



JUILLET 2018

LOYERS PARISIENS



**APRES 6 MOIS, LA FIN DE L'ENCADREMENT DES LOYERS SE
FAIT DEJA SENTIR**

Les personnes qui souhaitent avoir des informations sur la réglementation encadrant les relations locataire-bailleur peuvent saisir notre association locale CLCV à Paris.

29 rue Alphonse Bertillon

75015 Paris

 01.75.43.30.40

Encadrement des loyers à Paris

TAUX DE CONFORMITÉ

48%



2017 : 61 %

+ de la moitié des loyers
ne respectent pas la loi

AGENCES VS PARTICULIERS



57%

Agences
2017 : 77 %



39%

Particuliers
à particuliers
2017 : 44 %



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

CONFORMITÉ DES LOGEMENTS

+ c'est grand, + c'est sûr

42%

studios

51%

2 pièces

58%

3 pièces

63%

4 pièces



43% Meublés
2017 : 60 %

53% Location nue
2017 : 61 %

MOYENNE DE DÉPASSEMENT



128,09 €
/mois

1537,88€ / an

Taux moyen
de dépassement : 17%

2017 : 143,33 € / 1719,96 €

1000 annonces



480
Studios



338
2 pièces



141
3 pièces



41
4 pièces
et plus

AVANT-PROPOS

LA FIN DE L'ENCADREMENT DES LOYERS SE FAIT DÉJÀ SENTIR À PARIS

L'encadrement des loyers devait être la mesure phare de la loi ALUR, l'une des lois sur le logement les plus importantes et ambitieuses jamais votées depuis de nombreuses années. Las, pour des raisons purement politiques, le dispositif n'a jamais été mis en place ou seulement de façon imparfaite.

Les récentes décisions de justice annulant les arrêtés préfectoraux de Paris et Lille relatifs à l'encadrement des loyers ont quasiment sonné le glas de ce dispositif. Ses détracteurs n'ont de cesse d'invoquer une mesure « de fixation administrative des loyers ». Si tel était le cas, comment qualifier alors les baux soumis à la loi de 1948 car il en existe encore de nos jours ? Il est intéressant de noter que la Californie s'interroge sur l'instauration de l'encadrement des loyers sur son territoire. Un Etat qui est assez libéral pourtant...

En fait, dans ce débat, on ne parle que des bailleurs (et également des professionnels de l'immobilier qui ont montré à de nombreuses reprises leur opposition à l'encadrement des loyers). Mais qu'en est-il des locataires ? **Qui s'inquiète de leur capacité à se loger à un prix abordable et à se maintenir dans le logement ? Qu'en est-il de ces classes moyennes qui fuient les centres-villes ou, plutôt, qui en sont chassés, car ils ne peuvent plus se loger ?** Nous l'indiquons dans notre précédente enquête de 2017 : l'encadrement des loyers est une nécessité pour vivre ensemble dans les grandes agglomérations. **Il instaure des garde-fous et limite les abus de certains bailleurs qui n'hésitent pas à pratiquer des loyers très élevés pour des logements qui ne le justifient nullement.**

La loi ELAN, à l'acronyme savamment trouvé, prévoit une refonte totale de l'encadrement des loyers et, sous couvert d'en observer les effets, propose purement et simplement de l'enterrer. Car oui, il semble primordial d'observer les loyers dans les zones tendues pour être certain qu'ils augmentent avant d'instaurer ensuite ce dispositif. Donc, dans cinq ans, nous remarquerons que les loyers auront augmenté, mais comme le Gouvernement ne sera plus le même, à charge pour les nouveaux arrivant de récupérer ce dossier. Une bien curieuse façon de concevoir la politique du logement en se basant uniquement sur les échéances électorales...



L'encadrement des loyers n'est pas là pour brider les bailleurs mais pour éviter les abus de certains d'entre eux.



L'encadrement des loyers est soutenu par une majorité de la population.

Pourtant, l'encadrement des loyers est soutenu par une grande partie de nos concitoyens. Selon un sondage *Opinion Way* pour le réseau immobilier Orpi publié en juin 2015, 75 % des Français y voient un « *bon dispositif pour protéger les locataires* » et 76 % estiment que « *le gouvernement a raison de mettre un peu d'ordre dans le marché de l'immobilier* ». Plus récemment, le Gouvernement a mis en place du 26 septembre 2017 au 23 octobre 2017 une grande consultation publique afin d'enrichir le plan Logement en cours d'élaboration à l'époque ; plus de 20 000 personnes y ont participé. **Selon 78 % des participants, l'encadrement des loyers est la mesure permettant le mieux de réduire les loyers, ceci devant la relance de la construction.** Curieusement, ces éléments statistiques n'ont pas été rappelés dans le cadre des débats de la loi ELAN...

Bien au contraire même, le projet de loi prévoit de faire de l'encadrement des loyers un dispositif basé sur le volontariat. En faisant reposer l'application locale de ce dispositif sur une demande préalable de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, **les auteurs du projet de loi commettent deux erreurs, l'une juridique, l'autre politique.**

Erreur juridique car, selon nous, une application sur la base du volontariat est inconstitutionnelle. Les Neuf Sages, dans leur décision rendue suite à la loi ALUR¹, ont considéré que la faculté faite aux Préfets de moduler le loyer de référence majoré ou minoré en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés est inconstitutionnelle. En effet, initialement, la loi ALUR prévoyait la possibilité de fixer des loyers minoré ou majoré à l'intérieur d'une échelle de valeur pouvant aller de - 30 % à + 20 %, le Préfet adaptant selon l'état de tension locative locale. Le Conseil constitutionnel avait estimé que cette mesure permettait de faire varier les conditions d'exercice de la liberté contractuelle sur le territoire national et méconnaissait ainsi le principe d'égalité. De fait, en faisant reposer l'application locale de l'encadrement des loyers sur une demande préalable de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, les auteurs de la loi ELAN aboutiront à faire une application différenciée géographiquement de la liberté contractuelle, ce qui est contraire au principe d'égalité. **Cette mesure du projet de loi est donc, selon nous, inconstitutionnelle.**

Erreur politique ensuite car l'encadrement des loyers n'est plus alors uniquement fonction de la tension locale mais également du positionnement politique de l'intercommunalité. Or, ce positionnement risque bien évidemment d'évoluer suites aux différentes élections locales. Autrement dit, il n'y aura aucune stabilité territoriale entraînant un défaut de prévisibilité quant à l'application ou non de l'encadrement des loyers sur une zone donnée, ce qui ne pourra que faire fuir les investisseurs. Or, les bailleurs ont besoin de clarté et de lisibilité sur le long terme. **Une telle mesure ne peut qu'être les prémices d'une instabilité certaine.**

Qui peut avancer que ce dispositif n'est pas une nécessité ? Les rapports annuels de l'OLAP montrent régulièrement des niveaux de loyers toujours aussi élevés dans les zones tendues et principalement en région parisienne. **En Ile-de-France, le studio se loue en moyenne à 23 €/m², 19 €/m² pour un 2-pièces².** Et il s'agit de moyennes de l'agglomération parisienne, non de la seule Capitale !

De même, l'OLAP, dans un communiqué de mai 2018 concluait à l'utilité et l'impact de l'encadrement des loyers : « *Dans un contexte de reprise de l'économie francilienne et de remontée de l'indice des loyers, ces résultats illustrent l'impact du décret annuel de limitation de la hausse des loyers et, pour Paris, l'effet vraisemblablement complémentaire de l'arrêté d'encadrement des loyers en niveau, avec une évolution globale proche de celle de l'IRL.* »

Nous demandons donc que la procédure d'encadrement des loyers soit maintenue en l'état. Les seuls aménagements qui peuvent être éventuellement entrepris concernent les décisions des tribunaux administratifs de Lille et Paris. Ces derniers ont rendu chacun un jugement annulant l'encadrement des loyers au motif que l'arrêté préfectoral ne concernait qu'une ville en particulier et non l'ensemble de l'agglomération (parisienne ou lilloise).

De même, nous nous opposons à ce qu'il y ait une décorrélation entre l'agrément des observatoires et l'application de l'encadrement des loyers. Sous couvert de connaissance du marché, il s'agit de retarder encore davantage l'application de la loi ALUR.

Nous constatons également que l'encadrement des loyers ne pourra être mis en place que si le territoire en question connaît « des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements ».



Faire de l'encadrement des loyers un dispositif facultatif est une erreur politique car source d'instabilité.

¹ Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014.

² Rapport OLAP-ANIL / Territoires et loyers : premières analyses thématiques (décembre 2016).

Autrement dit, une collectivité territoriale volontariste, avec un PLH ambitieux, sera de fait pénalisée. Une façon détournée de limiter l'encadrement des loyers à la seule ville de Paris. Des communes telles que Lille ou Grenoble ne pourraient ainsi le mettre en place.

Nous le disions déjà dans nos précédentes enquêtes, le logement n'est pas un bien de consommation comme les autres. De fait, il est naturel que le marché de la location soit encadré. Cela est nécessaire si nous voulons conserver une réelle mixité sociale et sociologique dans nos agglomérations.

PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

Cette étude est la quatrième que nous réalisons sur l'encadrement des loyers. Depuis sa mise en place en août 2015 dans la capitale, nous avons tenu à vérifier si la loi ALUR était bien appliquée. Et les résultats étaient dans l'ensemble satisfaisants puisqu'ils avoisinaient, voire dépassaient, les 60 %.

Las, différentes décisions de justice ont mis fin à l'encadrement des loyers, tant à Paris qu'à Lille. De fait, la réalisation d'une enquête sur l'application d'un dispositif qui n'existe plus ne paraît-il pas étrange ? L'existence de cette étude résulte des arguments des pouvoirs publics pour enterrer de façon plus ou moins discrète l'encadrement des loyers. Il nous a ainsi été indiqué qu'il était nécessaire d'étudier les loyers dans les zones tendues pour s'assurer qu'ils augmentent vraiment. Une façon assez étrange de procéder, le propre des zones tendues étant d'avoir des loyers élevés... CLÉMENCEAU disait qu'il fallait créer une commission pour enterrer un problème. Ici, ce n'est pas une commission qui a été mise en place, ce sont des observatoires.

Nous avons donc observé. Plus particulièrement, nous avons voulu étudier le comportement des bailleurs face à cette nouvelle liberté qui est la leur. Comme les références prises en compte pour la mise en place de l'encadrement des loyers résultent des caractéristiques du logement et des prix du marché, la comparaison entre les montants pratiqués par les bailleurs et ceux fixés par l'arrêté permet de déterminer si les loyers proposés sont conformes à ceux du marché ou, au contraire, ont une tendance inflationniste.

Et comme nous allons le voir, les bailleurs ont réagi rapidement puisqu'en à peine plus de 6 mois, la tendance que nous avons constatée lors de nos précédentes enquêtes a été complètement inversée. Alors que le taux de conformité des annonces était aux alentours de 60 % les années précédentes, il n'est plus que de 48 % aujourd'hui.

I- LE CONTENU DE LA PETITE ANNONCE

Dans le cadre de la présente étude, ce sont exactement 1 000 annonces qui ont été retenues³. Cependant, pour atteindre ce nombre, il a fallu consulter pas moins de 2 500 annonces en raison de l'insuffisance des informations qui sont fournies au candidat locataire.

Ce constat persiste depuis la première réalisation de cette enquête. D'un site immobilier à l'autre, la qualité rédactionnelle ainsi que le degré de précision de l'annonce sont très variables.

De façon générale, les professionnels de l'immobilier donnent beaucoup plus de détails et donc de précisions sur la nature du bien mis en location. Les informations à caractère pécuniaire nécessaire à la location du logement (montant du loyer, des charges, du dépôt de garantie...) tout comme les caractéristiques du bien et sa localisation sont généralement mentionnés. Il est vrai qu'un arrêté en date du 10 janvier 2017⁴ et en vigueur depuis le 1^{er} avril 2017 renforce l'information du consommateur par les professionnels de l'immobilier. Ainsi, chaque annonce doit notamment avoir, en matière locative, les données suivantes :

- le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises » ;
- le montant des charges récupérables ;

³ La méthodologie détaillant la façon dont nous avons procédé pour retenir ces annonces est décrite en annexe.

⁴ Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECFC1638733A). Ce texte remplace et renforce les obligations de publicité édictées auparavant par un ancien arrêté en date du 29 juin 1990.

- le cas échéant, le montant du complément de loyer ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- la commune et, le cas échéant, l'arrondissement dans lequel se situe le logement ;
- la surface habitable du bien ;
- le caractère meublé ou non du logement ;
- le montant total TTC des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire ;
- le cas échéant, le montant TTC des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

Mais il faut reconnaître que les professionnels étaient nombreux à fournir déjà ces informations, ou la plupart d'entre elles, avant la publication de ce texte.

