



LOGEMENT
ÉCONOME



LOGEMENT
ÉNERGIVORE

En kWh/m²/an



ANNONCES IMMOBILIÈRES : LE 100 % DE CONFORMITÉ PROCHE DE ZÉRO



Novembre 2022

CLCV

CLCV
59 bd Exelmans
75016 Paris
 01.56.54.32.10

Crédits photos : © RFBSIP - stock.adobe.com / © Wirestock Creators - stock.adobe.com / © pixelpixel - stock.adobe.com

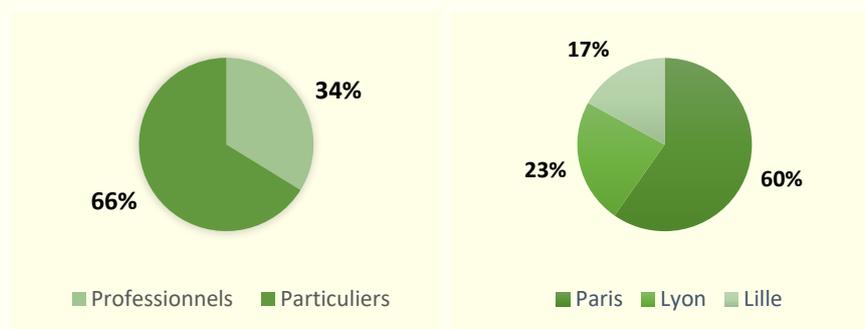
SYNTHESE

CONFORMITE DES ANNONCES IMMOBILIERES LOCATIVES

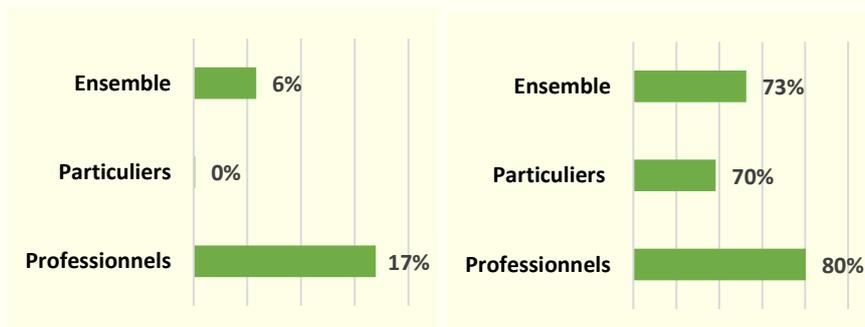
Panel de l'enquête

- 1 100 annonces
- concernant 3 villes (Paris, Lyon et Lille)
- publiées sur 5 sites Internet (Citya, FNAIM, Foncia, Le bon coin et PAP)

Répartition des annonces



Taux de conformité et de complétude des annonces



Seulement 6 % des annonces sont conformes à 100 % (0 % pour les particuliers et 17 % pour les professionnels)

Les annonces comportent en moyenne 73 % des mentions obligatoires (70 % pour les particuliers et 80 % pour les professionnels)

Top 3 des mentions les plus fréquentes

- 1- Montant du loyer charges comprises (100 %)
- 2- Ville (100 %)
- 3- Superficie du logement (100 %)

Top 3 des mentions les moins fréquentes

- 1- Dépenses énergétiques du logement (14 %)
- 2- Mentions relatives à l'encadrement des loyers (43 %)
- 3- Montant du dépôt de garantie (58 %)

PETITES ANNONCES ET MENTIONS OBLIGATOIRES

La rédaction d'une petite annonce relève d'un certain art mêlant précision et concision. Le but est de fournir au consommateur les principales informations concernant non seulement le bien lui-même (localisation géographique, superficie...) mais également les conditions financières de l'opération (montant du loyer et des charges, dépôt de garantie, honoraires du professionnel le cas échéant...). Pendant de nombreuses années, aucune disposition particulière n'existait en ce domaine, chacun étant libre de rédiger une annonce comme il le désirait. Tout au plus était-il imposé la mention de la fameuse classe énergétique du logement en question, avec la reproduction de l'étiquette du Diagnostic de performance énergétique (ou DPE). Une telle carence n'était pas sans poser quelques problèmes, notamment lorsque le loyer était mentionné uniquement charges comprises, le candidat locataire n'ayant pas alors d'information quant au montant des provisions pour charges. L'introduction de l'encadrement des loyers a toutefois rendu nécessaire une amélioration de l'information préalable des candidats à la location afin que ceux-ci puissent *a minima* contrôler la conformité du loyer proposé. Une réforme a donc été entreprise, concernant tout d'abord les seuls professionnels, avant d'être ensuite étendue aux particuliers.

I- LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Un arrêté en date du 10 janvier 2017¹, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2017, renforce l'information du consommateur par les professionnels de l'immobilier et impose la fourniture des informations suivantes pour chaque annonce immobilière :

- 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 ;
- le cas échéant, le montant du complément de loyer ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- le caractère meublé de la location ;
- la surface habitable du bien ;
- la commune et, le cas échéant, l'arrondissement dans lequel se situe le 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.

Ce texte a été modifié par un arrêté du 26 janvier 2022 renforçant l'obligation d'information du candidat locataire pour les annonces de logements situés dans une zone soumise à l'encadrement des loyers². Ainsi, en sus des informations listées ci-dessus, l'annonce doit également mentionner :

- le montant du loyer de référence majoré précédé de la mention « *loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser)* » ;

¹ Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECFC1638733A).

² Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (NOR : ECOC2138946A).

- le montant du loyer de base précédé de la mention « *loyer de base* » ;
- l'indication « *Zone soumise à encadrement des loyers* ».

La taille des caractères du montant du loyer charges comprises doit être plus importante que celle du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer.

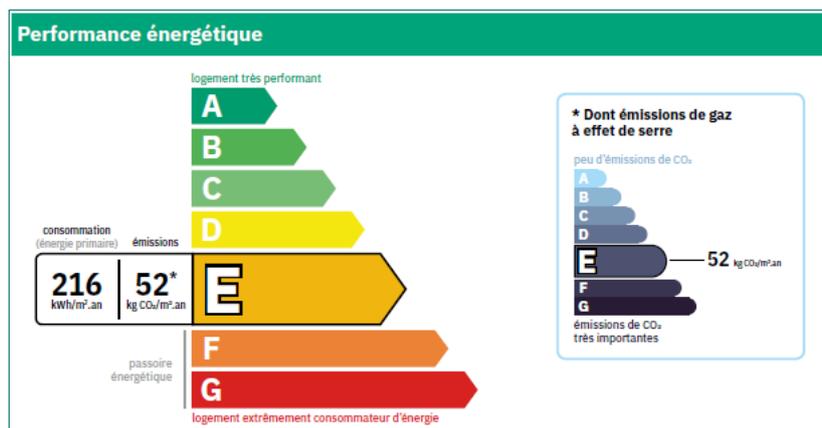
Cette obligation d'information n'a longtemps concerné que les professionnels. Sur ce point, on ne saurait justifier que les bailleurs louant en direct leur bien n'y soient pas soumis. Une telle situation aboutissait alors à une situation totalement ubuesque dans la mesure où les informations transmises au consommateur n'étaient pas fonction de la nature de la location mais de l'auteur de l'annonce. D'autant que les professionnels ont toujours été plus prompts que les particuliers à publier des annonces précises ou à respecter l'encadrement des loyers.

Finalement, il aura fallu attendre la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « Loi 3DS ») pour que les particuliers soient désormais tenus de transmettre certaines informations dans le cadre de leurs annonces. Suite à ce texte, un arrêté en date du 21 avril 2022³, applicable depuis le 1^{er} juillet, est venu définir les mentions que doit désormais contenir la petite annonce d'un logement mis en location lorsque son auteur est un particulier. Les mentions de l'arrêté du 10 janvier 2017 applicable aux professionnels sont logiquement reprises, à ceci près que le bailleur n'est pas tenu de mentionner le montant des honoraires de location (ce qui s'entend dans la mesure où le bailleur loue le bien en direct), seul le coût éventuel de l'état des lieux devant être indiqué.

Ainsi, depuis le 1^{er} juillet, toutes les petites annonces des logements mis en location doivent contenir les mêmes informations.

II- LES MENTIONS OBLIGATOIRES LIEES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BIEN

Au-delà des informations liées au prix ou à la superficie du logement, la petite annonce doit contenir des mentions spécifiques relatives à la performance énergétique du bien en question. Tout d'abord, elle doit reproduire non seulement la classe énergétique du logement mais également celle concernant l'émission de gaz à effet de serre.



Crédit : Ministère de la transition écologique (février 2021).

Ensuite, l'annonce doit mentionner le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques. Cette indication, d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce, est précédée de la mention « *Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un*

³ Arrêté du 21 avril 2022 pris pour l'application de l'article 2-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

usage standard » et doit préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

Enfin, pour les biens excédant le seuil de consommation de 330 kWh/m²/an, c'est-à-dire ceux classés F et G, l'annonce devra reproduire la mention « *Logement à consommation énergétique excessive* »⁴.

III- EXEMPLE D'ANNONCE

Au regard des différents textes applicables prévoyant des mentions multiples, voici à quoi doit ressembler l'annonce d'un logement mis en location.

