

Une année d'encadrement des loyers à Lille : ballon d'essai ou naufrage annoncé?

On n'arrive plus à se loger... Voilà ce que notre association, agissant sur les questions de droit au logement, entend très souvent de la part des personnes nous sollicitant. A Lille en particulier, les prix de l'immobilier ont connu une hausse vertigineuse depuis le début des années 2000 (près de 160% d'augmentation entre 2000 et 2008 (1) faisant du logement une marchandise plus rare et plus chère que jamais.

Face à cette réalité le gouvernement précédent avait souhaité instaurer à travers la loi ALUR un premier encadrement des loyers. Ce dispositif a alors été mis en place à Lille avant d'être, comme à Paris, annulé par la justice. C'est finalement la Loi ELAN, loi logement du gouvernement actuel, promulguée en Novembre 2018 qui vient remettre en place "l'expérimentation de l'encadrement des loyers privés, dans les zones tendues et sur la base de propositions des collectivités locales, et y favorise la généralisation des observatoires locaux des loyers". La MEL s'est portée candidate au dispositif pour le territoire de Lille et des communes associées de Lomme et Hellemmes.

L'arrêté fixant l'encadrement des loyers à Lille, signé par le préfet du Nord le 30/01/20, entre en application le 1er Mars 2020. Soit 15 jours avant le début du premier confinement.

Un an après, et à l'heure où d'autres métropoles françaises veulent se lancer dans le dispositif, il nous semble important de faire un point sur sa mise en place sur la ville de Lille.

Un non-respect flagrant

Nous avons testé des annonces de logements trouvées sur internet entre le mois d'octobre 2020 et Janvier 2021, à partir du site mis en ligne par de la Mairie de Lille. Ce site permet à chacun de vérifier si son loyer respecte l'encadrement à partir de quatre critères : la zone, la typologie, la

1. Selon mesmeilleursagents.com.

surface et l'année de construction.

Les résultats de notre enquête sur les loyers pratiqués à Lille rejoignent en partie les résultats parisiens : notre analyse de 313 annonces de logements montre que l'encadrement n'est pas respecté dans 48,6 % des cas.

Comme pour l'enquête menée à Paris (2), les propriétaires qui respectent le moins les plafonds sont ceux louant directement entre particuliers, puisque 74,4% des annonces testées sont hors des clous de l'encadrement des loyers. Ces annonces ont majoritairement été testées depuis le site "Le bon coin".

Les agences Lilloises aussi dans l'illégalité

Plus surprenants sont les prix pratiqués par les agences Lilloises : dans 38.8% des cas celles-ci demandent des loyers plus élevés que le maximum autorisé, se mettant ainsi dans l'illégalité. C'est une différence marquée avec les agences parisiennes, qui selon les études réalisées (2) seraient en moyenne moins gourmandes sur les loyers.

Ainsi, sur les 227 annonces d'agences lilloises testées, 88 annonces ne respectent pas les plafonds fixés par arrêté préfectoral. Aux premiers rangs des agences les moins zélées dans l'application de la loi, le n°1 de la promotion immobilière Nexity, Lille Immo l'agence de l'investisseur TMC Finance ou encore les startups de la colocation "de standing" comme Colocatère pratiquent des prix exorbitants allant jusqu'à dépasser de près de 250% l'encadrement.

Ces résultats sont à mettre en lien avec le développement des pratiques spéculatives de groupes comme TMC Finance, qui font flamber les prix de l'immobilier Lillois en rachetant des immeubles qu'ils réaménagent, divisent de manière à faire s'envoler le prix au mètre carré. Ces immeubles "de rapport" sont loués ou revendus "à la découpe".

Il existe ainsi des différences selon les quartiers : les espaces les plus chers

2. Enquête CLCV réalisée en Janvier 2021 sur 1000 annonces testées à Paris

<https://www.clcv.org/storage/app/media/resultats-enquete-encadrement-des-loyers-paris-2020.pdf>

sont également ceux où l'on retrouve le plus de dépassement, c'est le cas du centre de Lille (56,4% d'annonce dépassant l'encadrement), des quartiers de Vauban (54,5%) et Wazemmes (55,6%), mais on constate que les dépassements de loyers sont également révélateurs de l'accélération de la gentrification des quartiers de Moulins (41,9%) et surtout de Fives où 70,4% des annonces recensées ne respectent pas les plafonds les plus élevés.