En revanche, les annonces émanant des particuliers sont loin d'atteindre un tel degré de précision. De plus ce manque peut s'accroître d'un bailleur à l'autre. Dans certains cas, c'est uniquement le loyer « charges comprises » (ou CC) qui est donné sans aucune indication sur le montant des charges ou encore sur le montant du dépôt de garantie. Par ailleurs, les informations sur les caractéristiques du bien et sa localisation sont la plupart du temps non renseignées. Lors de la réalisation de cette étude, près des 2/3 des annonces des particuliers consultées n'ont pu être retenues.

Or, il n'est pas admissible qu'un consommateur ne puisse bénéficier des mêmes informations selon que le logement soit loué directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel.

Par ailleurs, les sites regroupant des annonces dont ils ne sont pas l'auteur (seloger.com ou leboncoin.fr) ne sont pas tenus d'en vérifier la conformité aux dispositions légales ou réglementaires. Autrement dit, un professionnel ayant son propre site Internet est dans l'obligation de fournir toutes les informations concernant le logement imposées par les textes et est responsable en cas de manquement, mais un diffuseur d'annonces, pour le même bien, ne verra pas sa responsabilité engagée si des mentions sont manquantes. Or, le consommateur n'est pas ou peu informé de cette situation.

C'est pourquoi il est indispensable que les mêmes obligations d'informations s'appliquent pour toutes les annonces immobilières, quelles que soient les modalités de gestion du bien et, sur les sites diffuseurs d'annonces, que soit précisé que les responsables ne sont pas tenus de vérifier la conformité des annonces à la législation en vigueur.

II- ANNONCES RETENUES ET SITES CONSULTÉS

Dans le cadre de la réalisation de cette étude, nous avons retenu très exactement 1 000 annonces immobilières. À titre de comparaison, l'enquête portait sur 500 annonces en 2015, 800 en 2016 et 850 en 2017.

Par ailleurs, l'échantillon est partagé de façon totalement équilibrée entre, d'une part, les locations meublées et nues et, d'autre part, les annonces passées directement par un particulier ou par l'entremise d'un professionnel de l'immobilier. La répartition est donc la suivante :

TYPE DE LOCATION			TYPE DE GESTION		
Nue	Meublée	Total	Agent immobilier	Gestion directe	Total
500	500	1000	500	500	1000

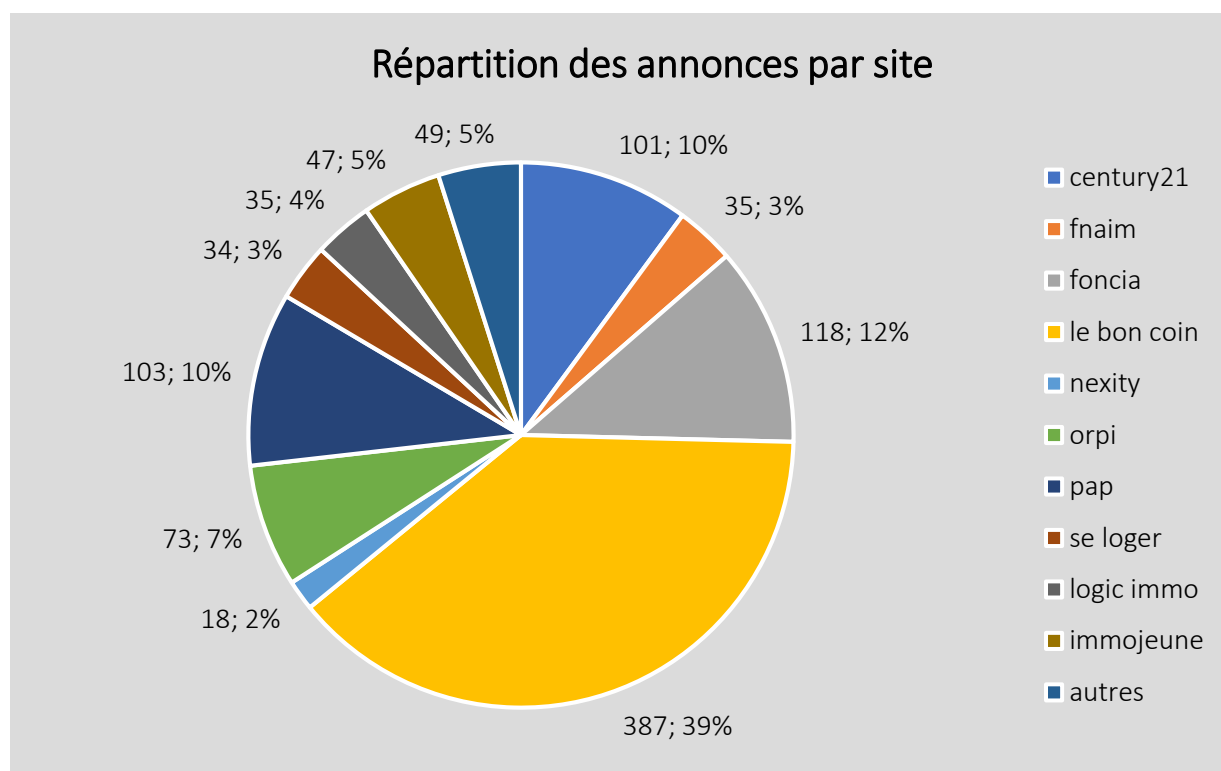
Ces annonces ont été sélectionnées sur les 16 sites suivants : avendrealouer.fr, ca-immobilier.fr, century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, immojeune.com, leboncoin.fr, lesiteimmo.com, limmobilierdesparticuliers.com, logic-immo.com, nexity.fr, orpi.com, pap.fr, paruvendu.fr, seloger.com, zeroagence.fr.

Certains sites ont été plus sollicités que d'autres en raison du nombre d'offres plus important et de la précision du contenu des annonces. De ce fait, le poids de chaque site varie entre 0,2 % et 39 %. Les trois sites les plus consultés et dont les annonces représentent plus de 60 % de notre échantillon sont leboncoin.fr, foncia.com et pap.fr.

La prédominance des sites leboncoin.fr et pap.fr s'explique par le fait qu'ils représentent à eux deux plus de 90 % des annonces proposées directement par les propriétaires. Or, celles-ci constituent 50 % de notre échantillon.

En fait, nous consultons un grand nombre de sites pour deux raisons principales : la première pour éviter qu'une pratique (bonne ou mauvaise) spécifique à un site n'influe de trop le résultat de l'enquête, la seconde sur la nécessité d'éviter au maximum le risque de doublons, à savoir comptabiliser plusieurs fois un même logement proposé sur des sites différents.

À cet égard, nous procédons en cours de réalisation de l'enquête à des contrôles pour précisément éviter les doublons, en nous basant sur la superficie du logement, le loyer proposé, l'arrondissement dans lequel il se situe et le montant du loyer de référence majoré.



Indication de lecture : leboncoin.fr représente 39 % de notre panel avec 387 annonces.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

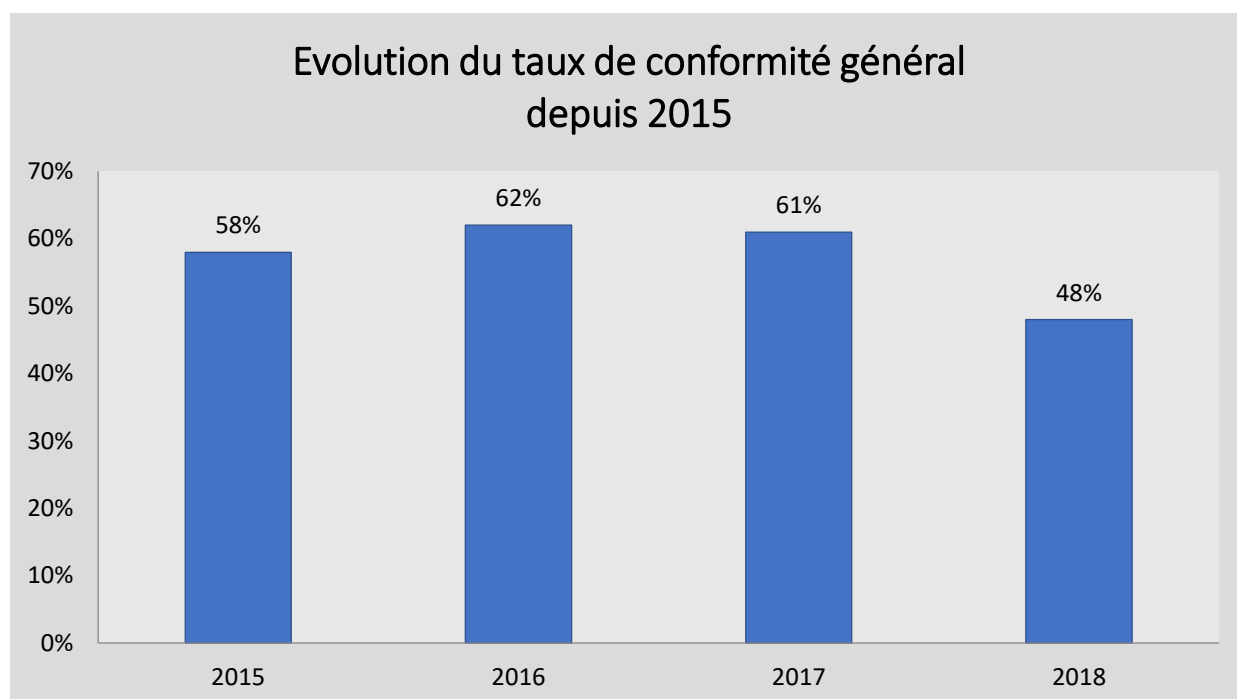
I- TAUX DE CONFORMITÉ DES LOYERS PROPOSÉS

1. SUR LA TOTALITÉ DES ANNONCES

Sur les 1 000 annonces consultées, seulement 482 sont conformes au dispositif d'encadrement des loyers contre 518 qui proposaient un loyer supérieur au maximum autorisé.

Nous avons ainsi un taux de conformité de 48 %, soit une très forte baisse par rapport aux résultats des précédentes enquêtes. Par rapport à 2017, la chute est de 13 points.

Par ailleurs, c'est la première fois depuis la mise en place de l'encadrement des loyers que le taux de conformité des annonces est inférieur à 50 %. Tout un symbole puisque ce résultat est obtenu précisément après l'annulation du dispositif mis en place par la loi ALUR. Nos craintes de voir les loyers repartir à la hausse s'avéraient donc fondées.



Alors que les résultats étaient relativement stables les années précédentes, avec une moyenne de 60 % environ de conformité, c'est à un véritable retournement de situation auquel nous sommes confrontés.

De fait, nous ne pouvons que nous interroger sur le devenir du marché locatif parisien. À peine l'annulation de l'encadrement des loyers a-t-elle été prononcée que les bailleurs en ont profité pour revoir leurs pratiques et majorer leurs loyers dans des proportions supérieures à celles du marché. Or, cela risque d'avoir un effet boule de neige, ces valeurs de loyer servant par la suite de références à d'autres propriétaires.

