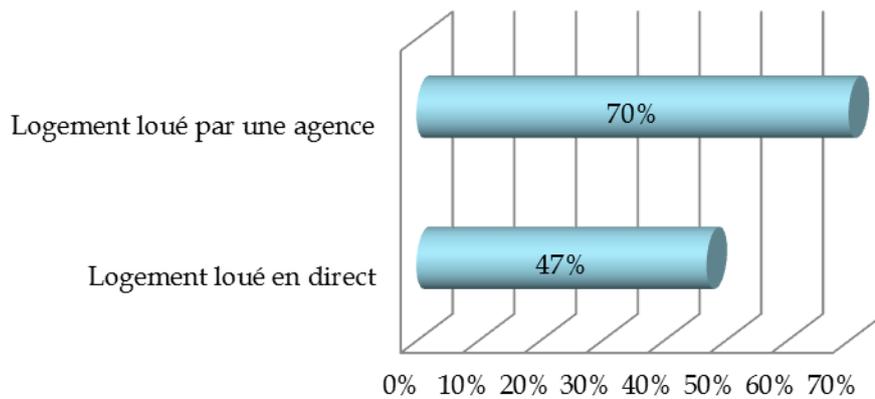
A l'inverse, on constate que les abus sont plus importants dans les petites surfaces (les chambres de bonne notamment), pour lesquelles 1 loyer sur 2 est illégal. Cela est d'autant plus scandaleux que ces logements sont généralement destinés à des étudiants, locataires aux faibles ressources.

✚ Le recours à un agent immobilier

Autre interrogation, le recours ou non à un professionnel de l'immobilier a-t-il un impact sur le taux de conformité des loyers ? **Le graphique ci-dessous montre bien un taux de conformité supérieur en cas de recours à un agent (70 % contre 47 %).** Toutefois, on ne saurait se satisfaire d'un tel taux. Autrement dit, cela signifie que 30% des annonces proposées par une agence ne sont pas conformes et fixent un loyer supérieur au maximum légal.

Les professionnels ont, d'une part un devoir de conseil et, d'autre part, l'obligation de respecter la loi. Au-delà de ça, il s'agit d'un devoir déontologique. **Il leur appartient donc de respecter et de faire respecter les plafonds de loyer.**

Taux de conformité selon le recours ou non à un professionnel



Le problème peut se poser dans le cadre de leurs relations avec un bailleur qui imposerait un montant de loyer supérieur au maximum légal, malgré l'information qui lui serait faite sur le sujet. Certaines agences feraient alors signer une décharge de responsabilité au propriétaire en question. Mais cette décharge ne les couvre que dans le cadre de leurs relations contractuelles vis-à-vis du bailleur et ne rend pas pour autant légal l'annonce proposant un loyer trop élevé. **De fait, dans la mesure où un professionnel se doit de respecter la loi, il convient qu'il refuse la mise en location d'un logement dont le loyer excèderait le maximum autorisé.**

C'est pourquoi, comme nous l'indiquions dans nos propos liminaires, il convient de règlementer le contenu des annonces de logements mis en location afin que le consommateur puisse, de suite, contrôler la légalité du loyer qui lui est proposé, et cela sans avoir à entrer en contact avec le bailleur ou le professionnel.

13

✚ La localisation géographique des logements

Comme précisé plus haut, la localisation géographique du logement constitue également un critère quant à la détermination du montant maximum du loyer. Nous avons donc voulu savoir si certains quartiers de la capitale étaient davantage susceptibles de donner davantage lieu à des abus que d'autres.

La répartition des annonces est hétérogène d'un arrondissement à l'autre. 8 d'entre eux ont un taux de répartition supérieur ou égal à la moyenne de 5 %².

² Paris étant divisée en 20 arrondissements, une répartition équitable aboutit à une moyenne de 5% des annonces pour chacun d'eux.

Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I ^e	1 %	40 %	XI ^e	4 %	52 %
II ^e	1 %	25 %	XII ^e	7 %	48 %
III ^e	1 %	17 %	XIII ^e	5 %	55 %
IV ^e	2 %	29 %	XIV ^e	5 %	57 %
V ^e	3 %	50 %	XV ^e	13 %	50 %
VI ^e	3 %	25 %	XVI ^e	13 %	38 %
VII ^e	3 %	58 %	XVII ^e	9 %	43 %
VIII ^e	3 %	45 %	XVIII ^e	10 %	55 %
IX ^e	3 %	69 %	XIX ^e	7 %	60 %
X ^e	4 %	50 %	XX ^e	3 %	79 %

Le taux de conformité des annonces est assez variable d'un arrondissement à l'autre. 11 arrondissements ont un taux supérieur ou égal à 50 % et 4 seulement par rapport au taux de l'ensemble de notre étude, à savoir 58 % (les VII^e, IX^e, XIX^e et XX^e).

Les quartiers situés au cœur de Paris sont généralement ceux ayant le taux de conformité le plus faible. Plus l'on s'éloigne du centre historique et plus les loyers proposés respectent le maximum légal. Il ne s'agit cependant que d'une tendance ; si elle se confirme pour les arrondissements du sud, le très chic XVI^e fait exception avec un taux de conformité de 38 % seulement.

