



FONDATION
Abbé Pierre

3^e BAROMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

ENCADREMENT DES LOYERS

LE DISPOSITIF PROGRESSE ET S'ÉTEND



Alors que le pouvoir d'achat des ménages est fragilisé par l'inflation, et que la pénurie de logements locatifs abordables s'aggrave, l'encadrement des loyers du parc privé dans certaines grandes villes représente une solution prometteuse.

À condition d'être respecté par les bailleurs... Pour sa troisième édition, notre baromètre de l'Observatoire de l'encadrement des loyers montre que ce dispositif progresse. De nouvelles villes s'en emparent et cherchent à le promouvoir. Cet encadrement, mis en œuvre à Paris depuis 2019, est appliqué de manière encore très inégale, puisque 28 % des annonces analysées par notre observatoire cette année y dépassent le loyer-plafond légal. Heureusement, la tendance est à l'amélioration de 3 points par rapport à l'an dernier (31 %) et de 7 points par rapport à l'année précédente (35 %).

Pour la première fois, des données en nombre suffisant sont également disponibles dans d'autres villes et montrent un progrès depuis l'an dernier à Lyon-Villeurbanne (34 %), Lille (37 %) et Montpellier (16 %). Les tendances sont difficiles à déceler à Plaine-Commune, Est-Ensemble ou Bordeaux. L'heure est désormais au renforcement du contrôle du respect de cette loi utile mais trop longtemps négligée par l'Etat.

Grâce à un outil de mesure simple et utile aux locataires, l'extension informatique « [encadrement](#) », la Fondation Abbé Pierre et la Ville de Paris proposent la troisième édition du **baromètre annuel 2023** du respect de l'encadrement des loyers à Paris.

L'extension « [encadrement](#) » permet de déterminer, pour chaque annonce de logement locatif publiée en ligne à Paris, si celle-ci dépasse les plafonds de loyer en vigueur. Notre observatoire de l'encadrement des loyers propose donc, grâce à cet outil, une vision plus générale permettant de mesurer, année après année, le taux de respect de l'encadrement, de manière à encourager les acteurs du secteur à mieux respecter la loi.



Ce baromètre a été réalisé avec le soutien de la Ville de Paris.

MÉTHODOLOGIE

Les données traitées sont issues de l'utilisation de l'extension « [encadrement](#) », qui permet aux utilisateurs de savoir simplement et automatiquement si l'annonce dépasse les plafonds de loyers légaux. Chaque fois qu'un internaute ayant téléchargé l'extension consulte une annonce sur internet, celle-ci est analysée et ajoutée aux statistiques. L'outil permet donc de mesurer le taux de respect de l'encadrement par typologie de logement, taille ou quartier, et le montant des dépassements. On peut également comparer le respect de l'encadrement des loyers en fonction du site internet qui publie l'annonce, et ainsi comparer les réseaux d'agences immobilières. Pour disposer d'un échantillon le plus large possible, il est donc important que cet outil soit largement connu et utilisé.

Précaution : un logement peut dépasser les plafonds de loyers prévus par la loi sans être illégal pour autant. Il est en effet autorisé de pratiquer un « complément de loyer », si le logement possède des atouts particuliers, en le justifiant et en le faisant apparaître de manière explicite dans l'annonce.

Nos données se basent sur l'analyse de plus de 25 000 annonces recensées entre août 2022 et août 2023, sur la base du téléchargement spontané et volontaire des usagers, ce qui offre un large échantillon analysé.

A noter toutefois que, ces données se basant sur l'usage par les candidats à la location d'un outil numérique, il est possible que soient surreprésentés les logements recherchés par les jeunes, en particulier donc les petits logements. Néanmoins, le volume de données traitées et leur diversité en termes de localisation, niveaux de loyers et superficies, en font un outil fiable et pertinent pour analyser l'application de l'encadrement des loyers.