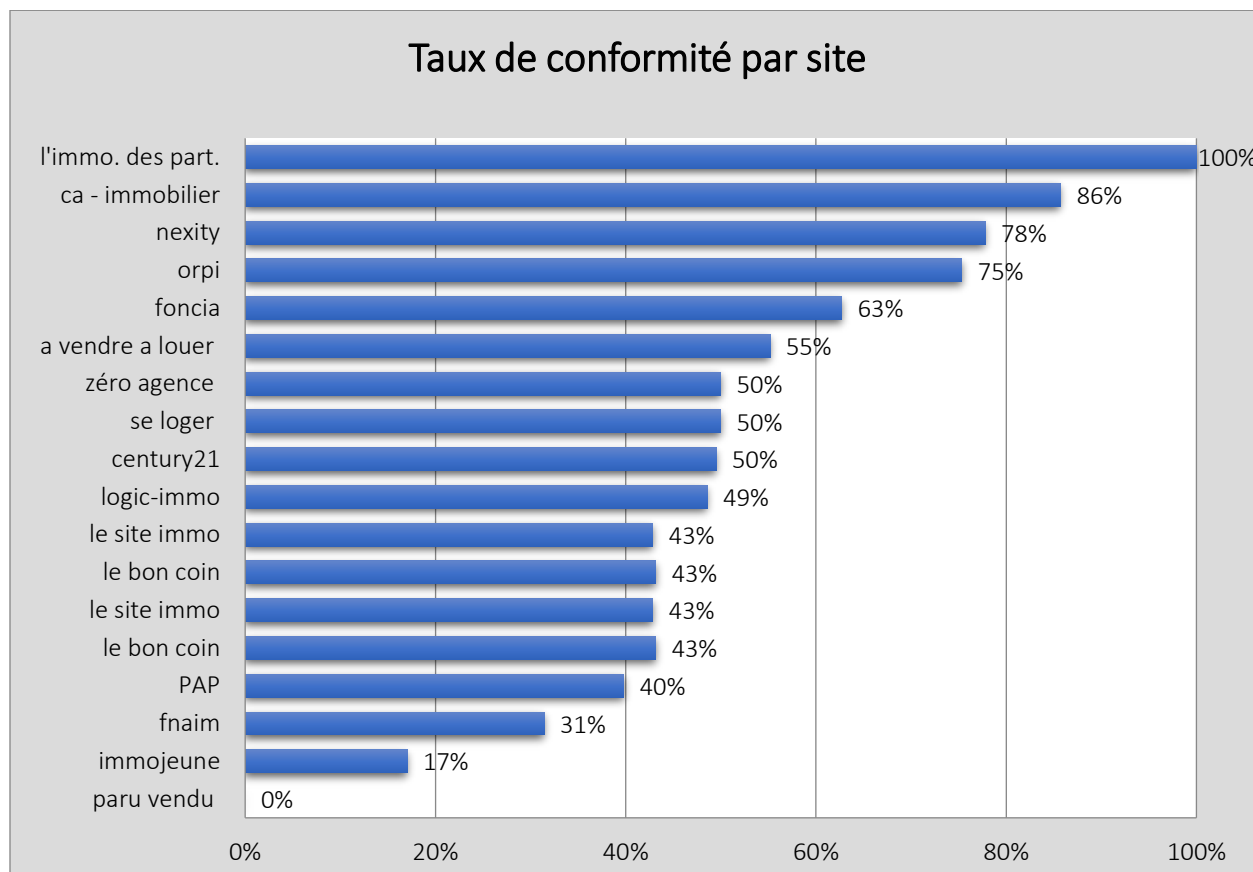
Pour les locataires, cette situation est très problématique car elle va avoir un impact direct sur leur pouvoir d'achat. Comme nous l'avons déjà indiqué, les classes moyennes, les populations les plus modestes, les jeunes, les étudiants, seront contraints de s'éloigner des centres urbains de sorte que la capitale ne sera plus que réservée aux personnes les plus aisées ou à celles qui bénéficient d'un logement social. Ce sont des conséquences sociologiques importantes qui peuvent en découler si rien n'est fait.

2. SELON LES SITES INTERNET CONSULTÉS

Nous avons recherché les annonces sur les sites suivants : avendrealouer.fr, ca-immobilier.fr, century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, immojeune.com, leboncoin.fr, lesiteimmo.com, l'immobilierdesparticuliers.com, logic-immo.com, nexity.fr, orpi.com, pap.fr, paruvendu.fr, seloger.com, zeroagence.fr.

Soit un total de 16 sites différents (contre 5 en 2015, 8 en 2016 et 13 en 2017). Les 5 sites historiques en quelque sorte, c'est-à-dire dont nous étudions les annonces depuis le début sont : century21.fr, fnaim.fr, leboncoin.fr, pap.fr, et seloger.com.

Comme nous allons pouvoir le constater, les taux de conformité sont extrêmement variables d'un site à l'autre.

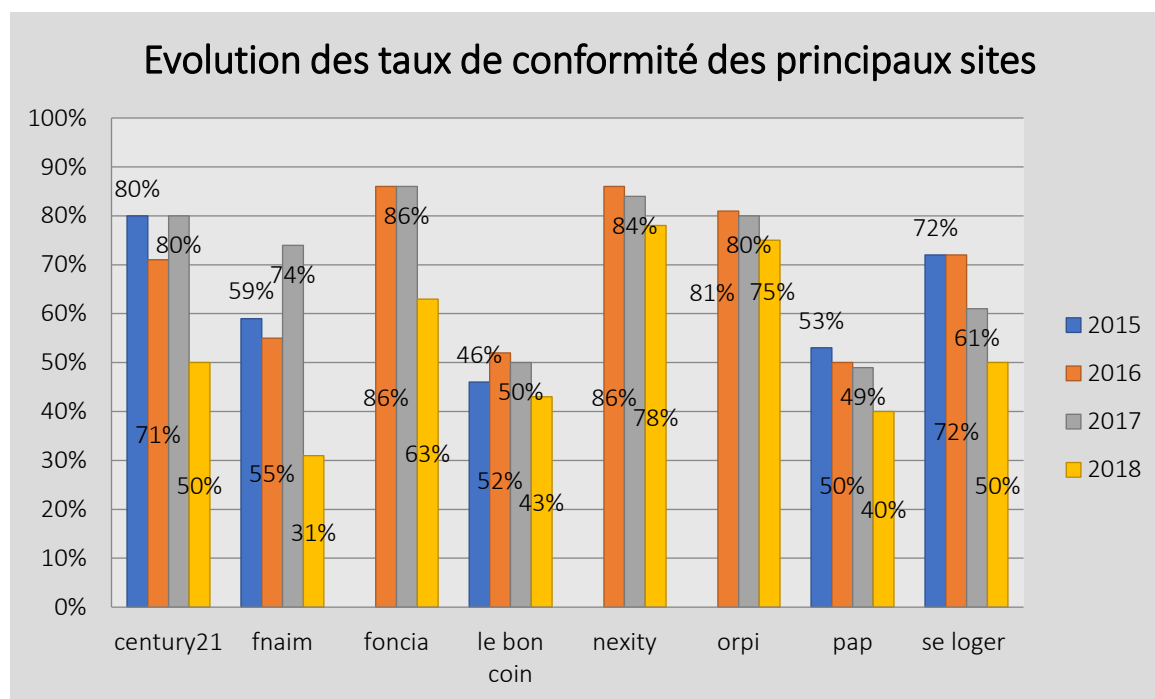


Les taux de conformité diffèrent d'un site à l'autre et varient entre 0 % et 100 %. En tête et fin de classement, nous retrouvons respectivement l'immobilierdesparticuliers.com et paruvendu.fr. Toutefois, il faut tenir compte de la très faible présence d'annonces de ces sites dans notre base de données. Les annonces consultées pour chacun sont au nombre de 2. La pertinence des résultats doit donc prendre en compte le nombre d'annonces effectivement retenues sur ces sites.

Compte tenu de cet élément, les sites qui ont les meilleurs taux sont tenus par des professionnels, à savoir orpi.com et foncia.com et century21.fr avec 75 %, 63 % et 50 %. nexity.fr a des résultats corrects mais le nombre d'annonces retenu est assez faible.

Tout en bas du classement, sans surprise et conformément aux résultats des années antérieures, nous retrouvons les sites proposant des annonces de bailleurs gérant eux-mêmes leur logement (leboncoin.fr et pap.fr notamment).

S'agissant de la 4^{ème} édition de cette étude, nous pouvons réaliser un comparatif des taux de conformité des sites que nous suivons depuis plusieurs années. Le faible respect général de l'encadrement des loyers a bien évidemment des répercussions sur les résultats. **Ainsi, le taux de conformité a baissé sur tous les sites.**



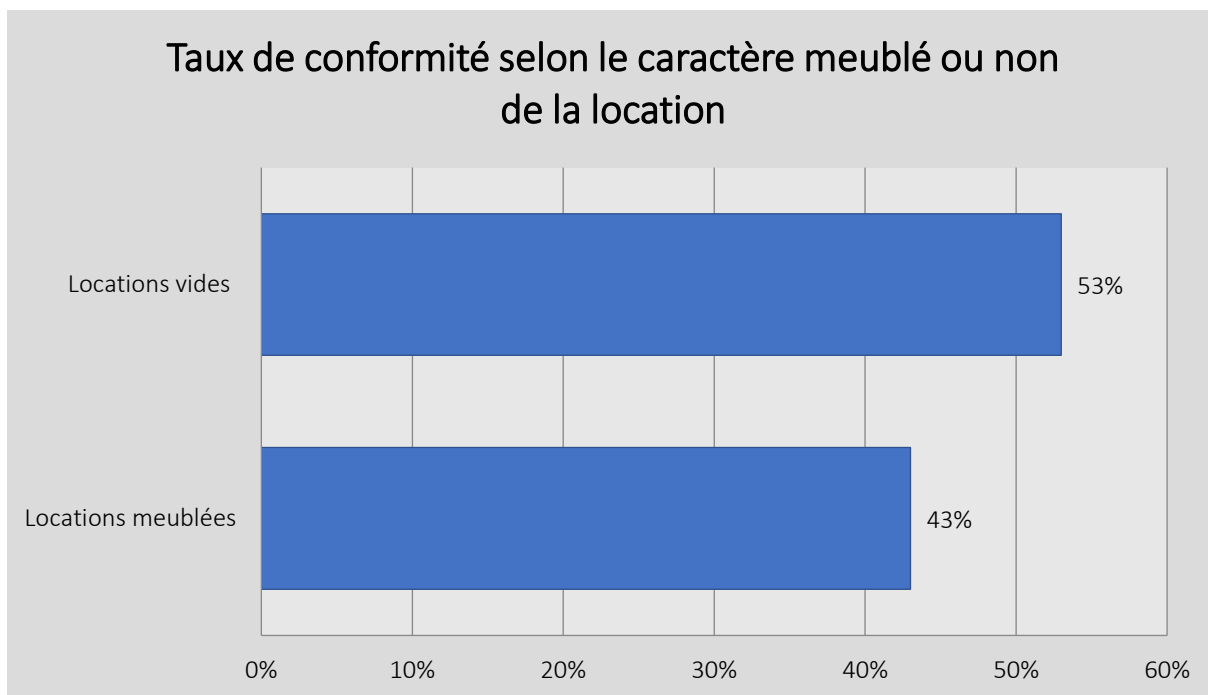
Le site de la FNAIM connaît une chute de plus de 40 points, mais ce résultat peut être quelque tempéré par le nombre moindre d'annonces retenues. Du côté de Foncia et de Century 21, ce sont respectivement des baisses de 23 et 30 points. Or ils avaient tous deux des taux de conformité autour de 80 %. Un résultat assez décevant mais sans surprise au regard des résultats de cette enquête. L'encadrement des loyers ayant été annulé, les professionnels se permettent de fixer des loyers plus élevés.

Cependant, certains professionnels comme Orpi ou Nexity ont certes des taux de conformité plus faible que ceux des années précédentes, mais de très peu. Les variations sont inférieures à 10 points 2017 et 2018.

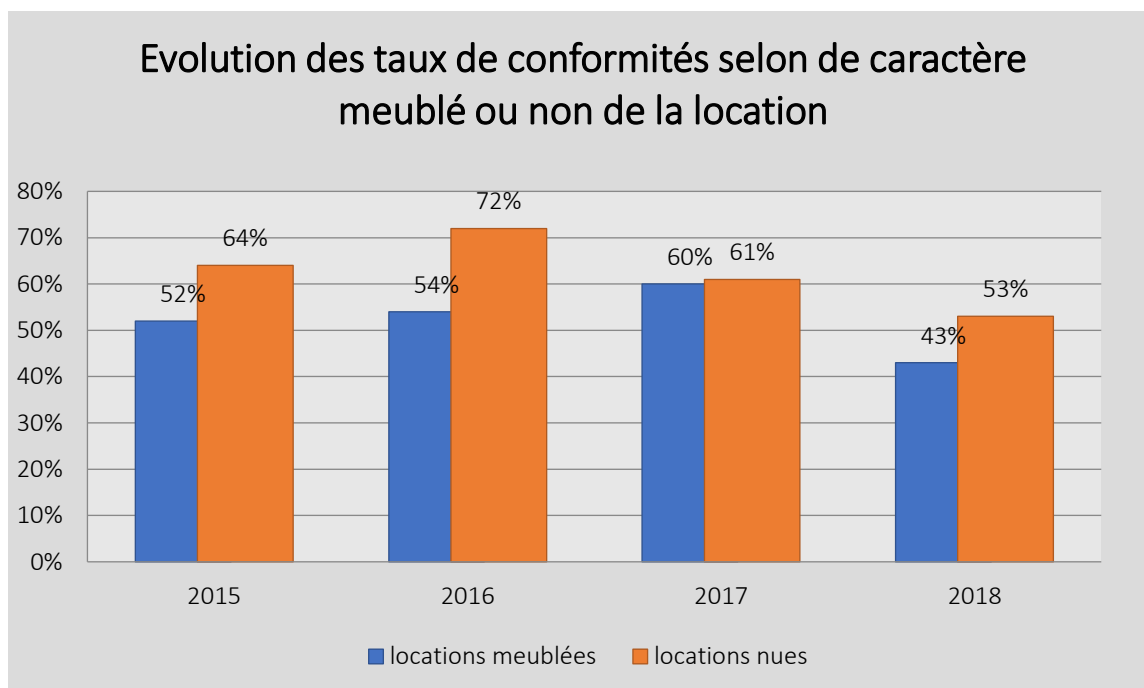
Chez les particuliers, la tendance est la même. Les taux de conformités ont baissé mais de très peu. Cette faible baisse s'explique par le fait que les taux de conformité chez les bailleurs étaient déjà très bas.