Le prestige d'un quartier n'entraîne pas forcément un dépassement des loyers proposés. A titre d'exemple, les V^e, VII^e et XV^e arrondissement ont des taux de conformité supérieurs ou égaux à 50 %.

LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

✚ Le montant des loyers proposés

42 % des loyers proposés ne sont pas conformes. Le montant moyen de dépassement constaté est de **146,51 € / mois, soit 1 758,12 € à l'année**. Le taux moyen de dépassement est de **18 %**.

Si, dans certains cas, le dépassement est minime, à peine quelques euros (sans doute une maladresse dans le calcul du loyer), il excède régulièrement la centaine d'euros pour atteindre, sur une annonce bien précise, 888 € !

€

A titre d'exemple, ce logement situé dans le quartier des Batignolles (XVII^e), qui affiche un loyer mensuel de 1 550 € alors qu'il devrait être de 1 326 € au maximum. Une différence de 224 €, soit 2 688 €/an.

Loyer mensuel: 1 670 €
 Ville : Paris
 Code postal : 75017
 Type de bien : Appartement
 Pièces : 3
 Meublé / Non meublé : Non meublé
 Surface : 51 m²

[Voir sur la carte](#)

Description :
 Appartement 1er étage, disposé en étalles, traversant rue/cours, lumineux :
 - cuisine aménagée et équipée (four, plaque vitro)
 - salon/salle-à-manger
 - 2 chambres
 - salle d'eau aménagée
 - WC séparé, avec rangement
 - cave

Loyer : 1 550 Euro(s)
 Charges : 120 Euro(s)
 Loyer CC : 1 670 Euro(s)

Loyer mensuel 1 600 €

Ville : Paris
 Code postal : 75012

Type de bien : Appartement
 Pièces : 2
 Meublé / Non meublé : Non meublé
 Surface : 50 m²
 GES : E (de 36 à 55)
 Classe énergie : D (de 151 à 230)

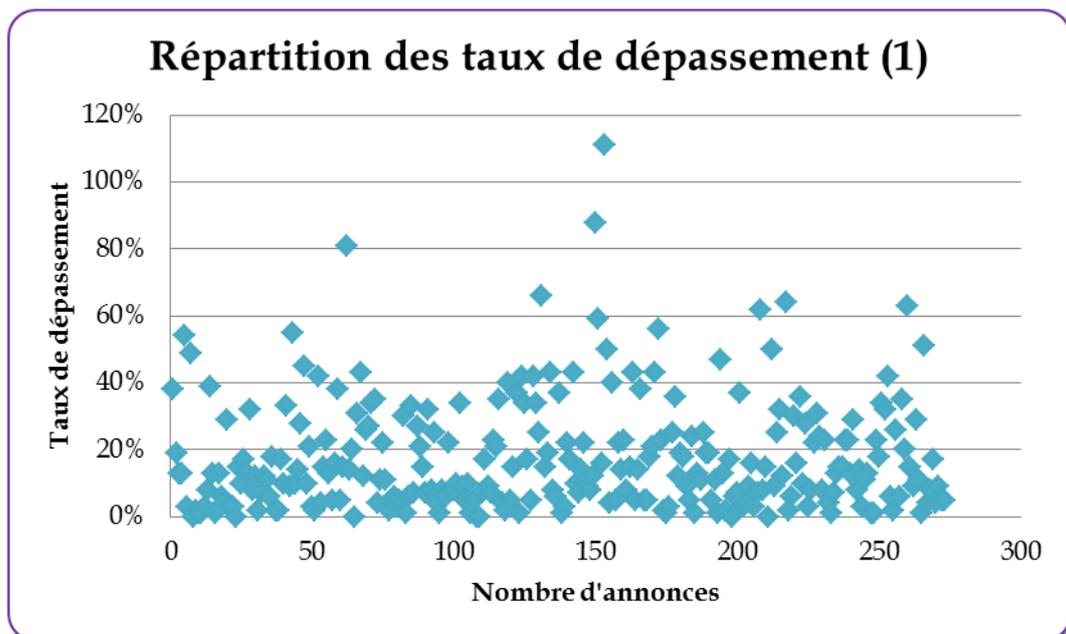
[Voir sur la carte](#)

Description :