Nombre d'annonces étudiées

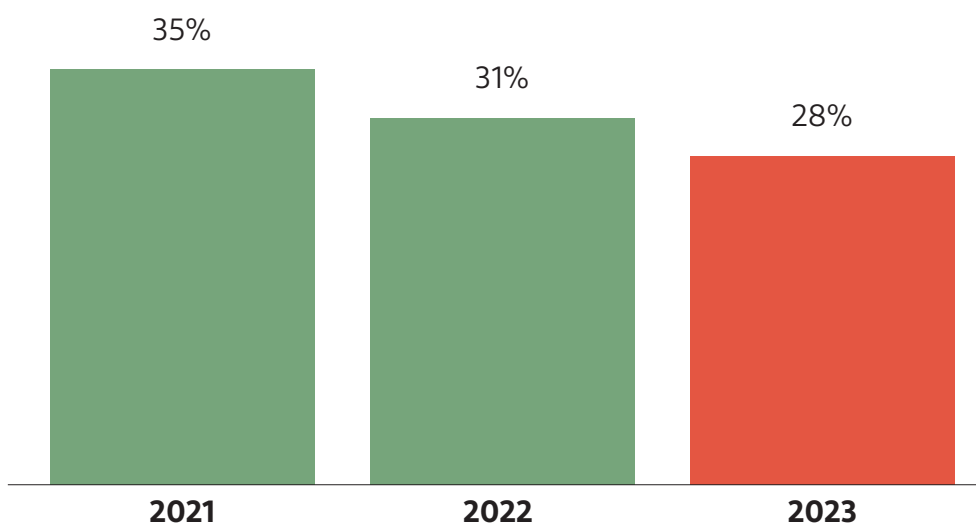
Paris	Lille	Plaine Commune	Est- Ensemble	Lyon- Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux	Total
8 598	2 087	827	874	7 578	2 642	2 567	25 173

28 % DE LOYERS NON-CONFORMES À PARIS : 7 POINTS DE MOINS EN DEUX ANS

Entre août 2022 et août 2023 à Paris, 28 % des logements proposés à la location dépassaient les plafonds de loyer légalement fixés. Ce résultat encore insatisfaisant est tout de même en progression régulière puisque le taux était de 31 % en l'an dernier et de 35 % l'année précédente.

À noter que le loyer moyen des annonces analysées à Paris cette année est de 1 077 €, en légère diminution par rapport à l'an dernier (1 104 €).

POURCENTAGE D'ANNONCES AU-DESSUS DES PLAFONDS DE LOYER À PARIS (2021-2023)



