



FONDATION
Abbé Pierre

4^e BAROMÈTRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

**L'ENCADREMENT DES LOYERS
EST DE MIEUX EN MIEUX RESPECTÉ
EN RÉGION**



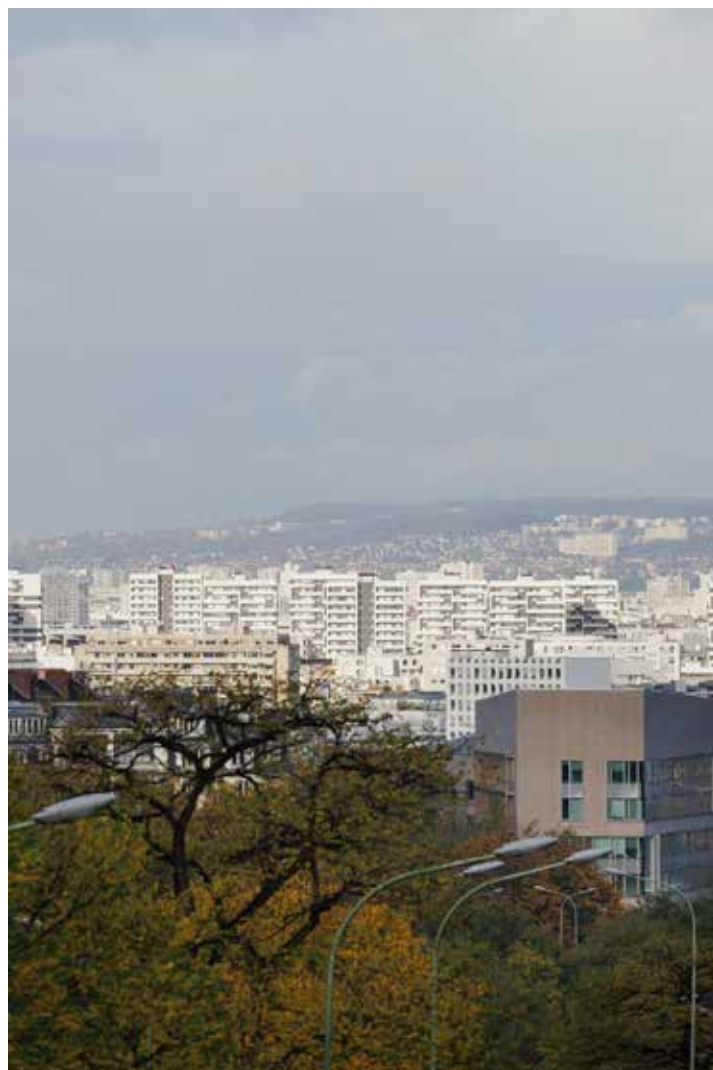
Alors que le pouvoir d'achat des ménages est fragilisé par l'inflation, et que la pénurie de logements locatifs abordables s'aggrave, l'encadrement des loyers du parc privé dans certaines grandes villes représente une solution prometteuse.

Alors que la pénurie de logements accessibles s'aggrave, l'encadrement des loyers du parc privé dans certaines grandes villes représente une solution prometteuse qui montre de plus en plus son efficacité. À condition d'être respecté par les bailleurs... Pour sa quatrième édition, notre baromètre de l'encadrement des loyers montre que ce dispositif progresse en région mais stagne à Paris. 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 30 % des annonces analysées par notre observatoire cette année y dépassent le loyer-plafond légal. La tendance est à l'amélioration de 5 points par rapport à 2021, mais régresse de 2 points par rapport à 2023.

Les données disponibles dans d'autres villes d'encadrement des loyers montrent quant à elles à nouveau un net progrès à Lyon-Villeurbanne (29 %), Lille (32 %), Bordeaux (26 %), Est-Ensemble (25 %) et Montpellier (14 %). Les tendances sont moins encourageantes en banlieue parisienne à Plaine-Commune (44 %). Au total, dans l'ensemble des villes analysées, 28 % des annonces dépassent les plafonds de loyer, un chiffre en baisse de 2 points par rapport à 2023 et de 4 points par rapport à 2022. L'heure est désormais au renforcement du contrôle du respect de cette loi utile mais trop longtemps négligée par l'État.