3. LE CARACTÈRE MEUBLÉ OU VIDE DE LA LOCATION

Les locations nues ont, de manière générale et ce depuis que nous réalisons cette étude, un taux de conformité inférieur à celui des locations meublées. Cette année ne déroge pas à la règle, les taux de conformité des logements meublés et nus étant respectivement de 43 % et 53 %.



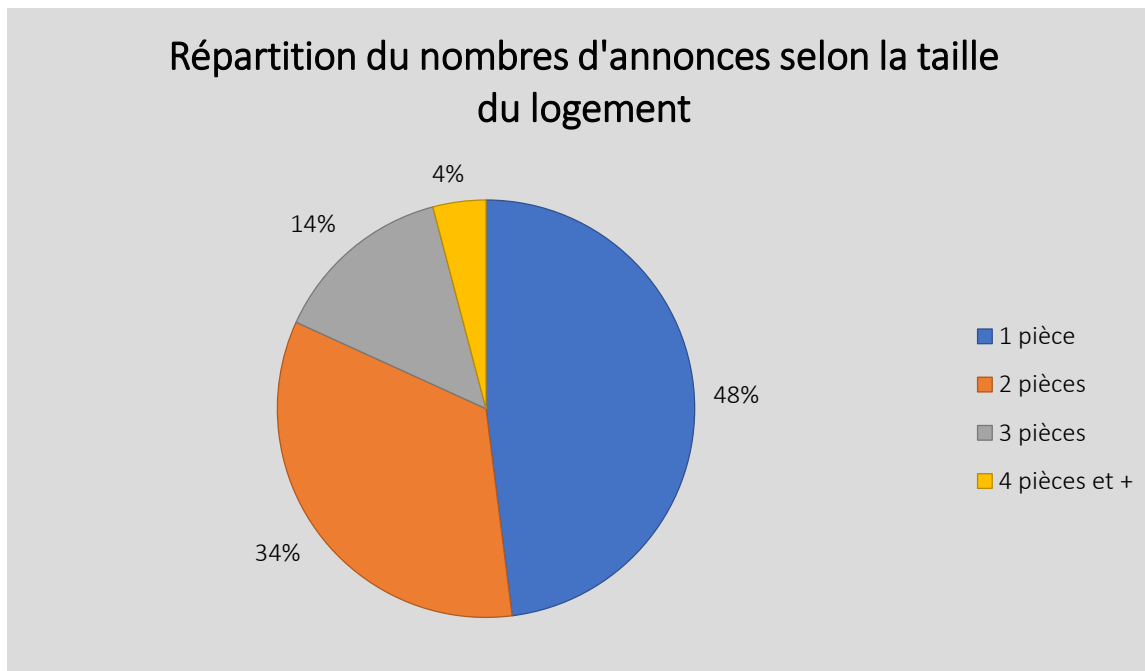
Si l'on compare ces résultats avec ceux de nos précédentes enquêtes, nous constatons que les taux de conformité ont diminué de façon importante : 8 points pour les locations nues, 17 points pour les meublées.



Surtout, alors que l'écart entre ces types de locations était quasi inexistant en 2017, il est à nouveau fortement marqué en 2018, avec une différence de 10 points. Nous observons donc une nouvelle dégradation dans les pratiques de fixation des loyers des logements meublés.

4. TAUX DE CONFORMITÉ ET TAILLE DU LOGEMENT

Dans notre échantillon, les annonces sont triées en 4 catégories en fonction du nombre de pièces allant de 1 pièce à 4 pièces et plus, reprenant ainsi la nomenclature des textes relatifs à l'encadrement des loyers. Priorité a été donnée aux petits logements, ceux de 1 et 2 pièces, lesquels sont les plus nombreux dans la capitale.



Ainsi, 48 % des annonces de notre étude concernent des studios et 4 % des logements de 4 pièces et plus.

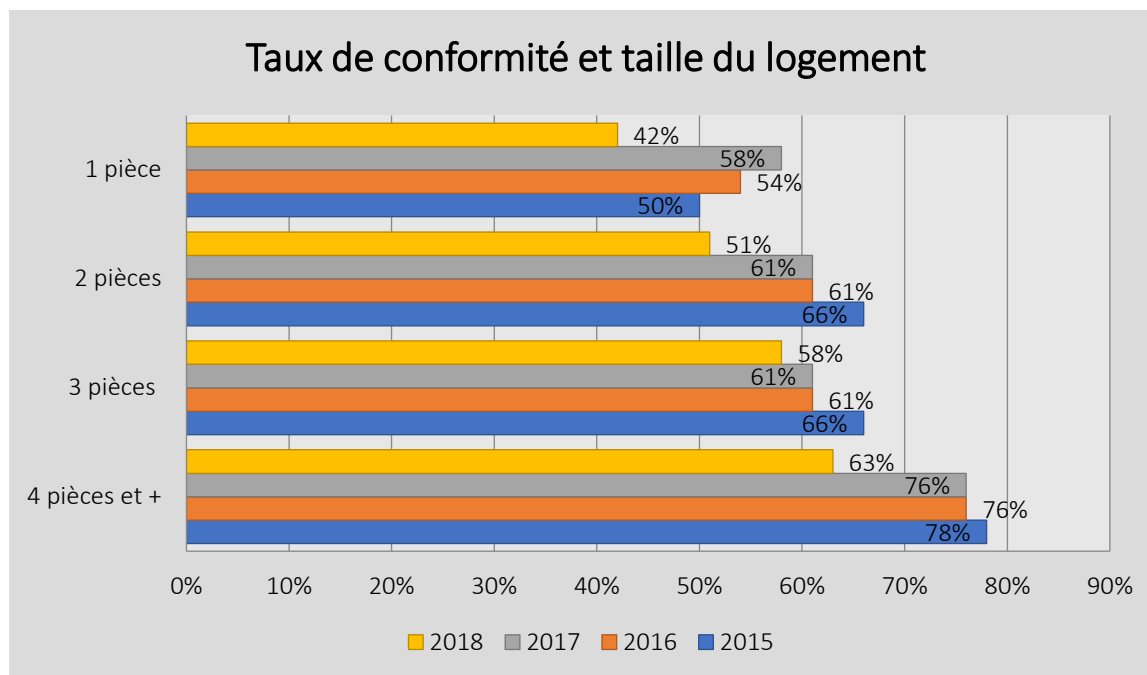
Les taux de conformité des annonces en fonction de la taille du logement sont différents mais suivent la même tendance que celle des années précédentes. Ainsi, plus le nombre de pièces augmente, plus le taux de conformité augmente. Ainsi, on notera pour l'année 2018, les taux suivants :

TAUX DE CONFORMITÉ SELON LE NOMBRE DE PIÈCES	
1 pièce	42 %
2 pièces	51 %
3 pièces	58 %
4 pièces et +	63 %

Nous ne faisons pas de *ratio* selon la surface habitable du logement, l'encadrement des loyers étant fonction du nombre de pièces et non de la taille du bien. Cela peut toutefois paraître assez paradoxal car certains studios peuvent connaître des écarts de superficie très importants et qu'il n'existe aucune proportionnalité entre le nombre de pièces et la surface du logement.

Sachant que le prix au mètre carré décroît avec le nombre de pièces, un studio de 30 m² pourra se voir imputer un loyer plus élevé que pour un 2 pièces de la même superficie.

On comprend toutefois la volonté du législateur d'aller au plus simple et d'éviter des litiges quant à la bonne détermination de la surface du logement.



Nous constatons que les résultats de 2018 sont les plus bas depuis 2015, date de réalisation de notre première étude sur le sujet. *Et ce, pour tous les logements, quel que soit le nombre de pièces.* Une preuve encore de l'incidence de l'annulation de l'encadrement des loyers sur les pratiques des bailleurs et agents immobiliers.

Les baisses sont impressionnantes et supérieures à 10 points pour les logements de 1, 2 et 4 pièces ou plus avec des taux de conformité en 2018 de 42 %, 51 % et 63 % alors qu'ils étaient en 2017 de 58 %, 61 % et 76 %. Seuls les logements de 3 pièces ont un taux assez stable avec une diminution de 3 points entre 2017 et 2018 (58 % contre 61 %).

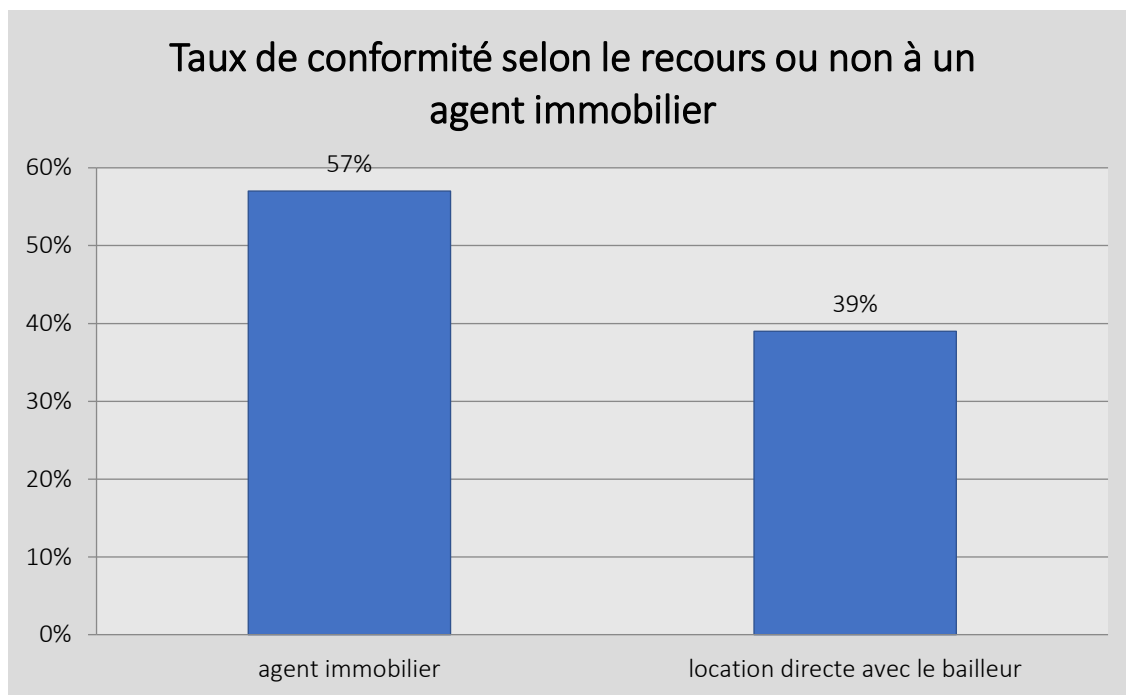
La hiérarchie des différents taux de conformité n'est pas modifiée en 2018. Ainsi, plus le logement est grand et plus son loyer est conforme au prix du marché. Cela se comprend pour les appartements de 5, 6 ou 7 pièces, voire plus. Ceux-ci mesurent plus d'une centaine de mètres carrés de sorte qu'une application stricte des règles de fixation du loyer aboutirait à un montant très élevé difficilement soutenable pour des locataires même aisés.

En revanche, sans surprise, on constate une dégradation pour les petits logements, lesquels ont toujours le taux de conformité le plus faible. Or, cela crée une réelle injustice puisque ces logements sont ceux prisés par des jeunes et des étudiants, un public donc plus fragile économiquement.