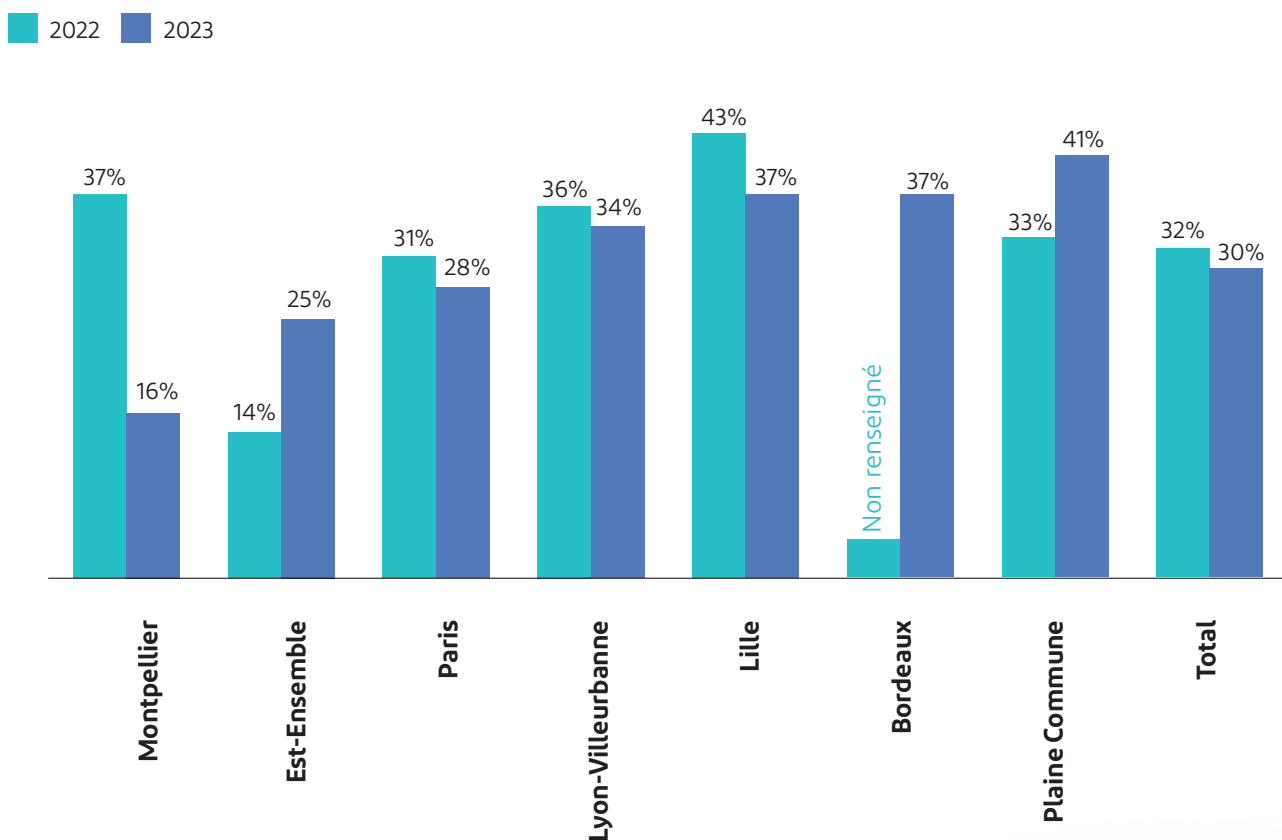
À LILLE, LYON, BORDEAUX, MONTPELLIER ET EN BANLIEUE PARISIENNE, UN RESPECT DISPARATE

Dans les autres villes, pour lesquelles nous disposons pour la seconde fois de données, le respect de l'encadrement est assez inégal, allant de 16 % d'annonces non-conformes à Montpellier à 41 % à Est-Ensemble. Les tendances sont toutefois là aussi plutôt à l'amélioration. Tout d'abord, à Lille, où l'encadrement s'applique depuis 2017, malgré une interruption en 2018-2019, le non-respect de l'encadrement passe de 43 % en 2022 à 37 % cette année.

À Montpellier, pour la deuxième année d'application, le taux d'annonces non-conformes passe de 37 % à 16 %.

Les territoires de banlieue parisienne Est-Ensemble et Plaine-Commune voient le respect de l'encadrement se détériorer par rapport à l'an dernier, mais le faible nombre d'annonces analysées l'an dernier ne permet pas encore d'en tirer des conclusions fiables.

POURCENTAGE D'ANNONCES AU-DESSUS DES PLAFONDS DE LOYER (2022-2023)