Grâce à un outil de mesure simple et utile aux locataires, l'extension informatique « [encadrement](#) », la Fondation Abbé Pierre propose la quatrième édition du **baromètre annuel 2024 du respect de l'encadrement des loyers**.

L'extension « [encadrement](#) » permet de déterminer, pour chaque annonce de logement locatif publiée en ligne, 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.



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 23 000 annonces recensées entre août 2023 et août 2024, sur la base du téléchargement spontané et volontaire des usagers, ce qui offre un large échantillon analysé. À 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

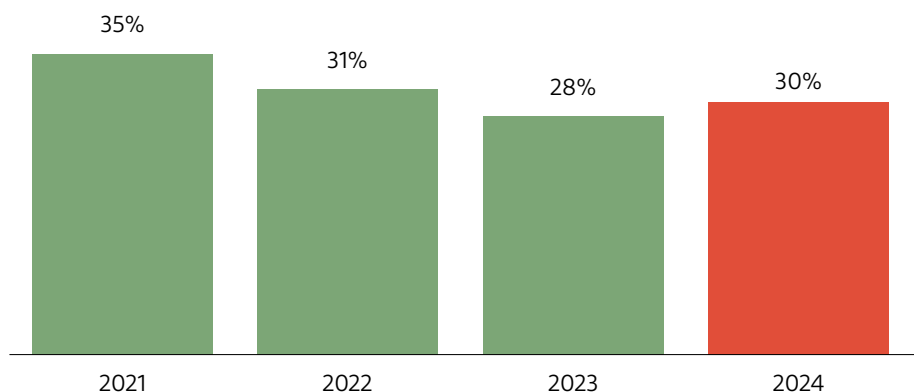
	Paris	Lille	Plaine Commune	Est-Ensemble	Lyon-Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux	Total
2024	8 529	2 113	786	674	5 704	3 141	2 558	23 505

30 % DE LOYERS NON-CONFORMES À PARIS : 5 POINTS DE MOINS EN TROIS ANS

Entre août 2023 et août 2024 à Paris, 30 % des logements proposés à la location dépassaient les plafonds de loyer. Ce résultat encore insatisfaisant est tout de même en progression par rapport au taux de 35 % en 2021, mais on peut déplorer une légère remontée de deux points entre 2023 et 2024, malgré le volontarisme affiché de la part de la Ville de Paris pour sanctionner les

bailleurs récalcitrants. On peut se demander si la perspective des Jeux Olympiques, tenus à l'été 2024, a pu inciter davantage de bailleurs à tenter des hausses de loyers au-dessus de la norme. À noter que le loyer hors-charges moyen des annonces analysées à Paris est de 1 150 €, en hausse de 7 % par rapport à l'année précédente (-1 077 €).

POURCENTAGE D'ANNONCES AU-DESSUS DES PLAFONDS DE LOYER À PARIS (2021-2024)

