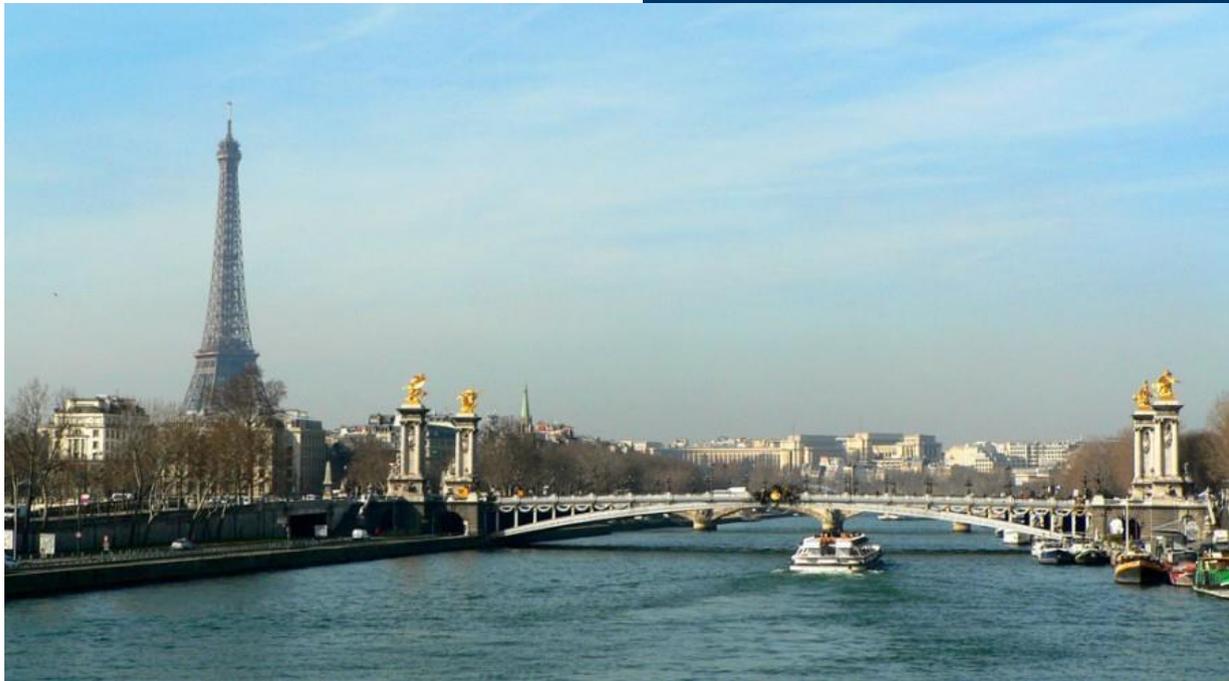


Plafonnement des loyers à Paris



Seulement 62 % des annonces conformes

CLCV

25 octobre 2016

SOMMAIRE

SYNTHESE	4
RESULTATS DE L'ENQUETE	10
Propos liminaires : la petite annonce	11
Petites annonces en folie : mini-florilège	11
Encadrement des loyers et relocation : les valeurs de l'arrêté préfectoral	13
Taux de conformité des loyers proposés	15
Les loyers supérieurs au maximum légal	21
Les loyers conformes	27
Conclusion	29
ANNEXES	31
Contexte	31
Modalités de réalisation de l'enquête	34

Les locataires et bailleurs qui souhaitent avoir des informations sur l'encadrement
des loyers peuvent contacter la CLCV Paris :
29 rue Alphonse Bertillon
75015 Paris
Tél. : 01.75.43.30.40

TAUX DE CONFORMITÉ

62%



en 2015 : 58%
+ 1/3 des loyers
ne respectent pas la loi

AGENCES VS PARTICULIERS



75%

Agences
(70% en 2015)



51%

Particuliers
à particuliers
(47% en 2015)



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

CONFORMITÉ DES LOGEMENTS

+ c'est grand, + c'est sûr

54% studios



54%
Meublés

66% 2/3 pièces



72%
Location
nue

88% 4 pièces



MOYENNE DE DÉPASSEMENT



115 €
/mois

1384 € / an

Taux moyen
de dépassement : 17%

800 annonces



Studios



2 pièces



3 pièces



4 pièces
et plus



SYNTHESE

① Le but de cette enquête est de vérifier la bonne application de l'une des principales dispositions de la loi ALUR : l'encadrement des loyers dans la capitale. Elle fait suite à l'étude réalisée en 2015 sur le même thème et dans les mêmes conditions.

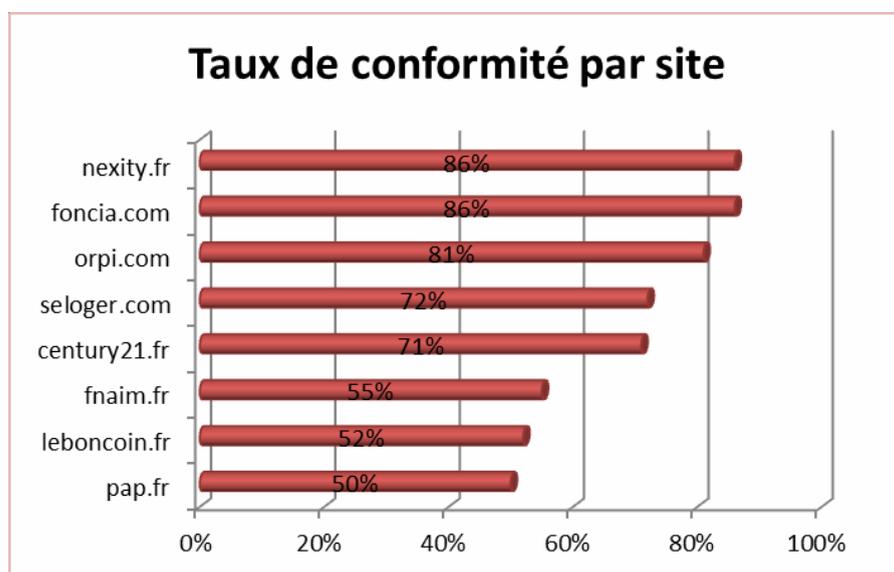
Pour ce faire, nous avons consulté des annonces sur huit sites Internet différents, à savoir : century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, leboncoin.fr, nexity.fr, orpi.com, pap.fr et seloger.com.

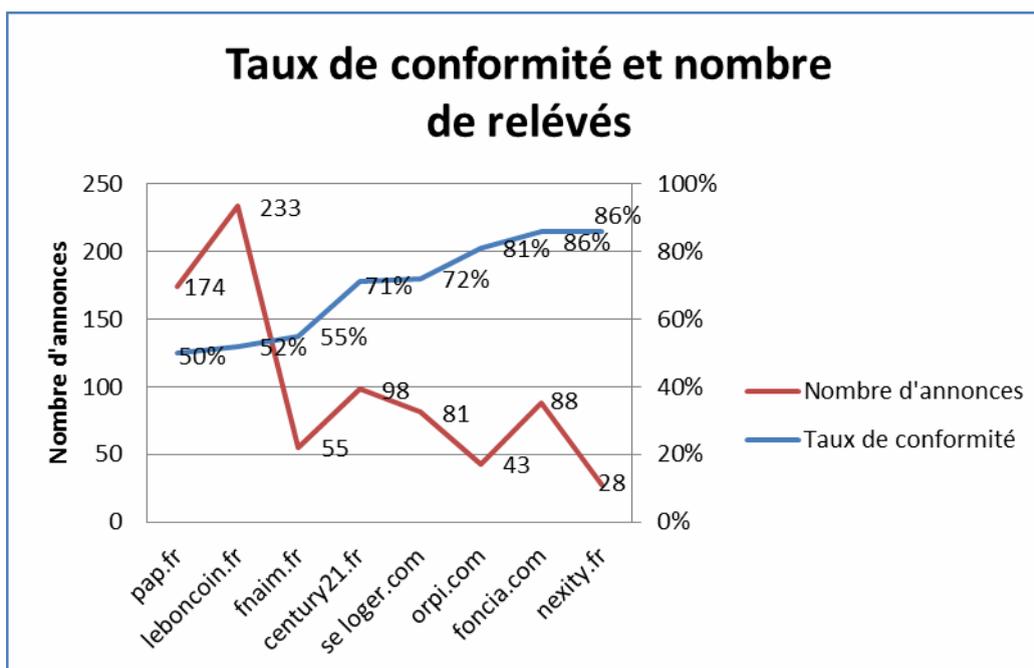
Les annonces n'ont pas été ciblées mais, au contraire, prises au hasard au fil de la navigation sur ces sites. Tout au plus avons-nous parfois fixé certains critères afin de parvenir à une répartition homogène de notre panel. Nous n'avons retenu que celles qui permettaient de déterminer avec précision le montant du loyer et vérifier si le plafond était respecté ou non (indication du loyer hors charges, superficie et nombre de pièces, localisation géographique...).

Au total, ce sont **800 annonces** qui ont été retenues, avec un partage égal entre locations nues et meublées d'une part, et propriétaire bailleur et agent immobilier d'autre part.

38 % des loyers ne sont pas conformes et excèdent, en moyenne, de 115,39 € /mois, soit 1 384,68 € à l'année, le montant maximum applicable.

② Les différents sites affichent des taux de conformité assez disparates : de 50 % à 86 %.





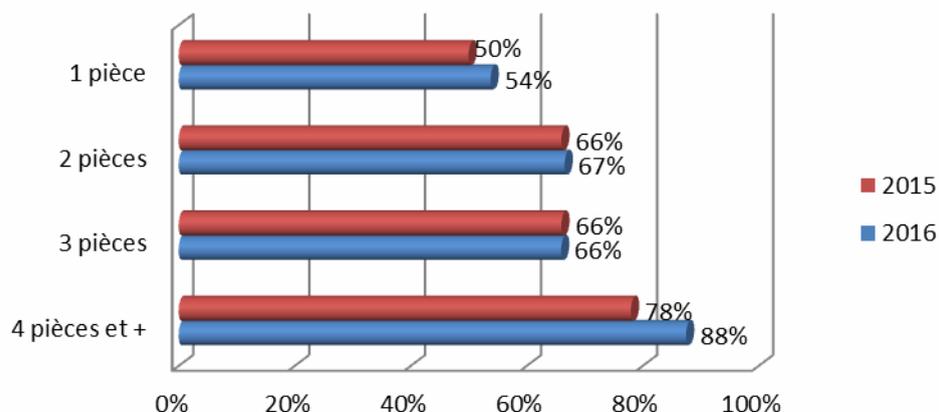
Il est vrai que le nombre d'annonces prises en compte varie également d'un site à l'autre. Ainsi, Nexity bénéficie d'un bon taux de conformité, mais peut-être le faible nombre de relevés a-t-il eu une incidence. On ne peut cependant pas forcément faire de liens directs entre ces deux facteurs. A titre d'exemple, Foncia obtient le même score que Nexity avec trois fois plus d'annonces recueillies.

③ Par ailleurs, l'étude met en évidence l'incidence du respect du plafonnement des loyers selon le recours à un agent immobilier. **Ainsi, 75 % des annonces passées par un professionnel sont conformes, contre 51 % pour un particulier.** Ces résultats sont meilleurs qu'en 2015, ces taux étaient alors respectivement de 70 % et 47 %. A noter toutefois que les agents immobiliers devraient avoir, en tant que professionnels, un taux bien plus élevé et se doivent de refuser, tant d'un point de vue juridique que déontologique, toute demande émanant d'un propriétaire exigeant un loyer qui excède les plafonds applicables.

④ En parallèle, les abus se concentrent principalement sur les petites surfaces.