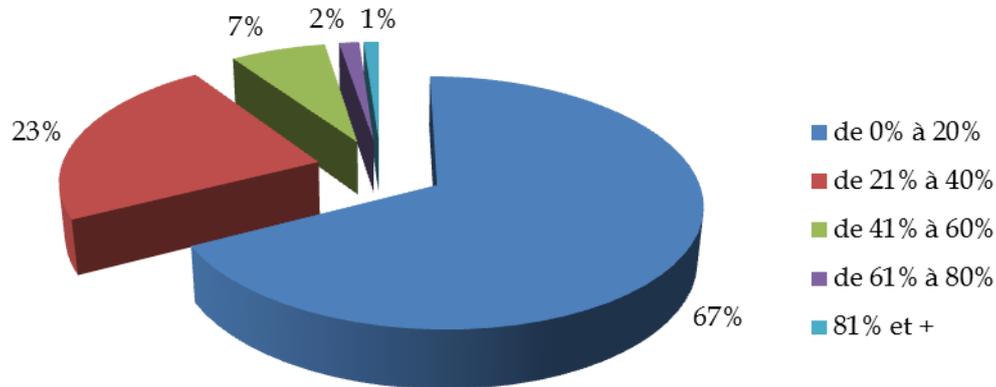
NATION 75012 (RUE DU RENDEZ VOUS) AU PIED DE TOUT
 COMMERCE
 A LOUER APPARTEMENT 2 PIECES 50M2 COMPRENANT
 UN VASTE SEJOUR AVEC CUISINE OUVERTE AMENAGEE ET EQUIPEE,
 UNE CHAMBRE AVEC PLACARD, UNE SALLE DE BAINS COMPOSEE
 D'UNE BAIGNOIRE ET D'UNE DOUCHE AVEC WC,
 CHAUFFAGE INDIVIDUEL AU GAZ
 LOYER 1600€ ET 30€ PROV S/CHARGES

Ou encore ce logement situé dans le quartier Bel Air (XII^e) et qui excède le maximum légal de 240 €/mois, soit 2 880 € à l'année (loyer de 1 600 € au lieu de 1 360€).

Comme nous pouvons le voir dans les graphes ci-dessous, les taux de dépassement sont majoritairement inférieurs ou égaux à 20 % du montant du loyer maximum normalement autorisé (les 2/3 des annonces).



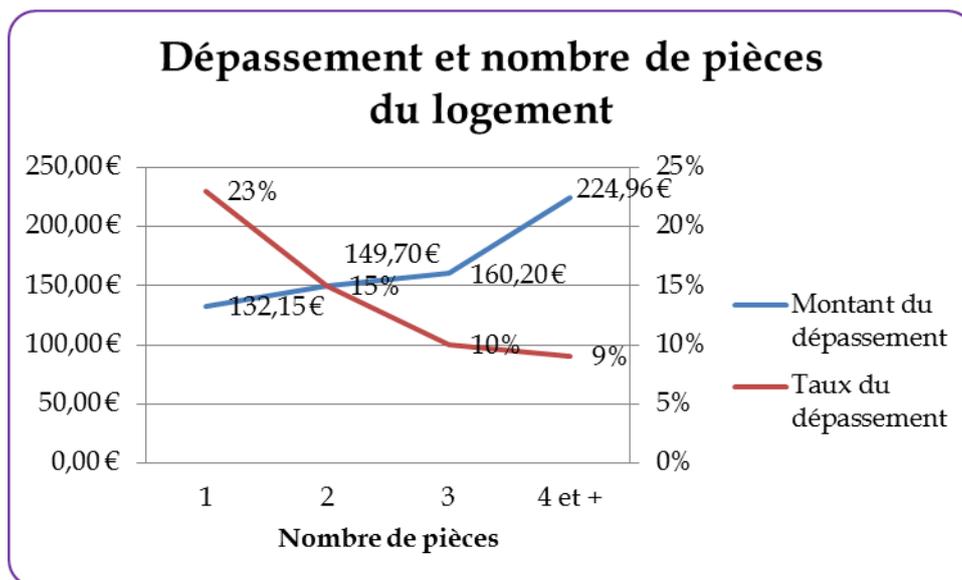
Répartition des taux de dépassement (2)



La quasi-totalité des loyers (90 %) fait état d'un taux de dépassement inférieur ou égal à 40%. **10 % des loyers ont donc un taux supérieur.** Bien que ce nombre soit statistiquement faible, il faut prendre en considération l'impact que cela peut avoir financièrement sur un locataire. Pour un loyer maximum de 500 €/mois, un dépassement de 50 % représente un coût supplémentaire de 250 €, soit 3 000 € par an. Une somme considérable.

✚ Taux de dépassement et nombre de pièces du logement

Le dépassement du loyer varie avec le nombre de pièces du logement. Dans le tableau ci-dessous, nous constatons que le montant excédentaire pratiqué augmente en fonction de ce facteur. Cela est logique : le contexte économique est tel que si les petites surfaces sont celles qui connaissent le plus d'infractions au mécanisme de plafonnement des loyers, il est un stade au-delà duquel les bailleurs ne peuvent aller sous peine de ne pas trouver de locataires. Difficile en effet de rajouter 300 € à un loyer maximum pour un 15 m² sans que cela ne paraisse « abusif ». En revanche, sur un logement de 3 ou 4 pièces, voire plus, la majoration peut paraître davantage « diluée ».



Par ailleurs, nous pouvons remarquer que le pourcentage de dépassement du maximum autorisé décroît avec la taille de l'appartement. La raison en est simple : le loyer augmentant avec la superficie du bien, un dépassement de 100 € par exemple n'aura pas la même valeur relative sur un loyer de 500 € que sur un de 1 000 € (respectivement un dépassement de 25 % dans le premier cas et de 11 % dans le second).