2 pièces / Paris, 18^{ème}
 Location meublée
 Surface habitable : 30 m²

Loyer : 1 013 € par mois, charges comprises

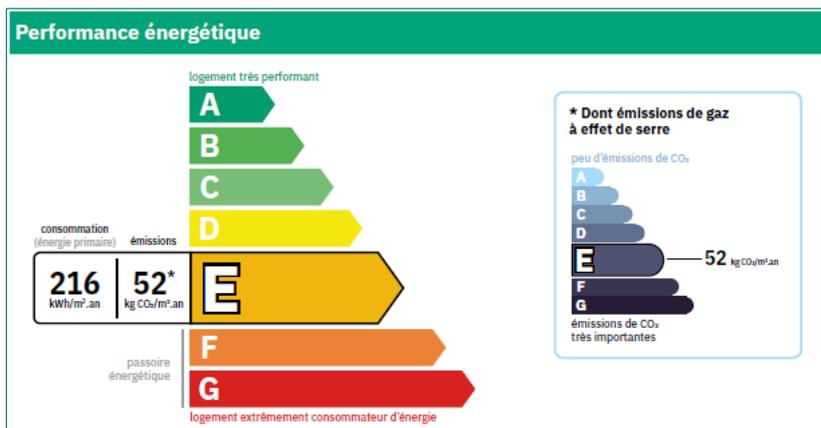
Zone soumise à encadrement des loyers

- loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 843 € par mois
- loyer de base : 843 € par mois
- complément de loyer : 100 € par mois

Charges locatives : 70 € par mois (provisions donnant lieu à régularisation annuelle)

Dépôt de garantie : 1 886 €

Honoraires charge locataire : 450 €
 Dont 90 € au titre de l'état des lieux



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 524 € et 732 €. 2021 est l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

A noter que si le logement était classé F ou G, l'annonce aurait dû également contenir la mention suivante : *Logement à consommation énergétique excessive.*

⁴ Voir les articles R. 126-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Certaines mentions sont conditionnées aux spécificités du logement : s'il est situé dans une zone soumise à l'encadrement des loyers, si l'annonce est passée par un professionnel réclamant le versement d'honoraires et si le bien est classé F ou G. On notera curieusement qu'il n'est pas exigé de préciser le nombre de pièces du logement, ce qui a une incidence en matière d'encadrement des loyers, le prix maximum autorisé variant selon que le bien ait 1, 2, 3 ou 4 pièces et plus. Dans les faits, cette précision est systématiquement apportée. C'est pourquoi nous l'avons mentionnée dans cet exemple.

Par ailleurs, les textes imposent au rédacteur de l'annonce d'utiliser des polices de caractères de taille différente. Ainsi, les mentions relatives à l'encadrement des loyers doivent être de taille inférieure à celle du loyer charges comprises. A l'inverse, les informations concernant le coût des dépenses annuelles doivent être d'une taille au moins égales à celle du texte de l'annonce.

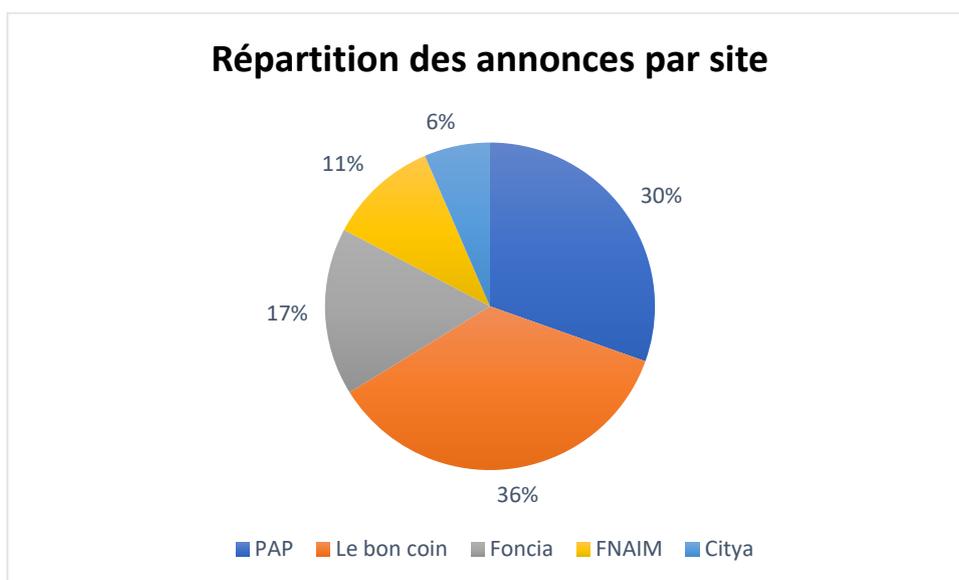
Enfin, seule la mention du caractère meublé du logement doit être apposée. *A contrario*, en l'absence d'indication, le logement est censé être loué nu. En pratique, cela peut poser quelques difficultés : les photos qui accompagnent les annonces comportent parfois le mobilier du locataire encore en place de sorte qu'une confusion peut être possible sur la nature du bail.

PRESENTATION DE L'ENQUETE

L'objectif de cette étude est de déterminer dans quelles mesures les annonces émises par les professionnels, les particuliers et les différentes plateformes internet existantes, comprennent l'ensemble des mentions requises et si certaines omissions sont récurrentes.

I- DESCRIPTION DU PANEL

L'enquête porte sur **1 100 annonces** visionnées sur **5 sites internet différents** : citya.com, fnaim.fr, foncia.fr, leboncoin.fr et pap.fr.

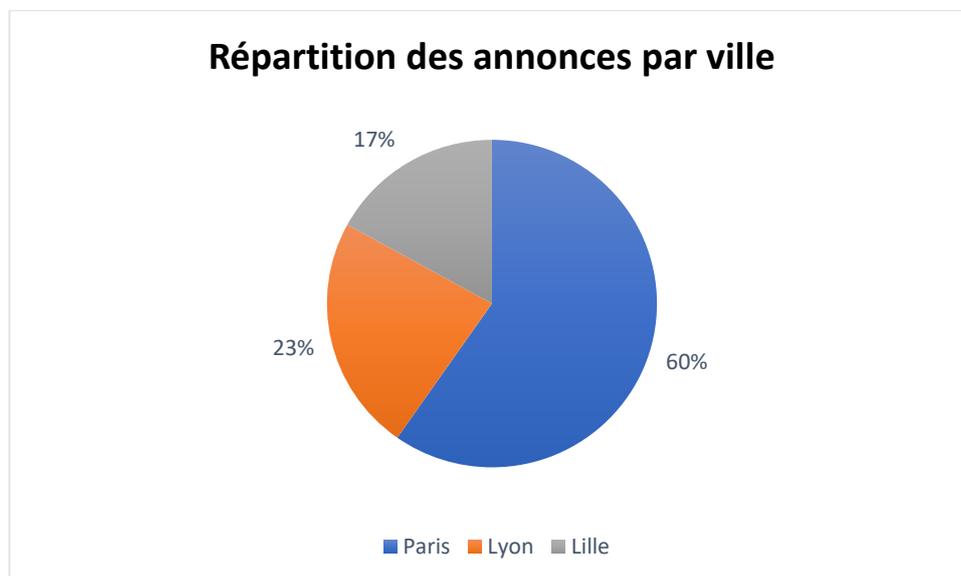


Ces plateformes proposent des annonces de professionnels, de particuliers, voire les deux. Dans le cadre de cette étude, nous n'avons pris en compte sur le site du Bon coin que les annonces de propriétaires bailleurs. Nous avons donc deux plateformes regroupant des offres de particuliers (Le bon coin et PAP) et trois autres concernant exclusivement les professionnels (Citya, Foncia et la FNAIM).



34 % des annonces de notre panel sont émises par des agents immobiliers, reprenant ainsi la pratique constatée puisque ceux-ci interviennent, en moyenne, pour 1 location sur 3⁵.

Toutes les annonces portent sur des logements mis en location à titre de résidence principale, soumis à la loi du 6 juillet 1989 et situés dans trois villes : Paris, Lyon et Lille.



Il s'agit de communes sur les territoires desquels s'applique l'encadrement des loyers, permettant ainsi de s'assurer du respect des dispositions spécifiques en matière d'information du candidat locataire sur ce point.

II- METHODOLOGIE UTILISEE

Les annonces ont été visionnées les unes après les autres, de façon aléatoire, sur les différents sites. Aucun prérequis n'a été effectué concernant le type de logement (studio...) ou de location (meublée...). Nous nous sommes uniquement focalisés sur des villes qui appliquent l'encadrement des loyers afin de vérifier si les exigences complémentaires en termes d'information du consommateur étaient ici respectées.

Par ailleurs, nous n'avons pas contrôlé la légalité des sommes demandées (dépôt de garantie excédant le maximum légal⁶, encadrement des loyers non respecté...), cette étude portant uniquement sur la présence des mentions exigées.