Ainsi, 54 % des annonces concernant un studio ont un loyer conforme, contre 88 % pour un 4 pièces. Ces résultats sont légèrement meilleurs que ceux de 2015, **mais mettent malheureusement en exergue cette pratique des bailleurs consistant à fixer un loyer abusivement élevé pour les petits logements.** Or, ce sont principalement les jeunes et étudiants qui en sont locataires, soit un public relativement fragile économiquement.

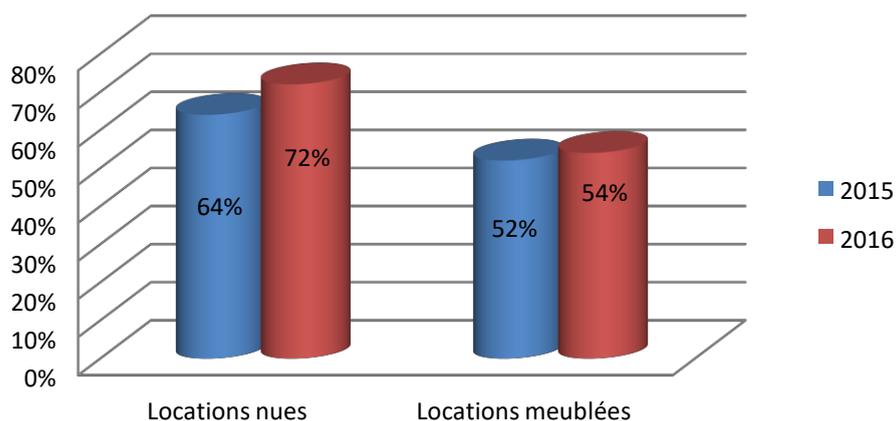
Taux de conformité et nombre de pièces du logement



⑤ Le taux de conformité varie également en fonction du caractère meublé ou non du logement. **Ainsi, 54 % seulement des annonces concernant un meublé sont conformes, contre 72 % pour les logements nus.**

Cette tendance était identique en 2015. On le constate également dans le montant même du dépassement. **Celui-ci est de 129 € pour un meublé alors qu'il n'est « que » de 93 € pour une location nue.**

Taux de conformité selon le caractère meublé ou non du logement



⑥ Enfin, nous notons d'importantes différences d'un arrondissement à l'autre. Ainsi, le taux de conformité des loyers varie entre 38 % (I^{er}) et 82 % (XIII^e).

Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	2 %	38 %	XI	7 %	63 %
II	2 %	77 %	XII	5 %	55 %
III	3 %	50 %	XIII	6 %	82 %
IV	2 %	50 %	XIV	5 %	73 %
V	3 %	46 %	XV	13 %	66 %
VI	2 %	61 %	XVI	10 %	68 %
VII	3 %	71 %	XVII	8 %	62 %
VIII	2 %	68 %	XVIII	8 %	59 %
IX	4 %	43 %	XIX	5 %	58 %
X	5 %	56 %	XX	6 %	64 %

Il faut toutefois tempérer ces données. Tout d'abord, cela représente un échantillon de petite taille pour chaque arrondissement. Ensuite, la taille des petits arrondissements du cœur de Paris est difficilement comparable avec d'autres, tels que le XV^e ou le XVI^e, bien plus conséquents. On peut donc dire qu'il y a une certaine homogénéité dans ces résultats, surtout qu'au final, **17 arrondissements ont un taux supérieur ou égal à 50 % et 9 d'entre eux à 62 %, qui correspond au taux moyen de conformité dans le cadre de notre étude.**

Ces résultats sont meilleurs que ceux de 2015 puisque lors de notre précédente enquête, seulement 11 arrondissements avaient un taux de conformité supérieur ou égal à 50 %.

⑦ **En conclusion, même si la situation est meilleure qu'en 2015, elle n'est pas pleinement satisfaisante puisque 38 % des loyers ne sont pas conformes et que les petites surfaces continuent de faire l'objet d'abus. Toutefois, nous pensons que ces résultats mettent en exergue une prise de conscience, tant des bailleurs que des professionnels. Si cette tendance se poursuit, le taux de conformité devrait être bien meilleur d'ici deux ou trois années.**

C'est pourquoi plusieurs mesures doivent être prises

- Tout d'abord, l'information du candidat locataire doit être la plus précise possible et les règles doivent s'appliquer aussi bien aux professionnels de l'immobilier qu'aux particuliers. Il s'agit notamment de préciser le montant de la provision pour charges et, le cas échéant, du complément de loyer.
- Ensuite, des sanctions doivent être expressément prévues par les textes en cas d'infraction. La loi ALUR a instauré des amendes lorsque le bailleur exige du candidat locataire un document interdit par les textes¹ (3 000 € pour les particuliers, 15 000 € pour les personnes morales) ou en cas de délivrance d'un congé frauduleux (6 000 € - 30 000 € ici encore selon la

¹ Article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989.

nature du propriétaire). Une amende pourrait donc tout à fait être prévue en cas de proposition d'un loyer excédent le maximum autorisé.

- Enfin et surtout, le dispositif de plafonnement des loyers doit être étendu le plus rapidement possible aux autres zones concernées, outre la banlieue parisienne où le processus est en marche.

RESULTATS DE L'ENQUETE

Un an. Un an que la mesure phare de la loi ALUR² concernant l'encadrement des loyers est applicable à Paris. Tout a été dit, ou écrit, sur ce sujet déchaînant les passions. Entre les tenants d'Assar Lindbeck qui estimait, en 1971, que « *le contrôle des loyers est le moyen le plus efficace de détruire une ville, avec le bombardement* » et ceux qui comparent purement et simplement cette disposition à une mesure de police digne de la Corée du Nord, le sujet est loin de faire l'unanimité. Il est même clivant politiquement, sans nuance.

Pourtant, au-delà de ces postures de principe, il serait intéressant de rappeler l'objectif d'une telle mesure dont, selon nous, le principal défaut est d'être arrivée trop tard. En effet, il s'agit de contenir les augmentations de loyer dans des zones extrêmement tendues, facilitant ainsi l'accès au logement et limitant la *gentryfication* de certains quartiers.

Un an après, Paris semble-t-elle en détresse ? Sa situation est-elle semblable à une ville bombardée, du moins économiquement ? Et si cette mesure ne constituait en fait qu'une disposition de bon sens afin de ramener à la réalité des propriétaires trop gourmands qui pratiquent des loyers totalement abusifs ou disproportionnés eu égard aux caractéristiques du logement en question ?

Nous avons, en novembre 2015, publié une première étude sur l'application du dispositif. A l'époque, 42 % des loyers pratiqués dans la capitale étaient illégaux car supérieurs au maximum autorisé. En 2016, comme nous allons le constater, le taux de non-respect, bien que toujours important, a diminué. Preuve s'il en faut que l'encadrement des loyers est enfin passé dans les mœurs et que de nombreux bailleurs n'y voient nul inconvénient.

UN PEU DE TERMINOLOGIE : FAUT-IL PARLER D'« ENCADREMENT » OU DE « PLAFONNEMENT » DES LOYERS ?

La loi ALUR n'emploie aucun de ces termes et se contente uniquement de décrire le dispositif consistant, pour les bailleurs, à ne pouvoir pratiquer un loyer excédant un certain montant. C'est son décret d'application du 10 juin 2015 qui fait référence à la mise en œuvre « *du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers* ». L'expression correcte à reprendre serait donc « *encadrement des loyers* ». Pourtant, contrairement à toute orthodoxie juridique, nous parlerons de « *plafonnement des loyers* », ceci pour deux raisons.

La première est d'ordre philosophique : la loi ALUR ne fixe qu'un montant maximum à ne pas dépasser. Le loyer est donc déterminé librement (du moins théoriquement), sans pouvoir dépasser un plafond.

La seconde est d'ordre pratique : on l'oublie souvent, mais l'encadrement des loyers existe depuis 2012, date à laquelle l'évolution des loyers de certains logements mis à la location a été encadrée en fonction du loyer pratiqué au précédent locataire. Il s'agit ici d'un mécanisme totalement distinct de la loi ALUR et qui s'y superpose. C'est donc pour différencier clairement ces deux dispositifs que nous employons, pour les mesures issues de la loi Duflot l'expression « *plafonnement des loyers* » et pour celles visant la limitation de l'évolution des loyers à la relocation, l'expression « *encadrement des loyers* ».

² Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, publiée le 26 mars 2014, dite « *loi ALUR* » ou encore « *loi Duflot* », du nom de la Ministre qui a porté le texte.

PROPOS LIMINAIRES : LA PETITE ANNONCE

Dans le cadre de cette étude, nous avons retenu 800 annonces immobilières³ (contre 650 l'année dernière). Or, pour parvenir à ce nombre, ce sont plus de 2 000 annonces que nous avons visionnées, parcourues ou lues. Et le moins que l'on puisse dire, c'est que leur qualité rédactionnelle est extrêmement hétérogène (nous avons d'ailleurs déjà fait ce constat lors de notre enquête de 2015).

Si, généralement, les annonces des professionnels de l'immobilier sont précises, que ce soit au sujet du montant des provisions pour charges, de la localisation géographique ou de l'année de construction de l'immeuble, il en va parfois tout autrement lorsqu'un particulier en est l'auteur. D'aucuns ne se contentent que de quelques lignes lacunaires, mentionnant tout juste l'arrondissement dans lequel se situe le bien tandis que d'autres, au contraire, ne sont pas avares en détails et vont jusqu'à fournir un descriptif très complet de l'ensemble du mobilier que comprend le logement.

Nous avons déjà soulevé la question de l'amélioration de l'information du consommateur au stade de la petite annonce, afin que celui-ci ait une connaissance la plus précise possible du logement sur lequel il souhaite porter son dévolu, tant d'un point de vue financier (montants bruts du loyer, des charges et du complément de loyer le cas échéant) que géographique (arrondissement, commune...). Il est prévu un texte sur cette question et celui-ci devrait être publié d'ici peu, ce que nous ne pouvons qu'agrèer. Malheureusement, il ne concerne que les professionnels et non les particuliers.

Nous pensons que l'obligation d'information précontractuelle devrait concerner toutes les personnes concernées par la vente ou, en ce qui nous concerne ici, la location d'un bien, qu'il s'agisse d'un professionnel ou d'un particulier.

PETITES ANNONCES EN FOLIE : MINI-FLORILEGE

Chaque auteur de petites annonces y va de son propre style, de ses remarques, parfois amusantes, parfois navrantes. Certaines mentions sont clairement illégales, d'autres mettent en exergue des pratiques ou comportements contestables. Quelques exemples de ce que nous avons pu rencontrer durant la réalisation de cette étude (NB : selon les cas, ces annonces ont pu être retenues ou non pour le volet statistique de l'enquête).

Virement automatique obligatoire

Un bailleur impose à ses futurs locataires de payer le loyer par virement automatique.

Une telle exigence est illégale : toute clause de ce type est formellement prohibée et le modèle de bail type obligatoire ne contient aucune disposition en ce sens. Par ailleurs, un propriétaire ne peut exiger d'un candidat locataire une autorisation préalable de virement automatique ; il encourt une amende de 3 000 €⁴.

³ La méthodologie détaillant la façon dont nous avons procédé pour retenir ces annonces est décrite dans les annexes.

⁴ Voir les articles 4 et 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que le décret du 5 novembre 2015.

⚡ Attention au chat : risque d'allergie !

Un propriétaire met en ligne une photo de son félin domestique sur le lit du logement loué et précise à l'attention du candidat locataire « *ne pas être allergique au chat* ». L'annonce ne dit pas s'il faut ou non nourrir le chat en question... Mais, plus sérieusement, l'information demeure intéressante pour les personnes effectivement allergiques.