✚ Incidence des caractéristiques de la location

Outre la taille du logement, nous avons vérifié si le caractère meublé de la location pouvait avoir une incidence sur le taux de dépassement. En parallèle, nous nous sommes interrogés sur le filtre que pouvait éventuellement réaliser un professionnel de l'immobilier en tempérant, le cas échéant, les ardeurs de son client.

17

	Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire bailleur
Montant moyen de dépassement	146,51 €	160 €	128,24 €	147,08 €	146,20 €
Taux moyen de dépassement	18 %	21 %	13 %	16 %	18 %

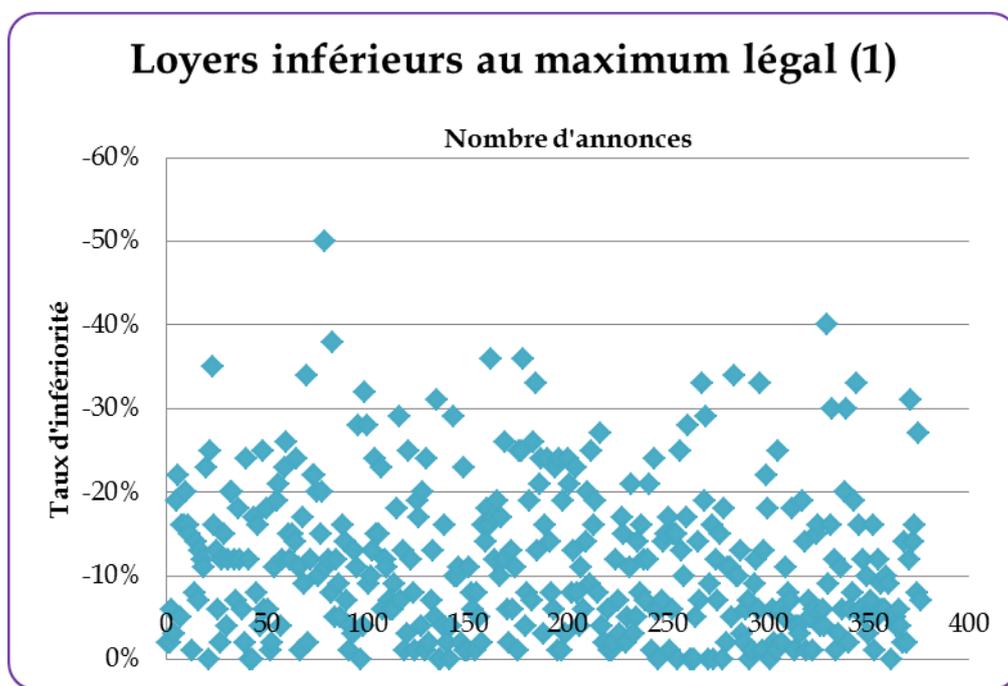
Les logements meublés accusent un net dépassement par rapport aux logements nus. En revanche, le recours ou non à un professionnel de l'immobilier n'a pas d'incidences réelles. Même si, comme nous l'avons vu précédemment, le taux de conformité des loyers proposés est plus important lorsque l'on passe par une agence, dès lorsqu'il y a dépassement, les pratiques des professionnels et des bailleurs sont identiques. Il n'y a qu'à voir les résultats très proches tant au regard du montant du dépassement que de son taux.

Le montant des loyers proposés

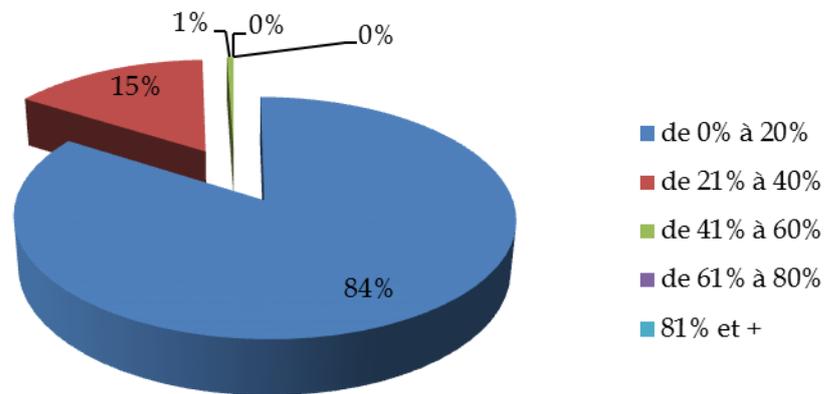
Comme indiqué, 58 % des loyers étudiés dans le cadre de cette enquête ont un montant conforme tel qu'il résulte des règles de plafonnement. Le montant moyen de sous-estimation du loyer est de **179,81 €**, pour un taux moyen de **12 %**. On notera également que **24 %** des loyers conformes affichent un montant inférieur au loyer de référence.

Ici encore, les variations sont assez importantes d'une situation à une autre car si, dans certains cas, les loyers ne sont inférieurs que de quelques euros, pour d'autres, ils peuvent dépasser les 700 € (pour un grand 2 pièces situés dans le XVI^e dans le cadre de cette étude par exemple).