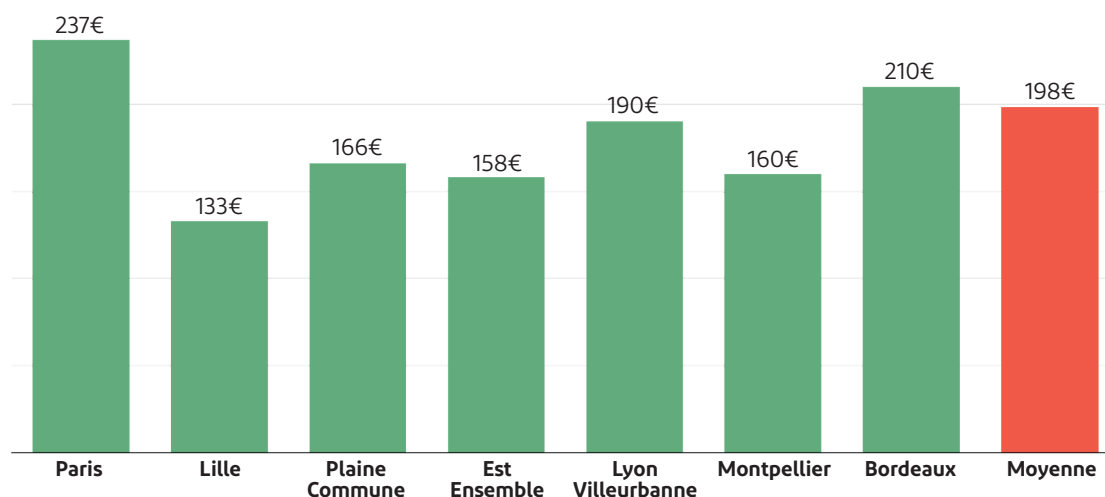


UN DÉPASSEMENT MOYEN DE 237 € PAR MOIS À PARIS, 198 € EN MOYENNE EN FRANCE

À Paris, les annonces non conformes proposent un loyer dépassant les plafonds de loyer de 237 € par mois en moyenne (contre 198 € l'année précédente). Cette somme correspond donc à une ponction annuelle de plus de 2 800 € par an pour les locataires qui les subissent.

Dans les autres villes, les dépassements de loyer portent sur des montants légèrement inférieurs : 190 € à Lyon-Villeurbanne, 133 € à Lille, 160 € à Montpellier, 210 € à Bordeaux.

MONTANT MOYEN DU DÉPASSEMENT DE LOYER (EN €)

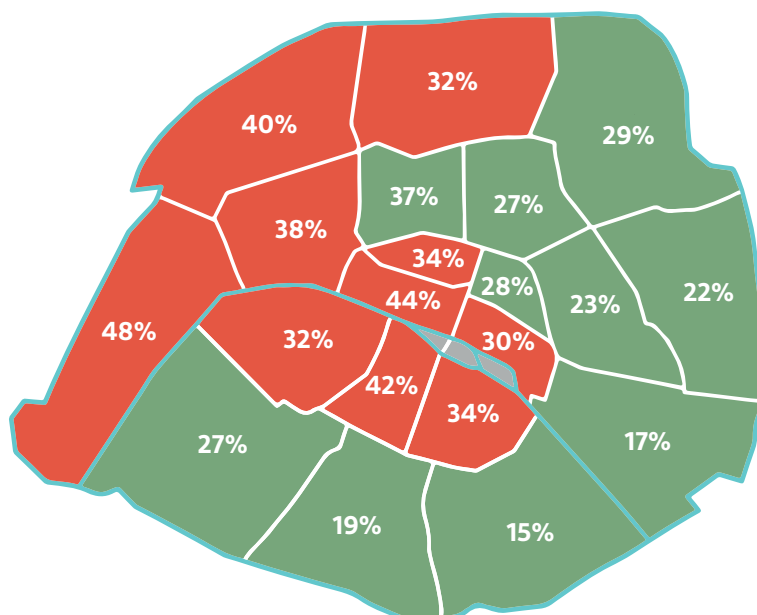


UNE GÉOGRAPHIE INÉGALITAIRE : DES ANNONCES NON-CONFORMES CONCENTRÉES À L'OUEST ET AU CENTRE DE PARIS

On constate de grandes disparités entre les quartiers parisiens : par exemple, 15 % des annonces traitées dans 13^e arrondissement sont non conformes, contre 48 % dans le 16^e.

En règle générale, les quartiers situés à l'ouest et au centre de Paris, là où la pression du marché est la plus forte, concentrent les taux d'annonces non conformes les plus élevés.

