

# Rapport

# ENCADREMENT DES LOYERS



**CLCV**

Consommation

Logement

Cadre de Vie

UNION RÉGIONALE CLCV HAUTS-DE-FRANCE  
108 RUE D'ARRAS, 59000 LILLE  
HAUTS-DE-FRANCE@CLCV.ORG  
03 20 85 16 20

# SOMMAIRE

<b>Présentation de l'enquête</b>	03
<b>Typologie des logements dans l'enquête</b>	04
<b>Répartition des annonces par site</b>	05
<b>Les critères d'application d'un loyer</b>	06
<b>Les critères de recevabilité des annonces</b>	07
<b>Les cas du complément de loyer</b>	09
<b>Résultat de l'enquête</b>	12
<b>La taille du logement</b>	13
<b>Le type de gestion</b>	14
<b>La répartition géographique des logements</b>	15
<b>Les loyers supérieurs au maximum légal</b>	16
<b>Taux de dépassement et taille du logement</b>	17
<b>Evolution du taux de dépassement entre 2015 et 2024</b>	18
<b>Incidence des caractéristiques de la location</b>	19
<b>Les loyers conformes</b>	20
<b>Conclusion</b>	21
<b>Annexe</b>	22

# Présentation de l'enquête

Cette étude a pour objectif de vérifier dans quelles conditions l'encadrement des loyers est respecté, tant par les particuliers que par les professionnels.

L'encadrement des loyers est une mesure destinée à réguler les prix des loyers dans certaines zones tendues, c'est-à-dire des zones où la demande de logements est nettement supérieure à l'offre.

Il s'agit de la 2ème itération de notre enquête sur le territoire Lillois, permettant ainsi d'étudier sur le long terme l'application de l'encadrement des loyers, son respect, son efficacité, mais également de mettre en avant des évolutions de comportement.

Dans le cadre de la réalisation de cette étude, nous avons retenu 600 annonces immobilières sur le territoire lillois. Les relevés ont été effectués entre début novembre 2023 et mars 2024 puisque nous savions que l'arrêté allait être modifié le 01 avril 2024 entraînant une modification du zonage de l'encadrement des loyers, de ce fait, pour un souci d'homogénéité, nous avons décidé de concentrer notre étude sur un seul et même zonage.

Par ailleurs, nous avons fait en sorte que notre échantillon soit un reflet aussi fidèle que possible de la réalité du marché de la ville de Lille.

Pour ce faire, nous nous sommes basés sur différents rapports et documents de l'ADIL Nord Pas de Calais et de l'INSEE afin de connaître le parc lillois et la typologie des biens mis en location. (*Voir Annexe 1*)

Concernant les locations meublées, le rapport de l'ADIL Nord Pas de Calais de 2018 précise que l'offre de meublés diffus représentait 9,89% de l'offre locative privée lilloise en 2018.

Nous avons également recherché grâce aux données de l'INSEE une certaine représentativité dans la taille des logements où 18% sont des studios, 26% sont des 2 pièces, 22% sont des 3 pièces et 33% sont des 4 pièces et plus.

De plus, nous avons décidé de ne pas viser une représentativité des quartiers soumis à l'encadrement des loyers, car cela aurait imposé une contrainte trop lourde dans la recherche des annonces.

# 600

**annonces recensées**

# Typologie des logements dans l'enquête <sup>4</sup>

Nous nous assurons de maintenir une distribution équilibrée des logements en fonction de leur nombre de pièces par rapport aux chiffres de l'INSEE.

Pour cette étude, les studios constituent 23 %, les deux pièces représentent 31 % et les trois pièces comptent pour 26 % de notre échantillon, démontrant ainsi une légère surpondération par rapport à la typologie des logements observée dans le rapport de l'INSEE.

## Typologie des annonces recensées en fonction du nombre de pièces

Source : CLCV 2024

Nombre de pièces	
1 pièce	139 (23%)
2 pièces	185 (31%)
3 pièces	158 (26 %)
4 pièces & +	118 (20 %)

Compte tenu du grand nombre d'annonces de biens meublés, il n'a pas été possible d'ajuster de manière plus significative la répartition entre les biens non meublés et meublés.

Cependant, dans l'ensemble, nous constatons une prépondérance d'annonces, qu'elles soient meublées ou non, émanant d'agences immobilières, ce qui va avoir un impact dans notre enquête puisque nous savons que les particuliers proposent plus souvent des loyers supérieurs aux plafonds légaux, le taux de conformité des loyers varie selon l'auteur de l'annonce .

Le grand nombre d'annonces provenant d'agences immobilières s'explique par la difficulté à obtenir des annonces précises de la part des propriétaires privés puisque celles-ci ne répondent généralement pas aux critères choisis pour l'enquête.

## Typologie des locations recensées

Source : CLCV 2024

Nombre de pièces	Type de location (nb d'annonces)		Type de gestion (nb d'annonces)	
	Nue	Meublée	Agent immobilier	Gestion Directe
Ensemble	470 (78%)	130 (22%)	522 (87%)	78 (13%)