A la lecture des différentes annonces, nous nous sommes rendu compte qu'aborder la réalisation de cette enquête avec à l'esprit le simple respect des textes en vigueur, tant au regard des mentions obligatoires que des injonctions de mise en page (taille de la police des caractères), était impossible, à moins de vouloir mettre en avant un taux de conformité proche de zéro... En effet, dans la majorité des cas, des mentions étaient absentes, mal rédigées ou incomplètes... Nous avons donc dû établir une grille de lecture en ayant une approche pragmatique : les données fournies au candidat locataire sont-elles suffisantes pour qu'il puisse reconstruire les informations manquantes ? A titre d'exemple, peut-

⁵ Voir la lettre de mission en date du 10 décembre 2018 confiée à Mikaël NOGAL et ayant donné lieu au rapport « Louer en confiance : 37 propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt du parc locatif privé » (juin 2019).

⁶ Le dépôt de garantie est limité à un mois de loyer, hors charges, dans le cadre d'une location nue, et à deux mois de loyer, toujours hors charges, pour une location meublée.

on estime que le dépôt de garantie est mentionné dans l'annonce s'il est précisé qu'il est égal à un mois de loyer hors charges, ce dernier étant indiqué ?

Aussi avons-nous considéré les annonces comme conformes malgré les éléments suivants :

- absence de prise en compte de la taille de la police de caractères pour les mentions liées à l'encadrement des loyers et au montant des dépenses énergétiques annuelles ;
- mention du loyer de référence majoré sans préciser qu'il s'agit du loyer de base à ne pas dépasser ou absence du montant du loyer de base ;
- indication du dépôt de garantie en fonction du loyer hors charges, dès lors que ce dernier est mentionné dans l'annonce ;
- indication du montant estimé des dépenses annuelles d'énergie sans préciser l'année de référence ;
- absence d'indication des charges mensuelles dès lors que l'annonce précise le montant du loyer hors charges et charges comprises ;
- indication du montant global des honoraires du professionnel sans individualiser le montant réclamé au titre de l'état des lieux d'entrée ;
- indication de la superficie en Loi Carrez et non en surface habitable.

En revanche, ont été considérées comme non-conformes les annonces présentant les caractéristiques suivantes :

- indication des loyers de base et de référence majoré par leur ratio au mètre carré de surface habitable au lieu de leur montant total, obligeant le consommateur à effectuer une multiplication en fonction de la superficie du logement ;
- indication du montant du dépôt de garantie en fonction du loyer hors charges alors que l'annonce ne mentionne que le loyer charges comprises.

Une interprétation extrêmement souple des textes a donc été effectuée, faute de quoi, nous le répétons, le taux de conformité des annonces aurait été proche de zéro.

Nous avons ensuite vérifié si chaque information requise dans les annonces était présente et déterminé un taux de complétude.

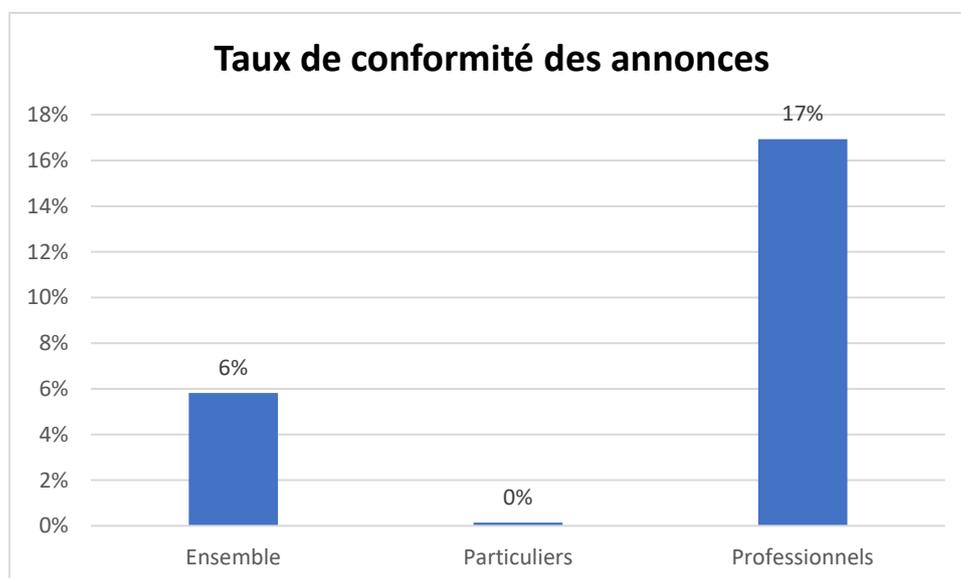
RESULTATS DE L'ENQUETE

Les résultats varient selon différents facteurs dont le principal est l'auteur de l'annonce. En parallèle, il convient de voir dans quelles mesures les annonces sont incomplètes et de déterminer les mentions le plus souvent omises.

I- CONFORMITE DES ANNONCES ET INCIDENCES DE L'AUTEUR

1. Sur la totalité des annonces

Sur l'ensemble de notre panel, le taux de conformité des annonces est extrêmement faible puisque **seulement 6 % d'entre elles contiennent l'intégralité des mentions obligatoires**, sans exception⁷. On notera cependant une différence importante selon que l'auteur de l'annonce est un particulier ou un professionnel.



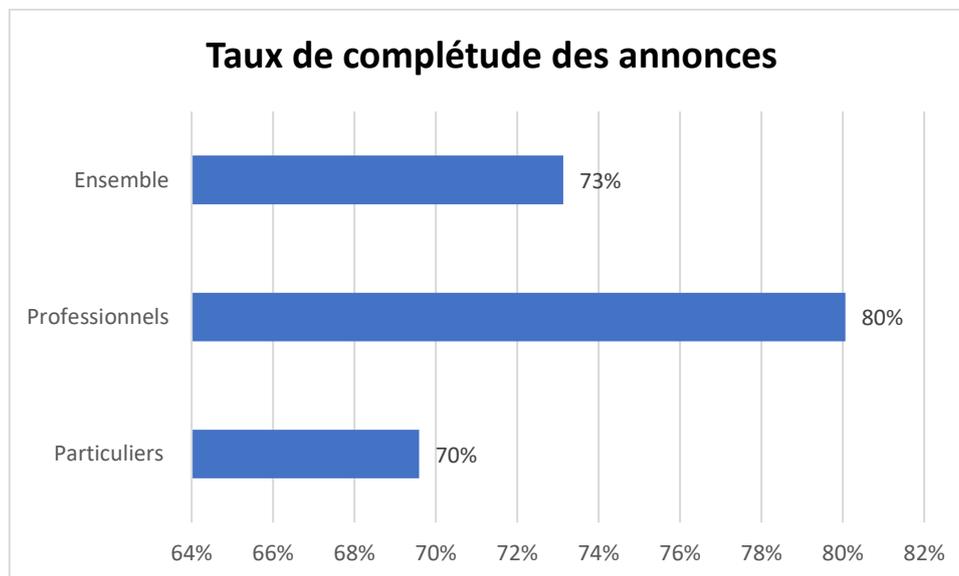
Les agents immobiliers ont un taux légèrement plus important, **17 %**, soit un écart de 11 points avec la moyenne. Un résultat inadmissible dans la mesure où, en tant que professionnels, ils se doivent à une obligation déontologique de respecter la loi et d'assurer la pleine et entière information du candidat locataire. **Que moins d'une annonce sur cinq les concernant comprenne l'ensemble des mentions obligatoires est totalement insuffisant et indigne d'une profession qui se cherche une honorabilité derrière la création d'un caducée**, la fameuse Vesta chère à la FNAIM.

Pour les sites de particuliers, la situation est pire puisqu'ils affichent un taux absolument désolant de **0 %**. **Ainsi, aucune des annonces des sites PAP et Le bon coin ne sont conformes !** Une telle situation envoie à la responsabilité des plateformes qui publient sur leur site des annonces sans se soucier de leur conformité à la réglementation. Toutefois, on notera une refonte par PAP de leur site afin d'améliorer l'information du candidat locataire (voir page 17).

⁷ En application de la méthodologie décrite en page 9.

2. Taux de complétude des annonces

Aborder la question de la complétude des annonces immobilières a pour inconvénient d'aboutir à un résultat binaire : soit le texte comprend l'ensemble des informations exigées, soit il en manque ne serait-ce qu'une, auquel cas il s'agit d'une non-conformité. **Or, certaines annonces peuvent être très complètes et n'omettre qu'une mention, tel le montant des honoraires pour la rédaction du bail en cas de recours à une agence.** C'est pourquoi nous avons établi un taux de complétude des annonces afin de déterminer dans quelles proportions les mentions obligatoires sont reproduites.