Les logements concernés affichent un loyer inférieur en très grande majorité jusqu'à 20 %. Le taux est de **84 %**, alors qu'il est de 67 % pour les loyers excédentaires. Les loyers inférieurs de plus de 20 % ne représentent que 16 % des logements et encore, ce taux est nul au-delà de 60%.



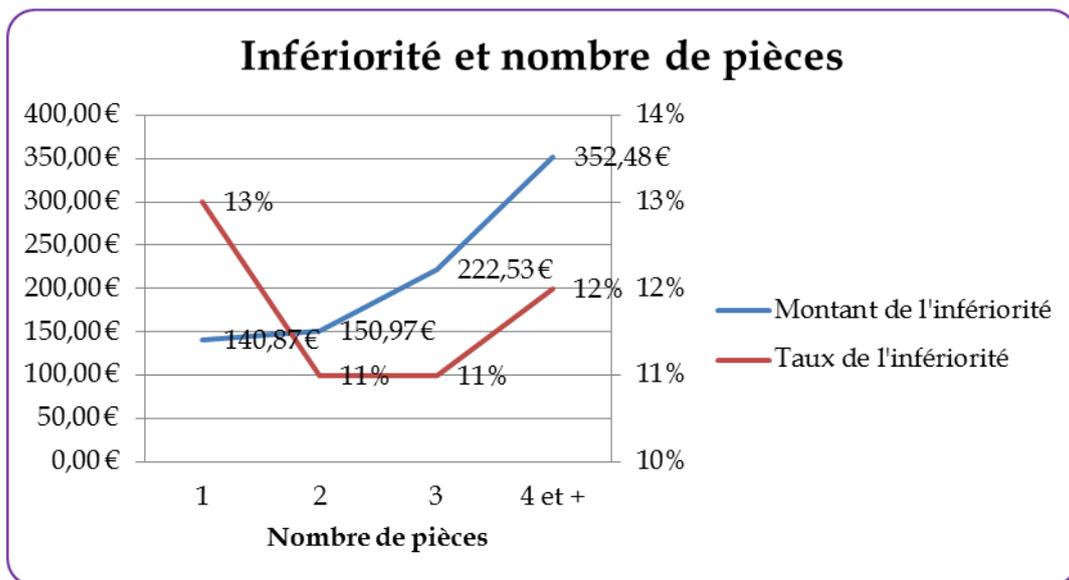
Loyers inférieurs au maximum légal (2)



La question se pose alors de savoir pourquoi certains loyers sont plus bas que le maximum autorisé, et ce dans de telles proportions. Lors de la réalisation de cette étude, nous n'avons pas vu de « profil-type » de logements pouvant être davantage visé par cette situation. Nous pensons que des caractéristiques du logement non mentionnées dans l'annonce (appartement à rafraîchir par exemple) ou un montant de loyer correspondant peu ou prou à celui pratiqué dans le voisinage pour des logements similaires peuvent en être une explication.

✚ Taux d'infériorité du loyer et nombre de pièces du logement

A l'instar des loyers excédant le maximum légal, lesquels voient le montant de leur dépassement s'aggraver avec la taille du logement, il en va de même ici, de façon symétrique, l'infériorité s'accroissant avec le nombre de pièces de l'appartement.



En revanche, si l'on observe une baisse du taux de dépassement, ici, le taux relatif de l'infériorité réalisée se maintient puisqu'il oscille entre 11 et 13 %.

✚ Incidence des caractéristiques de la location

Ici également, nous avons vérifié dans quelles mesures le caractère meublé ou non du logement, le recours éventuel à un professionnel, pouvaient avoir une incidence sur l'infériorité constatée.

Les locations meublées continuent d'afficher une perte par rapport aux locations nues. Ainsi, en cas de dépassement, celles-ci sont plus onéreuses et, au contraire, lorsque le loyer est inférieur au maximum légal, elles sont moins intéressantes pour le locataire.

En revanche dans cette situation, **le recours à un professionnel de l'immobilier montre très clairement une différence quant au montant du loyer.** On peut penser que le professionnel effectue une meilleure estimation de la valeur du bien compte tenu des caractéristiques du logement et du marché local.

	Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire bailleur
Montant moyen de l'infériorité	179,81 €	172,66 €	185,68 €	213,67 €	132,87 €
Taux moyen de l'infériorité	12 %	11 %	12 %	13 %	10 %

CONCLUSION

« Mieux vaut louer un logement nu assez grand dans le XX^e par l'intermédiaire d'une agence qu'un petit studio meublé situé dans le XVI^e et géré directement par le bailleur. »

Cela pourrait être la conclusion de cette étude. Les logements ayant des loyers supérieurs au maximum autorisé accusent des caractéristiques spécifiques. Sur certains points, il ne s'agit pas d'une surprise et le fait que les petites surfaces soient les plus concernées par les abus de leurs propriétaires ne devrait guère nous étonner.

La problématique concerne les moyens d'action des locataires. Bien sûr, les textes prévoient une procédure permettant au locataire de contester le loyer applicable et d'en demander une diminution. Mais, cela demeure assez délicat à mettre en place. Il ne s'agit nullement de complexité de la procédure (il suffit de se rapprocher en premier lieu la Commission départementale de conciliation dont la saisine est gratuite) mais des relations qui risquent de se dégrader très rapidement entre le locataire et le propriétaire.