**23%**  
studios

**31%**  
2 pièces

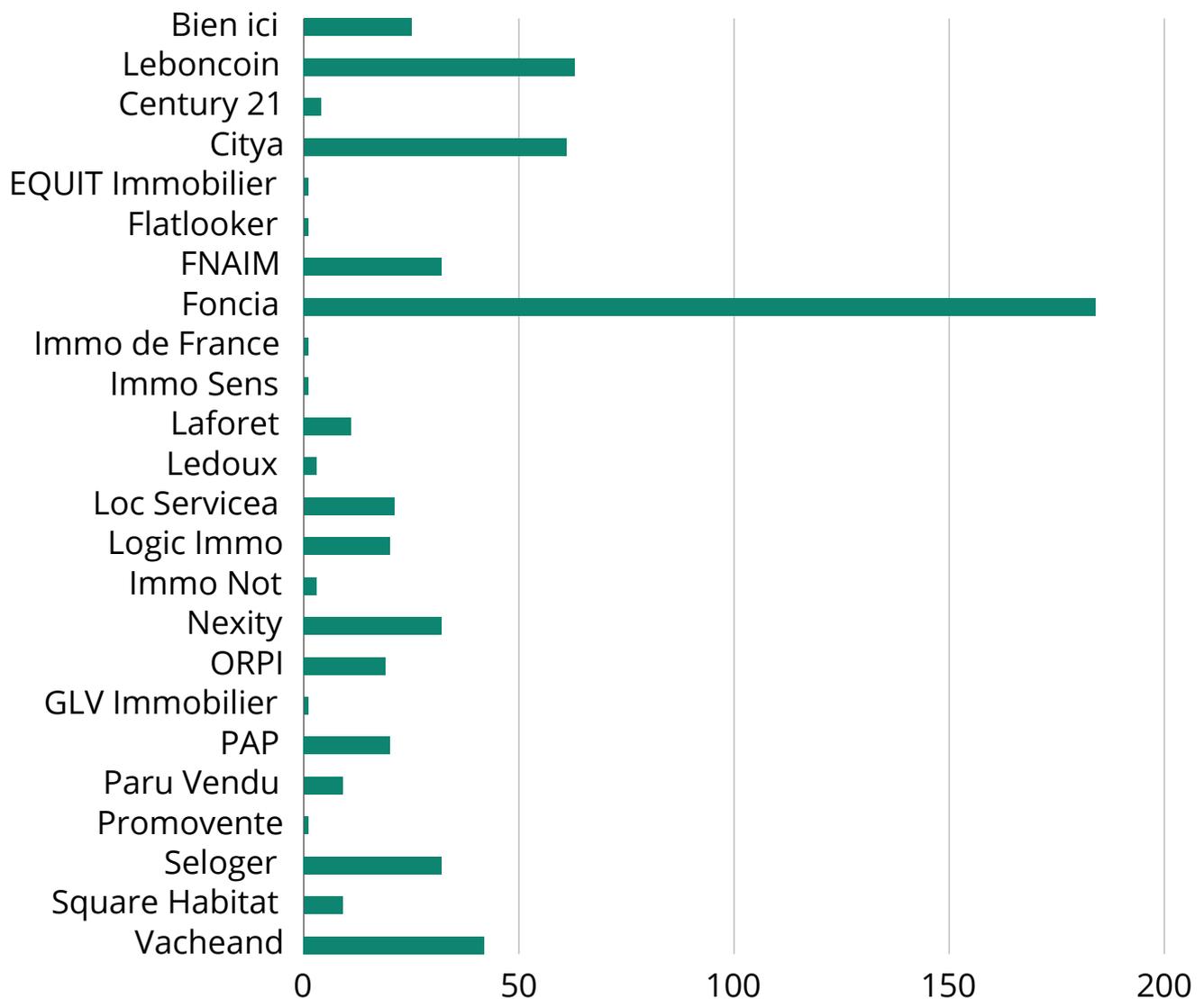
**26%**  
3 pièces

**20%**  
4 pièces

# Répartition des annonces par site <sup>5</sup>

## Répartition des annonces recensées par site Internet

Source : CLCV 2024



## Une répartition des annonces inégales

La répartition des annonces s'avère toutefois très inégale d'un site à l'autre.

**Première raison** : La notoriété du site et le trafic qu'il engendre.

**Deuxième raison** : La qualité rédactionnelle des annonces. Celles-ci doivent en effet contenir un certain nombre de mentions obligatoires, notamment les montants des charges mensuelles et du loyer de référence majoré. Or, de très nombreuses annonces ne respectent pas les textes en vigueur.

**Troisième raison** : De nombreuses données cruciales pour la conduite de l'enquête ne sont pas explicitement mentionnées dans les annonces, en particulier l'adresse du logement.

# Les critères d'application d'un loyer <sup>6</sup>

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 mesure vise à rendre les loyers plus abordables et à limiter les hausses abusives. Lille avec Lomme et Hellemes sont des villes où la mesure a été mise en place.

Les loyers sont encadrés selon les critères suivants :



## LA ZONE GÉOGRAPHIQUE

L'encadrement des loyers s'applique de manière spécifique à certaines zones géographiques bien définies. À Lille, les zones concernées incluent :

- La commune de Lille.
- Les communes associées de Lomme et Hellemmes.

Les loyers de référence sont fixés par quartier ou zone.

Cette délimitation géographique est essentielle car elle permet de cibler les zones où la pression locative est la plus forte et où la mesure d'encadrement est jugée nécessaire pour réguler le marché.



## LE TYPE DE LOGEMENT

L'encadrement des loyers concerne les logements destinés à être la résidence principale des locataires. Cela inclut :

- Logements loués vides : Les logements non meublés occupés à titre de résidence principale.
- Logements loués meublés : Les logements meublés qui incluent le mobilier nécessaire pour une occupation normale par le locataire.
- L'époque de construction : les catégories de logements sont segmentées en fonction de la période de construction. (par exemple avant 1946, de 1946 à 1970, après 1970 ..)
- Le nombre de pièces : Le loyer de référence tient compte du nombre de pièces dans le logement.

# Les critères de recevabilité des annonces

Pour être recevable et prise en compte dans notre enquête, l'annonce devait remplir plusieurs conditions.

## Le loyer hors charges

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 le respect ou non des règles de plafonnement des loyers.

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 »

## La superficie

Puisque la superficie est une mention obligatoire, notamment pour établir le loyer de référence majoré, les annonces ne présentant pas la superficie du logement n'étaient pas retenues.

## La localisation

Les plafonds de loyer varient selon le zonage géographique du bien.

Par conséquent, n'ont été retenues que les annonces dans lesquelles l'adresse exacte du logement figurait. ( Voir Annexe 2)

Par exemple la rue Léon Gambetta à Lille traverse plusieurs secteurs, ce qui entraîne des variations significatives dans les loyers.

# Les critères de recevabilité des annonces

## L'année de construction

Le second critère complémentaire portait sur l'année de construction de l'immeuble, crucial pour déterminer le loyer.