POURCENTAGE DE LOYERS DÉPASSANT LES PLAFONDS SELON LES ARRONDISSEMENTS DE PARIS (2023)

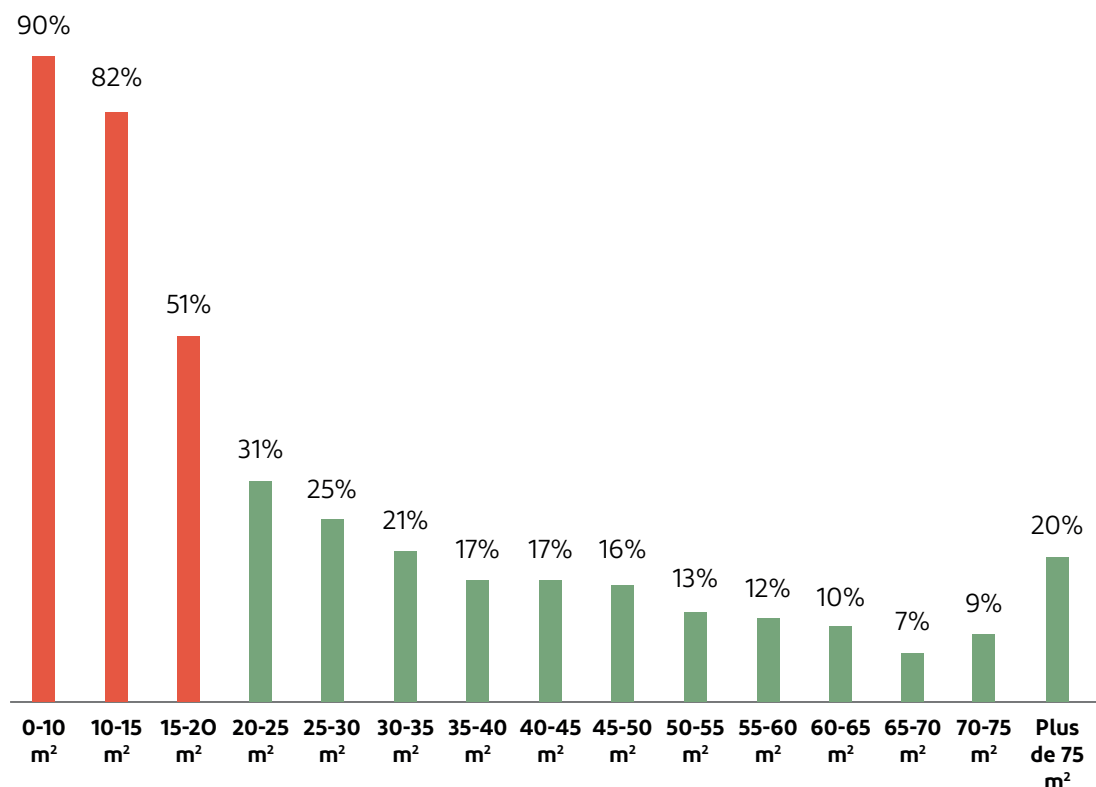


UN MOINDRE RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR LES PETITS LOGEMENTS

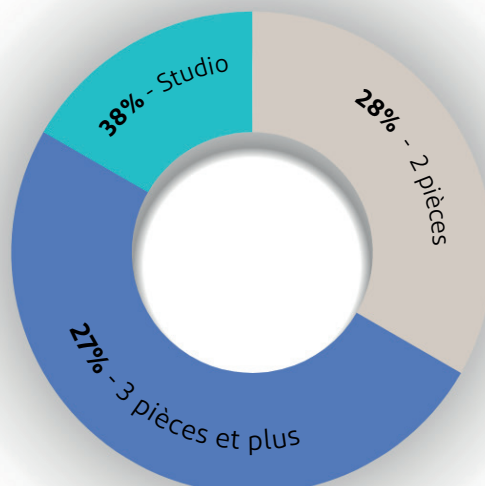
Traditionnellement, les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. On constate, dès lors, que les plus petits logements sont surreprésentés parmi les logements aux loyers non conformes. 85 % des logements entre 10 et 15 m² font apparaître des valeurs supérieures aux taux légalement fixés, alors que ce taux baisse à 16 % au-dessus de 70 m².