5. LE RECOURS À UN AGENT IMMOBILIER

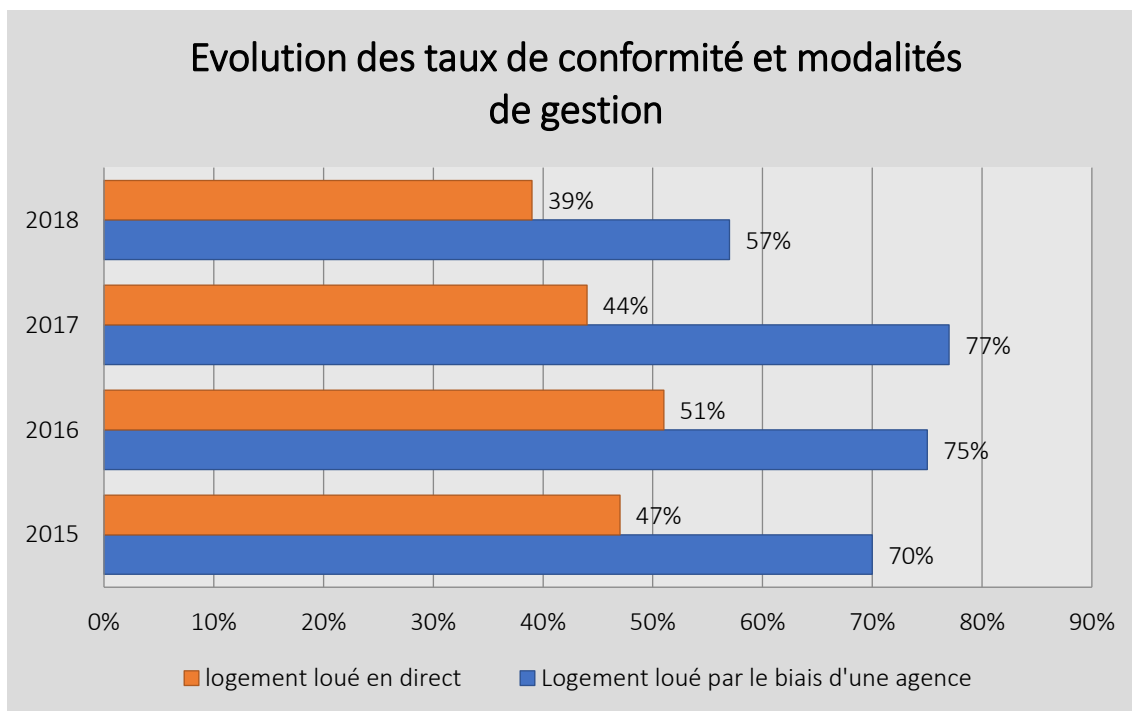
Comme nous le soulignons en 2017, le recours à un agent immobilier devrait théoriquement être bénéfique pour le locataire. En tant que professionnel, il se doit d'informer clairement son mandant, à savoir le bailleur, de la réalité économique du marché et donc du montant de loyer qu'il convient de proposer. Mais, surtout, d'un point de vue légal et éthique, le professionnel ne saurait proposer des loyers excédents le maximum autorisé. L'annulation de l'encadrement des loyers a-t-elle eu ici une incidence ?

Ainsi le taux de conformité des professionnels de l'immobilier s'élève à 57 % tandis que celui des bailleurs est de 39 %. Encore une fois, les professionnels prennent la première place du classement avec les propriétaires toujours derrière.



Toutefois, bien que les professionnels aient un taux de conformité plus élevé que les particuliers, le nombre de points qu'ils ont perdu en l'espace d'une année est 4 fois plus important que celui des bailleurs louant en direct. En effet, les agents immobiliers sont passés de 77 % de conformité en 2017 à seulement 57 % en 2018, et les bailleurs de 44 % à 39 % pour la même période. Les professionnels participent donc également à la majoration des loyers, ce qui n'est guère surprenant. Leur rémunération étant calculée sur ces derniers, le loyer, il est dans leur intérêt qu'ils soient le plus élevé possible.

On comprend mieux l'empressement des syndicats professionnels à s'opposer fortement à la loi ALUR, ceci au nom de la sauvegarde du marché immobilier. Il s'agissait surtout de leur marge financière. Pour l'anecdote, on notera que les différents syndicats professionnels ont été déboutés par le juge administratif de leur action contre l'arrêté relatif à l'encadrement des loyers. Le tribunal administratif avait effectivement considéré qu'ils n'avaient pas d'intérêt à agir eu égard à leur activité... Il est vrai que la position des professionnels est on ne peut plus ambiguë. On ne saurait pouvoir se présenter comme un intermédiaire neutre rendant une prestation au bailleur et au locataire, ceci dans le prétendu seul intérêt des parties pour s'opposer vigoureusement ensuite contre une mesure dont le but est précisément de limiter les abus de certains bailleurs.



6. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES TAUX DE CONFORMITÉ

Nous nous sommes également attachés au taux de conformité des annonces arrondissement par arrondissement.

Certains d'entre eux ont un taux de présence dans l'enquête relativement faible, notamment les plus petits, ceux situés dans le quartier historique de Paris (la Cité, l'Ile Saint Louis ou le Marais par exemple). Il s'agit de petits arrondissements qui ne font pas partie des plus peuplés. En revanche, d'autres bien plus importants en taille et en population ont un taux de présence dans l'enquête plus important, tels le XV^e ou le XVIII^e.

Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité	Arr. ^t	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
I	1 %	22 %	XI	6 %	43 %
II	2 %	31 %	XII	5 %	43 %
III	2 %	22 %	XIII	6 %	58 %
IV	1 %	33 %	XIV	6 %	55 %
V	4 %	28 %	XV	14 %	58 %
VI	2 %	63 %	XVI	10 %	51 %
VII	3 %	33 %	XVII	9 %	50 %
VIII	2 %	53 %	XVIII	10 %	40 %
IX	3 %	44 %	XIX	5 %	50 %
X	4 %	47 %	XX	5 %	62 %

Les taux de conformité varient entre 22 % (I^{er}) et 63 % (VI^e). 9 arrondissements ont un taux de conformité supérieur à 50 %, ce qui est largement inférieur aux deux années précédentes (15 arrondissements en 2017 et 17 en 2016). Le caractère prestigieux de certains quartiers peut avoir une incidence sur le taux de conformité (le I^{er} avec 22 % par exemple), mais cela n'est pas systématique. Le VIII^e atteint la moyenne (53 %) et le XVI^e obtient un score moyen mais correct (51 %). À l'inverse, un quartier populaire n'est pas forcément signe de respect de la réglementation. Si le XIX^e et le XX^e ont des taux moyens (50 % et 62 %), le XVIII^e n'obtient que 40 % (contre 47 % en 2017 et 59 % en 2016).

II- LES LOYERS SUPÉRIEURS AU MAXIMUM LÉGAL

1. LE MONTANT DES LOYERS PROPOSÉS

52 % des loyers sont supérieurs au maximum autorisé. Le dépassement est parfois minime et peut relever de l'erreur ou de la maladresse (nous avons d'ailleurs considéré comme conformes certaines annonces n'excédant que de quelques centimes le plafond autorisé). Or, il ne faut pas perdre de vue qu'un excédant mensuel, même modique, peut aboutir en fin d'année à pénaliser financièrement le locataire de plusieurs centaines d'euros, voire bien plus.

Voici quelques exemples des cas de non-conformité que nous avons rencontrés :

① Ainsi, cet appartement avec un loyer de 2 000 € alors qu'il devrait être au maximum de 1 180 €, soit un dépassement mensuel de 820 €. À la fin de l'année, le locataire se sera acquitté de 9 840 € en sus.

② Autre exemple, Foncia propose sur son site la location d'un appartement de 3 pièces de 68,57 m² dans le XVI^e. Bien que cet arrondissement soit assez chic dans son ensemble, aucune information ne laisse penser que le logement présente des caractéristiques particulières de prestige. Ici le loyer est de 2 437 € au lieu de 1 981,70 € au plus. Une différence de 455,30 € par mois, soit 5 463,60 € à l'année.

③ Ou encore cet appartement de 2 pièces et 27 m² dans le XVIII^e dont le montant du dépassement s'élève à 431,10 euros par mois, soit 5 173,20 € annuels. Il se loue à 1 260 € par mois au lieu de 828,90 €.

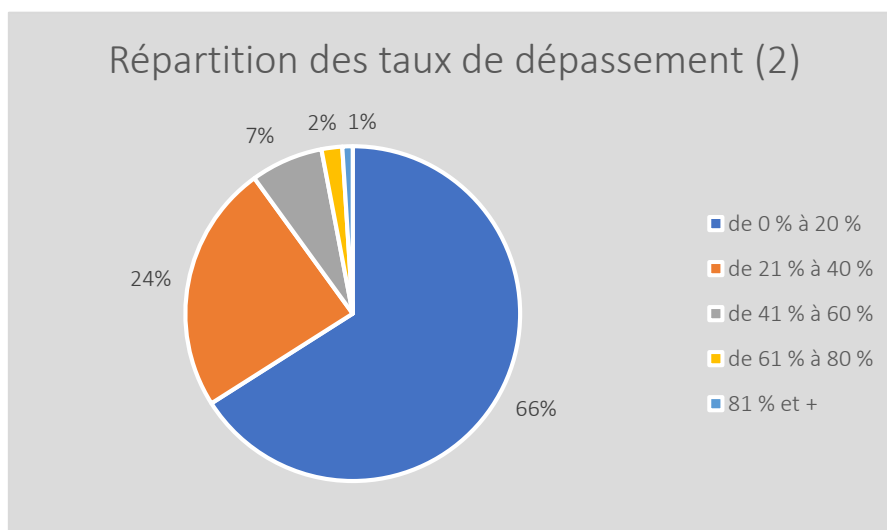
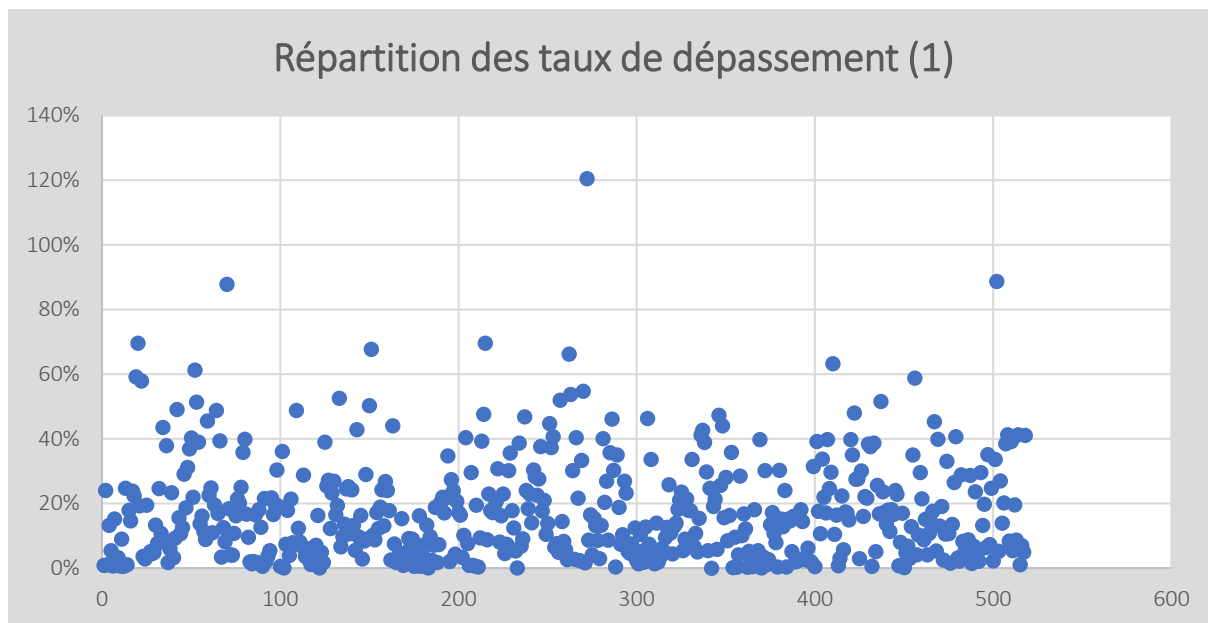
④ Cet appartement meublé de 4 pièces pour une surface de 50 m² situé dans le XVIII^e coûte selon l'annonce consultée sur PAP, 1 620 € hors charges. Le maximum autorisé étant de 1 170 €, le dépassement mensuel est de 450 €, soit 5 400 € à l'année.

⑤ Dernier exemple, ce logement meublé d'une pièce dont le loyer s'élève à 940 € alors qu'il devrait être de 721,30 € se situe dans le XVI^e arrondissement. La différence de loyer est de 218,70 € par mois, soit 2 624,40 € à l'année.