Pour cela nous avons utilisé le site Go RénoVe Particuliers, un site permettant grâce à une adresse de connaître l'adresse de construction d'un immeuble.

Par exemple, un appartement non meublé de 2 pièces dans le quartier du Vieux Lille avait un loyer maximum de 16 €/m<sup>2</sup> si l'immeuble datait de 1946 à 1970, mais de 17,6 €/m<sup>2</sup> s'il était postérieur à 1990.

Pour un appartement de 50 m<sup>2</sup>, cela signifiait une différence de loyer de 80 € par mois, soit 960 € par an.

The screenshot displays the 'Caractéristiques publiques du bâtiment' (Public characteristics of the building) section on the Go RénoVe website. The address is 50 rue de la Halle, 59800, Lille. The DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) is class D. The risk of overheating is 'Risque très élevé'. The building's main use is 'Résidentiel collectif'. The BDNB (Building Identification Number) is bdnb-bg-KKUW-127W-WDN9. The year of construction is 1996, which is highlighted with a red box. A map on the right shows the building's location in the Vieux Lille district.

## Le complément de loyer

Un complément de loyer est une somme additionnelle que le locataire paie en supplément de son loyer, notamment en raison de caractéristiques exceptionnelles liées à l'emplacement ou au confort du logement.

Lorsqu'un complément était spécifié, nous avons automatiquement exclu l'annonce.

L'ajout d'un complément de loyer sort indirectement le logement du cadre réglementaire de l'encadrement des loyers, ce qui rend impossible son inclusion dans une enquête comme celle-ci.

# Le cas du complément de loyer



Le complément de loyer est un dispositif réglementaire intégré à l'encadrement des loyers, instauré pour maîtriser les loyers dans les zones "tendues" où la demande de logements dépasse largement l'offre disponible.

Un complément de loyer peut être appliqué lorsque le logement présente des caractéristiques particulières de localisation ou de confort, non prises en compte par le loyer de référence.

## Le cas du complément de loyer illégal

Dans l'annonce ci-dessous, nous avons un logement appliquant un complément de loyer de 147,23 €, soit plus de 30% du loyer total. Un montant déjà déraisonnable tout en sachant que le logement est classé G.

Or, tout logement présentant un niveau de performance énergétique de classe F ou G se voit interdit d'appliquer un complément de loyer.

Le bailleur est donc dans l'illégalité

Surface : 13 m<sup>2</sup>  
 Loyer : 475 € / mois (charges comprises)  
 Montant des charges : 30 € / mois  
 Modalité de récupération des charges locatives : Prévisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle  
 Honoraires à la charge du locataire : 400 € dont 50 € pour l'état des lieux  
 Dépôt de garantie : 890 €  
 Complément de loyer : 147.23 € / mois (inclus dans le loyer CC)  
 Date de réalisation du diagnostic énergétique : 01/07/2016

Consommation énergie primaire : 434 kWh/m<sup>2</sup>/an  
 Consommation énergie finale : Non communiqué

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 469 € et 635 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année Non communiqué (abonnements compris)

Zone soumise à encadrement des loyers.  
 Loyer de base : 297.77 €  
 Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 297.77 €  
 Complément de loyer : 147.23 €.

Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

---

**Critères**

Type de bien <b>Appartement</b>	Ce bien est : <b>Meublé</b>	Surface habitable <b>13 m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces <b>1</b>	Classe énergie <b>A B C D E F G</b>	GES <b>A B C D E F G</b>

# Le cas du complément de loyer 10

## Le cas du complément pour atteindre un montant souhaité

Dans l'annonce ci-dessous, l'agence indique que le complément de loyer est justifié par « une cuisine équipée, machine à laver, niveau d'équipement supérieur à la liste des meubles indispensables ».

D'après l'annonce, l'agence a fixé le loyer au montant du loyer de référence majoré, soit 630,56 €. Un complément de loyer de 239,44 € a ensuite été ajouté, représentant 27,5 % du loyer de référence majoré, pour atteindre un total de 870 €.

**APPART. T3 MEUBLE** 870 € HC / MOIS  
Ref: A505017151  
TRANSACTION CONSEILS ET INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE Charges: 10€

23 boulevard d'Alsace 59000 Lille  
Appartement  
30 m<sup>2</sup>  
3 pièces  
individuel  
Meublé  
2 chambres

Montant du loyer de référence : 526,29 €  
Montant du loyer majoré : 630,56 €  
Complément de loyer : 239,44 € Cuisine équipée, machine à laver, niveau d'équipement supérieur à la liste des meubles indispensables.

Le complément de loyer nous semble quelque peu étrange puisqu'il est de 239,33 €, pourquoi une somme aussi précise ?

En quoi l'ajout de ces équipements vaut précisément 239,44 €. Et pourquoi ce complément de loyer en l'additionnant au loyer de référence majoré nous nous retrouvons à un montant de 870 €.

Il nous semble que le propriétaire souhaitait à tout prix atteindre un loyer pour son logement de 870 € et qu'il a utilisé comme excuse le complément de loyer pour atteindre cette somme.

Par ailleurs, le coût des équipements mentionnés, justifiant apparemment le complément de loyer — en l'occurrence une machine à laver et quelques équipements de qualité supérieure — peut être estimé à environ 400€ pour le propriétaire. Cependant, avec un complément de loyer de 239,44€ par mois, ces équipements seraient amortis en moins de deux mois, ce qui conduirait par la suite à un bénéfice net pour le propriétaire.



**AUGMENTER LE LOYER AVEC UN COMPLÉMENT POUR ATTEINDRE UN MONTANT SOUHAITÉ, C'EST INTERDIT !**

## Les motifs justifiés du complément de loyer

Il est difficile de dresser une liste précise des critères justifiant un complément de loyer pour un logement. Cependant, la jurisprudence évolue, et le tribunal judiciaire de Paris a récemment précisé les éléments déterminants pour l'application d'un complément de loyer

“ Une terrasse ou jardin, une hauteur sous plafond de plus de 3.3m, une vue exceptionnelle sur un monument, des équipements de luxe ”

Cette courte liste illustre la difficulté de définir clairement les situations où un complément de loyer est justifié.