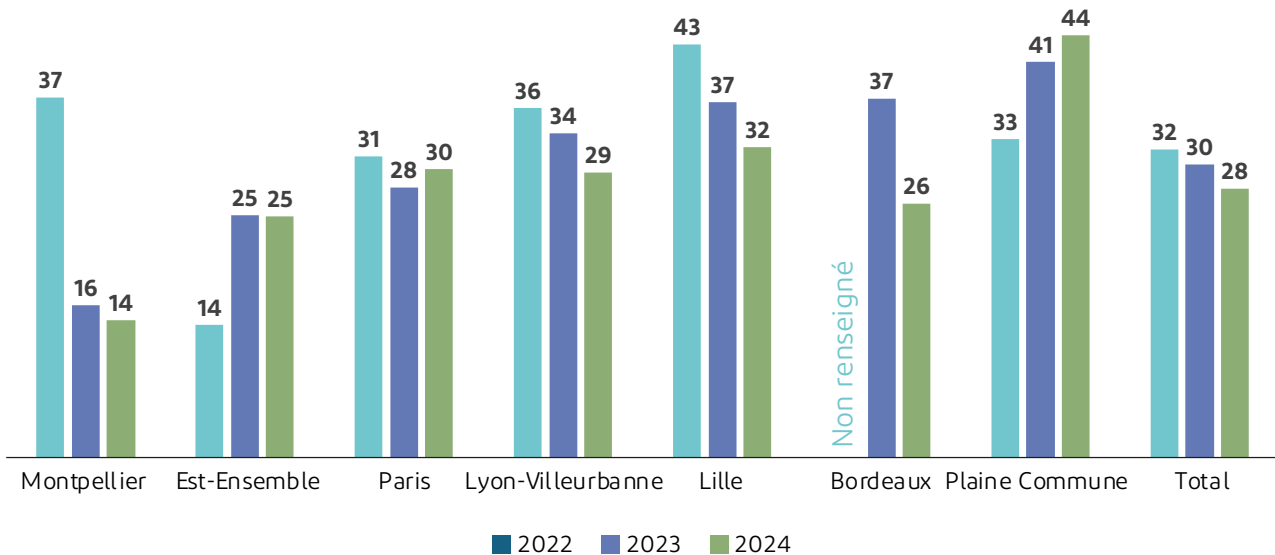


À LILLE, LYON, BORDEAUX, MONTPELLIER, DE MOINS EN MOINS DE DÉPASSEMENTS DE LOYER

Dans les autres villes, pour lesquelles nous disposons pour la troisième fois de données, le respect de l'encadrement est assez inégal, allant de 14 % d'annonces non-conformes à Montpellier à 32 % à Lille. Les tendances sont plutôt à l'amélioration par rapport aux années précédentes. 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 32 % cette année.

À Montpellier, pour la troisième année d'application, le taux d'annonces non-conformes passe de 37 à 14 %. Les territoires de banlieue pari-sienne voient le respect de l'encadrement stagner (Est-Ensemble) ou se détériorer (Plaine-Commune) par rapport à l'an dernier.

POURCENTAGE D'ANNONCES AU-DESSUS DES PLAFONDS DE LOYER (2022-2024)