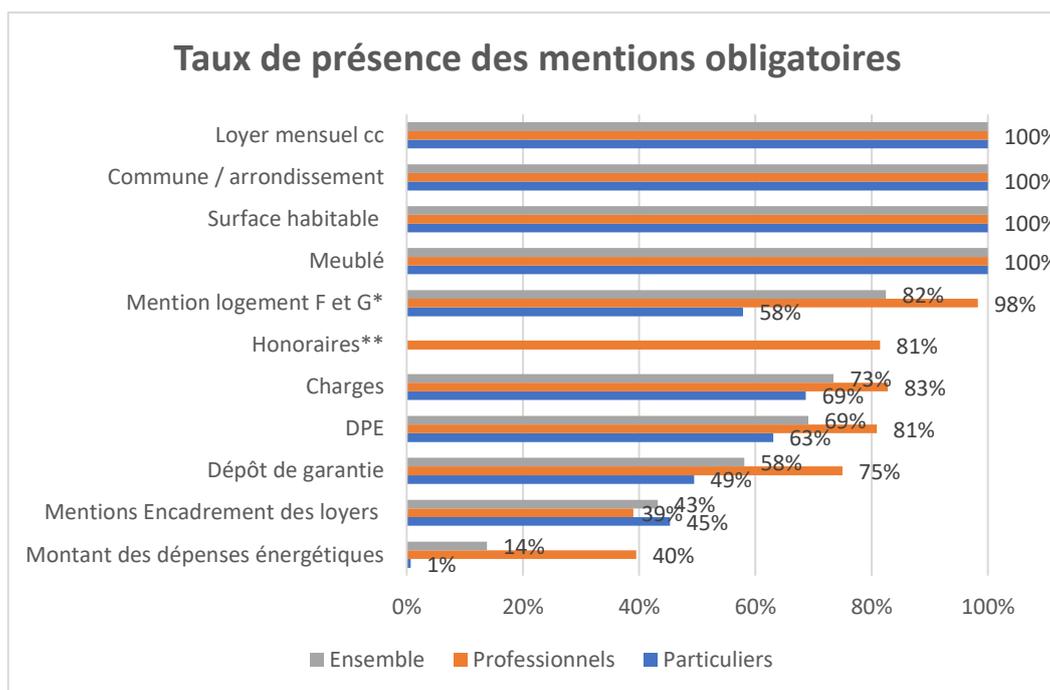
Passés les mauvais résultats concernant le taux de conformité totale des annonces, il apparaît que celles-ci comprennent un nombre significatif des mentions requises. **Ainsi comprennent-elles en moyenne 73 % des informations obligatoires.** Sachant qu'il en existe une dizaine, voire plus selon les cas, cela signifie que chaque annonce reproduit entre 7 et 8 mentions environ. Ici encore, les agents immobiliers se démarquent puisqu'ils affichent un taux de complétude supérieur de 10 points à celui des particuliers, avec 80 % contre 70 % pour ces derniers. Un résultat plus en adéquation avec leur statut de professionnel.

3. Taux de présence de chacune des mentions dans les annonces

En examinant dans le détail les différentes annonces, il apparaît que certaines mentions sont systématiquement, ou peu s'en faut, présentes, tandis que d'autres sont plus souvent omises.

Ainsi, toutes les annonces étudiées comprennent l'indication du loyer charges comprises, de la commune et de l'arrondissement le cas échéant, ainsi que de la superficie. Il s'agit ici de mentions élémentaires et il serait difficilement concevable de mettre en location un bien sans ces informations, extrêmement basiques, quand bien même aucun texte ne les imposerait.

Pour les meublés, le taux est également de 100 % mais des précisions sont à apporter. En effet, comme indiqué *supra*, l'obligation ne consiste qu'à mentionner dans l'annonce si la location est meublée de sorte qu'en l'absence de précision, le logement est loué nu. Or, il est parfois délicat de savoir, au regard du descriptif de l'annonce, ce qu'il en est. Les photos montrant du mobilier ainsi qu'un dépôt de garantie excédant le maximum requis pour un logement nu peuvent induire en erreur le consommateur. Il est donc difficile de savoir si le taux de conformité est réellement de 100 %. C'est pourquoi une réforme nous paraît ici nécessaire.



* Ne concerne que les logements classés F ou G, soit 9 % du panel.

** Ne concerne que les professionnels, soit 34 % du panel.

Concernant les honoraires de location, **81 %** des annonces par un agent immobilier en font état. Un résultat très correct mais qui pourrait être meilleur dans la mesure où il s'agit d'un professionnel et d'une question de transparence au regard de leur rémunération.

On constate qu'en matière d'encadrement des loyers, les bailleurs font mieux que les agents immobiliers : **39 % des annonces de professionnels font état des mentions obligatoires en ce domaine contre 45 % pour les particuliers**. Une situation difficilement justifiable d'autant que les agents immobiliers ont eu davantage de temps pour s'adapter par rapport aux bailleurs. En effet, l'obligation d'inscription de ces informations dans une annonce est en vigueur depuis le 1^{er} avril 2022 pour les professionnels alors qu'elle ne l'est que depuis le 1^{er} juillet 2022 pour les particuliers. On constate donc une réticence importante des agents immobiliers sur ce point, lesquels n'ont d'ailleurs jamais caché leur opposition totale au dispositif d'encadrement des loyers.

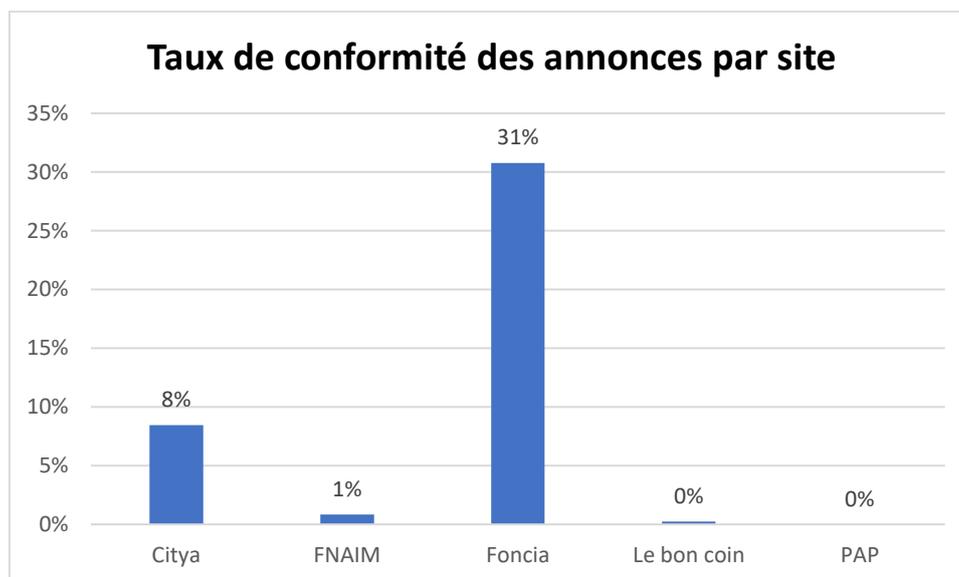
En matière d'encadrement des loyers, les particuliers jouent davantage le jeu que les professionnels.

Mais, en dehors de cette hypothèse, **les annonces publiées par les professionnels font montre de bien meilleurs résultats que pour celles émises par un bailleur louant en direct**. Cela est particulièrement vrai pour la mention du dépôt de garantie (75 % vs 49 %, soit 26 points d'écart) et les informations relatives à la performance énergétique du bien. Ainsi, le DPE est-il reproduit dans 81 % des annonces des professionnels alors qu'il ne l'est que dans 63 % pour les particuliers. De même, la mention obligatoire à apposer lorsque le logement est classé F ou G figure dans presque toutes les annonces concernées des agents immobiliers (98 %), alors que ce taux n'est que de 58 % pour les bailleurs individuels. Enfin et surtout, le montant des dépenses énergétiques du logement n'est presque jamais mentionné chez les particuliers (1 %) alors qu'il l'est dans 40 % des cas chez les professionnels. Quand bien même ce résultat pourrait paraître faible pour les agents immobiliers, il convient de ne pas oublier que ceux-ci sont tributaires des informations fournies par le bailleur. Autant l'absence des mentions relatives aux honoraires ou à l'encadrement des loyers est peu justifiable, autant celle-ci paraît davantage excusable.

II- CONFORMITE DES ANNONCES SELON LES SITES CONSULTES

1. Sur la totalité des annonces

Comme indiqué, nous avons réalisé cette étude en consultant les annonces de cinq sites Internet, deux concernant exclusivement les particuliers (*leboncoin.fr* et *pap.fr*) et trois les professionnels (*citya.com*, *fnaim.fr* et *foncia.fr*). Dans la mesure où les taux de conformité varient selon que l'annonce soit passée par une agence ou un bailleur, il est inévitable qu'il en soit de même pour chaque site Internet.

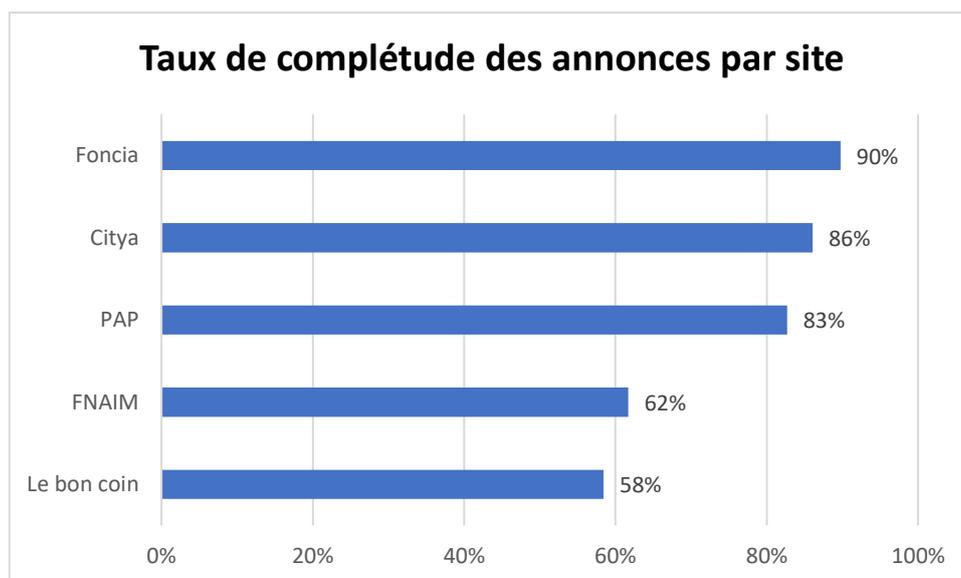


Ainsi, **seule Foncia se démarque nettement avec 31 % des annonces consultées conformes**, c'est-à-dire qui comprennent l'intégralité des mentions exigées par les textes. Vient ensuite Citya, avec 8 % de taux de conformité, soit un écart de 23 points entre le premier et le deuxième ! **En fin de classement, nous trouvons la FNAIM, Le bon coin et PAP, avec respectivement 1 %, 0 % et 0 %**. Pour être complet, la FNAIM et Le bon coin n'avaient chacun qu'une seule annonce conforme sur l'ensemble de celles consultées.