### Conclusion

La notion de complément de loyer dans le cadre de l'encadrement des loyers demeure floue et sujette à interprétation tant que le législateur n'intervient pas de manière plus précise.

Cette imprécision permet des abus, souvent au détriment des locataires, qui peuvent se voir imposer des augmentations de loyer injustifiées.

L'encadrement des loyers, conçu comme un outil de régulation des loyers et de promotion d'un logement décent, rencontre ainsi des obstacles dans son application effective.

En somme, la difficulté à définir clairement le complément de loyer et à en contrôler l'application montre les limites actuelles de l'encadrement des loyers.

Une intervention plus déterminée du législateur est nécessaire pour protéger les locataires et assurer une meilleure transparence et justice dans la gestion des loyers.

# Annonces : entre maladresse et abus

Que ce soit par manque de connaissance, incompréhension, maladresse ou intention délibérée de dissimuler une information, nous avons rencontré des annonces incohérentes, voire ouvertement illégales.

A la lecture des différentes annonces, il est manifeste que de nombreux propriétaires et professionnels ne maîtrisent pas le sujet ou font preuve d'un manque de rigueur évident.

Il y a tout d'abord celui qui ne communique pas les informations requises :

Zone soumise à encadrement des loyers.

Loyer de base : 2111.30 €.

Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : Non communiqué.

Complément de loyer : 360.70 €.

Ceux qui ne mentionne pas le montant du loyer de référence majoré :

## Appartement 1 pièce - 17m<sup>2</sup> à Lille (59000)

À proximité des commerces et métro (Cormontaigne et port de Lille) studio meublé dans une résidence sécurisée avec laverie et salle de sport disposant d'une pièce de vie lumineuse avec balcon, coin cuisine, salle de douche WC. Informations LOI ALUR : Charges : 70 € /mois. Règlement des charges : provisionnel. Honoraires locataire : 229 € TTC. Dont honoraires état des lieux : 53 €. Dépôt de garantie : 690 €. Surface (arrondi) : 17 m<sup>2</sup>. Appartement meublé. (gedeon\_36706\_29233283)

### Loyer et honoraires

Loyer hors charges	345 €
Montant des charges	70 € <sup>(1)</sup>
Dépôt de garantie	690 €
Honoraires charge locataire	228.93 € TTC <sup>(2)</sup>
Dont 52.83 € de frais d'état des lieux	
Référence : 527247	

**Lille**  
Appartement 1 pièce - 17m<sup>2</sup>

**415 €**

Zone soumise à encadrement des loyers

Loyer : 415 € par mois charges comprises - Honoraires charge locataire : 228.93 € TTC dont 52.83 € TTC d'honoraires d'état des lieux. Meublé. Réf. : 527247

[Nous appeler](#) →

[Prendre contact](#) →

Proposé par l'agence immobilière

Lille Nationale Square Habitas<sup>(1)</sup>

Plus problématique, le bailleur qui indique que le loyer hors charges est supérieur au loyer de référence majoré sans que cela ne semble le troubler outre mesure :

Loyer : 912 euros + 30 euros de provisions sur charges

Zone soumise à l'encadrement des loyers

Loyer de référence : 15,3€/m<sup>2</sup> soit 749,7 €

Loyer majoré : 18,4€/m<sup>2</sup> soit 901,6 €



**LES ANNONCES IMMOBILIÈRES SONT SOUVENT MAL RÉDIGÉES, QUE CE SOIT PAR LES AGENCES OU LES BAILLEURS PRIVÉS, ET CELA REPRÉSENTE UN RÉEL PROBLÈME.**

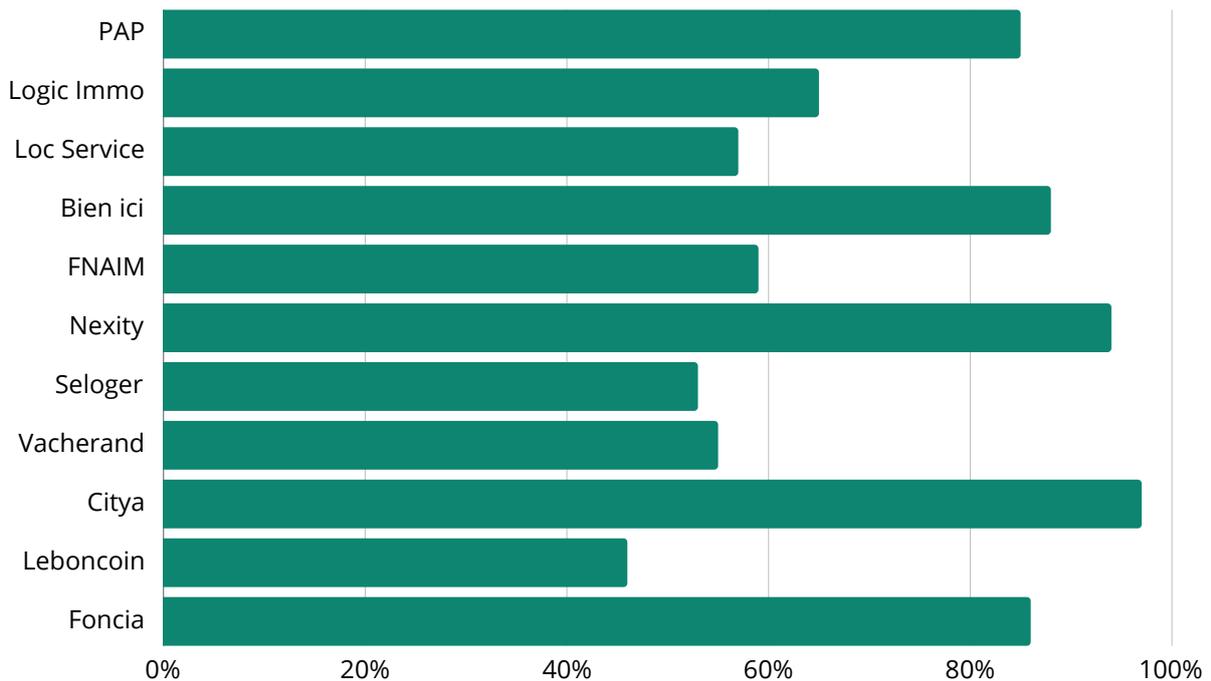
# Résultat de l'enquête

13

Sur les 600 annonces, 453 respectent l'encadrement des loyers, soit un taux de conformité de 75%. Ce taux de conformité est en augmentation de 12 points à celui de 2017