⚡ Discrimination

Qu'un bailleur choisisse librement son locataire est tout à fait normal. Que les critères qu'il pose soient discriminant ne l'est nullement : voir ce propriétaire qui propose une chambre à louer dans son appartement « *pour femme seulement* » (cela peut éventuellement se comprendre si le bailleur est également une femme), avec obligation pour la candidate de présenter par mail ses « *âge, origine et profession [sic]* ».

⚡ Vive le sport !

Un deux pièces au 6^{ème} étage, par escalier de service, loué 1 000 €, charges comprises. Que le logement soit situé dans un immeuble de grand standing ne rend pas forcément l'ascension plus agréable (ou moins douloureuse). Mais le propriétaire, en galant homme, précise « *Les six étages à monter [...] vous sculpteront des jambes de déesse !* ». Avis aux amateurs (ou amatrices en l'occurrence...).

⚡ Logement pour une seule personne, et seulement une !

Pour un 2 pièces de 33 m², le bailleur indique très clairement dans l'annonce : « *pas de colocation, ni couple* ». Il est normal qu'un copropriétaire s'inquiète sur les modalités d'occupation de son logement, notamment pour ne pas être responsable en cas de sur-occupation. Mais, imposer une personne seule pour un 2 pièces, c'est pousser la prévention un peu trop loin...

✚ Pour la superficie, débrouillez-vous !

A louer, 700 € par mois, un logement de : 28 m² de surface au sol, mais de 3 m² en superficie *loi Carrez*, le tout pour un volume de 21 m³.



Tout le charme des logements sous les combles, où la simple station debout vous donne droit à un torticolis ...

ENCADREMENT DES LOYERS ET RELOCATION : LES VALEURS DE L'ARRETE PREFECTORAL

Chaque année, le préfet publie un arrêté modifiant les valeurs locatives permettant de déterminer le montant des loyers plafonds, arrondissement par arrondissement.

Pourtant, dire que le loyer est librement déterminé dans la limite de ce plafond est une erreur. En effet, en sus de ce dispositif, s'applique dans les zones tendues un mécanisme d'encadrement des loyers limitant la hausse que le bailleur peut pratiquer en cas de changement de locataire. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), sauf cas particuliers (logements vacants pendant 18 mois, première location, réalisation d'importants travaux...).

Partant de cela, quel bilan peut-on dresser de l'évolution de ces nouvelles valeurs locatives ?

Premier constat : sur un an, l'IRL est quasi nul (0,0175 %). Les loyers auraient donc dû rester très proches de ceux de l'année précédente.

Or, sur 80 quartiers parisiens, seuls 5 affichent une stabilité (+ 0,04 %) et 6 une baisse de 0,11 % en moyenne. Dans tous les autres quartiers, les loyers augmentent de 0,2 % à 1,18 %.

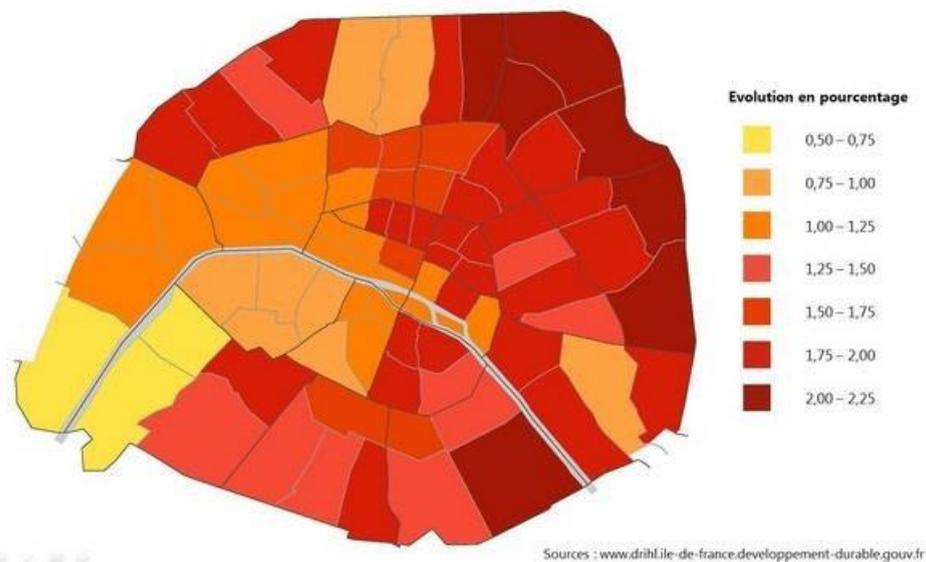
Si l'on regarde plus en détails, on observe que les évolutions sont très variables selon la taille des appartements et leur année de construction. Ainsi, dans 11 quartiers qui comprennent les Grands Boulevards, le Haut-Marais et la Sorbonne, les studios construits avant 1946 ont vu leurs loyers bondir de près de 7 %. Dans 7 quartiers du XIX^e, XX^e et du XIII^e, les loyers des 2 pièces construits entre 1946 et 1970 grimpent de 4,15 % et ceux des 3 pièces de 5,92 %. Les hausses sont encore plus importantes dans les logements meublés.

Il semble donc que les règles d'encadrement à la relocation ne soient pas connues, ni maîtrisées, voire respectées.

Evolution 2015/2016 des loyers de référence Logements non meublés

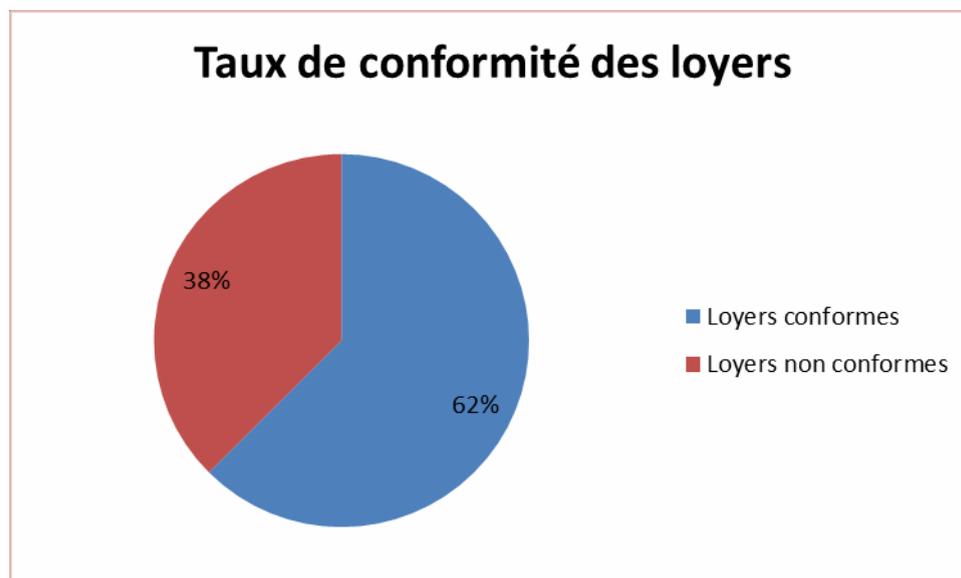


Evolution 2015/2016 des loyers de référence Logements meublés

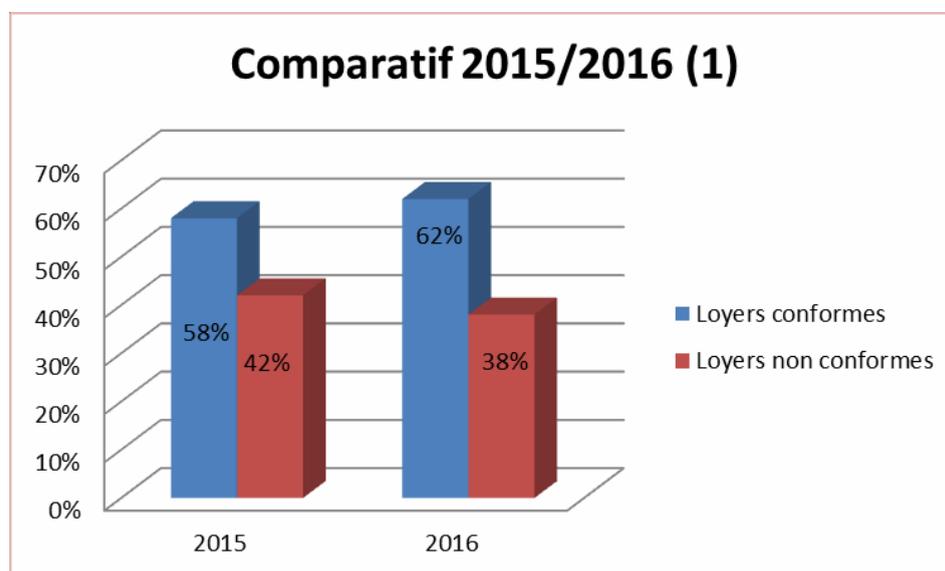


Sur la totalité des annonces

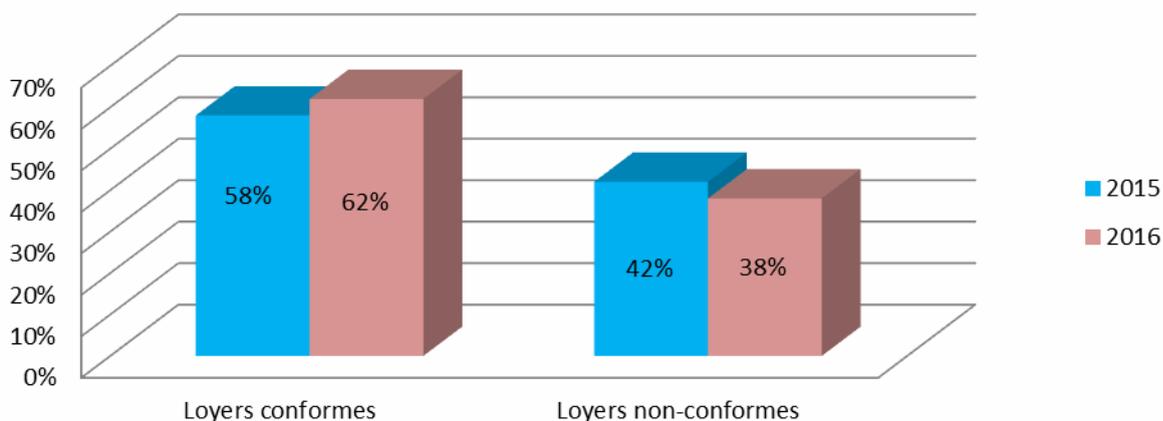
Sur les 800 annonces retenues, très exactement 500 proposaient un loyer inférieur ou égal au maximum légal, soit un taux de 62 %. Le nombre d'annonces non-conformes est donc de 300, ce qui représente un taux de 38 %.



On constate une amélioration par rapport à l'année précédente, puisque le taux de non-conformité était de 42 %. Il y a donc une diminution de 4 points, soit une diminution de 10 % environ.



