

L'encadrement des loyers à Paris : des effets toujours limités en 2016

Cette note présente les principaux résultats d'une étude réalisée par Geneviève PRANDI et Gaëlle COZ.

L'encadrement des loyers à Paris est effectif depuis le 1^{er} août 2015. Cette mesure de limitation des loyers se combine avec le décret annuel qui limite la hausse à l'IRL, sauf cas particuliers, comme notamment la réalisation de travaux importants avant relocation.

L'Olap s'est appuyé pour la deuxième année consécutive sur une exploitation complémentaire de son panel représentatif du parc de logements non meublés afin d'étudier l'impact de l'encadrement des loyers du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 : examen de la part et des caractéristiques des logements dont les loyers sont en deçà du loyer de référence minoré ou supérieurs au loyer de référence majoré et qui comprennent un éventuel complément de loyer, de l'évolution de ces loyers.

Un logement sur cinq dans le champ de l'encadrement

Les contrats signés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016, autrement dit lors des emménagements et des renouvellements de baux au cours de la période définissent le champ de l'encadrement. L'Olap compte environ 84 000 logements dans le champ, ce qui représente 22 % de l'ensemble du parc locatif privé non meublé de la capitale. L'observatoire estime que 6 % au plus des baux arrivant à expiration sont devenus des renouvellements explicites en 2016. Ainsi l'essentiel du champ (80 000 unités) est constitué d'emménagements.

Essentiellement des emménagements

Sauf précision contraire la suite traite des seuls emménagements en 2016 représentés par un échantillon de 930 observations.

Le champ et les conditions de l'encadrement des loyers

- Un arrêté préfectoral institue l'encadrement des loyers en niveau à Paris intra-muros à compter du 1^{er} août 2015. Deux arrêtés couvrent l'année civile 2016 : le n°2015-176-007 du 1^{er} janvier au 31 juillet et le n°2016-06-20-001 du 1^{er} août au 31 décembre 2016.
- Ces arrêtés s'ajoutent au décret annuel de limitation de la hausse des loyers à l'IRL appliqué depuis 2012 dans les 28 zones tendues dont l'agglomération parisienne en cas de renouvellement de bail ou de relocation.
- L'arrêté préfectoral définit un loyer de référence, un loyer de référence majoré (plafond) et un loyer de référence minoré (plancher) pour les logements meublés et non meublés répartis en 224 cases : 14 zones, 4 nombres de pièces (1 à 4 pièces et plus) et 4 époques de construction (avant 1946, 1946-1970, 1971-1990 et après 1990).
- L'encadrement s'applique aux nouveaux baux signés : les nouveaux emménagés (relocations et premières locations) et les renouvellements de baux avec signature d'un nouveau contrat de bail. Les reconductions tacites à l'expiration du bail et les baux en cours ne sont pas concernés. Dans le cas d'une relocation, le bailleur peut appliquer un complément de loyer, s'il le justifie, au-delà du loyer de référence majoré.

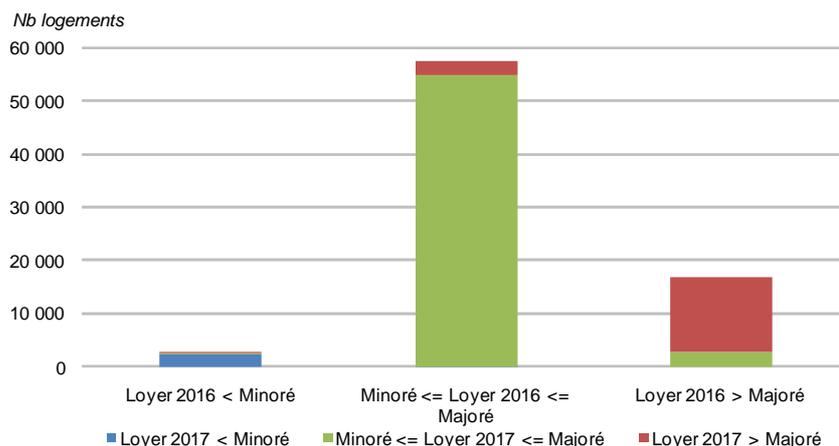
Presque le quart des loyers au dessus du plafond, proche du constat de 2015, avec une baisse des dépassements, d'environ 30 € en moyenne.