Petit florilège d'annonces hors-la-loi :



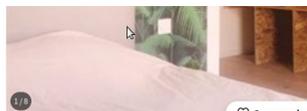
Voir les 7 photos



Appartement 3 pièces 49 m²

1 550 € Charges comprises

30/10/2020 à 16:28



1/9

Sauvegarder

Appartement

Quartier Fives, Lille

1 260 € cc

Meublé 1 pièce 17 m²

620 € Charges comprises

30/10/2020 à 16:28

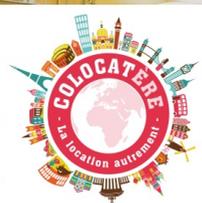


1 pièce 20 m²



Convain - Colocation 5 chambres , 102 m² à Lille

5 places



2800 € / mois

Description

Superbe maison SECTEUR GAMBETTA de 101,50m² composée d'un :

Equipements

@Wi-Fi, Chaîne Hi-Fi, lecteur DVD, Ecran LCD/Plasma, Four/micro-ondes, Sèche-linge/lave-linge

Les raisons de l'inefficacité

On peut avancer plusieurs hypothèses pour expliquer ce non respect de l'encadrement des loyers par les propriétaires lillois.

Tout d'abord, on peut supposer que les propriétaires comme les locataires ne connaissent pas l'existence de cette mesure récemment instituée et qui n'a pas fait l'objet d'une communication de grande ampleur. Cette explication, cependant, paraît moins crédible dans le cas des agences immobilières puisque les aspects juridiques de la mise en location constituent le cœur même de leur métier.

La méconnaissance du dispositif est plus forte encore chez les étudiant.e.s qui pourtant constituent le public cible des logements pour lesquels les dépassements sont les plus fréquents. C'est le cas des studios dans 85.7% des cas recensés comme de 68.2% des annonces de grandes colocations.

On peut également supposer que la complexité de la procédure comme les délais très courts laissés aux locataires pour faire réviser leur loyer à la baisse après signature d'un bail non respectueux de l'encadrement des loyers, décourage bon nombre de plaintes. Un locataire ne dispose par exemple que de 3 mois pour demander des explications sur un complément de loyer qui n'est pas justifié par son propriétaire.

A cela s'ajoute enfin la question des sanctions et des moyens pour les appliquer. Le volet coercitif (qu'il s'agisse des amendes, pouvant aller jusque 5000€ pour un particulier et 15000 € pour une personne morale ou de la mise en demeure des propriétaires de se conformer) est à la charge du préfet qui n'a, pour le moment, pris aucune mesure en ce sens. Sans moyens dédiés, il est à craindre que la préfecture ne soit en mesure d'appliquer aucune sanction. La mise en place du "permis de louer" par la ville de Tourcoing consistant à faire évaluer tout logement par les services municipaux préalablement à une mise en location constitue, à cet égard, un précédent. Faute de moyens mis en œuvre par les services préfectoraux pour faire appliquer la règle, les demandes dudit permis ont chuté quelques mois après son lancement. Les récalcitrants n'étant pas sanctionnés.

Tactiques de propriétaires pour "optimiser" un loyer encadré

Dés le vote de la loi, des sites spécialisés ont fleuri pour prodiguer aux propriétaires les conseils sur la meilleure manière de contourner l'encadrement des loyers. Une des tactiques consiste à qualifier la location de saisonnière ou à louer à des entreprises au titre de logements de fonction, deux situations non concernées par la loi.

A travers notre travail d'enquête, nous avons dressé un premier panorama de quatre autres pratiques qui permettent d'esquiver l'actuel encadrement des loyers.

1. Minimiser les typologies de logements

Dans les barèmes actuels, plus la typologie d'un logement est petit, plus le prix au m² toléré est élevé : un logement de Type 2 a ainsi un prix supérieur à un Type 3 de la même surface. Pour cette raison, des propriétaires qualifient les logements de trois pièces qu'ils souhaitent louer en T2 bis, alors même que l'appellation n'est pas réglementaire. L'annonce déposée évoque alors la présence d'"une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre". Le jeu en vaut néanmoins la chandelle car sur un logement de 50m², c'est un supplément de l'ordre de 150€/mois par rapport à un T3 qui peut être réclamé au locataire.