Cela signifie qu'une application plus efficace de l'encadrement profiterait avant tout aux occupants de petits logements, qui sont principalement des jeunes, des étudiants, des célibataires et des ménages modestes.

POURCENTAGE DE DÉPASSEMENTS DES PLAFONDS DE LOYER SELON LA SURFACE (FRANCE, 2023)



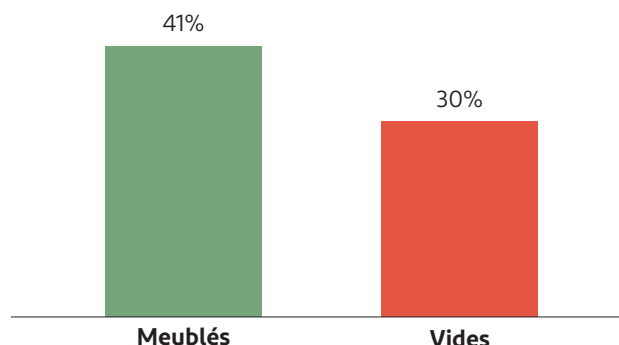
PART DES LOYERS DÉPASSANT LES PLAFONDS DE LOYERS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES (FRANCE 2023)



LES MEUBLÉS HORS-LES-CLOUS

Alors que l'on assiste depuis des années à un grignotage du marché par les locations meublées, au détriment des locations nues ou vides, notamment grâce à une fiscalité avantageuse et une flexibilité accrue, ce type de locations meublées s'avère moins respectueuse des plafonds de loyer en place. 41 % des annonces dépassent les loyers-plafonds, 11 points de plus que les locations nues. Pourtant, les plafonds de loyers des meublés sont plus élevés que ceux des logements loués vides.

POURCENTAGE DE LOYERS DÉPASSANT LES PLAFONDS SELON LE STATUT DE MEUBLÉ OU VIDE EN FRANCE (2023)