N'oublions pas que les parties au bail vont être en contact permanent : commencer immédiatement par une action en contestation du loyer n'est pas forcément la meilleure façon de commencer une relation qui risque, du coup, de s'envenimer rapidement.

C'est pourquoi plusieurs mesures doivent être prises.

- Tout d'abord, l'information des locataires doit être améliorée afin de déterminer au stade même de la candidature la licéité du loyer proposé ou non. Cette information doit être identique sur tous les supports (annonces en vitrine, Internet, papier...).
- Ensuite, il convient que les professionnels de l'immobilier refusent les demandes des bailleurs visant à proposer un loyer supérieur au maximum légal.
- Enfin, le dispositif de plafonnement des loyers doit être étendu aux autres zones concernées, en premier lieu la banlieue parisienne, mais également certaines régions tel le sud de la France, Rhône-Alpes...

ANNEXES

CONTEXTE

✚ Le plafonnement des loyers : généralités

La procédure de plafonnement des loyers s'applique dans les « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social »³.

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

A l'heure actuelle, seule la ville de Paris *intra-muros* est concernée par le plafonnement des loyers et certaines déclarations ont laissé sous-entendre que le dispositif ne serait pas étendu. C'est oublier que sont également visées, outre la patrie de Sainte Geneviève, plus d'une vingtaine d'agglomérations¹ : Lyon Marseille, Toulouse et Bordeaux par exemple, mais également Annecy, Grenoble, La Rochelle, Lille, Montpellier, Nantes, Nice ou Strasbourg. Au total, ce sont 28 agglomérations qui sont concernées par ce dispositif. **Nous attendons donc qu'il se mette en place dans d'autres zones que Paris, ne serait-ce qu'en proche banlieue.** Sur ce point, il paraît totalement aberrant que les communes limitrophes à la capitales ne soient pas encore concernées dans la mesure où les loyers, sur certaines villes, sont supérieurs à ceux que l'on peut constater dans quelques quartiers parisiens.

22

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

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

Au regard de ces éléments, l'observatoire fixe alors un loyer médian par mètre carré de surface habitable (m² SHAB). La détermination de ce montant résulte donc d'une observation économique du marché locatif au regard des caractéristiques du logement.

Une fois le loyer médian fixé, il est procédé au calcul du loyer de référence minoré (- 30 %) et majoré (+20 %). Ainsi, pour un loyer médian de 20 €/m² SHAB, le loyer minoré est de 14 €/m²/SHAB et le majoré de 24 €/m² SHAB.

Le préfet publie alors un arrêté⁴ reprenant l'ensemble de ces données pour chaque catégorie de logements et selon leur localisation géographique.

³ Art. 17 de la loi du 6 juillet 1989.

⁴ Arrêté n° 2015 176-0007 pour la ville de Paris.

Le loyer est déterminé librement par le bailleur, mais dans la limite du loyer de référence majoré. **C'est ce montant qui a été pris en compte dans le cadre de cette étude.**

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

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

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

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

3° Elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur. Ainsi, la seule présence d'un ascenseur ou d'un gardien ne peut justifier l'application d'un complément de loyer. Il en est de même lorsque le bailleur invoque la réalisation de travaux d'économie d'énergie améliorant le logement alors même qu'en parallèle il en récupère une partie du coût auprès du locataire⁵.

23

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

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

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

⁵ Lorsque le bailleur réalise des travaux d'économie d'énergie répondant à certains critères de performance, il lui est possible, sous certaines conditions, de demander au locataire le versement d'une contribution pour le partage des économies de charges ainsi engendrées (art. 23-1 de la loi du 6 juillet 1989). Le montant de cette contribution varie selon les situations. Il est fixe, non révisable et n'est pas inclus dans le loyer (c'est pourquoi ce dispositif est appelé « *troisième ligne* » car il s'agit d'une ligne supplémentaire qui se rajoute sur la quittance, après celles relatives aux loyer et charges locatives).

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

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

✚ Le plafonnement des loyers à Paris

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

Concrètement, la capitale a été divisée en 80 quartiers (Archives, Notre-Dame des Champs, Bercy, Grenelle, Belleville...), soit 4 par arrondissement, quartiers qui ont ensuite été regroupés en 14 secteurs géographiques.

Ces secteurs ne sont pas constitués en fonction de la localisation des quartiers mais au regard des caractéristiques communes des immeubles qui s'y trouvent (quartiers prestigieux de la capitale...). A titre d'exemple, les quartiers *Quinze-Vingts* (XII^e) et *Parc de Montsouris* (XIV^e) sont tous les deux classés dans le secteur géographique n° 11.

Un arrêté préfectoral en date du 25 juin 2015⁶ est venu déterminer, pour chacun de ces secteurs géographiques, les montants des loyers de référence (loyer médian, loyer minoré, loyer majoré) pour les locations nues et meublées. Et conformément à la réglementation, il vise, pour chaque situation, le nombre de pièces du logement et la période de construction de l'immeuble.