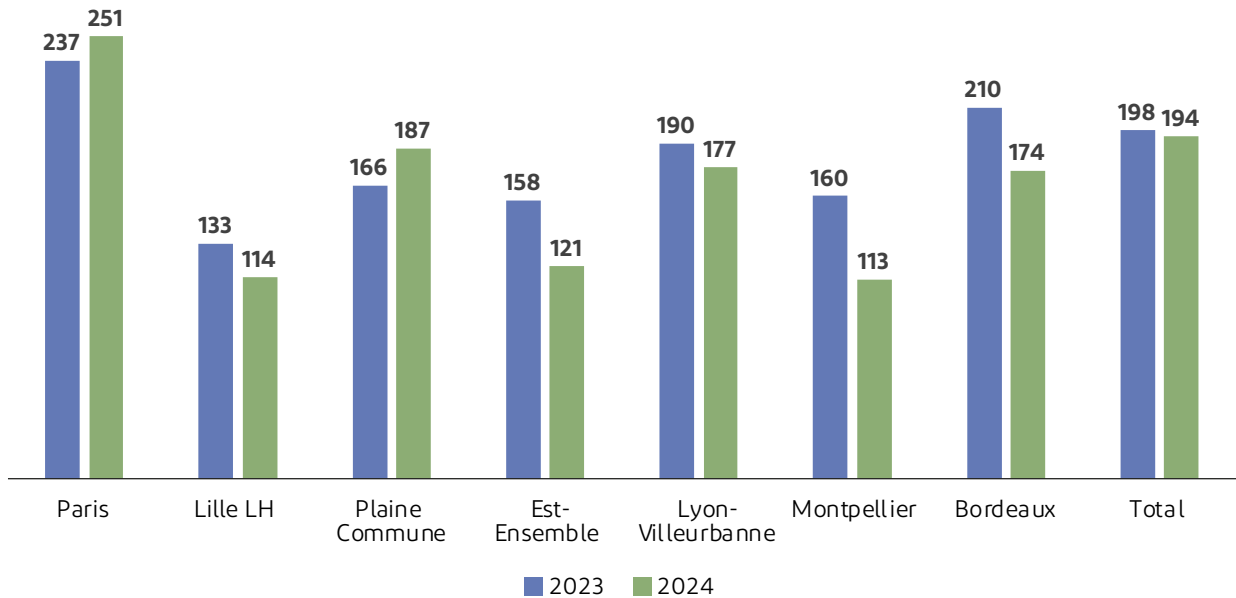


UN DÉPASSEMENT MOYEN DE 251 € PAR MOIS À PARIS, 194 € EN MOYENNE EN FRANCE

A Paris, les annonces non conformes proposent un loyer dépassant les plafonds de loyer de 251 € par mois en moyenne (contre 237 € l'année précédente et 198 € en 2022). Cette somme correspond donc à une ponction de plus de 3 000 € 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, pour un dépassement moyen en France de 194 € par mois (198 € en 2023).

MONTANT MOYEN DES DÉPASSEMENTS DE LOYER EN €/MOIS (2023-2024)

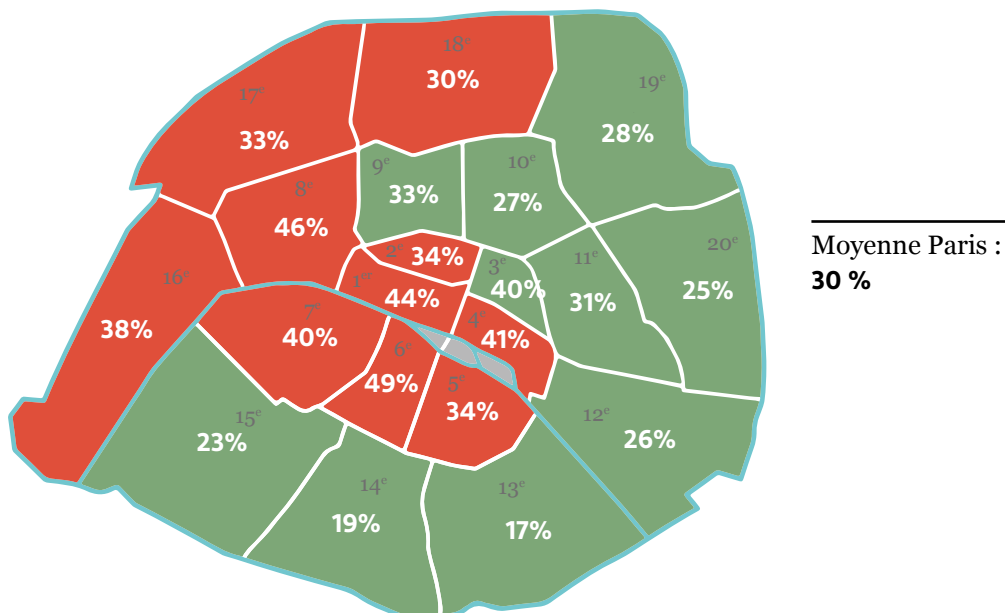


UNE GÉOGRAPHIE INÉGALITAIRE : DES ANNONCES NON-CONFORMES CONCENTRÉES À L'OUEST ET AU CENTRE DE PARIS

On constate de grandes disparités entre les quartiers parisiens : par exemple, 17 % des annonces traitées dans 13^{ème} arrondissement sont non conformes, contre 49 % dans le 6^{ème}.