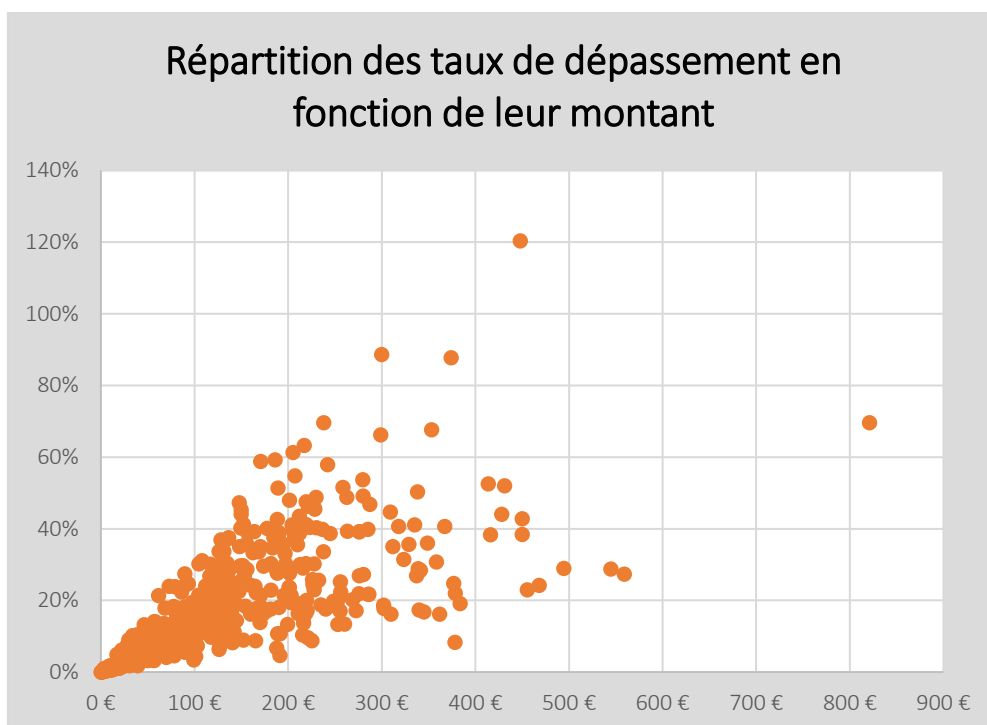
Sur l'ensemble de notre étude, le montant moyen de dépassement des loyers est de 128,09 € par mois, soit 1 537,08 € à l'année, avec un taux moyen de 17 %. Ces résultats sont similaires à ceux de 2017 (avec respectivement un montant moyen de dépassement de 143,33 € et un taux de 16 %). Ce qui signifie que les logements sont plus nombreux à avoir des loyers excédentaires par rapport aux années précédentes mais que les hausses suivent une même proportion.

Cela confirme un tant soit peu ce que nous affirmions plus haut, à savoir le risque d'effet boule de neige de voir des loyers surévalués. Il en résultera un mimétisme de la part des bailleurs qui s'aligneront sur les fourchettes hautes constatées.

Les graphes ci-dessous nous montrent que les dépassements par rapport au maximum autorisé, c'est-à-dire le loyer de référence majoré, sont majoritairement de 20 %. On notera que 90 % des annonces non-conformes ont un dépassement pouvant aller jusqu'à 40 %. Au-delà, les cas deviennent plus rares.



Les résultats sont d'ailleurs quasi-identiques à ceux de 2016 et 2017 ce qui montre, sur ce point une certaine homogénéité. Ainsi, 90 % des loyers excédentaires ont un taux de dépassement inférieur à 41 %. Il reste 10 % pour lesquels la hausse est supérieure. Or, cela représente des sommes importantes : 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.

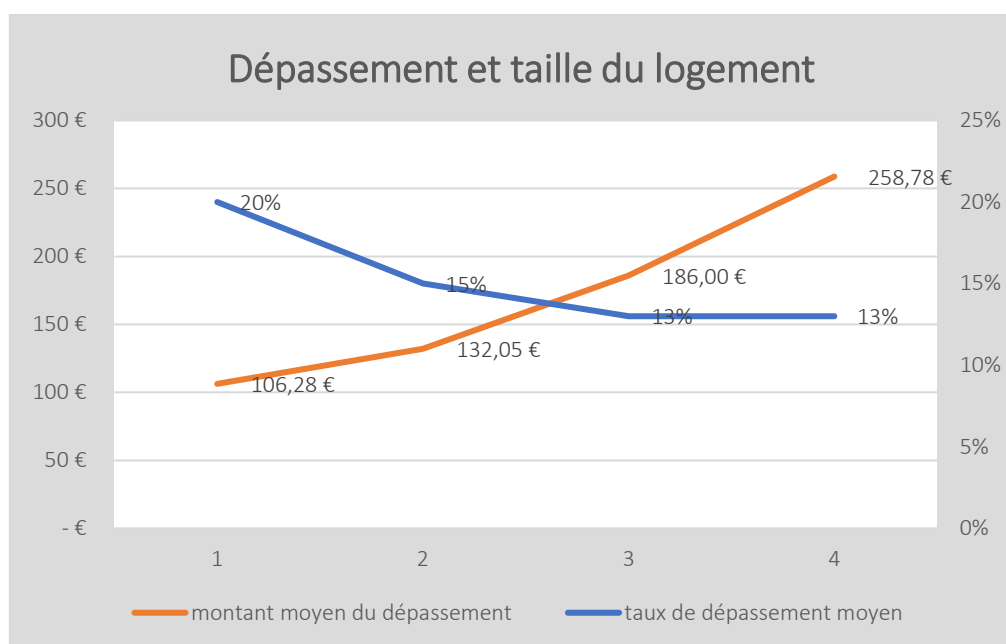


Le graphe ci-dessus montre la corrélation entre le taux de dépassement et son montant. De façon générale, plus le montant est élevé, plus il serait possible d'obtenir un taux de dépassement élevé. Ainsi, nous constatons une forte concentration des dépassements allant jusqu'à 40 % et 200 €. Il existe quelques cas isolés, avec un dépassement supérieur à 500 € mais pour un taux inférieur à 40 %, mais cela concerne essentiellement des grands logements avec un loyer élevé.

2. TAUX DE DÉPASSEMENT ET TAILLE DU LOGEMENT

De par les textes, le montant maximum du loyer est fonction de la taille du logement, à savoir le nombre de pièces. La représentation graphique de ces éléments une corrélation négative entre le nombre de pièce et le taux de dépassement et une corrélation positive avec le montant de dépassement. De manière plus précise, plus le nombre de pièces sera élevé moins le taux de dépassement sera grand alors que le montant de dépassement sera le plus élevé.

Même si les montants de dépassement des petites locations sont moins élevés que ceux des grands appartements, leur taux demeure supérieur en valeur relative. Cela n'est toutefois pas surprenant. Le loyer des grands appartements étant généralement supérieur à celui des petites surfaces, un taux de dépassement de 20 % ne représente pas la même somme selon que le loyer est de 500 € ou de 1 000 €, bien évidemment.



L'évolution comparée des résultats sur les quatre années précédentes est intéressante. Ainsi peut-on constater que le montant du dépassement pour les studios qui avait augmenté entre 2016 et 2017 a diminué et se situe à 106,28 € en 2018. Cependant, le taux de dépassement est resté le même depuis 2016 à hauteur de 20 %.

Les logements de 2 pièces ont connu également quelques variations, allant de 123,96 € à 149,70 € au fil des ans, mais avec un taux de dépassement extrêmement stable.

ANNÉE	MONTANT DU DÉPASSEMENT				TAUX DU DÉPASSEMENT			
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +	1 p.	2 p.	3 p.	4 p. et +
2015	132,15 €	149,70 €	160,20 €	224,96 €	23 %	15 %	10 %	9 %
2016	102,65 €	123,96 €	144,57 €	125,50 €	20 %	14 %	10 %	5 %
2017	117,37 €	141,09 €	220,65 €	202,11 €	19 %	13 %	14 %	7 %
2018	106,28 €	132,05 €	186,00 €	258,78 €	20 %	15%	13%	13%

Les 3 pièces ont connu en revanche une très forte augmentation en 2017 pour diminuer en 2018. Le montant du dépassement est ainsi passé de 220,65 € à 186,00 €. Mais cela demeure supérieur aux 160,20 € constatés en 2015. Ici encore, les taux de dépassement sont similaires.

Pour les grands logements, l'année 2018 marque leur montant de dépassement le plus élevé avec 258,78 € pour un taux de 13 %. À comparer aux 202,11 € et 7 % de 2017.

3. INCIDENCE DES CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Nous l'avons vu, les caractéristiques de la location ont une incidence directe la bonne application de l'encadrement des loyers, location meublée ou nue, gestion directe par le bailleur ou recours à un professionnel. Ces incidences se retrouvent également dans les niveaux de loyer.

Pour la première fois depuis la réalisation de cette étude, le montant moyen de dépassement des locations meublées est inférieur à celui des locations nues. La différence est faible (3,12 €) mais cela est suffisamment étonnant pour être signalée. Si l'encadrement des loyers devait être rétabli sur Paris, l'évolution de ce résultat sera intéressante à observer. Il faut toutefois noter qu'il s'agit généralement ici de petits logements au loyer assez élevé de sorte qu'il n'est pas impossible qu'un certain plafond de

verre ait été atteint et que les bailleurs, afin de trouver de nouveaux locataires, limitent les variations de loyer. À suivre.

	MONTANT DU DÉPASSEMENT	TAUX DE DÉPASSEMENT
Moyenne	128,09 €	18 %
Location nue	129,79 €	16 %
Location meublée	126,67 €	19%
Gestion directe par le bailleur	138,00 €	19%
Recours à un agent immobilier	113,90 €	15%

Sans surprise en revanche, les abus sont plus importants en cas de gestion directe que par le biais d'un agent immobilier : 138,00 € contre 113,90 € en moyenne. La différence est beaucoup plus forte comparée à l'année dernière. L'écart entre les propriétaires les professionnels est de 24,10 € cette année alors qu'il était de 11,15 € en 2017.

On constate une légère évolution des taux de dépassement des locations nues et une reprise à la hausse des logements meublés, après deux années consécutives de baisse.

De manière générale, les taux de dépassement de l'ensemble de l'étude demeurent sensiblement identiques au fil des années.

ÉVOLUTION DES DÉPASSEMENTS ENTRE 2015 ET 2018				
	2018	2017	2016	2015
Moyenne	128,09 € (18 %)	143,33 € (16 %)	115,39 € (17 %)	146,51 € (18%)
Location nue	129,79 € (16 %)	138,99 € (15 %)	93,18 € (12 %)	128,24 € (13 %)
Location meublée	126,67 € (19 %)	147,65 € (17 %)	129,01 € (19 %)	160,00 € (21 %)
Gestion directe par le bailleur	138,00 € (19 %)	146,63 € (17 %)	105,29 € (16 %)	146,20 € (18 %)
Recours à un agent immobilier	113,90 € (15 %)	135,48 € (13 %)	135,00 € (18 %)	147,08 € (16%)

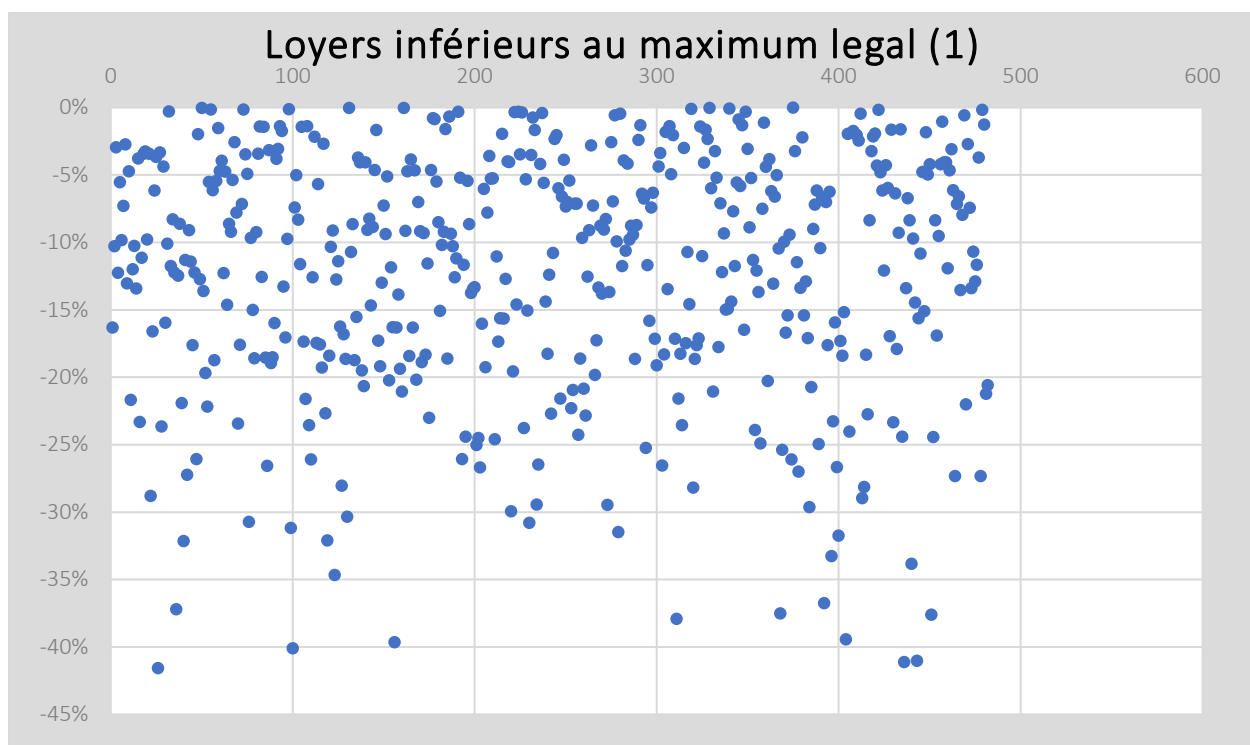
Les montants de dépassement entre 2017 et 2018 ont baissé tandis que leurs taux ont augmenté. Ce qui signifie bien évidemment que le nombre de bailleurs qui appliquent des loyers supérieurs au maximum légal autorisé par le dispositif d'encadrement des loyers augmente mais les montants des dépassements baissent. L'annulation a donc engendré de nouveaux abus.

