

**LOGEMENT** | En un an, 2 000 signalements pour non-respect de l'encadrement ont été faits sur la plate-forme en ligne. On a rencontré les agents qui aident les locataires.

# Comment Paris traque les loyers abusifs

Dossier réalisé par  
**Elie Julien**

« **LOCATAIRES**, les loyers sont encadrés à Paris. Vérifiez le vôtre sur Paris.fr. » Sur les panneaux d'information de la capitale, la Ville promeut l'outil qu'elle met à la disposition de ses habitants depuis un an. Celui-ci offre la possibilité de savoir, très simplement, s'ils payent des loyers trop élevés. Pour ensuite, si tel est le cas, se signaler auprès des services de la mairie centrale, qui a la compétence de faire respecter l'encadrement en vigueur. « Le nerf de la guerre, c'est de faire connaître le dispositif. Plus ça le sera, moins on aura de contentieux », ambitionne l'élue Barbara Gomes (PCF), en charge de ce dossier, qui mise sur la prévention pour dissuader les propriétaires de contrevenir à la loi.

Dans les bureaux du service de la Ville chargé de la question, les effectifs viennent de doubler. De quoi faire face à l'afflux des dossiers. À l'abri des regards, les trois instructrices, le chargé de mission et la cheffe de service nous ouvrent leur porte pour nous expliquer les coulisses de leur travail. Sur leur logiciel, le compteur des signalements ne fait que grimper. À côté, l'énorme tableau qui répertorie les caractéristiques de chaque dossier et leur avancement se densifie un peu plus chaque jour. Les locataires des XVIII<sup>e</sup> et XI<sup>e</sup> arrondissements sont les plus touchés par les abus.

## Des mises en demeure jusqu'en Chine

Les instructrices – que l'on pourrait aussi appeler enquêtrices – vérifient le formulaire avec les pièces jointes au dossier : le bail, les quittances, l'éligibilité. Plus de deux tiers des dossiers se retrouvent irrecevables ou inéligibles, comme lorsqu'il s'agit de baux commerciaux ou s'ils ont été signés avant 2019, par exemple.

« On doit s'assurer de la typologie, de la date de construction du bien... Il faut parfois demander des pièces supplémentaires. Il y a des dossiers rapides mais certains prennent plusieurs semaines ou mois », présente l'une d'elles, Salomé\*, qui n'hésite pas à questionner le juriste du service pour de nombreux cas particuliers et faire face

aux « justifications toujours plus innovantes des propriétaires ». Avant d'envoyer les mises en demeure, parfois à l'étranger. En Belgique, au Royaume-Uni, en Thaïlande et même en Chine.

Depuis que la Ville a la main sur le dossier, après avoir pris en début d'année 2023 le relais de la préfecture d'Île-de-France, le service ne manque pas de travail. La plate-forme vient de passer la barre des 2 000 signalements. La raison ? Sa simplicité d'utilisation. D'un clic, le locataire peut vérifier sa situation et, le cas échéant, mandater la Ville pour que celle-ci mette en demeure son propriétaire bailleur de lui rembourser le trop-perçu depuis la signature du bail. Le bailleur n'est, en revanche, pas contraint de régulariser le contrat de bail.

Au-delà d'un délai de deux mois sans réponse, un second courrier est envoyé au bailleur et, cette fois, s'il ne répond toujours pas, il encourt une amende – plafonnée à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. La Ville a déjà pu adresser plus de 500 mises en demeure qui ont débouché sur une centaine de régularisations avec un remboursement du trop-perçu. Et parfois une mise à jour du bail, si le locataire n'est pas parti dans l'intervalle. Ce qui est plus rare.

Au total, plus de 100 000 Parisiens ont déjà soumis les conditions de leurs baux pour vérifier si leur loyer n'était pas trop élevé. C'est le cas de Karim\*, jeune pharmacien de 25 ans. Alors qu'il venait finir ses

études à Paris, en septembre 2022, il a trouvé, au dernier moment, un « appartement » de 9 m<sup>2</sup> sur un site de petites annonces en ligne.

Pendant six mois, il a vécu dans cette pièce exiguë dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement, contre un loyer de 650 €. « Une fois que j'ai su que j'avais trouvé un nouvel appartement, et que je n'aurais pas de représailles de la part de mes propriétaires à qui j'allais rendre le 9 m<sup>2</sup>, j'ai rempli le formulaire de la mairie. Je n'y croyais pas du tout mais ils m'ont vite répondu, je n'ai eu qu'à scanner mon bail », se réjouit-il aujourd'hui.