Comparatif 2015/2016 (2)



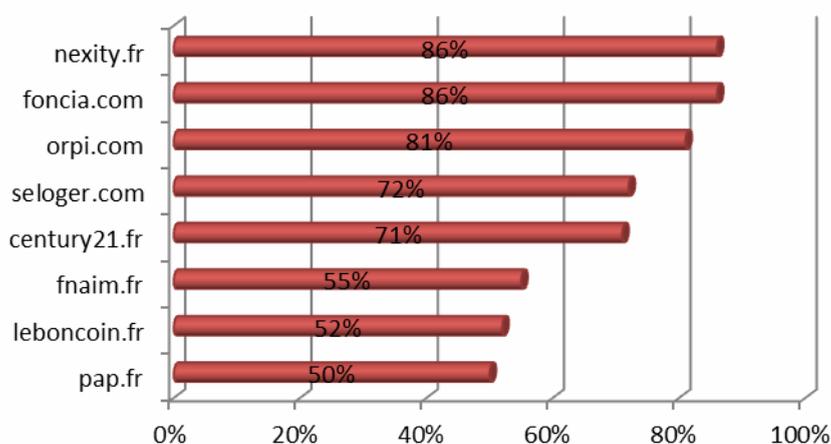
Ce résultat ne constitue qu'un minimum. Compte tenu de la méthodologie que nous avons adoptée dans le cadre de cette étude, nous avons pris le loyer de référence majoré le plus élevé lorsque la période de construction de l'immeuble n'était pas mentionnée. De fait, il s'agit d'une estimation à la baisse de sorte que le taux réel d'infraction est plus important. **Mais il n'en demeure pas moins que le plafonnement des loyers est mieux respecté qu'auparavant, ce qui montre bien que ce dispositif est de mieux en mieux accepté et appréhendé par les bailleurs.**

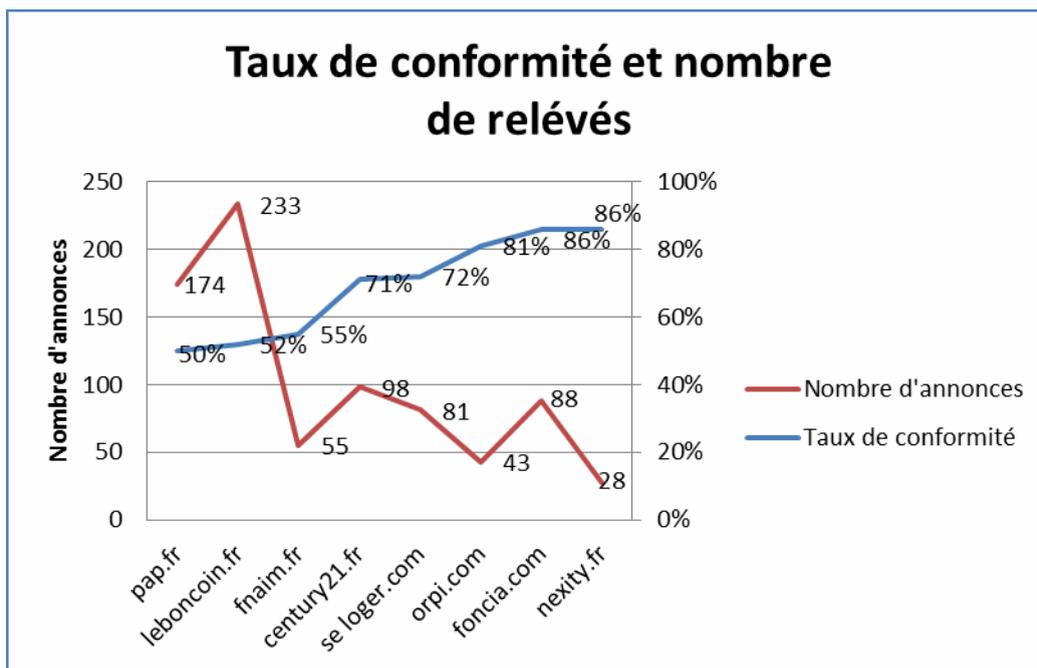
✚ Selon les sites Internet consultés

Si en 2015, nous avons effectué nos recherches sur 5 sites différents (century21.fr, seloger.com, fnaim.fr, pap.fr et leboncoin.fr), nous en avons ajouté 3 cette année : orpi.com, nexity.fr et foncia.com. Et ce sont précisément ces deux derniers qui sont en tête du classement des sites ayant le plus fort taux d'annonces conformes avec, à égalité, **86 %**. A noter, pour être complet, que le site nexity.fr a peut-être bénéficié du faible nombre d'annonces retenues au final (voir en annexe pour davantage de précisions sur la proportion de chaque site dans le panel).

Le site orpi.com a également un score tout à fait acceptable avec 81 %. En revanche, les résultats décroissent pour les sites suivants, avec 72 % pour seloger.com et arriver, au final à 50 % pour pap.fr, qui ferme notre classement en obtenant la plus mauvaise note.

Taux de conformité par site





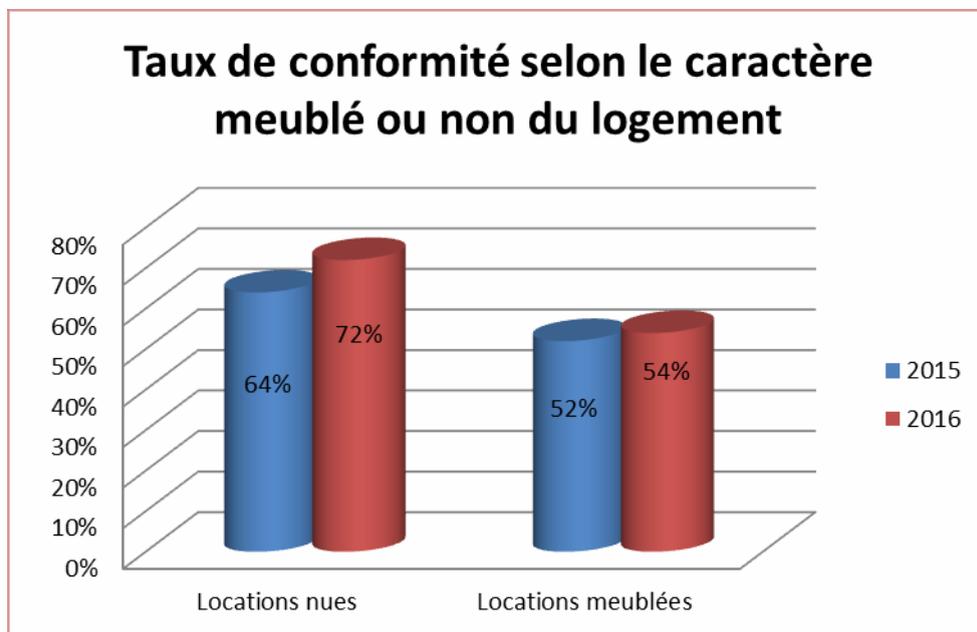
Il est vrai que le nombre d'annonces prises en compte varie également d'un site à l'autre. Ainsi, Nexity bénéficie d'un bon taux de conformité mais peut-être le faible nombre de relevés a-t-il eu une incidence. On ne peut cependant pas forcément faire de liens directs entre ces deux facteurs. A titre d'exemple, Foncia obtient le même score que Nexity avec pourtant trois fois plus d'annonces recueillies.

SITES	TAUX 2015	TAUX 2016	ECART	NOMBRE DE RELEVÉS 2015	NOMBRE DE RELEVÉS 2016
<i>nexity.fr</i>	---	86 %	---	---	28
<i>foncia.com</i>	---	86 %	---	---	88
<i>orpi.com</i>	---	81 %	---	---	43
<i>seloger.com</i>	72 %	72 %	---	148	81
<i>century21.fr</i>	80 %	71 %	-11 %	71	98
<i>fnaim.fr</i>	59 %	55 %	-7 %	87	55
<i>leboncoin.fr</i>	46 %	52 %	+13 %	291	233
<i>pap.fr</i>	53 %	50 %	-6 %	53	174

A part *Le bon coin*, dont le taux de conformité a augmenté d'une année sur l'autre (+ 13%), tous les autres sites que nous avons étudiés en 2015 ont vu leurs résultats diminuer. Ainsi, le groupe Century 21 passe de 80 % en 2015 à 71 % cette année. Les nouveaux arrivants, en plus de prendre la pole position, ont des résultats supérieurs à ceux des « historiques » de 2015 avec 81 % et 86 %.

✚ Le caractère meublé ou vide du logement

En 2015, nous constatons un écart important de 12 points entre les taux de conformité des loyers de locations nues et meublées, respectivement de 64 % et 52 %. Les propriétaires de logements meublés paraissent ainsi plus enclins à majorer leur loyer au-delà du maximum légal.



En 2016, cette tendance se confirme très largement. **Ainsi, alors même que le taux de conformité des locations nues augmente très nettement par rapport à 2015, atteignant 72 % (soit une augmentation de 13 %), celui des logements meublés stagne presque puisqu'il est de 54 % (+ 4 %).** L'écart se creuse et est donc, en 2016, de **18 points**.

De fait, on constate une réelle amélioration dans le comportement des bailleurs de logements nus, contrairement aux propriétaires de locations meublées, lesquels perdurent dans leurs pratiques illégales.

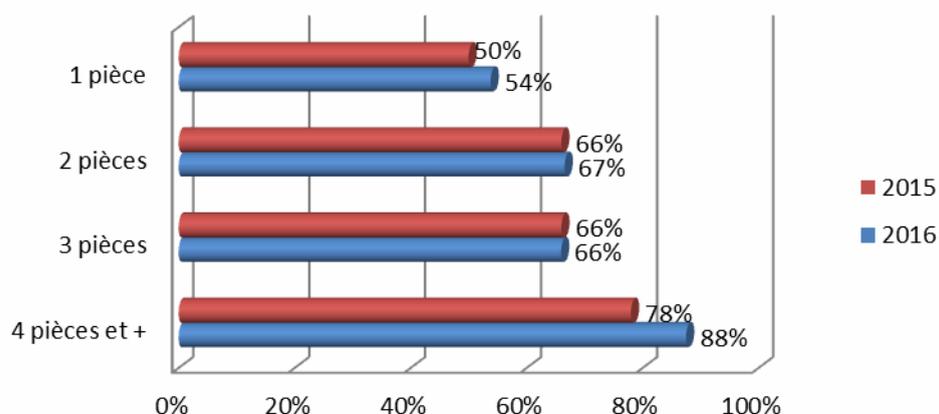
Ces résultats sont à mettre en corrélation avec le taux de conformité lié à la superficie du logement. Les petites surfaces sont principalement des locations meublées ; or, comme nous allons le voir, ce sont les studios qui ont le taux de conformité le plus faible.

✚ Conformité du loyer et nombre de pièces

Nous avons remarqué, lors de notre précédente étude, que certains logements étaient plus souvent sujet à voir leur loyer excéder les plafonds en vigueur que d'autres. Cela était manifeste pour les studios où 1 bailleur sur 2 était ici dans l'illégalité. A l'inverse, les grands logements avaient un taux de conformité plus important.

Nous avons exactement le même constat cette année : le taux de conformité du loyer augmente avec le nombre de pièces du logement. **S'il est de 54 % pour les studios, il est de 88 % pour les 4 pièces et plus.**

Taux de conformité et nombre de pièces du logement



Les petits et grands logements sont ceux qui voient leur taux de conformité augmenter le plus. **Les studios passent ainsi de 50 % à 54 % (soit 4 points de plus) tandis que les 4 pièces augmentent de 10 points (88 % contre 78 % en 2015).** En revanche, les superficies intermédiaires stagnent.

En conclusion, la fameuse chambre de bonne continue de faire l'objet de loyers abusifs. Cela est d'autant plus inadmissible que ce sont surtout les jeunes et étudiants qui en sont preneurs, une population d'autant plus fragile économiquement.

QUE FAIRE DES CHAMBRES DE BONNE ?

La ville de Paris vient d'annoncer son action consistant, d'ici 2020, à transformer 1 000 chambres de bonne.

Les fichiers fiscaux permettent d'estimer à 114 000 le nombre de ces « logements », dont la plus de la moitié est inférieure à 9 m², seuil de superficie minimale de décence en-deçà duquel un bailleur ne peut louer son bien.