On ne peut qu'être surpris du très mauvais résultat concernant le site de la FNAIM. **S'agissant d'un syndicat professionnel, celui-ci se doit à l'exemplarité, et si l'on ne saurait raisonnablement exiger une conformité de 100 %, nous en sommes ici très loin avec un taux proche de zéro.**

2. Taux de complétude des annonces

S'interroger sur le degré de complétude des différentes annonces permet de nuancer les taux de conformité globale. Et les différences avec les précédents résultats sont assez frappantes. Si Foncia s'arroge toujours la première place du podium avec des annonces complètes à **90 %**, **on notera la percée du site PAP avec un taux de 83 %**, légèrement moins que Citya et ses 86 %.



Les annonces du site PAP péchaient surtout par l'absence des mentions relatives aux dépenses énergétiques du logement. Or, en dehors de cet élément, elles s'avèrent assez précises puisqu'elles comprennent la très grande majorité des informations exigées. Ainsi, **les annonces de PAP s'avèrent plus complètes que celles de la FNAIM, dont le taux de complétude est de 62 %**. Un constat assez dur pour les professionnels qui ne cessent de vanter leur valeur ajoutée par rapport à une gestion directe. Enfin, Le bon coin ferme la marche avec un taux de 58 %.

Les annonces de PAP sont plus complètes que celles de la FNAIM.

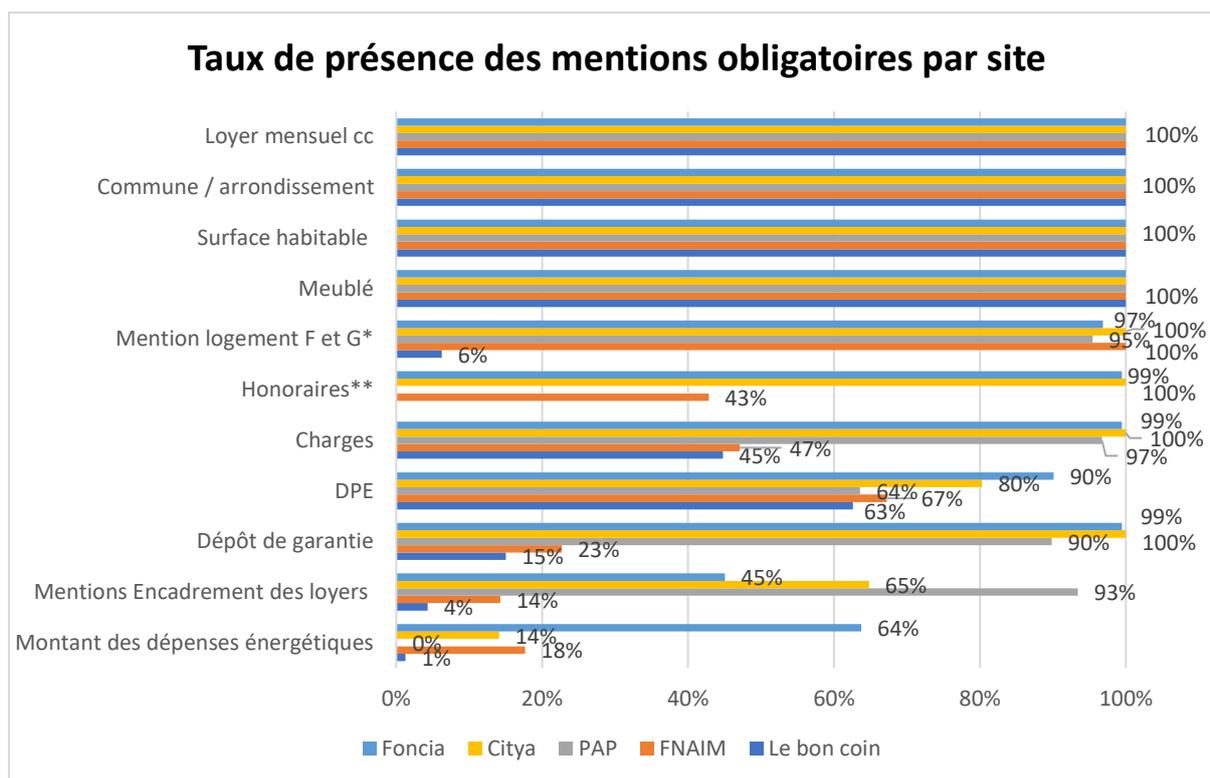
Un classement qui reprend en partie le précédent, Foncia et Citya étant toujours en tête, mais qui en réalité apporte d'importantes précisions sur la qualité rédactionnelle des annonces.

3. Taux de présence de chacune des mentions dans les annonces

Si les informations élémentaires d'une annonce (loyer, localisation géographique...) sont présentes systématiquement, quel que soit le site examiné, **on constate d'importantes disparités d'application pour les autres mentions**. Ainsi, le dépôt de garantie est-il mentionné très majoritairement sur les sites de Foncia (99 %), Citya (100 %) et PAP (90 %), alors qu'il l'est de façon beaucoup plus aléatoire sur la FNAIM (23 %) et Le bon coin (15 %).

Les informations en matière d'encadrement des loyers sont très présentes sur le site de PAP (93 %), qui détient ici le meilleur résultat, avec 28 points de plus que Citya et ses 65 %. Curieusement, Foncia accuse ici un taux à peine moyen (45 %). Le tout demeure cependant à comparer avec les 14 % de la FNAIM ou les 4 % du Bon coin.

Concernant les honoraires de location, on constate que Foncia et Citya les mentionnent systématiquement, ou presque, le taux de présence étant respectivement de 100 % et 99 %. Ici encore, la FNAIM se démarque négativement vu que cette information n'était présente que sur 43 % de leurs annonces.



* Ne concerne que les logements classés F ou G, soit 9 % du panel.

** Ne concerne que les professionnels, soit 34 % du panel.

De même, le montant des provisions mensuelles de charges est mentionné presque systématiquement sur les sites de Foncia (99 %), Citya (100 %) et PAP (97 %). En revanche, il l'est dans moins d'une annonce sur deux chez la FNAIM (47 %) et Le bon coin (45 %).

Le fameux DPE demeure, quant à lui, mieux représenté. Il est vrai que l'étiquette énergétique a acquis une certaine notoriété auprès du public de sorte que son absence interrogerait davantage le candidat locataire que le défaut d'information concernant le dépôt de garantie par exemple. Ainsi, l'écart entre les sites concernant ce point est moindre que pour les autres mentions. Si Foncia et Citya demeurent toujours en tête avec 90 % et 80 % de taux de présence, les autres sites sont légèrement plus en retrait, tel la FNAIM avec 67 %, PAP avec 64 % et Le bon coin et ses 63 %. Des résultats très similaires.

Enfin, il reste la question de l'indication du montant des dépenses énergétiques. On l'a dit, c'est cette information qui constitue le talon d'Achille de la plupart des annonces. Aussi ne la trouve-t-on jamais sur PAP et de façon anecdotique sur Le bon coin (1 %). La FNAIM et Citya font légèrement mieux (18 % et 14 %). Seule Foncia se démarque très significativement avec 64 % de présence dans ses annonces.

4. Incidences des évolutions réglementaires sur le contenu des plateformes Internet

Les professionnels étant tenus de fournir des informations précises concernant le logement depuis l'arrêté de 2017, l'obligation instituée en 2022 d'apporter des mentions complémentaires relatives à l'encadrement des loyers n'aura eu que peu d'incidences notables en termes de conception des sites déjà existants. Tout au plus pourrait-on dire qu'il s'agit d'une ligne supplémentaire au milieu d'autres. En revanche, la situation est tout autre pour les sites d'annonces de particuliers, lesquels n'ont eu que quelques mois pour se mettre en conformité avec les textes.

Sur ce point, on appréciera l'important effort effectué par PAP qui a revu son site afin que le candidat locataire ait accès à l'ensemble des informations requises. Si certaines données font défaut, telles celles relatives au coût des dépenses énergétiques, rappelons que PAP affiche des annonces complètes à 83 %. Ainsi le site présente-t-il de façon claire le montant des charges ou du dépôt de garantie, ce qui n'était pas le cas avant la réforme. Mais ce que certains professionnels font depuis des années il est vrai.