Extrait de l'arrêté préfectoral applicable à Paris

Secteur géographique	Nombre de pièces	Epoque de construction	Locations non meublées			Locations meublées			
			Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
1	1	Avant 1946	31,3	37,6	21,9	3,4	34,7	41,6	24,3
		1946-1970	29,3	35,2	20,5	3,2	32,5	39,0	22,8
		1971-1990	31,9	38,3	22,3	3,5	35,4	42,5	24,8
		Après 1990	34,1	40,9	23,9	3,8	37,9	45,5	26,5
	2	Avant 1946	28	33,6	19,6	3,1	31,1	37,3	21,8
		1946-1970	24,5	29,4	17,2	2,7	27,2	32,6	19,0
		1971-1990	23,8	28,6	16,7	2,6	26,4	31,7	18,5
		Après 1990	27,9	33,5	19,5	3,1	31,0	37,2	21,7
	3	Avant 1946	26,4	31,7	18,5	2,9	29,3	35,2	20,5
		1946-1970	24,4	29,3	17,1	2,7	27,1	32,5	19,0
		1971-1990	26,6	31,9	18,6	2,9	29,5	35,4	20,7
		Après 1990	25,7	30,8	18,0	2,8	28,5	34,2	20,0
	4 et plus	Avant 1946	27,3	32,8	19,1	3,0	30,3	36,4	21,2
		1946-1970	23,1	27,7	16,2	2,5	25,6	30,7	17,9
		1971-1990	23,9	28,7	16,7	2,6	26,5	31,8	18,6
		Après 1990	27,3	32,8	19,1	3,0	30,3	36,4	21,2

⁶ Arrêté n° 2015 176-0007 pour la ville de Paris.

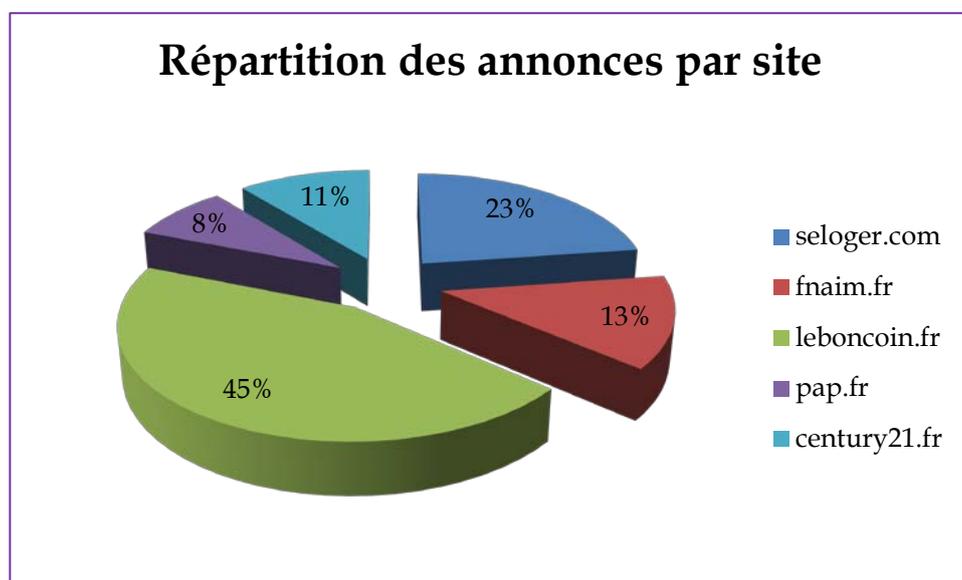
Le but de cette enquête est de vérifier si les loyers proposés par les bailleurs ou les agences immobilières sont conformes et n'excèdent pas le maximum légal. La comparaison du loyer s'est donc faite entre le montant proposé par le propriétaire et le montant maximum tel qu'il résulte du loyer de référence majoré. Cette étude ne s'est effectuée que sur des annonces publiées sur Internet. Elle a été réalisée à cheval sur les mois de septembre et d'octobre 2015.

Au total, ce sont 650 annonces qui ont été prises en compte.

✚ Les sites concernés

Nous avons étudié les annonces sur différents sites Internet, à savoir : seloger.com, fnaim.fr, leboncoin.fr, pap.fr, et century21.fr.

La répartition des annonces entre ces sites est la suivante :



Nous n'avons nullement choisi ou présélectionné les annonces. Sur chaque site, nous avons pris la première annonce qui se présentait à nous : si elle était recevable, nous l'enregistrons, à défaut, nous passons à la suivante, et ainsi de suite. La prise en compte des annonces s'est donc faite de façon aléatoire.

✚ Les critères de recevabilité des annonces

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

- ① Tout d'abord, elle doit impérativement mentionner le montant du loyer « hors charges » ou, à défaut, le montant de la provision pour charges afin d'en déduire le loyer. Les annonces mentionnant un loyer « charges comprises » (CC) ont été rejetées car il devenait impossible de déterminer si le propriétaire respectait effectivement les règles de plafonnement applicables.