Dans la mesure où une ville hyper-tendue comme Paris est constamment à la recherche de nouveaux logements, cette démarche paraît intéressante. Toutefois, la question se posera de savoir quelles sont les chambres de bonne qui vont être ainsi transformées. **La CLCV s'oppose à ce qu'un logement inférieur à 9 m² puisse être loué, quand bien même celui-ci serait-il totalement refait à neuf.**

Des regroupements de chambres de service pourraient être envisagés, mais encore faudrait-il qu'elles appartiennent à un même propriétaire, ce qui n'est pas toujours le cas.

Enfin et surtout, si des travaux sont en partie financés par les pouvoirs publics, il est impératif que les loyers pratiqués soient limités et inférieurs à ceux du marché. Il semblerait que ceux-ci seraient inférieurs de 20 % au loyer de référence, ce qui nous satisfait si effectivement ce montant est confirmé.

Malgré cela, si cette démarche de la ville de Paris est intéressante, elle ne permettra pas de mettre fin aux abus que subissent les locataires. **Il est indispensable, selon nous, que l'Administration fiscale soit sollicitée pour contrôler le montant des loyers pratiqués et sanctionner, le cas échéant, les bailleurs qui ne respectent pas les plafonds applicables.**

✚ Le recours à un agent immobilier

Le fait, pour un candidat locataire, de passer par l'intermédiaire d'un agent immobilier constitue-t-il une garantie de voir le logement doté d'un loyer correctement estimé ? En 2015, la réponse était clairement affirmative : le taux de conformité des loyers était de 70 % lorsqu'un professionnel intervenait dans la transaction, contre 47 % lorsque le logement était loué en direct par le propriétaire.



Cette année encore, les professionnels font montre d'une plus grande rigueur et d'une meilleure application des textes par rapport à un propriétaire louant directement son logement. **Les résultats sont sans appel, avec respectivement 75 % et 51 % de taux de conformité, soit un écart de 24 points !**

On peut remarquer que les résultats sont légèrement meilleurs qu'en 2015 et qu'ils suivent tous la même proportion. Comme indiqué plus haut, le taux d'annonces non conformes est passé de 42 % à 38 %, soit une diminution de 4 points, ce qui correspond peu ou prou à l'augmentation des résultats sur la conformité des annonces en cas de recours ou non à un professionnel. Cela montre que **l'appréhension du mécanisme de plafonnement des loyers est globale** et que les agents immobiliers et propriétaires bailleurs ont amélioré, dans les mêmes proportions, leurs pratiques.

✚ Taux de conformité et répartition géographique des logements

Parmi les critères définissant les plafonds de loyers figurent la localisation géographique du logement, chaque quartier de la capitale étant regroupé en plusieurs zones géographiques distinctes, avec leurs valeurs locatives propres (voir en annexe pour davantage d'information sur le zonage parisien).

La répartition des annonces par arrondissement varie entre 2 % et 13 %. Cela s'explique de différentes raisons. En effet, on constate que les taux les plus faibles se concentrent soit dans les arrondissements du centre de Paris, ceux qui sont les plus petits en termes de superficie (les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e principalement), soit dans les quartiers les plus prestigieux de la capitale, les 7^e et 8^e notamment). Or, nous avons rejeté bon nombre d'annonces dans ces zones, ceci en raison du risque que les logements puissent bénéficier d'un complément de loyer, ce qui aurait faussé notre étude (ici encore, voir en annexe la méthodologie adoptée pour la réalisation de cette étude).

Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	2 %	38 %	XI	7 %	63 %
II	2 %	77 %	XII	5 %	55 %
III	3 %	50 %	XIII	6 %	82 %
IV	2 %	50 %	XIV	5 %	73 %
V	3 %	46 %	XV	13 %	66 %
VI	2 %	61 %	XVI	10 %	68 %
VII	3 %	71 %	XVII	8 %	62 %
VIII	2 %	68 %	XVIII	8 %	59 %
IX	4 %	43 %	XIX	5 %	58 %
X	5 %	56 %	XX	6 %	64 %

A l'inverse, on constate que les arrondissements les plus grands ou peuplés sont ceux qui ont le taux de présence le plus important. C'est le cas pour le XV^e ou le XVI^e.

La répartition demeure cependant un peu plus équilibrée que lors de notre étude de 2015.

A l'époque, 8 arrondissements avaient un taux supérieur ou égal à 5 %⁵. En 2016, ils sont 11.

Le taux de conformité des loyers varie entre 38 % (I^{er}) et 82 % (XIII^e). **17 arrondissements ont un taux supérieur ou égal à 50 % et 9 d'entre eux à 62 %, qui correspond au taux moyen de conformité dans le cadre de notre étude.**

Ici encore, nous constatons un bien meilleur résultat par rapport à notre précédente enquête puisqu'en 2015, seuls 11 arrondissements avaient un taux de conformité supérieur ou égal à 50 %.

Si certains quartiers prestigieux ne sont pas parmi les mieux notés (le I^{er} par exemple), d'autres sont bien placés, tels les VIII^e (68 %) et VII^e (71 %). Les quartiers populaires (XX^e) se situent dans la moyenne, mais on peut constater que les XVIII^e et XIX^e ont des résultats inférieurs à la moyenne générale (avec respectivement 59 % et 58 %).

LES LOYERS SUPERIEURS AU MAXIMUM LEGAL

Le montant des loyers proposés

38 % des loyers sont supérieurs au maximum autorisé. Si, parfois, la différence relève davantage de la maladresse ou de l'erreur de calcul (quelques euros de plus par mois sur le loyer), certaines annonces montrent clairement la volonté de leur auteur de faire fi de toute réglementation applicable, compte tenu des montants proposés et du dépassement constaté. Or, toute fixation abusive du loyer conduit à un préjudice financier extrêmement important pour le locataire puisqu'il peut dépasser les 1 000 € (!) à la fin de l'année, voire largement plus comme nous pouvons le voir dans les exemples ci-dessous.

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

Nous avons contacté plusieurs agences ou bailleurs afin de demander des explications mais un seul nous a répondu (voir point ⑤).

① Ainsi ce logement dans le XVIII^e dont le loyer mensuel devrait être de 665,27 € alors qu'il est de 1 040 €, **soit une différence de 374,73 € par mois, ce qui représente un surplus de près de 4 500 € à la fin de l'année !** Le fait que la cuisine soit équipée ne constitue nullement un motif pour pratiquer un tel loyer. Si le bailleur estime le montant légal trop faible, libre à lui de garnir le logement d'un mobilier suffisant pour le louer en meublé.

② Ou encore ce logement loué 1 305 € dans le V^e et dont le descriptif, en sus des caractéristiques ci-contre, ne nous indique rien de plus qu'il s'agit d'un 2 pièces meublé au 3^{ème} étage sans ascenseur.

Pour un tel bien, le loyer aurait dû être de 809,60 € au plus, **soit un écart de 495,40 € par mois et de 5 944,80 € à l'année.**

③ Autre exemple, ce 3 pièces meublé loué 1 900 € dans le V^e au lieu de 1475 €. **Une différence de 425 € par mois et de 5 100 € à l'année.**

3 pièces meublé. Métro Place Monge. Idéal colocation.

Dans bel immeuble pierre de taille. Digicode, interphone. Au 6e ascenseur. Vue sur les toits de Paris. 3 pièces meublé d'environ 50 m², très clair. Galerie d'entrée desservant 3 chambres indépendantes, cuisine, salle de bains, wc séparés, dressing.

Loyer : 1.900 €/mois + 80 € de charges.

④ Voir également ce logement situé dans le X^e et dont le descriptif est assez sommaire.

Description du bien

A 2 MINUTES DU METRO JULES JOFFRIN DANS UN BEL IMMEUBLE REFAIT A NEUF STUDIO ENTIEREMENT REFAIT A NEUF LUMINEUX AVEC PARQUET séjour avec coin kitchenette, salle d'eau avec wc.

Description de Appartement à Paris 18ème

Métro Jules Joffrin- Situé près de la Mairie du 18ème, à quelques mètres du métro Jules Joffrin, très beau studio de 21.67 m² entièrement refait à neuf, cuisine équipée (lave-linge, lave-vaisselle, four à micro ondes/grill, réfrigérateur), salle de bain avec WC, 4ème étage sur rue. AUCUN FRAIS D'AGENCE- Informations et visites sur demande

Surface de 21,67 m ²	4 Etage	1 Pièce
1 Salle de bains	1 Toilette	Cuisine équipée
Garantie : 1040 €	Charges : 40 €	

LOGEMENT

Type d'habitation : Appartement

Surface habitable : 23 m²

Étage : 3

Nombre d'étages : 4

Année de construction : 1800

État du bien : Très bon état

Il s'agit d'un studio de moins de 17 m² proposé à 600 €. Or, le maximum est ici de 503 €, **soit une différence de 97 € par mois (ou 1 164 € à l'année)**.

⑤ Un 2 pièces meublés situé dans le XVI^e pour 952 € au lieu d'un loyer normalement plafonné à 739,20 €, soit un écart de 212,80 € par mois. Contactée par nos soins pour expliquer cette situation, la bailleuse s'est aimablement fendue d'un long message justifiant le montant proposé. Elle s'est ainsi basée sur la proximité des transports et, surtout, sur le mobilier présent. Elle a ainsi fait une distinction entre un logement « meublé », c'est-à-dire comprenant juste le minimum prévu par les textes pour qu'un logement soit qualifié comme tel (table, chaises, réfrigérateur...) et un logement « équipé », comprenant de multiples autres accessoires (télévision, sèche-cheveux ou cafetière électrique par exemple). La distinction, bien que non juridique, est intéressante car elle pourrait justifier la mise en place d'un complément de loyer en cas de présence d'un mobilier complémentaire conséquent. Il appartiendra au juge de décider ce qu'il en est sur ce point. En tout état de cause, nous avons considéré que le complément de loyer ne se justifiait pas.

En effet, la proximité des transports (plus de 450 m) pour chaque station de métro, bénéficie à l'ensemble des immeubles de ce quartier et non à celui-ci en particulier, de sorte qu'il ne se démarque pas des autres logements situés dans le voisinage. Ensuite, le logement ne montrait aucune caractéristique particulière de confort et le mobilier (comprenant l'électroménager) demeurait fort simple.

⑥ Comme nous le décrivons dans notre méthodologie, nous avons d'office exclu tous les logements pouvant, en raison de leurs caractéristiques, bénéficier d'un complément de loyer, quand bien même celui-ci ne serait pas expressément mentionné dans l'annonce. A titre d'exemple, nous avons trouvé un logement de 37 m², dans le XVIII^e, loué 1 450 € alors que le plafond est de 1 017,50 €. Or, ce logement est également doté d'une terrasse privative de 23m². Cet élément pouvant éventuellement justifier la mise en place d'un complément (dans l'attente d'une jurisprudence bien établie en ce domaine), nous avons écarté cette annonce. En revanche, pour l'exemple en quelque sorte, il en est une que nous avons conservée.

Il s'agit d'un 2 pièces de 14 m² situé dans le 1^{er}, en face du jardin des tuileries, loué 1 200 €. Un (petit) balcon permet d'admirer la vue. *A priori*, une mezzanine dans le logement porterait la surface au sol à 28,36 m².