Toujours trois logements sur quatre dans la fourchette...

Quasi comme l'année précédente, 74 % des emménagements en 2016 (73 % en 2015) se sont conclus avec un loyer dans la fourchette, tandis que 23 % se sont loués au-dessus du plafond (contre 26 % en 2015) et 3 % en dessous du plancher (1 % en 2015 avec cependant peu d'observations).

Des dépassements un peu moins fréquents...

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers 2016 et 2017



... les loyers descendant sous le plafond étant un peu plus nombreux que ceux passant au dessus

17 % des relocations avec un loyer 2016 au-dessus du plafond se sont conclues à un niveau de loyer dans la fourchette (partie verte de la 3^e barre) contre 11 % en 2015 (à interpréter néanmoins avec prudence compte-tenu du nombre réduit d'observations).

Inversement, 5 % des relocations dont le loyer 2016 était dans la fourchette se situent en 2017 au-dessus (partie rouge de la 2^e barre), cette proportion étant similaire en 2015.

Des baisses de loyer au-dessus du plafond moins importantes

Les loyers initiaux (avant relocation) au-dessus du plafond ont baissé en moyenne plus modérément en 2016 : - 2,6 % contre - 6,4 %, sur la période d'encadrement du 1^{er} août au 31 décembre 2015. Les loyers finaux (après relocation) résultent en effet en 2016 moins souvent d'une baisse (37 % contre 49 %) et quand celle-ci a lieu, elle est de moindre ampleur (- 8,3 % contre - 13,2 %).

Ainsi la baisse de loyer mensuel, calculée par rapport au loyer avant relocation, est estimée à 30 € en moyenne pour un dépassement initial de 110 €, soit moins qu'en 2015 où la baisse avait été estimée à 40 €.

Il est rappelé que ces dépassements ne traduisent pas nécessairement un non respect de la loi et peuvent résulter de l'application d'un complément de loyer.

Représentant 10 à 15 % du loyer total, les compléments de loyer sont en moyenne moins élevés qu'en 2015.

Un effet relativement homogène sauf pour les petits 1 pièce

La part des logements concernés par l'encadrement est sensiblement la même selon les trois critères retenus par la loi : zone, nombre de pièces et époque de construction. Ce constat confirme la cohérence de la classification retenue, en particulier du découpage géographique.

Ce sont 28 % des logements de 1 pièce qui ont un loyer 2017 au-dessus du plafond contre 18 % pour les 2 pièces et 23-24 % pour les 3 pièces et plus.

Les logements de moins de 20 m² : 6 cas sur dix en dépassement...

Seules les très petites surfaces se démarquent : six logements de moins de 20 m² sur dix dépassent le plafond.

Cette situation résulte de la grande hétérogénéité de surface du parc des 1 pièce composé à la fois de chambres de service et de studios. Les bailleurs peuvent alors pratiquer, pour les très petites surfaces, des loyers au m² élevés tout en proposant un loyer mensuel accessible.

... soit un peu moins qu'en 2015

Ainsi, l'encadrement s'avère très astreignant pour les logements de moins de 20 m². Cette situation est toutefois moins marquée qu'en 2015 où trois logements de moins de 20 m² sur quatre avaient un loyer au-dessus du plafond.

Des compléments de loyer représentant en moyenne 13 % du loyer total...

Le montant d'un complément de loyer atteint 165 € en moyenne pour un loyer plafond de 1 081 €, soit un total de 1 247 €, le complément représentant 13 % du total (10 à 15 % selon le nombre de pièces).