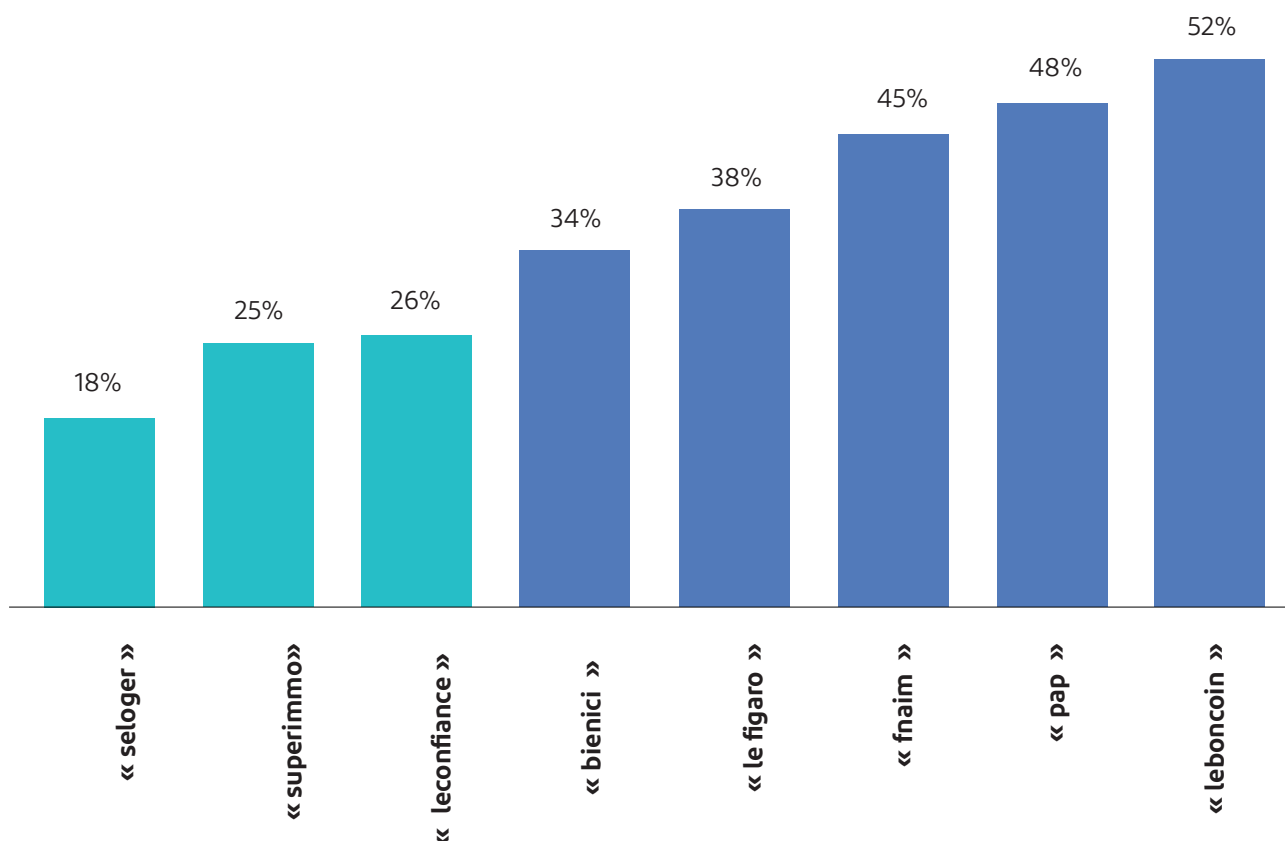


CERTAINES PLATEFORMES ET AGENCES HÉBERGENT PLUS D'ANNONCES NON CONFORMES QUE D'AUTRES

On observe une forte disparité en fonction des différents sites d'annonces locatives, allant de 18 % d'annonces au-delà des plafonds de loyer pour SeLoger jusqu'à 52 % sur Leboncoin. Les évolutions par rapport à l'an dernier s'avèrent assez aléatoires.

En tout état de cause, des marges importantes de progression existent pour chacun des acteurs, dans le but de faire mieux respecter la loi.

POURCENTAGE D'ANNONCES NON-CONFORMES PAR SITE INTERNET (2023)



LES RÈGLES DE L'ENCADREMENT DES LOYERS



L'encadrement des loyers a été rendu possible par la loi ALUR de mars 2014 qui met en place un dispositif d'encadrement des loyers des logements du parc locatif privé. Le dispositif a été appliqué à Paris de 2015 à 2017, puis a été interrompu en raison d'une décision du tribunal administratif en novembre 2017. La légalité de l'encadrement des loyers a finalement été confirmée par le Conseil d'État en juin 2019. Entre-temps, la loi ELAN (2018) a réintroduit, pour les collectivités volontaires, la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers basé sur le loyer médian des logements comparables (sur les critères du quartier, de l'année de construction, du nombre de pièces et du type de bail).

Ce dispositif s'applique à Paris aux baux signés depuis le 1^{er} juillet 2019, qui ne doivent pas dépasser le loyer médian majoré de 20 %. Au-delà, un complément de loyer peut être demandé si le bien présente des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes par comparaison avec des logements équivalents du secteur.

Récemment, l'encadrement a fait l'objet d'un certain renforcement. Depuis cette année, les annonces, y compris celles provenant des particuliers, doivent mentionner le loyer-plafond. L'expérimentation a également été prolongée de trois ans jusqu'à 2026, laissant plus de temps aux collectivités volontaires pour y candidater. De plus, la loi Pouvoir d'achat de l'été 2022 prévoit que les logements comportant au moins un défaut de confort ne pourront plus appliquer de complément de loyer. Il s'agit en particulier des logements passoires (DPE F ou G), disposant de toilettes sur le palier, souffrant d'une mauvaise exposition, d'humidité, d'une installation électrique dégradée ou d'un vis-à-vis de moins de 10 mètres.