Face aux Jardins des Tuileries, T2 atypique, au 6^{ème} étage avec ascenseur comprenant : une entrée + placards, WC séparés, une pièce de vie + ci aménagée et équipée et douche, une chambre + machine à laver et point d'eau. Mezzanine et balcon exposé Sud. En annexe un débarras privatif. L'appartement mesure 28,36 m² au sol - La surface de la pièce principale est de 9,13 m², avec mezzanine non comptabilisée, la chambre est de 5, carrez

Or, nous ne savons rien sur la hauteur sous plafond (l'utilité d'une mezzanine devient très relative si l'on ne peut s'y tenir debout), ni sur l'immeuble en lui-même. Au regard de sa superficie, le loyer aurait dû être de 526,26 €, **soit 673,70 € de différence par mois !** Le bailleur a ici plus que doublé le loyer autorisé. Peut-être, avec davantage de renseignements, aurions-nous considéré possible un complément de loyer. Mais, en l'état des informations fournies au candidat locataire, nous avons voulu faire montre d'un zèle particulier sur cette annonce.

D'où l'utilité de mentionner expressément la présence d'un complément de loyer, ce que nous n'avons vu sur aucune des annonces passées en revue dans le cadre de cette étude !

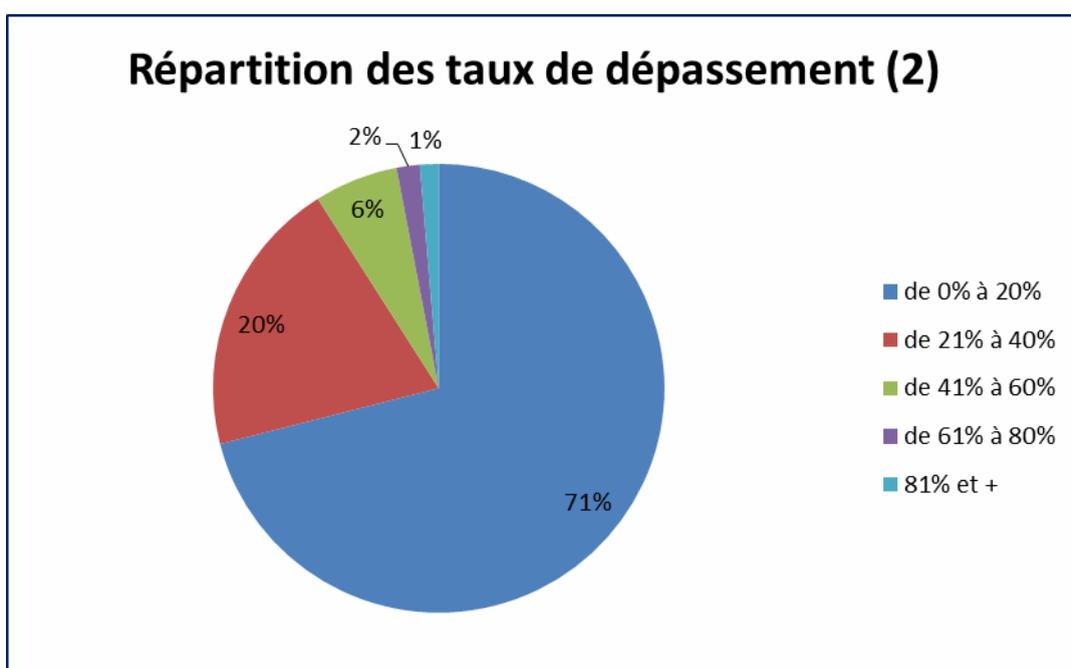
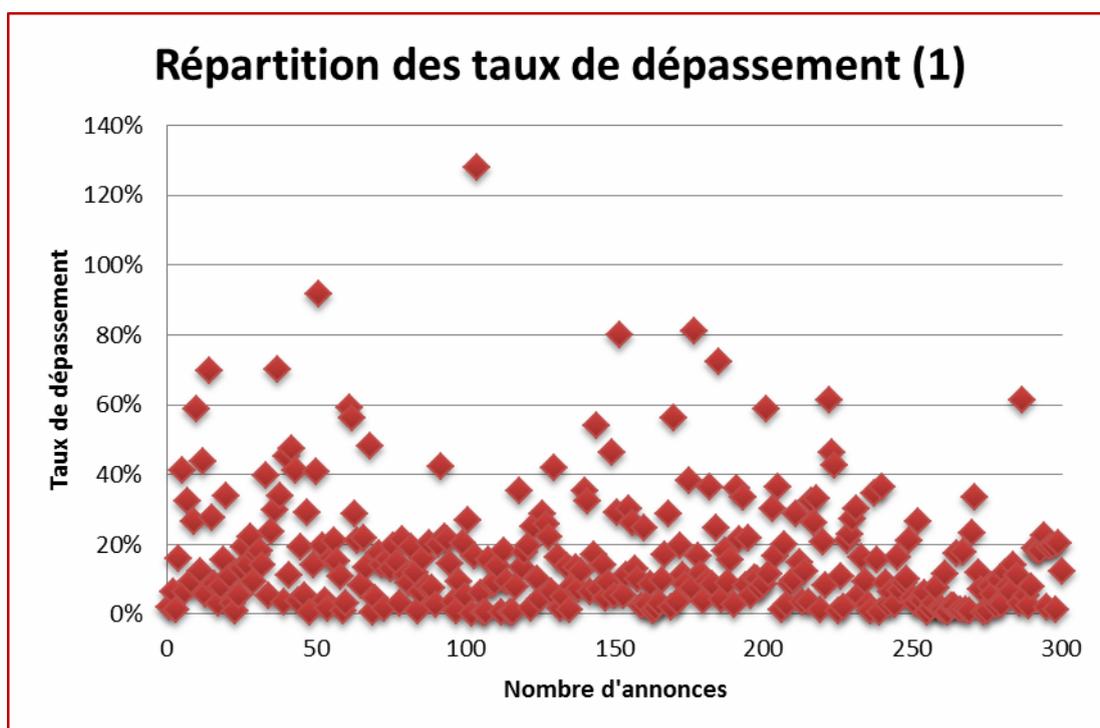
Dans les autres cas, nous avons systématiquement écarté les offres pouvant présenter un doute.

Sur l'ensemble de notre étude, le montant moyen de dépassement des loyers est de 115,39 € par mois, soit 1 384,68 € à l'année. Le taux moyen de dépassement est de 17 %.

Ces résultats sont légèrement meilleurs qu'en 2015, les montant et taux de dépassement étant respectivement de 146,51 €/mois et de 18 %.

Comme nous pouvons le voir dans les tableaux ci-dessous, le taux de dépassement est très majoritairement compris entre 0 % et 20 % puisqu'il représente 71 % des cas. En 2015, il était de 67 %. On constate donc, en plus d'une (légère) amélioration dans le respect de la loi ALUR, un tassement des dépassements.

Pour être plus précis, c'est la diminution des majorations comprises entre 21 % et 40 % qui en est l'origine, puisque le taux est ici de 20 %, contre 23 % en 2015. Il y a donc eu un mécanisme de vase communicant. Le pourcentage d'annonces ayant un loyer supérieur de plus de 40 % demeure plus ou moins constant (9 % en 2016 contre 10 % l'année précédente).

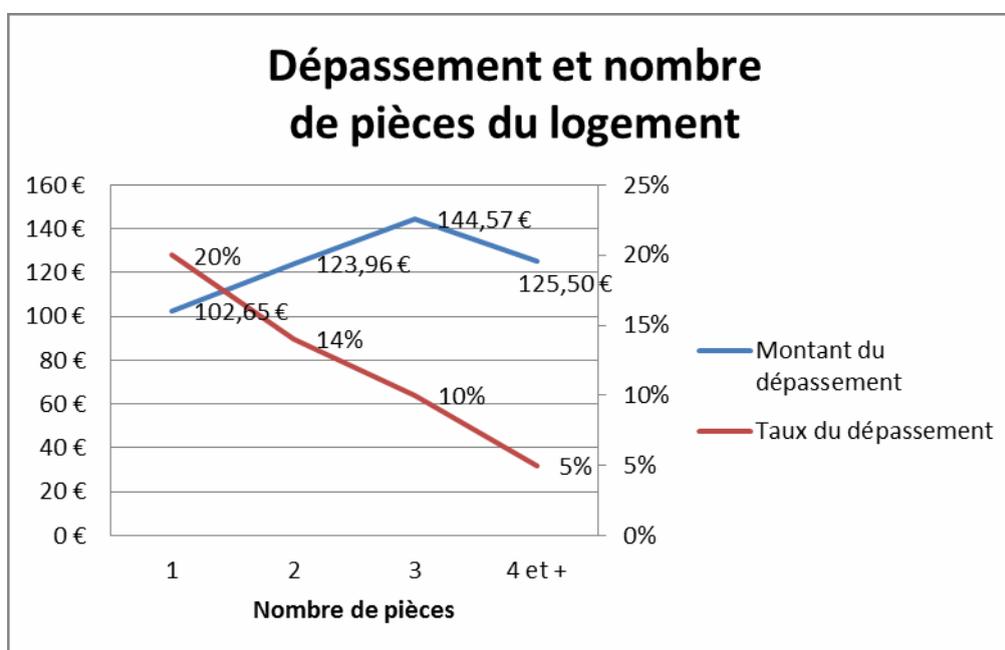


91 % des loyers excédentaires ont un taux de dépassement inférieur ou égal à 40 %. Il reste donc 9 % dont le taux est très important et représente une somme supplémentaire loin d'être négligeable pour le locataire. En effet, pour un loyer maximum de 600 €, un dépassement de 50 % représente un surcoût de 300 € par mois, soit 3 600 € à l'année, une somme considérable.

✚ Taux de dépassement et nombre de pièces du logement

La taille du logement, notamment son nombre de pièces principales, a une incidence sur le montant du loyer plafond que le bailleur est en droit d'exiger. Nous avons voulu savoir dans quelle mesure cette caractéristique influait sur les pratiques du bailleur.

Comme nous le constatons dans le graphe ci-dessous, le montant du dépassement augmente avec le nombre de pièce, mais son taux, en valeur relative, décroît de façon quasi-linéaire. A noter toutefois un décrochage brutal pour les logements de 4 pièces et plus, dont le dépassement diminue par rapport aux appartements de 3 pièces. Cette situation n'existait pas en 2015.



Le fait que les majorations de loyer augmentent avec la taille du logement s'explique aisément. A caractéristiques égales, un logement de plus grande taille a généralement un loyer supérieur à un appartement de superficie moindre. De fait, proposer un surplus de 200 €, voire davantage, pour une chambre de bonne se voit bien davantage que pour un 3 pièces, dont la majoration pourrait passer inaperçue.

De même, la diminution constante du taux de dépassement n'est guère surprenante. S'agissant d'une valeur relative, une majoration de 100 € ne représente pas le même taux pour un loyer de 500 € (20 %) que pour un loyer de 1 000 € (10 %).

Le décrochage pour les grands logements est significatif de la nécessité, selon nous, pour les bailleurs de prendre en compte dans une certaine mesure l'état du marché afin de ne pas proposer des tarifs exorbitants.

Par ailleurs, la comparaison de ces résultats avec ceux de notre étude de 2015 est intéressante, car elle met en exergue la diminution *pour tous les logements* des montants de dépassement du loyer.

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 %

Il est également possible de constater une diminution constante du taux de dépassement en 2016 (plus ou moins une baisse de 5 points pour chaque pièce supplémentaire dans le logement), alors que la variation était bien plus irrégulière en 2015. Ici encore, chaque taux est inférieur ou égal aux résultats de 2015.

En conclusion, la pratique des bailleurs et des agents immobiliers s'est également améliorée en ce qui concerne les montants de loyers proposés. **Si les cas de violation des règles de plafonnement demeurent trop nombreux, on constate que le montant des majorations tend à diminuer, quelle que soit la taille du logement.**

Incidence des caractéristiques de la location

Nous nous sommes également interrogés sur les incidences que pouvaient avoir les autres caractéristiques du logement ou de la transaction sur le montant du loyer, à savoir le caractère meublé ou non des lieux et le recours à un agent immobilier.

	Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire Bailleur
Montant moyen de dépassement	115,39 €	129,01 €	93,18 €	135,00 €	105,29 €
Taux moyen de dépassement	17 %	19 %	12 %	18 %	16 %

Sans surprise, car cela était déjà le cas l'année dernière et est corroboré par un taux de non-conformité plus élevé pour les logements meublés, **les locations nues voient des montants et des taux de dépassement largement inférieur à la moyenne de notre panel.** On constate une différence de 22,21 € par rapport au montant du dépassement et de 5 points sur le taux.

Les locations meublées se caractérisent par une plus grande majoration des loyers avec un montant de 129,01 € (soit une différence de 13,62 € avec la moyenne), mais un taux à peine plus élevé (19 % contre 17 %).

Ces montants confirment la tendance d'un meilleur respect des textes et d'une diminution de la partie excédentaire du loyer. **En effet, le montant moyen de dépassement pour une location meublée était de 160 € (soit 30,99 € de plus) et pour un logement nu de 128,24 € (soit une différence de 35,06 €).**

En revanche, les résultats vont à l'encontre de ce que l'on pouvait prévoir en ce qui concerne l'intervention ou non d'un agent immobilier dans la location. Car si, en 2015, les bailleurs pratiquaient des dépassements similaires à ceux des professionnels, **cela n'est plus le cas cette année.**

Ainsi, les particuliers ne proposent un loyer n'excédant « que » de 105,29 € alors que, pour les agents immobiliers, cette somme est de 135 €, soit une différence de 29,71 €. Par rapport à 2015, la baisse des propriétaires bailleurs est de 40,91 € et celle des professionnels de 12,08 €.

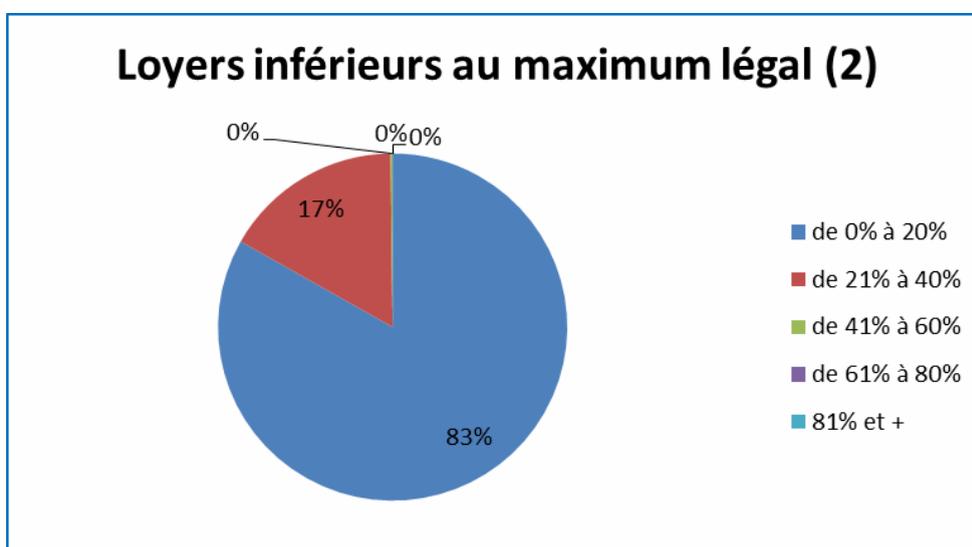
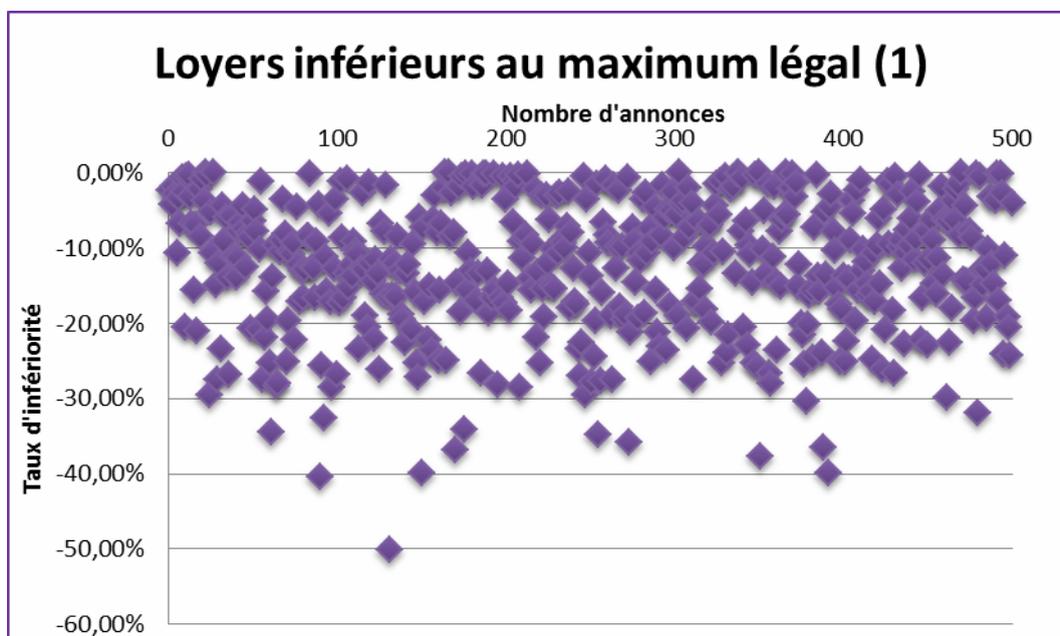
En conséquence, si les professionnels de l'immobilier sont de manière générale plus respectueux des textes que les particuliers, les propriétaires bailleurs pratiquent des loyers moindres et des taux de dépassement inférieurs.

LES LOYERS CONFORMES

Le montant des loyers proposés

Au-delà des bailleurs ou professionnels qui proposent un loyer illégal, d'autres, au contraire, respectent tout à fait les textes. Pour rappel, le taux de conformité est de 62 %. Cela signifie que 500 annonces sur les 800 du panel ont un loyer inférieur ou égal au plafond.

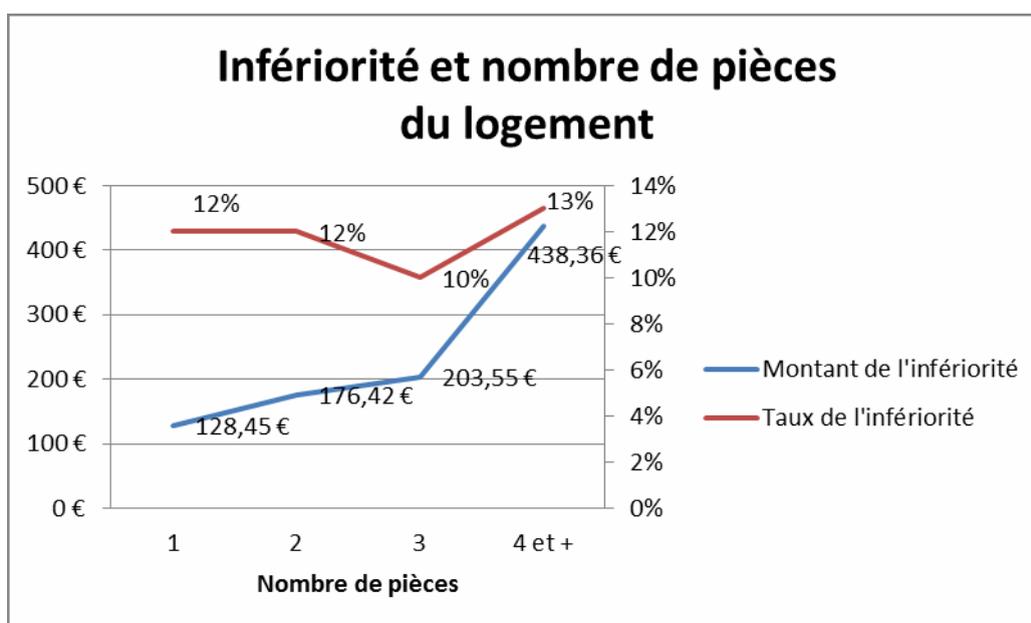
Le montant moyen de l'infériorité est de 184,81 € par mois, pour un taux moyen de 12 %. Ces résultats sont sensiblement identiques à ceux de 2015, le taux d'infériorité étant similaire (12 % également) et le montant légèrement inférieur (179,81 €). On notera que 27 % des loyers conformes affichent un montant inférieur au loyer de référence (contre 24 % en 2015).



Comme nous pouvons le voir, le taux d'infériorité est quasi-exclusivement compris entre 0 % et 40 %. Ce n'est que dans quelques cas isolés ou nous avons des taux excédant 40 %, voire 50 %.

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

Le montant du dépassement de loyer variant avec le nombre de pièces du logement, nous avons vérifié s'il en était de même en cas d'infériorité par rapport aux plafonds applicables. Et le constat est identique, dans le sens où plus l'appartement est grand, plus le montant de la « décote » est important. Cela est particulièrement vrai pour les 4 pièces et plus.



Le taux d'infériorité demeure plus ou moins constant, puisqu'il évolue entre 10 % et 13 %. En 2015, ce même taux oscillait entre 11 et 13 % ; il n'y a donc pas eu de changement sur ce point.

En revanche, la comparaison avec les montants fait apparaître une évolution disparate : l'infériorité était ainsi plus importante en 2015 pour les studios et 3 pièces, mais plus faible pour les 2 et 4 pièces.

✚ Incidence des caractéristiques de la location

Le caractère meublé ou non du logement n'a que peu d'incidence sur le montant de l'infériorité, celui-ci avoisinant les 184 € dans un cas comme dans l'autre.

	Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire Bailleur
Montant moyen de dépassement	184,81 €	183,50 €	185,79 €	201,45 €	160,26 €
Taux moyen de dépassement	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %

On constate toutefois une différence de plus de 40 € selon que le logement est loué en direct par le bailleur ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier. Cela montre que si les professionnels proposent des loyers plus importants lorsqu'ils excèdent les plafonds applicables, **ils présentent également des montants plus compétitifs, ou mieux estimés, lorsqu'ils respectent les textes en vigueur.**

CONCLUSION

Au final, que retenir de cette nouvelle étude ? Tout d'abord, une amélioration de la situation, le taux d'annonces non conformes passant de 42 % à 38 %. **Le recul est timide, certes, mais il a le mérite d'exister.**

Par ailleurs, nous avons eu le sentiment que les bailleurs et professionnels prenaient davantage conscience des modalités de mise en œuvre de ce dispositif. L'augmentation, similaire, du taux de leurs bonnes pratiques le démontrent. De même, les propriétaires louant en direct semblent être « moins gourmands », les montants des excédents ayant diminué par rapport à l'année précédente. On peut donc espérer que d'ici deux ou trois années, les bailleurs intègrent pleinement la mise en place du plafonnement des loyers et proposent majoritairement des loyers conformes ou, à défaut, peu excédentaires.

Malgré cela, cette enquête confirme les abus de 2015 et met à nouveau en exergue le cas des petites surfaces meublées, davantage soumises à des loyers illégaux alors même qu'elles sont prioritairement destinées aux jeunes et étudiants, c'est-à-dire un public plus fragile économiquement.