## Des remboursements de 3 500 € en moyenne

Si son propriétaire a un peu retardé l'échéance en refusant d'aller chercher la mise en demeure envoyée en recommandé par le service de la Ville, Karim a finalement obtenu le remboursement de 1 380 € de trop-perçu en seulement trois mois de procédure. « Le propriétaire a tenté de négocier avec moi. Mais le montant du loyer dépassait le plafond de 197 € par mois, se souvient-il. Et je doute que cette chambre fasse réellement 9 m<sup>2</sup>. »

En moyenne, les remboursements avoisinent les 3 500 €. Et Salomé de citer un cas « où il y avait plus de 500 € de dépassement par mois, avec un locataire payant 900 € pour 10 m<sup>2</sup> ». « On a aussi des dépassements de loyers abusifs, avec des propriétaires qui jugent que le métro à cinq minutes à pied ou une machine à laver dans un meublé sont des caractéristiques de localisation ou de confort remarquables », s'étouffe Barbara Gomes.

« On reçoit au moins 130 dossiers par mois. Nous ne sommes pas près de connaître le chômage technique, répond la cheffe de service, quand on évoque des dossiers de locataires qui attendent depuis des mois une réponse. D'ailleurs, nous avons déjà plusieurs signalements pour un même propriétaire sur plusieurs adresses dans Paris... » Si seulement sept amendes allant jusqu'à 5 000 € ont été infligées la première année face aux refus de remboursement de bailleurs, ce chiffre pourrait bondir en 2024. Avis aux propriétaires.

\* Le prénom a été changé.



## ENCADREMENT | « Les locataires restent en position de faiblesse »

**Valentin Simonnet**, avocat spécialiste du droit de l'immobilier

**SUR SON BUREAU** du XVII<sup>e</sup> arrondissement, il compte quatre dossiers de locataires attaquant leurs bailleurs. Depuis la mise en place d'un service d'encadrement des loyers par la Ville de Paris, M<sup>e</sup> Valentin Simonnet, avocat en contentieux des affaires et droit pénal des affaires, spécialiste du droit immobilier, observe une hausse des sollicitations. Même s'il estime que ce combat reste inégal et difficile à mener.

## Les locataires dénoncent-ils suffisamment les excès ?

**VALENTIN SIMONNET.** Non, surtout car ils ont trop peur de perdre leurs logements s'ils s'opposent à leur bailleur. Surtout dans le contexte tendu du logement à Paris... Et si la Ville reçoit majoritairement des signalements pour de petites surfaces, les étudiants qui sont particulièrement touchés n'osent pas entamer une action judiciaire. Ils sont à Paris pour deux ou trois ans, avec des baux principalement pour des biens meublés. Ils ne vont pas se lancer dans une procédure qui peut être longue. Dans 80 % des procédures, quand ce n'est pas



M<sup>e</sup> Valentin Simonnet.

le locataire qui est parti de lui-même, vous avez un congé du propriétaire qui arrive.

## Saisir le juge des contentieux de la protection prend du temps...

Et de l'énergie ! C'est une vraie charge mentale, et on peut compter deux ou trois ans d'attente. Les locataires restent en position de faiblesse. Pourtant, il existe un réel besoin de régulariser le marché. Selon



**Le nerf de la guerre, c'est de faire connaître le dispositif. Plus ça le sera, moins on aura de contentieux.**

**Barbara Gomes**, conseillère déléguée en charge de l'encadrement des loyers





LP/OLIVIER ARANDEL

moi, au moins la moitié des appartements loués à Paris ne respectent pas l'encadrement des loyers (la dernière étude de l'association de défense des consommateurs CLCV considère que 23 % des annonces en ligne sont non conformes à Paris).

Le service créé par la Ville va donc dans le bon sens ?

Oui, car c'est une procédure administrative gratuite qui permet de constater l'illicéité. Et contrairement à la période où la préfecture s'en chargeait, elle demande une mise en conformité du bail et un remboursement rétroactif. Mais le montant des amendes n'est pas assez dissuasif, ce que regrette aussi la Ville. Certains propriétaires peuvent faire les morts aux mises en demeure et seulement régler l'amende (5 000 € pour une personne physique, 15 000 € pour une personne morale). Ils resteront bénéficiaires tant ils ont perçu de loyers. Certains propriétaires vont continuer et payeront plusieurs fois cette amende, j'en suis sûr. C'est pourquoi j'encourage les locataires à doubler la procédure de la Ville et saisir le juge des contentieux de la protection, pour obtenir un remboursement. D'ailleurs, l'assurance habitation peut prendre en charge une partie des frais de cette procédure. C'est sûr que c'est moins rentable pour la mairie que le contrôle des meublés de tourisme qui peut voir l'amende monter jusqu'à 50 000 € et va dans les caisses de la Ville.

Les XVIII<sup>e</sup> et XI<sup>e</sup> arrondissements sont les plus touchés par les entorses à la loi. Les propriétaires récalcitrants risquent 5 000 € d'amende pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. (Illustration)



C'est sûr que c'est une sacrée bataille à mener, il faut se sentir pousser des ailes

Luna\*



Edité le [redacted]/2024

ENCADREMENT DES LOYERS

Loyers de référence 2020

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2020-06 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris à compter du 01 juillet 2020

Le logement se situe : [redacted] Quartier : [redacted] Nb de pièces : 1 pièce , Meublé Superficie : 18,83 m²	Date du bail signé ou pressenti : [redacted] Loyer : 1 150,00 € Charges : 50,00 € Complément de loyer* : 0,00 €
--	--

Suite aux informations indiquées, le plafond du loyer du logement à ne pas dépasser, selon le loyer de référence majoré applicable à ce logement (hors charges, hors éventuel complément de loyer\*) est le suivant :

Période de construction	Loyer actuel du logement	Plafond du loyer de référence majoré à respecter	Le loyer
Avant 1946	1 150,00 €	792,74 €	ne respecte pas l'encadrement

Le Parisien-Infographie.