## Taux de conformité de l'encadrement des loyers par site Internet

Source : CLCV 2024



## Toutes les agences ne jouent pas le jeu

Malgré l'inégalité de l'échantillon entre les agences, et en ayant décidé de retenir uniquement celles pour lesquelles nous avons analysé plus de 20 annonces, les résultats montrent que PAP, Bien ici, Nexity, Citya et Foncia affichent un taux de conformité dépassant les 80%.

En revanche, Leboncoin présente le taux de conformité le plus bas, ce qui semble être lié à la prédominance d'annonces provenant de particuliers.

Certaines agences immobilières ne respectent pas les règles et le formalisme de l'encadrement des loyers.

ce qui peut avoir des conséquences néfastes pour les locataires et le marché immobilier en général.

Ce non-respect peut être dû à un manque de surveillance ou de sanctions.

453

annonces conformes

75%

taux de conformité

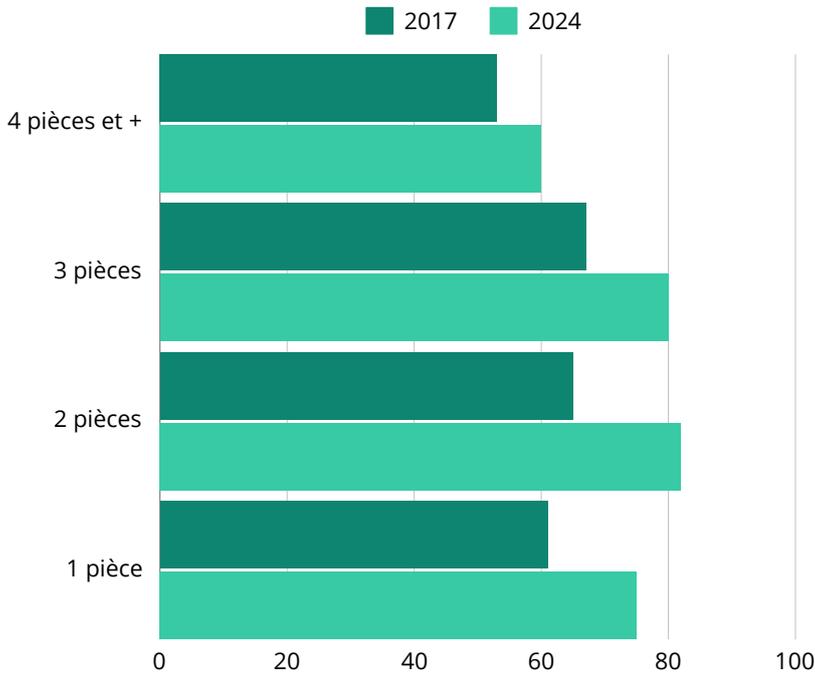


# La taille du logement

Le montant du loyer est déterminé en fonction du nombre de pièces du logement, le prix au mètre carré variant selon qu'il s'agisse d'un studio ou d'un 3-pièces par exemple.

## Taux de conformité selon la taille du logement

Source : CLCV 2024



Les logements de 2 pièces affichent la plus forte hausse, avec 17 points, tandis que les studios et les logements de 3 pièces connaissent des augmentations similaires, respectivement de 14 et 13 points.

En revanche, les logements de 4 pièces et plus présentent le taux de conformité le plus bas, avec une augmentation plus modérée de seulement 7%, comme cela avait déjà été observé en 2017.

## Un faible de taux de conformité pour les studios et les logements de 4 pièces et plus

Pour les studios, la demande est très élevée, de la part des étudiants, des jeunes professionnels et des personnes vivant seules. Cette forte demande permet aux propriétaires d'exiger des loyers plus élevés qu'accepte l'encadrement des loyers.

Pour les 4 pièces et plus, pour assurer un retour sur investissement satisfaisant, les propriétaires peuvent être incités à fixer des loyers plus élevés que ceux autorisés. Ces logements sont souvent recherchés par des typologie de personnes ayant un budget plus élevé, ce qui peut inciter les propriétaires à maximiser leur rendement en fixant des loyers supérieurs aux limites légales.

**75%**

logement 1  
pièce

**82%**

logement 2  
pièces

**80%**

logement 3  
pièces

**60%**

logement 4  
pièces et +

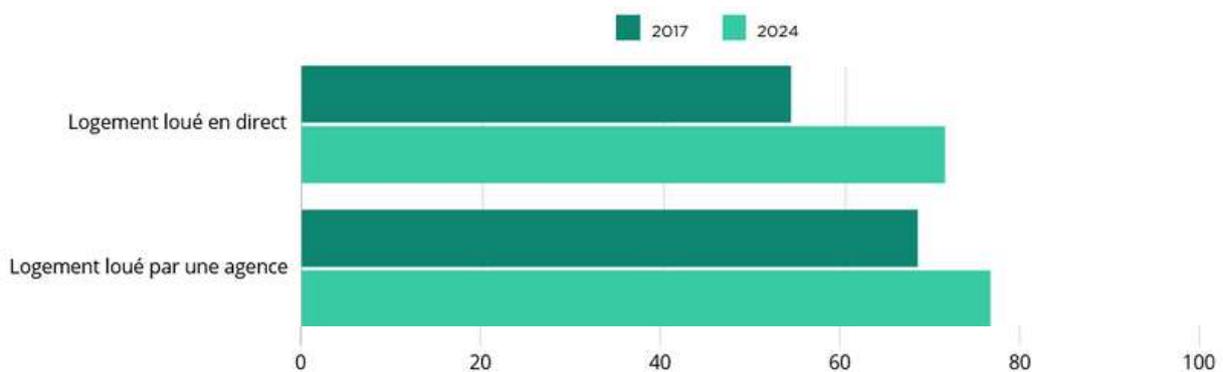
# Le type de gestion

En théorie, recourir aux services d'un agent immobilier devrait être bénéfique pour le locataire. En tant que professionnel, l'agent est censé fournir des informations transparentes au consommateur et, surtout, il ne devrait pas légalement ou éthiquement proposer des loyers excessifs.