Par ailleurs, le faible nombre de recours devant la Commission départementale de conciliation, montre clairement, non pas l'absence de litiges en la matière, mais l'autocensure des locataires. Difficile en effet d'entamer une relation locative par une action en diminution du loyer. De même, un candidat locataire ne va certainement pas faire remarquer au propriétaire que le loyer qu'il pratique est illégal s'il veut avoir une chance de signer le bail ... Très clairement, quand bien même les textes fixent-ils la procédure permettant au locataire de faire valoir ses droits, cela est insuffisant.

Enfin, cette enquête ne concerne que la capitale. A l'heure actuelle, il s'agit de la seule ville où le mécanisme est pleinement opérationnel. D'autres communes, agglomérations, devraient suivre d'ici peu, Lille et Grenoble par exemple. L'absence d'application du plafonnement des loyers en proche banlieue parisienne relève purement et simplement de l'incompréhension la plus totale. Notre enquête d'avril 2016 avait montré la situation ubuesque de ces logements limitrophes dont le loyer était supérieur à ceux de la capitale alors même qu'ils n'étaient séparés que par le périphérique ... Or, la loi ALUR, et l'on a souvent tendance à l'oublier, s'applique dans 28 agglomérations représentant 1 151 communes. Pour le moment, nous en sommes loin.

Si l'annonce faite consistant à habiliter l'OLAP à recueillir les données pour la banlieue parisienne est une excellente chose, il faudra cependant entre une et deux années pour que le plafonnement des loyers soit pleinement opérationnel dans ces communes. Par ailleurs, préciser que, pour les autres zones géographiques concernées par la loi ALUR, le mécanisme ne sera mis en place que sur décision locale, constitue ni plus ni moins qu'un véritable déni de démocratie et aura des conséquences néfastes, tant pour les locataires que les bailleurs.

En effet, les textes sont clairs, le plafonnement des loyers s'applique *automatiquement* à toutes les zones concernées, sans que le maire n'ait un pouvoir discrétionnaire en la matière. Le soumettre aux élus locaux n'est donc qu'une remise en cause d'un texte voté démocratiquement par le Parlement. Pour le locataire, c'est le dépouiller d'une mesure protectrice visant à éviter que certains bailleurs n'abusent de la situation du marché pour proposer des loyers hors de proportion. Et pour le propriétaire, c'est courir le risque de n'avoir aucune visibilité en la matière. Comment se lancer dans l'investissement locatif si le plafonnement des loyers risque d'être mis en place ou supprimé selon chaque alternance municipale ?

C'est pourquoi plusieurs mesures doivent être prises

- Tout d'abord, l'information du candidat locataire doit être la plus précise possible et les règles doivent s'appliquer aussi bien aux professionnels de l'immobilier qu'aux particuliers. Il s'agit notamment de préciser le montant de la provision pour charges et, le cas échéant, du complément de loyer.
- Ensuite, des sanctions doivent être expressément prévues par les textes en cas d'infraction. La loi ALUR a instauré des amendes lorsque le bailleur exige du candidat locataire un document interdit par les textes⁶ (3 000 € pour les particuliers, 15 000 € pour les personnes morales) ou en cas de délivrance d'un congé frauduleux (6 000 € - 30 000 € ici encore selon la nature du propriétaire). Une amende pourrait donc tout à fait être prévue en cas de proposition d'un loyer excédent le maximum autorisé. Par ailleurs, on peut tout à fait imaginer un contrôle de l'administration fiscale sur les loyers pratiqués puisque ceux-ci constituent des revenus fonciers soumis à déclaration. Elle dispose de toutes les informations permettant de connaître avec davantage de précision le taux de respect ou non du dispositif de plafonnement des loyers.
- Enfin et surtout, le dispositif de plafonnement des loyers doit être étendu le plus rapidement possible aux autres zones concernées, outre la banlieue parisienne où le processus est en marche.

⁶ Article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989.

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 »⁷.

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 regroupant 1 151 communes qui sont concernées par ce dispositif. **Nous attendons donc qu'il se mette en place dans d'autres zones que Paris.** Les annonces concernant l'application du dispositif en banlieue parisienne sont, sur ce point, une excellente chose.

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 arrêté⁸ reprenant l'ensemble de ces données pour chaque catégorie de logements et selon leur localisation géographique.

⁷ Article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

⁸ Arrêté n° 2016-06-20-001 du 22 juin 2016 pour la ville de Paris.

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

Une exception est cependant possible : lorsque le logement présente certaines spécificités, un « *complément de loyer* » peut être appliqué et rajouté. 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 de localisation ou de confort du logement réunissent *cumulativement* les conditions suivantes⁹ :

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 locataire¹⁰.

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 à condition que les éléments pris en compte ne servent pas à la détermination du loyer de référence correspondant au logement. Or, la localisation géographique constitue précisément un élément lié au montant du loyer. La formule est maladroite et il serait utile de parvenir à donner une définition plus précise de ce complément. Malheureusement, cela ne semble pas être à l'ordre du jour.

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

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

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

⁹ 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.

¹⁰ 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).

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

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 Paris...). A titre d'exemple, les quartiers *Quinze-Vingts* (XII^e) et *Parc de Montsouris* (XIV^e) sont tous les deux classés dans le secteur géographique n° 11. Pour l'anecdote, il existe deux arrondissements monozone, c'est-à-dire dont tous les quartiers sont réunis dans le même secteur géographique, le III^e (secteur 4) et le VII^e (secteur 1).

Chaque année, un arrêté préfectoral est pris, révisant ainsi chacune des valeurs locatives et entre en vigueur le 1^{er} août de l'année en cours. Pour 2016, il s'agit d'un arrêté en date du 22 juin¹¹.

Il 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. 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, depuis le 1^{er} août 2016, 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	31,6	37,9	22,1	3,8	35,4	42,5	24,8
		1946-1970	29,3	35,2	20,5	3,5	32,8	39,4	23
		1971-1990	31,3	37,6	21,9	3,8	35,1	42,1	24,6
		Après 1990	33,8	40,6	23,7	4,1	37,9	45,5	26,5
	2	Avant 1946	28,2	33,8	19,7	3,4	31,6	37,9	22,1
		1946-1970	24,5	29,4	17,2	2,9	27,4	32,9	19,2
		1971-1990	24,3	29,2	17	2,9	27,2	32,6	19
		Après 1990	28	33,6	19,6	3,4	31,4	37,7	22
	3	Avant 1946	26,5	31,8	18,6	3,2	29,7	35,6	20,8
		1946-1970	24,5	29,4	17,2	2,9	27,4	32,9	19,2
		1971-1990	26,4	31,7	18,5	3,2	29,6	35,5	20,7
		Après 1990	25,9	31,1	18,1	3,1	29	34,8	20,3
	4 et plus	Avant 1946	26,9	32,3	18,8	3,2	30,1	36,1	21,1
		1946-1970	22,9	27,5	16	2,7	25,6	30,7	17,9
		1971-1990	24	28,8	16,8	2,9	26,9	32,3	18,8
		Après 1990	27,4	32,9	19,2	3,3	30,7	36,8	21,5

¹¹ Arrêté n° 2016-06-20-001.

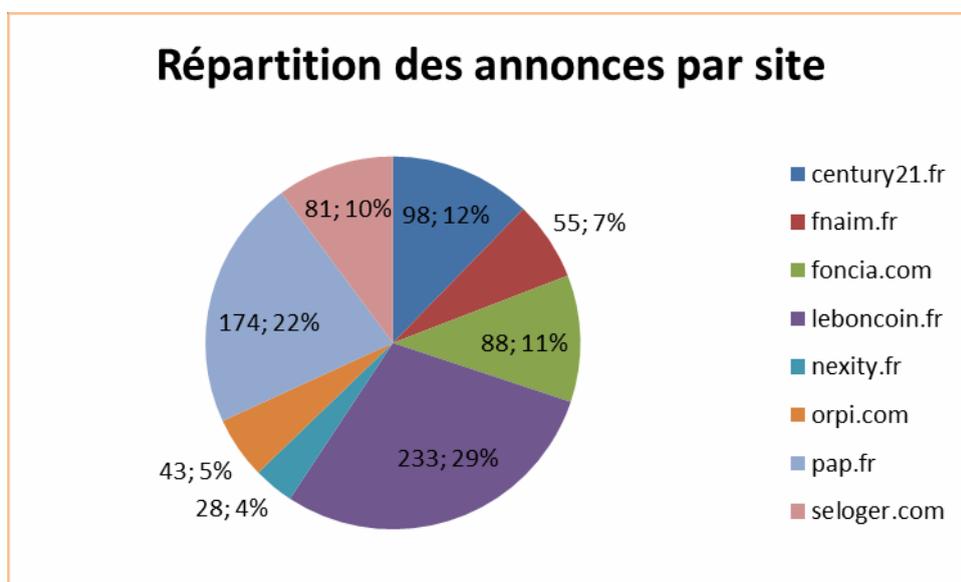
MODALITES DE REALISATION DE L'ENQUETE

Le but de cette enquête est de vérifier si les loyers proposés par les bailleurs ou les agences immobilières sont conformes et n'excèdent pas le maximum légal. La comparaison du loyer s'est donc faite entre le montant proposé par le propriétaire et le montant maximum tel qu'il résulte du loyer de référence majoré. Cette étude ne s'est effectuée que sur des annonces publiées sur Internet. Elle a été réalisée à cheval sur les mois d'août et septembre 2016.

Au total, ce sont 800 annonces qui ont été prises en compte.

✚ Les sites concernés

Nous avons recherché les annonces sur les 8 sites Internet suivants : century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, leboncoin.fr, nexity.fr, orpi.com, pap.fr et seloger.com.



Le premier chiffre indique le nombre d'annonces, le second, le pourcentage par rapport au panel. Ainsi, 88 annonces de Foncia ont été retenues, soit 11 % de l'ensemble des annonces.

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

✚ 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.

De même, en cas de doute, nous avons parfois utilisé le montant du dépôt de garantie (lorsqu'il était indiqué dans l'annonce) pour vérifier si la somme demandée au titre du loyer était bien « hors charges »¹².

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, toutes les annonces mentionnaient le nombre de pièces principales.

④ Enfin, le logement doit pouvoir être localisable géographiquement. En effet, les plafonds de loyer variant selon le quartier du bien (Sorbonne, Roquette, Montparnasse, Ternes...), on ne peut contrôler le montant pratiqué par le bailleur sans cette information. Par conséquent, n'ont été retenues que les annonces dans lesquelles l'adresse exacte du logement figurait ou lorsque la zone géographique était suffisamment précise pour en déterminer le quartier. Lorsqu'un logement pouvait se trouver à cheval sur plusieurs quartiers (Bel Air et Picpus par exemple), nous avons écarté l'annonce, sauf si ces quartiers sont situés dans le même secteur géographique (Grenelle et Javel par exemple, tous deux situés dans le secteur 7).

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

Le second critère complémentaire concerne la période de construction de l'immeuble. Dans la mesure où il s'agit d'un critère de fixation du loyer, connaître cette date est primordial.

A titre d'exemple, un logement meublé d'une pièce situé dans le quartier d'Odéon a un loyer maximum de 41 €/m² si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 36,20 €/m² s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40m², cela représente une différence de loyer de 192€/mois, ce qui est loin d'être négligeable !

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

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

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.

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 quel que soit le logement en question**. Même pour des annonces portant sur des biens de luxe, aucune référence n'y était faite. Cela était déjà le cas en 2015.

¹² Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 ou 2 mois de loyer hors charges, selon que le logement est loué nu ou meublé.

Or, comme indiqué précédemment, le complément de loyer rend 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, mobilier de grande qualité...). Nous avons écarté les annonces de logements situés dans des immeubles « *de standing* », ou qui étaient dotés d'une terrasse (à différencier du balcon) ou d'un jardin privatif.

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

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

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

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) et les logements loués en direct ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier (50 % dans les deux cas également).