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

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

③ Autre élément indispensable : le nombre de pièces du logement. Nous n'avons pas eu de litiges particuliers sur ce point : lors de nos recherches, la quasi-totalité des annonces mentionnaient le nombre de pièces principales.

④ Enfin, le logement doit pouvoir être localisable géographiquement. En effet, les plafonds de loyer variant selon le quartier du bien (Sorbonne, Roquette, Montparnasse, Ternes...), on ne peut contrôler le montant pratiqué par le bailleur sans cette information. Par conséquent, n'ont été retenues que les annonces dans lesquelles l'adresse exacte du logement figurait ou lorsque la zone géographique était suffisamment précise pour en déterminer le quartier. Lorsqu'un logement pouvait éventuellement se trouver à cheval sur plusieurs quartiers (Odéon et Val de Grâce par exemple), nous avons, soit pris en compte le plafond de loyer le plus élevé des deux zones, soit écarté tout simplement l'annonce lorsque la localisation devenait trop imprécise

Deux autres critères étaient également à prendre en compte, mais non de manière impérative. Le premier concerne le caractère meublé ou non du logement, le loyer maximum variant selon le cas. Nous avons pris le parti de considérer comme meublé tout logement dont l'annonce serait imprécise sur cette question, mais finalement cela n'a pas été nécessaire : le type de location était effectivement mentionné sur toutes les annonces que nous avons étudiées.

Le second critère complémentaire concerne la période de construction de l'immeuble. Dans la mesure où il s'agit d'un critère de fixation du loyer, connaître cette date est primordial. A titre d'exemple, un logement meublé d'une pièce situé dans le quartier d'Odéon a un loyer maximum de 40,30 €/m² si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 36,40 €/m² s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40 m², cela représente une différence de loyer de 156 €/mois, ce qui est loin d'être négligeable !

Or, pour un grand nombre d'annonces, cette information ne figurait pas. Nous avons donc dû prendre en compte cette difficulté. Lorsque l'annonce faisait référence à un immeuble « récent », nous avons considéré qu'il était construit « Après 1990 ».

Si l'immeuble est qualifié d'« haussmannien » ou est « en pierres de taille », nous avons estimé qu'il a été édifié « Avant 1946 ».

Lorsque l'annonce ne comportait aucune indication permettant de déterminer la période de construction, nous avons systématiquement pris en compte la période pour laquelle le montant du loyer maximum était le plus élevé. Cela signifie donc que les résultats de cette enquête constituent un minimum quant à la bonne application ou non du plafonnement des loyers : un loyer considéré comme conforme pourrait en réalité ne pas l'être s'il s'avérait que l'immeuble avait été construit à une autre période.

Exemple

Prenons cette annonce que nous avons rencontrée : logement meublé de 2 pièces, d'une superficie de 30 m² et situé dans le quartier « *Clignancourt* ». Le loyer pratiqué par le bailleur est de 875 €. Dans la mesure où la période de construction n'était pas mentionnée, nous avons choisi le montant le plus élevé applicable à la situation, à savoir 30,5 €/m², ce qui correspond à un immeuble édifié entre 1971 et 1990. Dans ce cas, le loyer maximum étant alors de 915 € (30 x 30,5 €), le bailleur est conforme puisqu'il pratique un montant de 875 €.

Or, s'il s'avérait que l'immeuble avait été construit entre 1946 et 1970, le loyer maximum ne serait plus que de 26,9 €/m², soit 807 €. Le bailleur, avec ses 875 €, serait alors en contradiction avec la loi... **Notre étude représente donc une vision *a minima* de la bonne ou mauvaise application des règles relatives au plafonnement des loyers.**

Enfin, la question se posait concernant l'existence d'un éventuel « complément de loyer ». Dans le cadre de nos recherches, **nous n'avons vu aucune annonce mentionner expressément l'application d'un tel complément.** Or, comme indiqué précédemment, le complément de loyer rend en fait le loyer libre de sorte qu'il n'est pas soumis à plafonnement.

Par sécurité, nous avons pris la décision d'écarter certains logements : appartements de grande taille, luxueux, et situés dans un quartier prestigieux, maisons individuelles... Nous nous sommes également attachés aux caractéristiques des logements (grande hauteur sous plafond et décoration luxueuse...). De même, lorsque le montant du loyer proposé était important (supérieur à 2 000 ou 3 000 €, par exemple) *et* qu'il en ressortait une différence très importante avec le loyer maximum autorisé, nous avons mis l'annonce de côté, supposant qu'un complément était appliqué, sauf si l'annonce ne mentionnait pas de caractéristiques particulières en justifiant l'existence.

Cela ne signifie pas que nous avons rejeté les offres de logement portant sur des immeubles de standing, loin de là : difficile de concevoir un complément de loyer lorsque vous louez un 15 m² au 6^{ème} étage sans ascenseur...

✚ Les caractéristiques de la location

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

Ainsi, avons-nous dans notre échantillon un partage égal entre les locations nues et meublées (50 % chacune).

Quant au recours à un professionnel de l'immobilier, **48 %** des annonces concernent des logements dont la mise en location est assurée par une agence tandis que **52 %** le sont directement par un particulier.