Dans la pratique, nous observons en effet que les agents immobiliers respectent plus souvent l'encadrement des loyers que les propriétaires bailleur, même si cela n'est pas encore parfait.

## Taux de conformité et modalités de gestion

Source : CLCV 2024



### Une appropriation des règles

Il se peut que les agences immobilières et les bailleurs aient mieux intégré et approprié les règles de l'encadrement des loyers dans leurs pratiques courantes.

### Une prise de conscience

Une prise de conscience accrue de l'importance de respecter ces réglementations pourrait également jouer un rôle, aidée par une meilleure information et sensibilisation des acteurs du marché.

### Un facteur dissuasif

De plus, l'augmentation des obligations légales et des amendes en cas de non-respect des règles pourrait agir comme un facteur dissuasif important.

**71%**

logement loué en direct

**76%**

logement loué par une agence

# La répartition géographique des logements

Source : CLCV 2024

Quartier	Présence dans l'enquête	Taux de conformité
<i>Bois Blanc</i>	6%	89%
<i>Lille Centre</i>	20%	78%
<i>Moulin</i>	10%	78%
<i>Vauban Esquermes</i>	13%	76%
<i>Wazemmes</i>	13%	72%
<i>Faubourg de Bethune</i>	2%	100%
<i>Lille Sud</i>	7%	73%
<i>Saint Maurice Pellevoisin</i>	6%	75%
<i>Lomme</i>	5%	79%
<i>Fives</i>	5%	81%
<i>Vieux Lille</i>	12%	64%
<i>Hellemes</i>	2%	82%

## Un taux faible de conformité dans le quartier du Vieux Lille

Nous remarquons un très faible taux de conformité pour le quartier Vieux Lille, ce quartier avec son charme historique et son image prestigieuse, attire une population aisée.

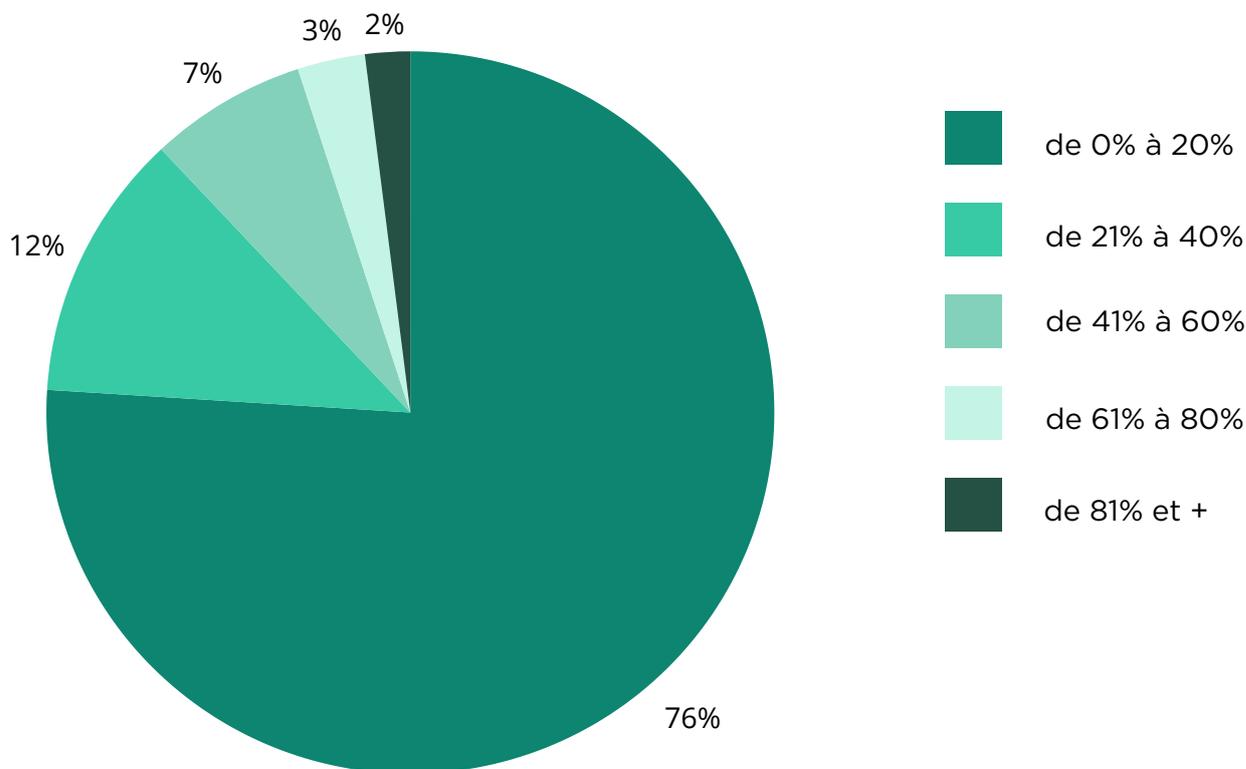
La forte demande dépasse souvent l'offre, ce qui permet aux propriétaires d'imposer des loyers élevés ne respectant pas le cadre légal. Les habitants acceptent de payer au-delà des plafonds réglementaires pour profiter du cadre de vie unique du quartier. Les propriétaires justifient ces tarifs par le prestige et la réputation du quartier, même si cela n'est pas toujours fondé.

