



Communiqué de presse
2 octobre 2023

Encadrement des loyers à Paris et en Seine-Saint-Denis (93) Une augmentation de 21 % des sommes réclamées illégalement aux locataires

Avec 69 % de taux de conformité, notre 8^{ème} enquête sur l'encadrement des loyers¹ affiche son meilleur résultat depuis 2015 et confirme les tendances de 2021. **Cela signifie toutefois que 31 % des annonces sont illégales.**

La progression est particulièrement notable à Paris, dont 77 % des annonces sont conformes, soit 8 points de plus par rapport à 2021. En revanche, seulement 60 % des annonces sont conformes en Seine-Saint-Denis, un résultat identique à celui de 2021. Aucune amélioration n'est donc à constater de ce côté. Par ailleurs, il apparaît que la situation s'est dégradée sur certains aspects.

Ainsi, **ce sont en moyenne 143,68 € par mois qui sont réclamés en toute illégalité aux locataires, soit près de 1 725 € l'année.** Or, en 2021, le montant moyen de dépassement était de 119 €/ mois, 1 428 € sur un an. **Les sommes imputées illégalement aux locataires ont donc augmenté de 21 % environ !** Certains bailleurs vont parfois bien plus loin et n'hésitent pas à réclamer des loyers totalement indécents par rapport aux caractéristiques de leur logement.

Tel ce propriétaire qui loue 460 € une studette de 7,8 m², **interdite à la location donc.** Ou encore ce bailleur qui loue **un studio de 9 m² au 6^{ème} étage, sans toilettes ni ascenseur**, et ce pour un loyer de 800 €, alors qu'il ne devrait pas excéder 365 €, soit une différence de **434 € par mois, plus de 5 200 € à l'année !** Plus conséquent, ce propriétaire qui loue un 4-pièces pour 995 € de trop par mois (3 400 € au lieu de 2 405 €). **Soit près de 12 000 € à l'année...** Une somme qui se passe de commentaires.

Ces résultats montrent la nécessité de pérenniser l'encadrement des loyers et d'accentuer les contrôles des annonces. Or, ce dispositif prendra fin en novembre 2026 et aucune commune ne peut, à ce jour, demander à ce qu'il soit instauré sur son territoire, la date butoir pour candidater étant dépassée (24 novembre 2022)

Par ailleurs, malgré les précisions apportées par le législateur en matière de complément de loyer, il demeure toujours difficile pour le candidat locataire d'en apprécier la légitimité. A titre d'exemple, le complément de loyer est interdit pour les passoires énergétiques (logements classés F ou G). Or, bien qu'obligatoire, **la classe énergétique du bien est rarement mentionnée dans l'annonce...** Et un complément est parfois appliqué sans qu'aucun élément dans l'annonce ne le justifie réellement. Tel ce propriétaire qui majore son loyer de 134 € en raison d'une vue « *très dégagée* ». Ou encore cette agence qui justifie un complément de 563 € par, notamment, une « *petite terrasse* » de 4,98 m².

¹ Enquête portant sur 1 000 annonces à Paris et 800 en Seine-Saint-Denis (Plaine Commune et Est Ensemble). Relevés effectués entre octobre 2022 et août 2023.

A cela se rajoute une dégradation très importante de la qualité rédactionnelle des annonces émanant des professionnels de l'immobilier. Il est fréquent que les charges mensuelles ne soient pas précisées alors même que cette information est obligatoire et qu'elle est indispensable pour permettre au candidat locataire de s'assurer de la conformité du loyer proposé. De même, bon nombre d'agents immobiliers ne maîtrisent pas l'encadrement des loyers et ne savent pas comment renseigner les données y afférentes : valeur du loyer de référence ne correspondant pas à la taille du logement ou qui ne figure pas dans l'arrêté préfectoral, valeurs mentionnées par m² au lieu de leur montant en euros et qui, si le locataire fait le calcul, montrent un loyer inférieur à celui mentionné dans l'annonce...

Alors même que le contenu des annonces n'a jamais été aussi règlementé, leur qualité rédactionnelle aura rarement été aussi mauvaise. La faute à un manque de rigueur des professionnels, mais également à certains sites Internet qui ne cherchent nullement à améliorer la qualité des informations transmises à leurs visiteurs...

Il est donc indispensable de prendre les mesures nécessaires pour rendre effectif les droits des locataires.

Ainsi, la CLCV demande :

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