En revanche, l'approche du site en matière de complément de loyer, bien qu'intéressante, s'avère problématique. *A priori*, il semblerait que le bailleur qui rédige son annonce et fixe un loyer supérieur au loyer de référence majoré se voie proposer d'office un complément de loyer, avec un avertissement l'informant de la nécessité pour le logement de bénéficier de certaines caractéristiques de confort ou de localisation pour en bénéficier. Aucun texte n'impose l'obligation de préciser, dans le corps de l'annonce, les éléments justifiant l'application d'un complément de loyer. Ces éléments doivent toutefois être mentionnés dans le bail. Pour autant, si le complément est réellement justifié, son application paraît légitime à la simple lecture de l'annonce, dès lors qu'elle est correctement rédigée. En effet, un bailleur ne manquera pas de mettre en avant les caractéristiques de son logement permettant d'appliquer un complément de loyer (vue sur un monument...). Or, il n'est pas certain que le simple avertissement que PAP adresse à des clients bailleurs soit suffisant. On notera toutefois qu'une information spécifique à destination du locataire, rappelant d'une part le montant du complément appliqué en l'espèce et, d'autre part, que ledit complément doit être justifié par des caractéristiques exceptionnelles (terrasse, hauteur sous plafond...) a été prévue.

i Le loyer de ce bien dépasse le loyer de référence majoré. Le propriétaire applique un **complément de loyer de 98,80 €**. Cela doit être justifié par des caractéristiques exceptionnelles (ex : terrasse, monument historique, hauteur sous plafond, poutres apparentes, vue exceptionnelle, etc.).

Une initiative intéressante mais il est regrettable que le consommateur soit contraint de cliquer sur un lien pour qu'il y ait accès.

Pour autant, malgré les précautions prises par PAP, cette automaticité du complément de loyer tend à le rendre bien plus fréquent qu'il ne le devrait, celui-ci étant par essence exceptionnel. Or, il apparaît que le nombre d'annonces bénéficiant d'un complément de loyer est disproportionné sur ce site.

En effet, 40 % des annonces consultées sur PAP avaient un complément de loyer, alors que la moyenne sur l'ensemble du panel est seulement de 15 %.

Site	Taux d'annonces ayant un complément de loyer*	Taux de présence du site sur les annonces comportant un complément de loyer**
Foncia	8 %	9 %
Citya	1 %	1 %
FNAIM	6 %	3 %
PAP	40 %	82 %
Le bon coin	2 %	5 %

* Base : l'ensemble des annonces du site consulté.

** Base : uniquement les annonces ayant un complément de loyer (soit 15 % du panel).

Un taux à comparer avec celui de Foncia dont seulement 8 % des annonces ont un tel complément, ou encore avec celui du Bon coin (2 %). Par ailleurs, 82 % des annonces qui affichent un complément de loyer proviennent du site PAP. Même sans se porter juge de l'opportunité de pratiquer ou non un tel complément, il apparaît clairement qu'un tel taux est disproportionné et englobe nécessairement des logements ne pouvant en bénéficier. Il nous paraît indispensable que PAP apporte ici quelques modifications à son site.

Concernant Le bon coin, force est de constater qu'ils sont passés littéralement au travers de la réforme, aucune modification de leur site n'ayant été constatée. Nous ne pouvons que déplorer un tel mépris, non seulement de la réglementation, mais également du consommateur, Le bon coin ne cherchant même pas à cacher son inaction derrière un quelconque message généraliste d'information à destination du candidat locataire par exemple.

III- LES IRREGULARITES CONSTATEES

Généralement, la non-conformité d'une annonce résulte de l'absence d'une ou plusieurs informations. Toutefois, dans certains cas, les mentions apposées sont lacunaires ou contradictoires, ne permettant pas au candidat locataire d'être informé pleinement.

① Les mentions relatives à l'encadrement des loyers

Comme indiqué, les annonces de logements situés dans une zone soumise à l'encadrement des loyers doivent contenir des mentions spécifiques, notamment le loyer de base, le loyer de référence majoré et, le cas échéant, le complément de loyer.

L'encadrement des loyers consiste à fixer une valeur plafond représentée par le « loyer de référence majoré » que le bailleur ne peut dépasser, sauf si le logement présente des caractéristiques particulières. Dans ce cas, il est alors possible d'appliquer un complément de loyer mais aux conditions suivantes⁸ :

- le logement doit présenter des caractéristiques particulières de confort et de localisation ;
- ces caractéristiques ne doivent pas donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges (impossibilité d'invoquer la présence d'un gardien par exemple pour justifier d'un complément de loyer)
- le loyer de base du logement doit être égal au loyer de référence majoré

Le loyer de référence majoré correspond au loyer de référence, dont la valeur, consistant en un *ratio* par mètre carré, est définie par arrêté préfectoral selon les caractéristiques du logement (nombre de pièces, période de construction...), majoré de 20 %. Ainsi, dans l'extrait de l'arrêté ci-dessous, le loyer de référence d'un studio loué nu et construit avant 1946 est de 32,5 €/ m² et le loyer de référence majoré est de 39,0 €/ m². Pour un logement de 20 m², cela correspond à un loyer maximum de 780 €. C'est ce montant qui doit être précisé.

⁸ Pour plus de détails, voir l'article 140 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN ») et le Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers.

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations vides			Locations meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
1	1	avant 1946	22,8	32,5	39,0	4,1	25,6	36,6	43,9
		1946-1970	23,4	33,4	40,1	4,2	26,3	37,6	45,1
		1971-1990	23,1	33,0	39,6	4,1	26,0	37,1	44,5
		après 1990	24,4	34,9	41,9	4,4	27,5	39,3	47,2
	2	avant 1946	20,2	28,9	34,7	3,6	22,8	32,5	39,0
		1946-1970	19,5	27,8	33,4	3,5	21,9	31,3	37,6
		1971-1990	19,4	27,7	33,2	3,5	21,8	31,2	37,4
		après 1990	21,4	30,6	36,7	3,8	24,1	34,4	41,3
	3	avant 1946	19,0	27,2	32,6	3,4	21,4	30,6	36,7
		1946-1970	18,5	26,4	31,7	3,3	20,8	29,7	35,6
		1971-1990	19,8	28,3	34,0	3,5	22,3	31,8	38,2
		après 1990	21,1	30,1	36,1	3,8	23,7	33,9	40,7
	4 et plus	avant 1946	20,2	28,8	34,6	3,6	22,7	32,4	38,9
		1946-1970	17,1	24,4	29,3	3,1	19,3	27,5	33,0
		1971-1990	17,6	25,1	30,1	3,1	19,7	28,2	33,8
		après 1990	21,6	30,8	37,0	3,9	24,3	34,7	41,6

Extrait de l'arrêté n°2022-06-01-0009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023.

Baux, loyers et charges	
Type de bail	02 HABITATION LOI 6 JUILLET 89
Durée Bail	3 ans
Loyer charges comprises	1199 € / mois
Dont provision sur charges (Regularisation Annuelle)	65 € / mois
Honoraires charge locataire (Zone très tendue)	679.2 € TTC
Dont état des lieux	135.84 € TTC
Dépôt de garantie	1134 €
Assurance multirisque Privilège ⁽²⁾ (facultatif)	13.35 € / mois
Disponibilité	Immédiate
Zone soumise à l'encadrement des loyers	
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser)	1340.29 € / mois
Loyer de base	1134 € / mois

Ce que l'on nomme « *loyer de base* » correspond en réalité au loyer hors charges, lequel ne peut jamais excéder le loyer de référence majoré. Voici un exemple d'annonce publiée par un professionnel et qui respecte les règles en ce domaine. Ainsi, le loyer est-il de 1 199 € charges comprises. Ces dernières s'élevant à 65 €, le loyer hors charges mensuelles est de 1 134 €.

Dans la rubrique « *Zone soumise à encadrement des loyers* », le loyer de base est bien égal à 1 134 € et est inférieur au loyer de référence majoré, présenté comme étant de 1 340,29 €. Aucun complément de loyer n'est donc nécessaire et les informations requises sont bien présentes.

Or, nous avons constaté de nombreuses incohérences et confusions sur ce sujet lors de la réalisation de cette étude.

Ainsi, dans l'annonce suivante, les valeurs du loyer de base et du loyer de référence majoré sont exprimées en € / m², ne permettant pas au consommateur de comparer le montant du loyer pratiqué avec le maximum autorisé. Par ailleurs, on peut constater que l'agent immobilier a fait une confusion entre les notions de « loyer de base » et de « loyer de référence » vu qu'il n'a pas reproduit à ce moment le montant du loyer hors charges.

DESCRIPTION DU BIEN

LILLE - VAUBAN / Rue de la digue, f3 en résidence sécurisée avec parking sous-sol. Séjour avec loggia, cuisine équipée et deux chambres.

Loyer: 900EUR Charges: 85EUR (eau chaude / froide + chauffage + communs) Dépôt de garantie: 900EUR TTC
Frais charge locataire: 900EUR TTC dont 208.8EUR d'état des lieux.

Bien soumis à un encadrement du loyer: Loyer de base 11.7EUR / m² HC - Loyer de référence majoré 14EUR /m² HC
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de EUR minimum et EUR maximum par an. Prix moyen des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnement compris): entre 690 euros et 970 euros.