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)



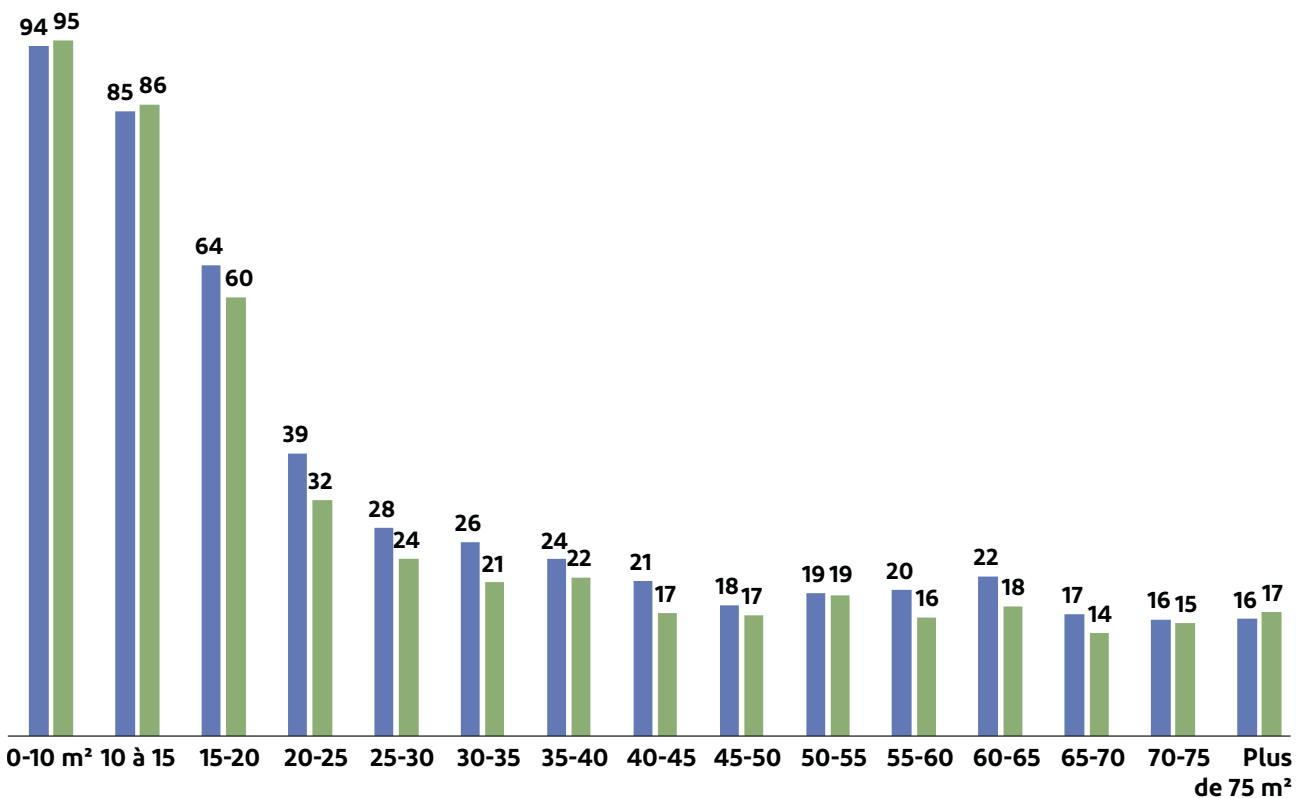
UN MOINDRE RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR LES PETITS LOGEMENTS

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.