COMBAT | Luna veut récupérer 11 000 € de trop-perçu

CETTE FOIS-CI, un propriétaire parisien peu scrupuleux est tombé sur une locataire plus téméraire que les autres. Luna\*, jeune apprentie de 24 ans, a attaqué son ancien propriétaire devant le juge des contentieux de la protection.

Selon elle et son conseil, le bail de l'appartement qu'elle a occupé pendant deux ans n'était pas réglementaire. Ce que confirme le service d'encadrement des loyers de la Ville de Paris. Luna attend une audience pour cet été et entend récupérer... 11 000 € de trop-perçu par son propriétaire.

Après une première expérience « horrible » en logement étudiant, où « je partageais toilettes et douches », Luna trouve ce bien de 38 m² avec mezzanine, 22 m² loi Carez, dans le Marais. Elle partage les 1 230 € de loyer mensuel, charges comprises, avec une colocataire. « On tenait debout dans la douche de la mezzanine mais pas dans la chambre... » Peu importe, elle signe le bail fourni par l'agence immobilière mais « rédigé par le propriétaire », assure-t-elle.

Elle dénonce un radiateur inutilisable qui l'oblige à se « chauffer avec le four, et de petites électrocutions en faisant la vaisselle en raison d'un

défaut électrique ». Elle est alertée lorsqu'elle remarque que les échanges avec le propriétaire ne se font que par téléphone, qu'il ne répond jamais « par écrit ».

Un architecte revoit la taille du studio à la baisse

Enfin décidée à partir, au bout de deux ans, elle saisit le service d'encadrement des loyers de la Ville de Paris en mars 2023 après avoir vu une publicité sur les réseaux sociaux, car créé seulement deux mois plus tôt. Le constat est sans appel : elle a versé 11 000 € en trop, en deux ans, à son propriétaire, lui annonce la Ville il y a quelques jours.

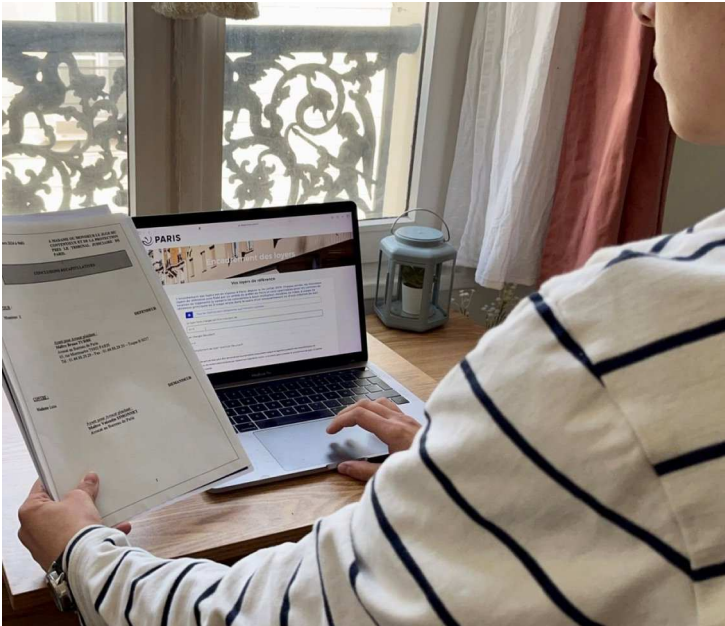
Mais cela ne s'arrête pas là. Avant de partir, elle a la brillante idée de faire réaliser une attestation de surface par une architecte. « Il ne me-

surait finalement que 18 m² ! Cela fait 100 € par mois environ de moins sur le loyer normalement. »

La mise en demeure est envoyée. Luna anticipe un refus et saisit le juge avec un avocat. « J'ai dû avancer 600 € en bénéficiant de l'aide juridictionnelle. »

Le combat s'annonce long. « Je sais que le propriétaire ne va pas vouloir me rembourser si facilement... Il va se retourner contre l'agence immobilière, redoute Luna, qui veut servir d'exemple. C'est sûr que c'est une sacrée bataille à mener, il faut se sentir pousser des ailes au moment de partir. Mais c'est un vrai soulagement quand on reçoit la confirmation de la Ville. Mes amies, qui pourraient être concernées, n'osent pas se lancer... »

\* Le prénom a été changé.



LP/ÉLIE JULIEN

Outre la Ville, Luna a aussi saisi le juge des contentieux de la protection.