III- LES LOYERS CONFORMES

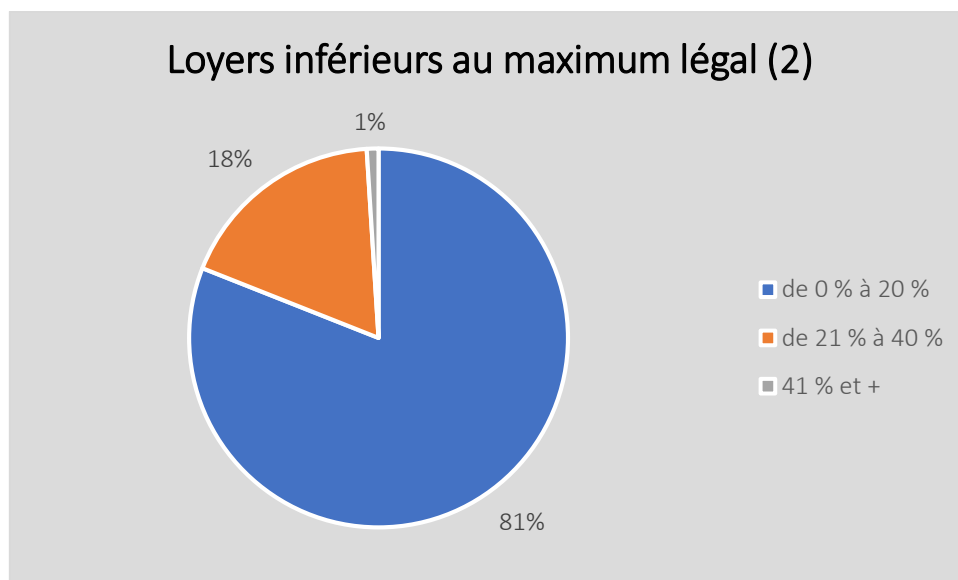
1. LE MONTANT DES LOYERS PROPOSÉS

Fort heureusement, toutes les annonces ne sont pas en violation avec le dispositif d'encadrement des loyers. Cependant, on observe une très forte baisse du taux de conformité. **En seulement une année, le taux de conformité a chuté de 14 points (soit 23 %) et est passé de 62 % à 48 %.**

En 2018, le montant moyen de l'infériorité est de **170,82 € par mois**, avec un taux de **12 %**.

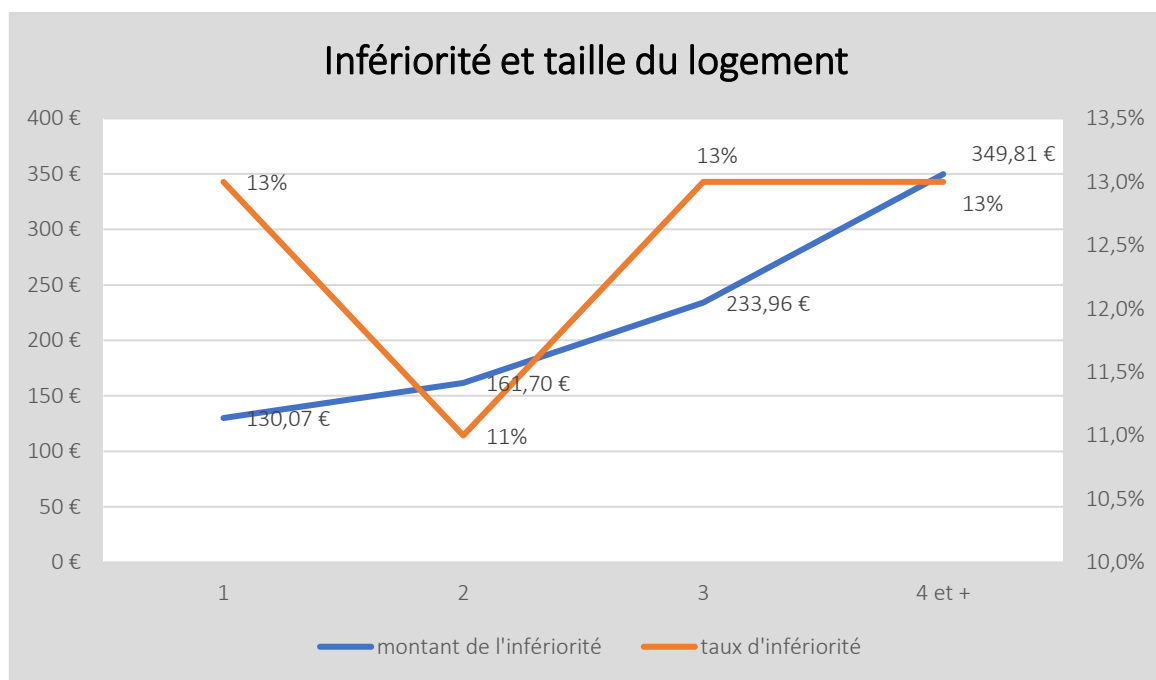


La répartition des taux d'infériorité est très semblable à celle que l'on pouvait constater les autres années, avec une forte prédominance des taux inférieurs à 21 % et une présence seulement résiduelle de ceux supérieurs à 41 %.



2. TAUX D'INFÉRIORITÉ ET TAILLE DU LOGEMENT

Ici encore, la taille du logement a une incidence sur le montant proposé. Ainsi, plus le logement est grand et plus l'infériorité du loyer par rapport au maximum autorisé est élevée. Si les taux ont une valeur assez stable (entre 11 % et 13 %) selon le nombre de pièces, la variation du montant d'infériorité du loyer est quasi-linéaire et passe ainsi de 130,07 € pour un studio à 349,81 € pour un appartement de 4 pièces ou plus.



3. INCIDENCE DES CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Aussi bien les annonces conformes que non conformes subissent l'influence des caractéristiques de la location. On constate, que la « décote » est moindre pour les locations meublées que pour les logements nus, ce qui est conforme à nos observations antérieures.

	MONTANT MOYEN D'INFÉRIORITÉ	TAUX D'INFÉRIORITÉ
Moyenne	170,82 €	12 %
Location meublée	150,32 €	11 %
Location nue	187,60 €	13 %
Gestion directe par le bailleur	156,81 €	12 %
Recours à un agent immobilier	179,54 €	12 %

Les loyers proposés par les professionnels restent les plus compétitifs ou les moins contraignants pour les locataires.

ÉVOLUTION DES MONTANTS D'INFÉRIORITÉ ENTRE 2015 ET 2018				
	2018	2017	2016	2015
Moyenne	170,82 € (12 %)	167,86 € (11 %)	184,81 € (12 %)	179,81 € (12%)
Location nue	187,60 € (13 %)	176,79 € (12 %)	185,79 € (12 %)	185,68 € (12 %)
Location meublée	150,32 € (11 %)	158,90 € (11 %)	183,50 € (12 %)	172,66 € (11 %)
Gestion directe par le bailleur	156,81 € (12 %)	144,96 € (10 %)	160,26 € (12 %)	132,87 € (10 %)
Recours à un agent immobilier	179,54 € (12 %)	181,14 € (12 %)	201,45 € (12 %)	213,67 € (13 %)

Si l'on compare ces résultats avec ceux obtenus lors de nos précédentes enquêtes, nous pouvons constater que les taux d'infériorité demeurent relativement stables quelle que soit la caractéristique étudiée, qu'il s'agisse du panel dans son ensemble, de location meublée ou nue, de gestion directe par le bailleur ou par le biais d'un professionnel de l'immobilier.

En revanche, les montants connaissent quelques variations. Ainsi, pouvait-on constater une moins-value du loyer de 213,67 € en 2015 pour un logement proposé par une agence alors que, maintenant, cette somme n'est plus que de 179,54 €. À l'inverse, les montants dans le cadre d'un bien géré en direct par le propriétaire varient selon les années, tant à la hausse qu'à la baisse. Nous sommes en 2018 à 156,81 %, ce qui est supérieur à 2017 et 2015 mais inférieur à 2016.

Les locations nues connaissent une certaine stabilité contrairement aux logements meublés qui, eux, ont connu une période de hausse en 2015 et 2016 avant de diminuer sur 2017 et 2018.

CONCLUSION

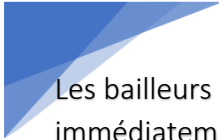
Il s'agit de la quatrième édition de notre étude sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris. Cependant, celle-ci n'a pas eu pour objectif de contrôler le respect de ce dispositif mais d'évaluer l'impact de son annulation par les juridictions administratives.

Alors que nous avons toujours eu une application majoritaire de la loi ALUR depuis 2015, **il s'agit de la première année où le taux d'annonces virtuellement conformes est inférieur à la moyenne** avec seulement 48 %, contre 61 % l'année dernière.

Ce net recul ne peut être le fruit du hasard et les bailleurs ont immédiatement réagi à la fin de l'encadrement des loyers. C'est oublier toutefois que les montants ne sont pas libres car un autre dispositif d'encadrement se superpose à celui institué par la loi ALUR. Ainsi, les loyers proposés à la relocation ne sont pas libres et leur montant est notamment fonction de celui pratiqué au précédent locataire. Un dispositif complexe et peu connu du public, tant des bailleurs que des locataires eux-mêmes et qui fait intervenir la Commission départementale de conciliation (ou CDC). C'est d'ailleurs pour cela que le montant du loyer appliqué au précédent locataire doit être mentionné dans le bail.

Comme nous le craignons, le marché locatif s'est tout de suite envolé. Chez les particuliers tout comme chez les professionnels de l'immobilier, le taux de non-respect de l'encadrement des loyers a fortement augmenté, surtout pour ces derniers. **Il n'est donc pas nécessaire d'attendre cinq ans pour connaître les incidences de l'encadrement des loyers.** Six mois ont largement suffi, ce qui démontre non seulement l'intérêt de ce dispositif, mais également sa nécessité. Une telle situation est surtout pénalisante pour les jeunes et les étudiants car les logements qui connaissent le plus d'abus sont les studios et autres chambres de bonne.

La loi ALUR avait pour objectif d'écarter les loyers trop importants par rapport à des logements similaires présentant les mêmes caractéristiques. Par conséquent, en pratique, bon nombre de bailleurs n'étaient pas impactés puisque leur loyer étant « dans la norme ». Seuls ceux qui pratiquent des tarifs élevés, abusifs, tombaient sous le coup des dispositions de la loi ALUR. Mais il semble que cela ait été oublié...



Les bailleurs ont immédiatement réagi à l'annulation de l'encadrement des loyers.

Ainsi, la CLCV :

- rappelle aux locataires que les loyers ne sont pas pour autant libres à Paris et qu'ils sont fonction du montant pratiqué au précédent locataire ;
- demande à ce que l'encadrement des loyers soit maintenu dans l'ensemble des zones tendues et qu'il s'applique obligatoirement.

ANNEXE I

MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'ENQUÊTE

I- DESCRIPTION ET FINALITÉ DE L'ENQUÊTE

Le but de cette enquête est d'étudier le comportement du marché immobilier parisien suite à l'annulation par le Tribunal administratif de l'arrêté préfectoral relatif à l'encadrement des loyers.

Pour ce faire, nous avons considéré fictivement que l'encadrement des loyers s'appliquait encore et avons comparé les résultats obtenus avec ceux de l'enquête réalisée en 2017. L'arrêté préfectoral applicable au 1^{er} août 2017 devait prendre fin au 31 juillet 2018 pour être remplacé par un nouveau texte fixant de nouvelles valeurs pour les loyers de référence. Par conséquent, ces données étaient connues et se seraient appliquées en l'absence d'annulation par la juridiction administrative.

Ensuite, nous avons vérifié si les loyers proposés par les bailleurs ou les agences immobilières étaient conformes et n'excédaient 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 mai et juin 2018.

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

Ces annonces ont été sélectionnées sur les 16 sites suivants : avendrealouer.fr, ca-immobilier.fr, century21.fr, fnaim.fr, foncia.com, immojeune.com, leboncoin.fr, lesiteimmo.com, immobilierdesparticuliers.com, logic-immo.com, nexity.fr, orpi.com, pap.fr, paruvendu.fr, seloger.com, zeroagence.fr.

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.