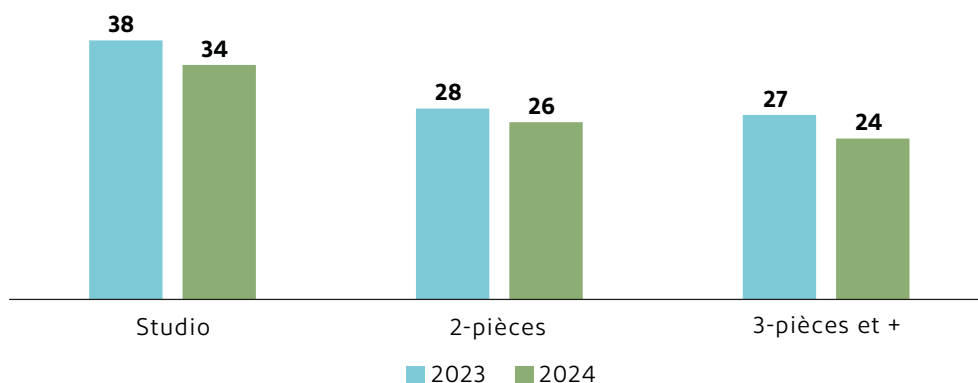
95 % des logements de 10 m² et moins dépassent les plafonds de loyer, contre seulement 17 % au-delà de 75 m². De même, 34 % des studios

font apparaître des loyers supérieurs aux plafonds, alors que ce taux baisse à 24 % pour les trois-pièces et plus. 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.

PART DES LOGEMENTS DÉPASSANT LES PLAFONDS DE LOYERS SELON LA SURFACE (FRANCE, 2023-2024)



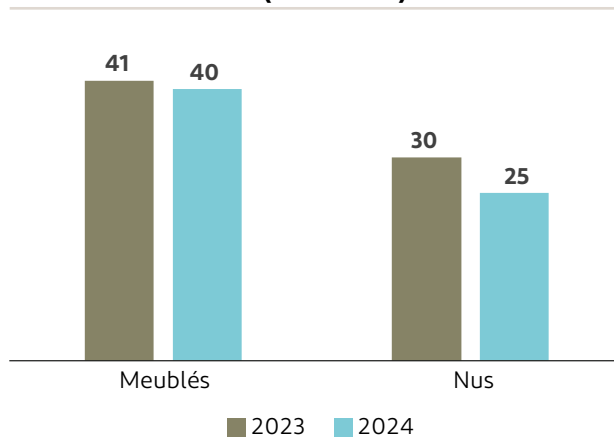
PART DES LOGEMENTS DÉPASSANT LES PLAFONDS DE LOYERS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES (FRANCE 2023-2024)



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, 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. 40 % des annonces dépassent les loyers-plafonds, 15 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 (2023-2024)