2. Prétexter un complément de loyer

La loi permet de louer un bien au delà des plafonds si un complément de loyer est justifié. Ce complément est possible lorsque le logement présente des "caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles en comparaison avec les logements de même catégorie situés dans le même secteur géographique". Un point de vue exceptionnel permet par exemple, de justifier une telle dérogation. Certaines agences ou des propriétaires indépendants en usent d'ailleurs abondamment. Notre enquête montre que ces compléments de loyers sont régulièrement utilisés pour des logements dont le caractère exceptionnel reste à démontrer. On

retrouve ainsi parmi ces offres des appartements de petites surfaces, disposant de meubles bas de gamme, éléments ne constituant pas le moins du monde l'exception prévue par la loi.

Caractéristiques

 1er étage

 Surface de 23,02 m²

 1 pièce

Aménagements

période de construction : 1945

salles de bains :

type de chauffage : individuel

nature du chau



Informations financières

loyer mensuel charges comprises : 475 €

dont provision mensuelle des charges locatives : 25 € (régularisation annuelle)

et complément de loyer : 72,47 €

dépôt de garantie : 450 €

honoraires charge locataire TTC : 299,26 €

dont pour l'état des lieux : 69,06 €

Complément de loyer de 72,47 euros/mois pour un T1 de 23m² chez Citya Descampiaux

Loyer & charges

Loyer charges comprises .. 364.00 €/mois

dont complément de loyer . 104.00 €/mois

Honoraires charge locataire (Zone tendue) 206.18 € TTC

dont Etat des lieux * charge locataire 47.58 € TTC

Dépôt de garantie 364.00 €

Caractéristiques du bien

Eau chaude Cumulus

Type de bail

..... 02 HABITATION LOI 6 JUILLET 89

Durée du bail 3 ans

Détails des pièces

Surface totale 15.86 m²

Surface habitable 15.86 m²

Cuisine 5.28 m² ... Linoleum

Salle d'eau / WC 2.2 m² ... Linoleum

Séjour 8.38 m² ... Linoleum

Voir de 104 euros/mois pour un studio de 15,86m² sans aucune pièce de plus de 9m² chez Foncia

3. Gonfler le montant des charges demandées

Dans une part importante des annonces respectant l'encadrement, nous avons aussi constaté un gonflement disproportionné du forfait de charges. Dans les faits cela se traduit par des charges démesurées au vu de la surface du logement. Comment expliquer des charges à 160€/mois pour un logement de 20 m² ?

4. Facturer des services supplémentaires aux locataires

Suite à l'émergence de nouveaux modes de vie fleurissent de "nouvelles" pratiques de logement (co-living , co-housing) se rapprochant peu ou prou de pratiques plus anciennes (colocation) accompagnées de services chèrement facturés. Ainsi, avec la mise sur le marché de ces chambres, généralement meublées, on aboutit à des tarifs prohibitifs, souvent le double de ce qui peut être appliqué dans le cadre de l'encadrement des loyers, en toute impunité. Un petit tour sur le site de l'agence « Colocataire » par exemple, permet de s'en rendre compte rapidement.

Chambres

Chambre 1
2.64 m²



Ajouter à mes favoris



En conclusion,

L'ensemble de ces éléments posent la question du contrôle, de la sanction et en somme de l'effectivité de la loi. Tant qu'il leur reviendra de déposer plainte eux-mêmes en cas de non-respect de l'encadrement, les locataires prendront le risque de voir leurs relations avec leurs propriétaires se détériorer quitte à ne plus rien obtenir de leur part en cas de coup dur (panne de chaudière, infiltration d'eau...). Par ailleurs, auront-ils le courage de s'engager dans une course de fond judiciaire et de se plonger dans l'usine à gaz des recours pour quelques dizaines d'euros par mois ? Dans les cas de colocations, de logements loués sur des périodes courtes, de petits logements, les propriétaires resquilleurs peuvent encore dormir sur leurs deux oreilles.

Mais au delà du respect, ou non, d'un texte réglementaire uniformisant et forcément complexe à mettre en œuvre, la question qui se pose, notamment dans les grandes métropoles, est celle d'une politique plus volontariste de sorte que l'accès au logement pour toutes et tous devienne effectif. Il paraît particulièrement urgent, surtout en temps de crise économique, de s'assurer que de vivre dans un logement confortable ne devienne pas un produit de luxe.



Contact :

apufives@gmail.com

06 58 71 07 64 - 03 59 22 39 76