Le complément de loyer est proportionnellement plus important pour un logement de moins de 20 m², puisqu'il s'élève en moyenne à 118 € pour un loyer plafond de 465 € (loyer total de 583 €), soit 20 % du total.

... et moins élevés qu'en 2015

Les compléments de loyer sont en moyenne moins élevés qu'en 2015, notamment pour les logements de 1 pièce.

Compléments de loyer selon le nombre de pièces – loyer début 2017

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'observations	36	36	33	21*
Surface en m ²	19	35	64	100
Loyer pratiqué	698	1 076	1 844	2 946
<i>Dont loyer plafond</i>	<i>590</i>	<i>925</i>	<i>1 582</i>	<i>2 665</i>
<i>Dont complément en €</i>	<i>108</i>	<i>151</i>	<i>262</i>	<i>281</i>
<i>En €/m²</i>	<i>5,7</i>	<i>4,3</i>	<i>4,1</i>	<i>2,8</i>
<i>En % du loyer pratiqué</i>	<i>15 %</i>	<i>14 %</i>	<i>14 %</i>	<i>10 %</i>

* donné à titre indicatif, peu significatif

Complément de loyer

Calculé en faisant la différence entre le loyer du logement et le loyer plafond de la case.

En raison de l'imprécision relative de la mesure de la variable surface, seuls les suppléments d'au moins 50 € ont été retenus comme compléments de loyer effectifs.

Perspectives sur les effets à terme

***A court terme,
potentiellement 40 % des
logements concernés par
l'encadrement des
loyers...***

L'encadrement des loyers devrait concerner potentiellement environ 40 % des logements chaque année : 20-21 % de nouveaux emménagés et 16-19 % de baux arrivant à expiration dans l'année.

Il convient cependant de rappeler ici que seuls les renouvellements explicites entreront dans le champ de l'encadrement, soit, en se basant sur les pratiques passées, une faible part des expirations, la plupart des bailleurs se contentant de reconduire tacitement le bail.

A terme, sauf recours important aux compléments de loyer, la part des logements hors fourchette devrait se réduire.

Une projection, effectuée sur les données 2017, permet d'estimer que 17 % du parc (66 000 logements) a un loyer situé au dessus du plafond et 7 % (25 000 unités) un loyer en dessous du plancher.

***... mais moins de 10 %
effectivement touchés
chaque année***

En excluant les baux en cours, non concernés par l'encadrement, ce sont 27 600 logements, représentant 7,3 % du parc, dont le loyer dépasse le plafond et 8 800 (2,3 % du parc) dont le loyer est inférieur au plancher, qui sont en dehors de la fourchette et dans le champ de l'encadrement.

***Un effet réel
probablement encore à
l'avenir très en deçà de
l'effet potentiel***

Dans le prolongement des tendances 2015 et 2016, les loyers supérieurs au plafond pourraient baisser sans toutefois l'atteindre, et donc faire encore souvent l'objet de recours à un complément de loyer.

A l'opposé, pour une faible partie du parc, des loyers inférieurs au plancher pourraient être réévalués avec dans ce cas des hausses sensibles pour les locataires concernés. Cette possibilité n'ayant pas été utilisée en 2016, il est cependant peu probable qu'elle se généralise rapidement.

Méthodologie et terminologie

- Etude limitée aux logements non meublés, soit un parc d'environ 380 000 unités, dont deux tiers de logements d'une et deux pièces et plus de 60 % construits avant 1946.
- Exploitation complémentaire du panel de l'Olap enquêté annuellement au cours du 1^{er} trimestre (date de valeur des loyers : 1^{er} janvier) et comportant 5 100 observations pour Paris en 2017.
- Loyer plafond : loyer de référence majoré (loyer de référence + 20 %)
- Loyer plancher : loyer de référence minoré (loyer de référence - 30 %)
- Fourchette : intervalle entre le loyer plafond et le loyer plancher