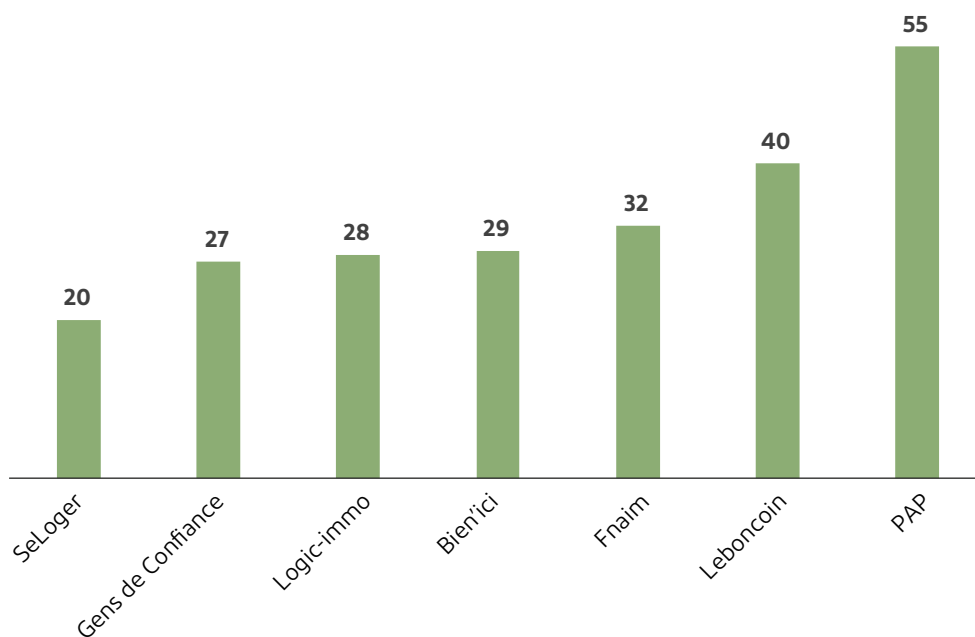


CERTAINES PLATEFORMES ET AGENCES HÉBERGENT PLUS D'ANNONCES NON CONFORMES QUE D'AUTRES

On observe une forte disparité en fonction des différents sites d'annonces locatives, allant de 20 % d'annonces au-delà des plafonds de loyer pour SeLoger jusqu'à 55 % sur PAP. 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 (2024)





L'encadrement des loyers a été rendu possible par la loi ALUR de mars 2014. 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 reconnue 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).

Les loyers des baux signés après l'entrée en vigueur de l'encadrement sur chaque territoire couvert ne doivent pas dépasser le loyer médian majoré de 20 %. Pour les locations en cours, un ajustement peut être demandé au renouvellement ou à la reconduction tacite du bail. 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.

Depuis 2023, 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. De plus, la loi prévoit désormais que les logements comportant au moins un défaut de confort ne peuvent 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 l'encadrement des loyers 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>

DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR FAIRE RESPECTER L'ENCADREMENT

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. 2 335 signalements ont été enregistrés en dix-huit 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 site¹ 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 elle adresse à la préfecture les baux illégaux qui lui sont signalés sur le site Toodego². Elle finance également, avec la Fondation Abbé Pierre, la Brigade associative inter-locataires (BAIL³) qui accompagne les locataires (qui se voient en moyenne rembourser près de 2 500 € chacun à l'issue de leur accompagnement).

ET MAINTENANT ?

Après l'extension de l'encadrement des loyers à 26 communes, d'autres communes ont prévu d'y entrer, notamment Marseille, Grenoble ou Bayonne, dont l'État a validé la candidature. Depuis le 25 août 2023, des territoires considérés à présent comme tendus sont devenus éligibles à l'expérimentation de l'encadrement des loyers, comme à Rennes ou Saint-Denis de la Réunion. Hélas, le délai pour candidater a expiré. Il est donc urgent que la loi soit modifiée pour pérenniser l'encadrement et l'ouvrir à toutes les villes volontaires. L'encadrement devrait même s'appliquer, comme le prévoyait la loi ALUR en 2014, à toutes les agglomérations tendues.

Ensuite, renforcer l'encadrement des loyers devrait passer également par la facilitation des recours des locataires abusés, le rallongement de trois mois à trois ans du délai pour les locataires pour contester leur complément de loyer, l'augmentation du montant des amendes et leur versement aux collectivités concernées, l'élargissement de l'encadrement aux loyers des résidences étudiantes privées avec services, 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 plate-forme.

Enfin, l'enjeu de l'évaluation de cet encadrement « expérimental » est particulièrement important puisqu'il est censé prendre fin officiellement en 2026, d'après la loi, avant d'être renouvelé ou non. Il est urgent dans les prochains mois de débattre de cette politique populaire et efficace. Une première évaluation scientifique, effectuée par l'APUR cette année, a ainsi estimé que les locataires parisiens, en moyenne, avaient économisé près de 1 200 € par an en 2023 grâce à l'encadrement, par comparaison avec ce qu'auraient été les loyers parisiens sans cet encadrement, en se basant sur les évolutions de villes similaires n'ayant pas bénéficié de cette mesure. La Fondation demande donc aux nouveaux députés de soutenir, ouvrir et prolonger cette politique sociale efficace et quasiment gratuite pour les finances publiques.

¹ <https://ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.webself.net/>

² <https://www.toodego.com>

³ <https://www.assobail.com/>



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