II- 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 *intra-muros*. 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 uniquement un loyer « charges comprises » (CC) ont été rejetées car il devenait impossible de déterminer si le propriétaire respectait effectivement les règles de plafonnement applicables.

En cas de doute, nous avons parfois utilisé le montant du dépôt de garantie (lorsqu'il était indiqué dans l'annonce) pour vérifier si la somme demandée au titre du loyer était bien « hors charges »⁵.

⁵ Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 ou 2 mois de loyer hors charges, selon qu'il s'agisse d'une location nue ou meublée.

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 mètre pris en considération par le bailleur.

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. À titre d'exemple, un logement meublé d'une pièce situé dans le quartier d'Odéon a un loyer maximum de 41,20 €/m² si l'immeuble a été construit avant 1946, mais de 36,50 €/m² s'il a été construit entre 1971 et 1990. Sur un appartement de 40 m², cela représente une différence de loyer de 188 €/mois, ce qui est loin d'être négligeable ! Or, pour un grand nombre d'annonces, cette information ne figurait pas. Nous avons donc dû prendre en compte cette difficulté et poser certains principes. Ainsi :

- Lorsque l'annonce fait référence à un immeuble « récent », nous avons considéré qu'il était construit « *Après 1990* ».
- Si l'immeuble est qualifié d'« *haussmannien* » ou est « *en pierres de taille* », nous avons estimé qu'il a été édifié « *Avant 1946* ».
- Lorsque l'immeuble est qualifié « *d'ancien* », nous avons écarté la catégorie « *Après 1990* » et choisi la valeur la plus importante restante.

Lorsque l'annonce ne 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 maximum quant à la bonne application 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 ». Le dispositif d'encadrement des loyers ayant été annulé, nous n'avons trouvé aucune annonce faisant référence à un tel complément, ce qui est parfaitement logique. À noter toutefois que nous n'avons jamais trouvé une annonce comportant expressément la mention d'un complément de loyer lors de nos enquêtes précédentes.

Le principe de cette enquête étant de faire un bilan d'une application fictive de l'encadrement des loyers, nous avons donc dû analyser chaque annonce pour vérifier si l'application d'un complément de loyer était vraisemblable ou non. Nous avons ainsi statué au cas par cas. 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...

III- 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).

ANNEXE II

LE PLAFONNEMENT DES LOYERS : DESCRIPTION DU DISPOSITIF

Attention

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN »), actuellement en débat au Parlement, prévoit de revenir sur les conditions de mise en place de l'encadrement des loyers. Celui-ci ne serait applicable automatiquement dans les zones tendues mais uniquement si les collectivités territoriales le souhaitent et à la condition que les perspectives de construction de logements soient limitées localement.

Le texte étant toujours en débat, nous présentons le descriptif d'encadrement des loyers tel qu'il existe à l'heure actuelle.

I- GÉNÉRALITÉS

Le dispositif d'encadrement des loyers a été mis en place à partir de 2015 dans le but de contrôler les loyers dans les zones tendues. Ce dispositif 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* »⁶.

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

Un observatoire local doit être mis en place sur ces territoires afin de déterminer, compte tenu de la structuration locale du marché locatif, un niveau de loyer pour chaque catégorie de logements.

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.

⁶ Article 17 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

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

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

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

Les textes relatifs au complément de loyer recèlent une incohérence. Ce complément ne peut être appliqué qu'au regard de certaines conditions de localisation et sous réserve 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.

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

II- PRÉSENTATION DU DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

Bien que la loi ALUR ait été publiée en mars 2014, il aura fallu attendre le 1^{er} août 2015 pour que l'encadrement des loyers soit applicable à Paris. Pourtant, il s'agit d'une durée bien courte lorsque l'on voit que ce dispositif n'a été mis en place à Lille qu'à partir du 1^{er} février 2017.

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

Ces secteurs ne sont pas constitués en fonction de la localisation des quartiers mais au regard des caractéristiques communes des immeubles qui s'y trouvent (quartiers prestigieux...).

À 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 à Paris 2 arrondissements monozones, c'est-à-dire dont tous les quartiers sont réunis dans le même secteur géographique. Il s'agit des III^e (secteur 4) et VII^e (secteur 1), des arrondissements particulièrement petits. Chaque année, un arrêté préfectoral est pris, révisant ainsi chacune des valeurs locatives. Le dernier en date a été pris le 21 juin 2017.

L'arrêté fixe, pour chacun de ces secteurs géographiques, les montants des loyers de référence (loyer médian, loyer minoré, loyer majoré) pour les locations nues et meublées. Et conformément à la réglementation, ils visent, pour chaque situation, le nombre de pièces du logement et la période de construction de l'immeuble.

Extrait de l'arrêté du préfet de la région Ile-de-France en date du 21 juin 2017, applicable au 1^{er} août 2017.

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	29,7	35,6	20,8	3,6	33,3	40,0	23,3
		1971-1990	31,1	37,3	21,8	3,7	34,8	41,8	24,4
		Après 1990	33,6	40,3	23,5	4,0	37,6	45,1	26,3
	2	Avant 1946	28,1	33,7	19,7	3,4	31,5	37,8	22,1
		1946-1970	24,6	29,5	17,2	3,0	27,6	33,1	19,3
		1971-1990	24,4	29,3	17,1	2,9	27,3	32,8	19,1
		Après 1990	28,2	33,8	19,7	3,4	31,6	37,9	22,1
	3	Avant 1946	26,1	31,3	18,3	3,1	29,2	35,0	20,4
		1946-1970	24,5	29,4	17,2	2,9	27,4	32,9	19,2
		1971-1990	26,1	31,3	18,3	3,1	29,2	35,0	20,4
		Après 1990	26,2	31,4	18,3	3,1	29,3	35,2	20,5
	4 et plus	Avant 1946	26,8	32,2	18,8	3,2	30,0	36,0	21,0
		1946-1970	22,9	27,5	16,0	2,7	25,6	30,7	17,9
		1971-1990	24,1	28,9	16,9	2,9	27,0	32,4	18,9
		Après 1990	28,1	33,7	19,7	3,4	31,5	37,8	22,1

Comme indiqué précédemment, l'encadrement des loyers est un dispositif qui concerne 28 agglomérations regroupant 1 151 communes. Avec une application aux seules de villes de Paris et Lille, nous sommes loin de l'intention première du législateur. L'agrément de l'OLAP⁷ à la banlieue parisienne aurait dû permettre d'étendre l'encadrement des loyers à plus de 400 communes, mais nul doute que la loi ELAN, pourtant présenté comme un texte équilibré tant pour les locataires que les bailleurs, y mettra un frein et empêchera l'application de l'encadrement des loyers en Ile-de-France.

⁷ Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Un arrêté du 29 juin 2016 a étendu son agrément à l'agglomération parisienne.

III- L'ANNULATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS ET A LILLE

L'encadrement des loyers tirerait-il sa révérence ? Plusieurs décisions de justice ont remis en cause ce dispositif et la future loi ELAN cherche clairement à l'enterrer.

Les tribunaux administratifs de Lille et Paris ont chacun annulé, respectivement les 17 octobre et 28 novembre 2017, les arrêtés préfectoraux déterminant l'encadrement des loyers sur ces deux communes. Le motif invoqué dans les deux cas est identique : l'arrêté en question, en se limitant à une seule ville et non à l'ensemble de l'agglomération, est contraire aux dispositions des articles 17 de la loi du 6 juillet 1989 résultant de la loi ALUR et 1^{er} du décret du 10 juin 2015. Il est donc illégal. Et la Cour administrative d'appel de Paris, dans un arrêt du 26 juin 2018 de confirmer le jugement rendu.

Malgré cette cohérence jurisprudentielle dans ces deux affaires, on peut s'interroger sur le bien-fondé des décisions rendu au regard du dispositif même d'encadrement des loyers.

L'article 17 I de la loi du 6 juillet 1989 dispose notamment :

« 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, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones. »

C'est le décret du 10 juin 2015 qui définit les communes concernées en faisant référence à la liste figurant en annexe du décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe sur les logements vacants. C'est cette liste qui référence les 28 agglomérations concernées par l'encadrement des loyers.

Au regard de ces textes, la mise en place d'un observatoire agréé apparaît comme la condition *sine qua non* pour procéder à l'encadrement des loyers dans le secteur géographique concerné. En l'absence d'observatoire, point d'encadrement. Ce détail a pour nous de l'importance : l'encadrement n'existe pas de plein droit dans les zones tendues, il existe là où un observatoire a été mis en place. Ce dispositif constitue la conséquence de l'agrément de l'observatoire.

De fait, selon nous, les arrêtés litigieux ne pouvaient voir leur légalité contestée sur ce motif puisqu'ils concernaient bel et bien un secteur couvert par un observatoire agréé. Il en aurait été tout autre si l'observatoire en question n'avait reçu nul agrément ou si une commune, non concernée géographiquement, avait été incluse dans le dispositif. Or, l'argument du lien entre agrément et encadrement n'a été que timidement soulevé à Lille et ne constituait nullement la défense principale du préfet de Paris.

Par conséquent, l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives ne pouvait être contesté car son champ d'application était effectivement celui visé par l'agrément de l'observatoire local. L'absence de prise en compte de l'ensemble des communes de l'agglomération en question ne constituerait pas, selon nous, une cause de nullité, mais la possibilité d'engager, le cas échéant, la responsabilité de l'Etat pour défaut de mise en place de l'encadrement des loyers. Si l'on estime que toutes les communes d'une même agglomération doivent être soumises à la loi ALUR simultanément, alors il est nécessaire que l'observatoire local soit agréé pour l'ensemble de cette zone. Autrement dit, c'est l'arrêté relatif à cet agrément qu'il convient alors de contester, au motif qu'il serait contraire aux dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 10 juin 2015.

Mais les juges en ont décidé autrement : les arrêtés du 25 juin 2015, du 20 juin 2016 et du 21 juin 2017 du préfet de la région Ile-de-France et celui du 16 décembre 2016 du préfet du Nord sont annulés.

Concrètement, quelles conséquences pour les bailleurs et locataires ?

L'annulation d'un acte administratif entraîne sa suppression rétroactive, celui-ci étant censé n'avoir jamais existé. Or, la situation est ici plus complexe dans la mesure où l'acte est créateur de droit et a une incidence sur le contenu d'un contrat de droit privé. Par conséquent, selon nous, les baux en cours à la date du jugement ne sont pas impactés par la décision du juge administratif. Le propriétaire ne peut donc exiger de son preneur un loyer plus élevé, les modalités d'évolution des loyers étant régies de façon stricte par la loi du 6 juillet 1989. Mais rien n'empêche ces mêmes bailleurs d'intenter une action en responsabilité de l'Etat afin d'exiger réparation du préjudice financier qu'ils ont subi du fait de l'encadrement des loyers.

Pour les contrats conclus après les décisions des juges, en revanche, le loyer redevient libre... Enfin, pas tout à fait. Car deux dispositifs d'encadrement des loyers se superposent dans les zones tendues. La loi ALUR n'en est que le plus récent et plus connu. Le second, qui résulte d'un décret annuel renouvelé depuis des décennies (le dernier en date est le décret n° 2018-549 du 28 juin 2018) est pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet et vise à limiter l'évolution des loyers dans certains cas. Pour les logements qui font l'objet d'une première location ou qui sont demeurés vacants pendant plus de 18 mois, le loyer sera donc libre.

Pour les autres logements, le loyer sera fonction de celui pratiqué au précédent locataire, revalorisé selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Des exceptions existent toutefois si le bailleur a réalisé des travaux sur le logement avant l'entrée du nouveau locataire. La majoration du loyer par rapport au précédent occupant pourra alors être plus importante.

Autre interrogation résultant de l'annulation desdits arrêtés : la réévaluation du loyer lorsque celui-ci est manifestement sous-évalué. La procédure est détaillée par l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989. Elle prévoit notamment la comparaison entre le loyer pratiqué et le loyer de référence minoré pour savoir s'il y a sous-évaluation ou non. Or, dans la mesure où les arrêtés n'existent plus, toute comparaison avec le loyer de référence minoré devient impossible. Cela signifie-t-il pour autant que cette action en réévaluation ne peut être réalisée sur Paris ou Lille ? Les textes ne sont pas forcément très clairs.

L'article 17-2 fait référence aux zones où « s'applique » l'arrêté d'encadrement des loyers. Faut-il entendre par là que l'arrêté ait été pris ou, au contraire, qu'il s'agit uniquement des zones concernées par la loi ALUR ?

C'est l'article 9 du décret de 2017 qui va ici nous aider. En effet, celui-ci fait expressément à un « *arrêté préfectoral pris* ». Or, comme ils ont été annulés sur Paris et Lille, un bailleur pourra procéder à la réévaluation de son loyer en cas de sous-évaluation en procédant par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage.