À noter que cette forme d'encadrement vient en complément d'un dispositif en vigueur depuis 2012 dans toutes les zones tendues, qui prévoit l'encadrement des loyers en cours de bail et à la relocation, dont l'évolution annuelle ne doit pas dépasser l'Indice de révision des loyers (IRL), fixé généralement au niveau de l'inflation.

<https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712>

Le respect de l'encadrement dépend avant tout des bailleurs, qui se doivent de respecter la loi mais aussi de la mobilisation des locataires, qui doivent être informés de leurs droits et des recours possibles. En effet, trop peu de locataires ont connaissance de la procédure et reculent souvent face à l'ampleur administrative et judiciaire. Entre juillet 2019 et juillet 2022, la Commission Départementale de Conciliation (CDC) de Paris avait ainsi reçu 454 signalements. Parmi eux, 353 dossiers ont été instruits, 286 ont donné raison au locataire et seulement 16 amendes ont été notifiées aux bailleurs, pour des montants allant de 300 à 8 365 €. A Lille, cette commission a été saisie seulement 73 fois entre 2020 et 2023, et à Bordeaux seulement 15 fois en 2023.

Il est donc nécessaire que tous les acteurs se mobilisent autour de l'accès aux droits des locataires et que l'État sanctionne des bailleurs qui dépassent les plafonds de loyer sans justification, en dressant systématiquement des amendes administratives.

Depuis 2021, à la demande de la Ville de Paris, les autorités locales peuvent se charger du respect de l'encadrement. C'est l'occasion pour elles de mettre en place des équipes dédiées et de communiquer largement auprès de la population. Depuis 2023, la Ville de Paris ainsi mis en place une procédure de signalement des loyers excessifs en ligne, puis se charge de contacter les bailleurs pour leur demander de se remettre aux normes et de rembourser le locataire lésé. 1 136 signalements ont été enregistrés en neuf mois, des sommations ont été envoyées par courrier et les premières amendes sont adressées aux propriétaires récalcitrants depuis le mois de septembre 2023. La Ville et la Métropole européenne de Lille ont mis en place un site dédié au signalement des baux qui dépassent les plafonds de loyers, afin de les vérifier, de mettre en demeure les propriétaires et de les transmettre à la préfecture pour dresser des amendes. À Lyon, la métropole procède à des contrôles aléatoires sur les sites de petites annonces et auprès des agences immobilières.

ET MAINTENANT ?

L'encadrement des loyers s'est étendu récemment à certaines grandes villes en plus de Paris et Lille : les territoires de Plaine Commune en juin 2021 puis d'Est-Ensemble en décembre 2021, les communes de Lyon et Villeurbanne en novembre 2021, Montpellier et Bordeaux en juillet 2022. D'autres communes pourraient y entrer, notamment Marseille ou Bayonne, quand l'Etat aura validé leur candidature. L'extension récente, depuis le 25 août 2023, des territoires éligibles à l'expérimentation de l'encadrement des loyers, ouvre de plus la possibilité d'encadrer les loyers dans des villes comme Rennes ou Saint-Denis de la Réunion.

Cette extension est bienvenue mais reste insuffisante. L'encadrement devrait s'appliquer de manière pérenne, comme le prévoyait la loi ALUR en 2014, à toutes les agglomérations tendues, à commencer par celles qui sont volontaires (Grenoble, Grand-Orly, Grand Paris Sud Seine-Es-sonne-Sénart, Cergy-Pontoise, Annemasse...) mais auxquelles le gouvernement n'autorise toujours pas la mise en œuvre de l'encadrement.

Enfin, renforcer l'encadrement des loyers devrait passer également par la facilitation des recours des locataires abusés, l'augmentation du montant des amendes et leur versement aux collectivités concernées, la possibilité pour celles-ci de moduler le niveau du plafond de loyer et une régulation plus forte des locations meublées touristiques de type Airbnb, pour éviter une fuite des logements vers ces type de plateforme.





Être humain !

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville 75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 00

Fax : 01 55 56 37 01

MANUEL DOMERGUE

Directeur des études
mdomergue@fondation-abbe-pierre.fr

fondation-abbe-pierre.fr