

# 1 annonce sur 2 ne respecte pas l'encadrement des loyers



© 2021 Les Echos Publishing

Au dernier trimestre 2020, plusieurs amendes administratives (s'étalant de 330 € à 1 090 €) ont été infligées à des propriétaires qui n'ont pas, après mise en demeure du préfet, mis en conformité, selon le dispositif d'encadrement des loyers, le montant du loyer des logements qu'ils louaient en Île-de-France. Dans la même période, une des premières procédures judiciaires a abouti à la condamnation d'un propriétaire pour un dépassement excessif de loyers. Un dépassement de 33 % du montant du loyer de référence applicable à Paris. Le juge ayant condamné le propriétaire à réduire le montant du loyer et à restituer le trop-perçu à son locataire.

**Précision :** le dispositif prévoit des loyers de référence par quartier et type de biens. Ces loyers de référence comprennent une limite haute (loyer de référence majoré de 20 %), ainsi qu'une limite basse (loyer de référence minoré de 30 %). Et c'est uniquement à l'intérieur de cette fourchette que le bailleur peut fixer le montant de son loyer.

Un nombre de sanctions qui devrait croître à l'avenir si l'on en croit une étude réalisée par Meilleurs Agents sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris. Selon cette étude, une annonce de location vide sur 2 ne respecte pas le dispositif (50 %). Un pourcentage qui monte à 54 % pour les

logements loués meublés. Étant précisé que, globalement, plus la surface est petite, moins le loyer est contenu dans la fourchette des loyers de référence du dispositif. Parmi les appartements de moins de 20 m<sup>2</sup>, près de 78 % des annonces de logements vides et 73 % des annonces de logements meublés sont illégales. En outre, les auteurs de l'étude ont constaté que les dépassements de loyers représentent un surplus de plus de 1 200 € annuels en moyenne. Un montant qui passe à plus de 1 500 € pour les locations meublées.

Point positif, l'étude montre que l'encadrement des loyers a tout de même eu un effet sur les montants des loyers. Depuis sa mise en place, les loyers à Paris ont globalement baissé. Ils ont davantage diminué pour les locations meublées (-4,3 %) que pour les appartements vides (-2,4 %). Attention toutefois, la crise sanitaire a pu jouer un rôle dans cette baisse, particulièrement pour les locations meublées (-2,1 % depuis le 1<sup>er</sup> confinement). Les locations vides sont, quant à elles, restées stables (+0,1 %). Concrètement, durant la crise, les baux d'un an, plébiscités par les étudiants, n'ont pas trouvé preneurs. Ce qui a conduit à transférer pour partie l'offre de logements vers la location touristique.

© 2021 Les Echos Publishing