Une erreur que l'on retrouve également sur PAP pour l'ensemble de leurs annonces.

Encadrement des loyers

La commune a défini un plafond de loyer, appelé **loyer de référence majoré**, à ne pas dépasser.

Loyer de base

30,30 € / m² *

939,30 € pour 31 m²

Loyer de référence majoré

36,40 € / m² *

1.128,40 € pour 31 m²

* Location meublée dans le secteur Javel (zone 7) - Appartement 1 pièce construit entre 1971 et 1990

Parfois, les informations fournies sont indiquées comme approximatives. Ainsi peut-on voir dans l'annonce ci-dessous que l'époque de construction du bien n'étant pas connue, le plafond affiché au titre du loyer de référence majoré correspond à la valeur la plus élevée possible à cette adresse et pour ce type de logement.

Encadrement des loyers

La commune a défini un plafond de loyer, appelé **loyer de référence majoré**, à ne pas dépasser.

Loyer de base

36 € / m² *

576 € pour 16 m²

Loyer de référence majoré

43,20 € / m² *

691,20 € pour 16 m²

* Location meublée dans le secteur Val-de-Grâce (zone 4) - Appartement 1 pièce
L'époque de construction du bien n'étant pas connue, le plafond affiché est le plafond maximal à cette adresse.

Si l'on appréciera l'effort de transparence, il est dommage d'avoir choisi la valeur de loyer la plus élevée. En effet, le candidat locataire peut être induit en erreur en pensant que le loyer proposé est conforme alors qu'il peut être en réalité supérieur au maximum autorisé. Sur ce point, il aurait été préférable, dans l'intérêt du consommateur, de mentionner la valeur de loyer la plus faible. Il peut également arriver que l'on ait des valeurs contradictoires au sein d'une même annonce. Tel l'exemple ci-après où le loyer de référence majoré est indiqué à 31,9 € / m² dans l'annonce puis à 32,30 € / m² lorsque l'on clique sur un lien figurant dans le texte.

Loyer de référence majoré : **31.9 €/m²**

Encadrement des loyers

Contacte par tel merci

Michel Bizot (M) 8
Daumesnil (Félix Éboué) (M) 6 8
Bel-Air (M) 6

La commune a défini un plafond de loyer, appelé **loyer de référence majoré**, à ne pas dépasser.

Loyer de base	Loyer de référence majoré
26,90 €/ m ² *	32,30 €/ m ² *
1.022,20 € pour 38 m ²	1.227,40 € pour 38 m ²

* Location meublée dans le secteur Picpus (zone 9) - Appartement 2 pièces construit avant 1946

Enfin, reste la problématique du complément de loyer. Dans l'annonce suivante, le professionnel mentionne le loyer charges comprises, le montant des provisions pour charges et le complément de loyer mais n'indique nullement le loyer de base ni le loyer de référence majoré. Le candidat locataire ne peut donc apprécier pleinement la conformité de ce complément ne serait-ce qu'en s'assurant que le loyer de base est bien égal au loyer de référence majoré.

Baux, loyers et charges	
Type de bail	02 HABITATION LOI 6 JUILLET 89
Durée Bail	3 ans
Loyer charges comprises	1365 € / mois
Dont complément de loyer	55 € / mois
Dont provision sur charges (Regularisation Annuelle)	165 € / mois
Honoraires charge locataire (Zone tendue)	1432.47 € TTC
Dont état des lieux	330.57 € TTC
Dépôt de garantie	1200 €
Assurance multirisque Privilège ⁽²⁾ (facultatif)	18.82 € / mois
Disponibilité	Immédiate

Autre exemple, le professionnel ci-dessous qui fait état d'un loyer de référence majoré de 852 € alors que le loyer de base est de 1 200 €, le tout sans référence à un complément de loyer. On notera d'ailleurs que ces informations sont littéralement noyées dans le corps de l'annonce, les rendant peu lisibles par le candidat locataire.

Description

EXCLUSIVITÉ - A LOUER CE JOLI 2 PIECES MEUBLE ENTIEREMENT REFAIT A NEUF SUR PARIS À louer : venez découvrir cet appartement 2 pièces de 29.69 m², localisé dans le 12e arrondissement de Paris (75012). Il est aménagé comme suit : une entrée, un séjour avec une cuisine aménagée et équipée, une chambre ainsi qu'une salle d'eau avec WC. L'appartement bénéficie d'un chauffage individuel fonctionnant à l'électricité. Le bien se trouve dans une commune calme : le 12e arrondissement de Paris, on y retrouve plusieurs établissements scolaires (université, lycées) à quelques pas de l'appartement. Côté transports en commun, il y a cinq lignes de bus, les stations de tramway Porte de Charenton (ligne T3a) et Baron le Roy (ligne T3a) ainsi que les lignes de métro 8, 14 et 6 à proximité. Vous trouverez le cinéma UGC Ciné Cite Bercy 10 de même qu'un théâtre à quelques pas du logement. On trouve également tout un panel de restaurants et quatre bureaux de poste. Enfin, 3 marchés animent les environs.

Loyer de 1 250,00 euros par mois

charges comprises dont 50,00 euros par mois de provision pour charges (soumis à la régularisation annuelle). Soit avec Assurance Habitation et Assistance* (14.00 euros) : 1 264,00 euros. Les honoraires charge locataire sont de 445,35 euros (soit 15,00 euros/m²) dont 89,07 euros pour état des lieux (soit 3,00 euros/m²). Vous pouvez consulter les barèmes d'honoraires à l'adresse suivante [Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 470 et 690 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. Zone soumise à encadrement des loyers. Le loyer de base du bien proposé est de 1 200 euros, le loyer de référence majoré \(fixé par arrêté préfectoral\) est de 852,103 euros. *Service facultatif. Contribution annuelle "attentats" non comprise. Voir conditions en agence.](#)

Détail sur le prix

1 250 € de loyer charges comprises	1 200 € de loyer hors charges	Provisions pour charges de 50 €
2 400 € de dépôt de garantie	445 € d'honoraires charge locataire	Libre

Les modalités de calcul du complément de loyer peuvent aussi paraître complexes pour un particulier.

Dans l'annonce suivante, le bailleur fait référence à un « excédent de loyer » et entreprend d'en décomposer le montant. Si l'objectif est louable en termes d'information, le résultat est totalement aberrant et incompréhensible.

T2 meublé
1 200 € Charges comprises
Zone soumise à l'encadrement des loyers.
Loyer de base hors charges: 745,20€
Loyer de référence majoré hors charges: 896,40€
Montant des Charges: 88,31€
Excédent de loyer:
- balcon: 70€
- Clim: 50€
- Dernier étage: 50€
- Cuisine sur équipé: 50€

En effet, le loyer est d'un montant de 1 200 €, charges comprises. Ces dernières étant de 88,31 €, le loyer hors charges est donc de 1 111,69 €. Or, le loyer de base est indiqué comme étant de 745,20 €.

Par ailleurs, le montant de « l'excédent de loyer », pour reprendre l'expression de l'auteur de l'annonce, est, au total, de 220 €. Cela signifie que le loyer de base devrait être de 1 111,69 € – 220 € = 891,69 €, montant devant correspondre au loyer de référence majoré dans la mesure où un complément est appliqué. Or, ce résultat est différent du loyer de base et est inférieur au loyer de référence majoré, empêchant toute application d'un complément de loyer.

Le mécanisme de l'encadrement des loyers existe depuis 2015, du moins sur Paris. Et bien que l'obligation d'y faire référence dans les petites annonces soit relativement récente, la mise en œuvre du dispositif devrait être pleinement assimilée par les professionnels et autres acteurs de l'immobilier. Des confusions entre les notions de « loyer de base » et de « loyer de référence » ne sont pas entendables et l'on ne saurait trop appeler chacun à davantage de rigueur.

📍 Les mentions relatives au dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie doit systématiquement figurer dans l'annonce. Cependant, dans le cadre de cette étude, nous nous sommes attachés à ce que ce dépôt de garantie soit déterminable à défaut d'être déterminé. Sachant que son montant est basé sur le loyer hors charges, l'absence de cette information prive le candidat locataire de toute estimation possible.

INFORMATIONS SUR LES PRIX
Loyer : 1 390 € par mois charges comprises
DESCRIPTION DU BIEN
LILLE WAZEMMES proche Métro : T4 en duplex meublé de 75m ² au 2ème et dernier étage. Il se compose d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre et une salle de bain avec WC et de 2 grandes chambres à l'étage. DISPONIBLE. <u>Dépôt de garantie 1 mois de loyer HC</u> . Honoraires agence 975€ TTC. (Visites, étude de dossier, rédaction de bail et état des lieux entrant).

Loyer mensuel : 1280 euros charges comprises
 Dépôt de garantie : 2 mois hors charges
 Garanties sérieuses demandées.

Dans ces exemples, le loyer est mentionné charges comprises, alors que le dépôt de garantie est spécifié comme étant égal à un ou deux mois de loyers hors charges. Il est donc impossible pour le candidat locataire d'en connaître le montant.

③ Les mentions relatives aux honoraires

Tout professionnel doit mentionner dans l'annonce les honoraires incombant au locataire, ce qui n'est pas le cas dans l'exemple ci-après.