# Les loyers supérieurs au maximum légal

Concernant la répartition des taux de dépassement, on constate dans le graphique ci-après que celle-ci se concentre dans la tranche 0%-20%.

## Répartition des taux de dépassement

Source : CLCV 2024



Ainsi 88% des loyers excédentaires ont un taux de dépassement inférieur à 41%. Il reste 12% pour lesquels la hausse est supérieure.

Or, cela représente des sommes importantes : pour un loyer maximum de 600 €, un dépassement de 50% représente un surcout de 300 € par mois, soit 3600 € à l'année, ce qui est considérable.

**128,37 €/mois**

Montant moyen  
du dépassement

**17%**

Taux moyen  
du dépassement

# Taux de dépassement et taille du logement



Le montant maximum du loyer est fonction de la taille du logement, à savoir sa superficie et le nombre de pièces

## Montant du dépassement et nombre de pièces

Source : CLCV 2024



L'augmentation du dépassement est proportionnelle au nombre de pièces de manière quasi-linéaire. Il est logique que les augmentations de loyer soient liées à la taille du logement, un appartement de grande taille tend à avoir un coût au mètre carré inférieur à celui d'un logement plus petit.

En parallèle, on constate que les taux de dépassement ne suivent nullement cette structure linéaire. S'il décroît pour les 2 pièces (partant de 16,91 % pour aller jusqu'à 12,29%), il repart à la hausse pour les 3 pièces et plus.

# Evolution du taux de dépassement selon la taille du logement entre 2015 et 2024

L'évolution des résultats sur les trois dernières années de référence, à savoir 2015, 2016 et 2017, offre des éléments d'analyse.

Source : CLCV 2024

Année	Montant du dépassement				Taux de dépassement			
	1p.	2p.	3p.	4p & +	1p.	2p.	3p.	4p. & +
2015	132,15 €	149,70 €	160,20 €	224,96 €	23%	15%	10%	9%
2016	102,65 €	123,96 €	144,50 €	125,50 €	20%	14%	10%	5%
2017	96,97 €	118,40 €	169,93 €	249,55 €	19%	15%	15%	22%
2024	64,26 €	69,40 €	131,73 €	215,24 €	17%	12%	14%	23%

## Ecart du montant entre petit et grand logement

L'écart du montant de dépassement entre les studios et les logements de quatre pièces a considérablement augmenté entre 2015 et 2024 à Lille.

En 2015, cet écart était de 92 euros (132 euros pour les studios et 224 euros pour les quatre pièces). En 2024, le montant de dépassement pour les studios a chuté à 64 euros.

Tandis que le dépassement pour les quatre pièces est resté presque stable à 215 euros, portant l'écart à 150 euros.

## Variation du taux de dépassement

Le taux de dépassement a baissé de 6 points pour les studios et de 3 points pour les deux pièces entre 2015 et 2024.

Toutefois, on observe une augmentation de 4 points pour les trois pièces et une hausse notable de 14 points pour les logements de quatre pièces et plus, la rareté de ces grands logements à Lille exacerbe la compétition pour ces biens, contribuant possiblement à la hausse du taux de dépassement.

## Amélioration du montant de dépassement pour les petits logements

Entre 2015 et 2024, le montant de dépassement des loyers a été divisé par deux pour les studios et les deux pièces, tandis que pour les trois pièces et les logements de quatre pièces et plus, peu de changement a été observé.

# Incidence des caractéristiques de la location

**Les locations meublées sont davantage pénalisées que les logements nus.**

Source : CLCV 2024

	Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire bailleur
<b>Montant moyen de dépassement</b>	128,37 €	152,36 €	110,87 €	130,96 €	114,40 €
<b>Taux moyen de dépassement</b>	17%	23%	13%	18%	13%

De même, et étonnamment les abus sont plus conséquents en cas de gestion par une agence immobilière que par le biais d'un propriétaire bailleur : 130,96 € contre 114,40 €

Cette différence pourrait être due à la représentativité du panel d'annonces étudiées, il y a moins d'annonces par bailleur privé dans le panel, et les annonces disponibles sont celles qui sont bien rédigées et qui respectent mieux l'encadrement des loyers.

**Le montant moyen de dépassement a augmenté par rapport à 2017**

Source : CLCV 2024

	Année	Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire bailleur
<b>Montant moyen de dépassement</b>	2017	123,33 €	109,38 €	69,17 €	94,56 €	90,77 €
	2024	128,37 €	152,36 €	110,87 €	130,96 €	114,40 €
<b>Taux moyen de dépassement</b>	2017	24%	25%	14%	17%	23%
	2024	17%	23%	13%	18%	13%
<b>Taux de variation</b>		4,07%	39,40%	59,42%	38,30%	26,76%

Nous sommes toutefois inquiets car les montants ont augmenté par rapport à notre précédente enquête de 2017. De plus le montant moyen de dépassement a augmenté pour tous types de la location passant de 109,38 € pour un meublé en 2017 à 152,36 €, de 69,17 € à 110,87 € pour un bien nu.

Mais aussi pour la gestion directe par le bailleur passant de 90,77 € à 114,40 € et pour la gestion via une agence immobilière où le montant de dépassement était de 94,56 € en 2017 à 130,96 € aujourd'hui.

# Les loyers conformes

Toutes les annonces ne sont pas en violation avec la loi, bien au contraire puisque nous avons un taux de conformité de 75 %.