INFORMATIONS SUR LES PRIX

Loyer : 750 € par mois charges comprises

DESCRIPTION DU BIEN

Petite annonce immobilière pour cet appartement dans le 18e sur le territoire de Paris. Le studio se trouve au sixième et dernier niveau. Il a été édifié en 1949. Si vous souhaitez visiter ce logement ou en découvrir d'autres, contactez dès à présent Calme assuré grâce aux fenêtres à double vitrage.
 Pour ce qui est du coût du loyer, il s'élève à 750 EUR mensuels. Caution de 1 400 EUR demandée.

L'agent immobilier n'a d'ailleurs pas indiqué le montant des charges mensuelles et ne précise si le logement est meublé, ce que pourrait laisser penser l'application d'un dépôt de garantie (dénommé à tort « caution » dans l'annonce), dont le montant est légèrement inférieur au double du loyer charges comprises.

Dans l'annonce ci-dessous, le professionnel mentionne le montant global de ses honoraires, sans préciser le montant dû par le locataire au titre de l'état des lieux d'entrée.

LILLE WAZEMMES proche Métro : T4 en duplex meublé de 75m² au 2ème et dernier étage. Il se compose d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre et une salle de bain avec WC et de 2 grandes chambres à l'étage. DISPONIBLE. Dépôt de garantie 1 mois de loyer HC. Honoraires agence 975€ TTC.
 (Visites, étude de dossier, rédaction de bail et état des lieux entrant).

Enfin, on notera que certains particuliers imputent des frais au locataire en toute illégalité. Tel est le cas du bailleur ci-dessous qui facture 90 € l'état des lieux d'entrée alors qu'il ne fait pas appel aux services d'un professionnel ou d'un tiers.

Loyer mensuel hors charges : 3150 €
 Provision mensuelle sur charges : 163 €
 Dépôt de garantie : 3150 €
Part état des lieux d'entrée à la charge du locataire : 90 €

CONCLUSION

Longtemps dans l'angle mort des pouvoirs publics, l'encadrement du contenu des petites annonces de logements mis en location est désormais mis en place, et ce aussi bien pour les professionnels que pour les particuliers. Les réformes successives ont permis de compléter et d'uniformiser les informations à transmettre au candidat locataire tout en s'adaptant aux spécificités du logement. **A ce titre, l'ajout de mentions dédiées à l'encadrement des loyers est une excellente chose et permet ainsi au consommateur d'apprécier la conformité du loyer proposé.** Pour autant, tout dispositif n'est efficace que s'il est respecté et force est de constater que la qualité rédactionnelle des annonces dispose malheureusement d'une grande marge de progression eu égard à leur taux de conformité. Le simple fait qu'un site comme PAP ait des annonces plus complètes que celles de la FNAIM ne peut qu'interroger sur l'opportunité, finalement, de recourir à un professionnel.

Pourtant, lors de la création de notre observatoire sur l'encadrement des loyers en 2015, nous avons constaté une plus grande précision des annonces publiées par des agents immobiliers par rapport à celles des particuliers. Entre une meilleure localisation géographique, l'indication du montant des charges ou encore celui du dépôt de garantie, les professionnels avaient anticipé la plupart des obligations qui leur ont finalement été imposées par l'arrêté de publicité des prix de 2017. Or, au fil des années, nous avons remarqué une dégradation de la qualité rédactionnelle des petites annonces. A titre d'exemple, lors de l'édition 2021 de notre enquête sur le respect de l'encadrement des loyers à Paris, nous avons comptabilisé dans notre panel 105 annonces de la FNAIM. En 2022, ce nombre était passé à 43 tant les annonces consultées étaient inexploitablement en raison de l'indication du montant du seul loyer charges comprises. A croire que les gérants locatifs chargés hier de la rédaction des petites annonces ont été remplacés par des agents commerciaux peu rigoureux. Il est donc indispensable que les professionnels se ressaisissent ou que les contrôles des pouvoirs publics s'intensifient.

En parallèle, les arrêtés de 2017 et 2022 pourraient faire l'objet de légères retouches afin d'améliorer la qualité des informations transmises. L'exercice demeure cependant délicat car il ne s'agit pas d'alourdir inutilement la liste des mentions à afficher dans une petite annonce, sous peine de rendre celle-ci illisible. Toutefois, selon nous, quatre modifications pourraient être opérées.

① *Le caractère meublé de la location*

Comme indiqué, l'annonce doit seulement indiquer si le logement est loué meublé. A défaut de précision, la location est consentie nue, ce qui a notamment une incidence sur la durée du bail (trois ans au lieu d'une année). Or, il est parfois difficile de savoir si le logement est loué nu, surtout lorsque les photos publiées comprennent le mobilier du précédent locataire. C'est pourquoi il serait préférable d'indiquer dans tous les cas la nature de la location, à savoir nue ou meublée.

② *Encadrement des loyers et secteur géographique*

Lorsqu'il s'applique, l'encadrement des loyers consiste à fixer une valeur maximale du loyer en fonction des caractéristiques du logement, à savoir, sa localisation géographique (ville, quartier...), sa période de construction (avant 1946, entre 1946 et 1970...), le nombre de pièces (studio, 2-pièces...) et le caractère meublé ou non de la location. Or, au regard de ces éléments, on constate que les textes actuels ne permettent pas au consommateur de s'assurer de la conformité du loyer proposé par rapport au dispositif d'encadrement des loyers.

En effet, il manque non seulement l'année de construction, mais surtout la localisation géographique du bien. Les différents arrêtés n'imposent que la mention de la commune et de l'arrondissement le cas échéant. Or, si, par exemple, sur Plaine Commune (93), chaque ville relève intégralement d'un secteur géographique unique (à l'exception de Saint-Denis dont le territoire est scindé en deux parties), cela n'est pas le cas pour Paris. Dans la Capitale, chaque arrondissement est divisé en quatre quartiers, lesquels appartiennent à des secteurs géographiques distincts. A titre d'exemple, le XIII^e arrondissement est divisé comme suit :

Quartier	Secteur géographique
Salpêtrière	10
Gare	13
Maison Blanche	12
Croulebarbe	5

Le loyer de référence majoré d'un studio meublé construit avant 1946 est de 36,0 €/m² si le bien est situé dans le quartier Gare (secteur 13) alors qu'il est de 40,9 €/m² s'il est localisé dans le quartier Maison Blanche (secteur 12). **Pour un 20 m², le loyer mensuel maximum serait de 720 € dans un cas et de 818 € dans l'autre, soit une différence de 98 € / mois.** La seule mention de l'arrondissement est donc insuffisante et il apparaît indispensable que soit indiqué *a minima* le quartier dans lequel se situe le logement ou, plus simplement, le secteur géographique.

③ Le complément de loyer

Si le complément de loyer doit être mentionné dans l'annonce, cela n'est pas le cas des caractéristiques le justifiant, celles-ci devant uniquement figurer dans le bail. Une information tardive dans la mesure où l'on imagine mal le locataire changer d'avis sur ce seul motif alors qu'il est sur le point d'apposer sa signature sur le contrat. D'où la nécessité selon nous de préciser dans l'annonce les éléments justifiant l'application d'un tel complément (vue sur un monument, immeuble classé, hauteur sous plafond...).

④ Les honoraires pour l'état des lieux d'entrée

L'annonce publiée par un particulier doit mentionner, le cas échéant, le coût de réalisation de l'état des lieux d'entrée. Si une telle indication se conçoit lorsque la location est consentie par l'entremise d'un agent immobilier, ces frais étant inclus dans les honoraires de location facturés par le professionnel, il en va tout autrement lorsqu'il s'agit d'un particulier. Par principe, le coût de la réalisation de l'état des lieux par un professionnel quel qu'il soit incombe à celui, bailleur ou locataire, qui y fait appel. Cela est logique dans la mesure où il est tout à fait possible d'établir ce document de gré à gré et, donc, gratuitement.

L'article 3-2 modifié de la loi du 6 juillet 1989 dispose (alinéa 1^{er}) :

« Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. »

En parallèle, l'article 5 de la même loi mentionne les « honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux ».

Dans les deux cas, il est fait référence à une tierce personne expressément mandatée pour réaliser cette prestation. Il importe donc que le locataire agrée le tiers chargé de la réalisation de l'état des lieux. Or, on ne peut préjuger de la signature d'un mandat en ce sens, surtout pour une annonce passée par un particulier. Dans les faits, seul le bailleur dispose d'un lien juridique avec le professionnel chargé de la réalisation de l'état des lieux. Le locataire étant un tiers à cette convention, ces termes ne sauraient lui être opposés.

Surtout, il existe un risque sérieux de voir des particuliers facturer d'office l'état des lieux d'entrée en se basant sur cette disposition du projet d'arrêté. Et c'est ce que nous avons constaté dans le cadre de cette étude (voir page 22). C'est pourquoi cette disposition doit être supprimée.

En conséquence, la CLCV demande :

- Que soit expressément mentionné dans les annonces le caractère nu ou meublé de la location ;
- Pour les logements situés dans une zone soumise à l'encadrement des loyers, que soient indiqués le secteur géographique du bien et, le cas échéant, les éléments justifiant l'application du complément de loyer ;
- Que soit supprimée la possibilité pour un particulier d'indiquer dans la petite annonce le montant des honoraires pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée.