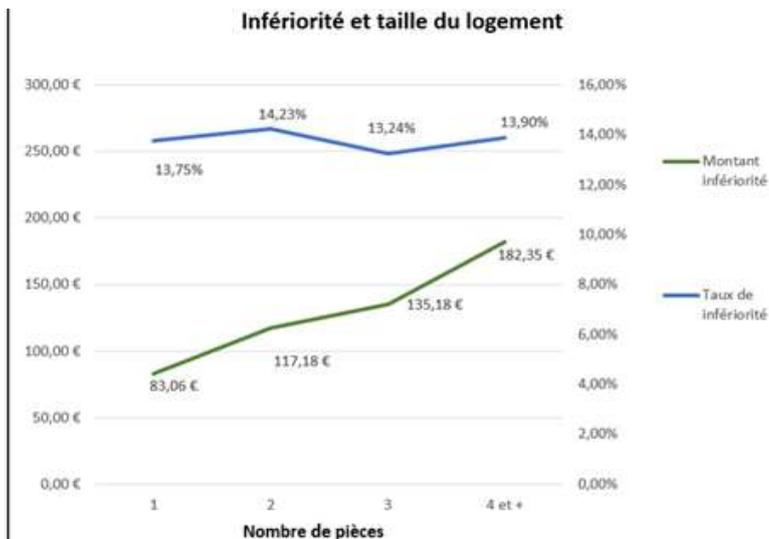
Ainsi lorsque le loyer est sous le montant de référence majoré, ce montant est en moyenne inférieur de 124,57 € par mois, pour un taux d'infériorité de 13,85 %. Un résultat globalement similaire à celui de 2017 où le montant moyen était de 104,77 € et le taux d'infériorité de 14%.

Nous remarquons une forte prédominance des taux inférieurs à 21% et un montant inférieur à 200 €.

**Plus l'appartement est grand et plus la baisse s'avère conséquente.**

## Montant de l'infériorité et nombre de pièces

Source : CLCV 2024



Toutefois l'évolution du taux d'infériorité est mesurée puisqu'elle oscille entre 13 et 14,5%.

Ce qui est logique un logement de 4 pièces et plus aura un loyer bien supérieur à un studio de ce fait le delta entre le loyer majoré et le loyer appliqué peut être bien plus conséquent.

## Une décote moins importante pour les locations meublées que pour les logements nus

Source : CLCV 2024

	Moyenne	Meublé	Nu	Agence immobilière	Propriétaire bailleur
Montant moyen d'infériorité	124,57 €	98,61 €	129,80 €	128,08 €	99,12 €
Taux moyen d'infériorité	14%	12%	14%	14%	11%

Aussi bien les annonces non-conformes les annonces conformes subissent l'influence des caractéristiques de la location.

De ce fait on constate que la « décote » est moindre pour les locations meublées que pour les logements nus, ce qui est conforme à nos observations antérieures et que les agences immobilières ont une tendance plus importante à établir un montant inférieur que les propriétaires bailleurs.

**124,57 €/mois**  
**Montant moyen de l'infériorité**

## Les revendications de la CLCV

**Le maintien et la pérennisation de l'encadrement des loyers en permettant aux communes de continuer à soumettre leur candidature pour ce dispositif.**

**Le contrôle ministériel des demandes d'encadrement des loyers par les collectivités locales doit se limiter au critère de localisation géographique, les villes devant être situées en zone tendue.**

**La clarification de la notion de complément de loyer et de l'interdire expressément pour certains types de logements, notamment ceux d'une superficie inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>, situés au 5ème étage ou plus sans ascenseur, ou nécessitant de monter au moins 5 étages par les escaliers.**

**Le délai de contestation du complément de loyer devrait débiter à la date de prise d'effet du bail plutôt qu'à sa date de signature.**

**Enfin, le "bouclier loyer" devrait être reconduit pour une année supplémentaire afin de continuer à protéger les locataires.**

# Annexe

## ANNEXE 1 : TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE LILLOIS



### ENQUÊTE "ENCADREMENT DES LOYERS À LILLE"

#### FICHE N° 1 : ÉLÉMENTS DE CADRAGE

##### a. Caractère individuel ou collectif

	Nombre	Proportion
Maison	26 725	22,40 %
Appartement	92 597	77,60 %

Source : INSEE 2019

##### b. Caractère vide ou meublé

	Nombre	Proportion
Loué vide	108 420	90,11 %
Loué meublé	11 900	9,89 %

Source : ADRE Nord-Pas-de-Calais 2018

##### c. Taille et nombre de pièces

Typologie	Nombre	Proportion
1 pièce	21 854	17,90 %
2 pièces	32 268	26,40 %
3 pièces	27 188	22,30 %
4 pièces et plus	40 793	33,40 %

Source : INSEE 2019

# Annexe

## ANNEXE 2 : ANNONCE SANS ADRESSE PRÉCISE

### T2 de 35 m<sup>2</sup>, rue Léon Gambetta – République

A LOUER, rue Léon Gambetta Référence : 00516-002 T2 de 35 m<sup>2</sup> au 2ème étage comprenant une entrée avec placards, un séjour avec rangements, une cuisine équipée (frigo, plaque, emplacement lave-linge), une chambre avec placard et une salle de bains (baignoire et lavabo) et WC séparés. Visite virtuelle disponible sur le site internet de l'agence A 3 min du métro République Beaux-Arts, à 12min de l'Université Catholique et de l'IESEG. Disponible à partir du 19/12/2022. Loyer de 565 Euros et 35 Euros de charges. NEXIM IMMOBILIER, Service location 03.20.550.555 Consulter toutes nos offres sur [www.nexim-immobilier.com](http://www.nexim-immobilier.com)

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Loyer Hors charge : 565€ + Provisions : 35€
- Zone soumise à l'encadrement des loyers
- Loyer de référence majoré : 724,78€
- Loyer de référence de base : 565€
- Dépôt de garantie : 565€
- Honoraires à la charge du locataire : 434,2€ dont 100,2€ d'état des lieux.
- Valeur DPE : 357 (F)
- Valeur GES : 11 (C)
- Chauffage : Individuel
- Nombre de pièces : 2
- Nombre de chambres : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 1
- Surface habitable : 35 m<sup>2</sup>
- Nombre d'étages : 2
- Jardin : NON
- Digicode : NON
- Balcon : NON
- Terrasse : NON
- Cave : NON
- Ascenseur : NON
- Année de construction : 1930
- Logement à consommation énergétique excessive : F