

L'encadrement des loyers à Paris : un resserrement des écarts en 2017 et une accentuation de l'érosion du parc

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

L'encadrement des loyers à Paris a été effectif du 1^{er} août 2015 au 27 novembre 2017. 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 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 27 novembre 2017, l'encadrement ayant été annulé par le tribunal administratif le 28 novembre : part et caractéristiques des logements dont les loyers sont en deçà du loyer de référence minoré ou supérieurs au loyer de référence majoré avec un éventuel complément de loyer, ainsi que l'évolution de ces loyers.

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 2017 : le n°2016-06-20-001 du 1^{er} janvier au 31 juillet et le n°2017-06-21-009 du 1^{er} août au 27 novembre.
- 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 croisements : 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 explicites (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 ou d'une première location, le bailleur peut appliquer un complément de loyer, s'il le justifie, au-delà du loyer de référence majoré.

Un logement sur cinq dans le champ de l'encadrement

Les contrats signés entre le 1^{er} janvier et le 27 novembre 2017, autrement dit lors des emménagements et des renouvellements de baux au cours de la période, définissent le champ de l'encadrement. L'Olap estime à environ 67 000 le nombre de logements concernés, ce qui représente 17 % de l'ensemble du parc locatif privé non meublé de la capitale. L'observatoire estime que moins de 2 % des baux arrivant à expiration sont des renouvellements explicites en 2017. Ainsi l'essentiel du champ est-il constitué d'emménagements.

Essentiellement des emménagements

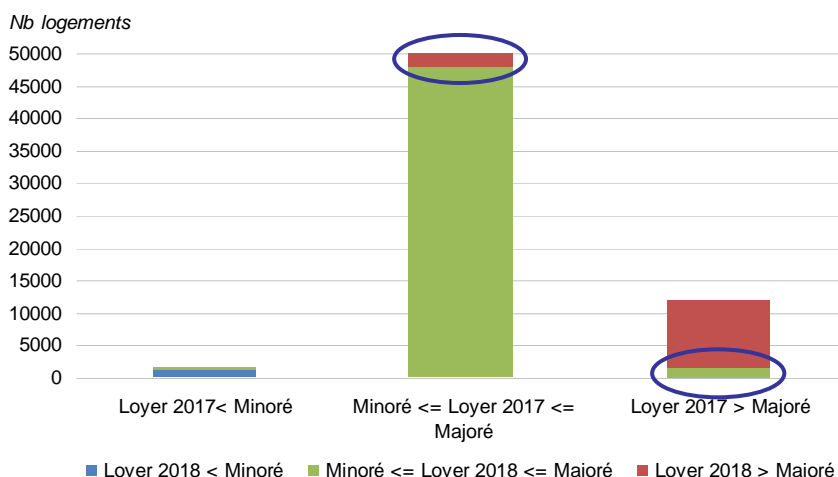
Sauf précision contraire la suite traite des seuls emménagements en 2017 représentés par un échantillon de 793 observations.

Un peu plus d'un loyer sur cinq au-dessus du plafond, proche du constat de 2015 et 2016, et poursuite de la baisse du niveau des dépassements

Des loyers plus souvent dans la fourchette et des dépassements un peu moins fréquents...

77 % des emménagements se sont conclus en 2017 avec un loyer dans la fourchette, contre 74 % en 2016 et 73 % en 2015, tandis que 21 % se sont loués au-dessus du plafond (23 % en 2016 et 26 % en 2015) et 2 % en dessous du plancher, ce dernier résultat reposant sur peu d'observations.

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers 2017 et 2018



... les loyers descendant sous le plafond presque aussi nombreux que ceux passant au dessus

12 % des relocations avec un loyer antérieur (loyer 2017) au-dessus du plafond se sont conclues à un niveau de loyer dans la fourchette (partie verte de la 3^e barre), chiffre à interpréter néanmoins avec prudence compte-tenu du nombre réduit d'observations.

Inversement, 4 % des relocations dont le loyer 2017 était dans la fourchette se situent en 2018 au-dessus (partie rouge de la 2^e barre).

Des baisses de loyer au-dessus du plafond de moins en moins importantes

Les loyers initiaux (avant relocation) au-dessus du plafond ont baissé en moyenne en 2017 plus modérément qu'en 2016 : - 1,3 % contre - 2,6 %. Les baisses sont aussi fréquentes (38 % en 2017 et 37 % en 2016) mais de moindre ampleur : - 5,4 % contre - 8,3 %. Les autres loyers au-dessus du plafond sont restés stables, voire ont augmenté.

Ainsi la baisse de loyer mensuel, calculée par rapport au loyer avant relocation, est estimée en 2017 à 14 € en moyenne pour un dépassement initial de 99 €, soit moins qu'en 2016, où la baisse avait été estimée à 30 € pour un dépassement de 110 €.

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 11 % du loyer total, les compléments de loyer sont en moyenne moins élevés qu'en 2015 et 2016.

Estimation du 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 dépassements d'au moins 50 € ont été retenus comme compléments de loyer effectifs.

Dans ce paragraphe, sauf précision contraire, les résultats portent sur l'ensemble (emménagements et expirations de baux).

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 globale de la classification retenue, en particulier du découpage géographique.

Ce sont ainsi 22 % des logements de 1 pièce qui ont un loyer 2018 au-dessus du plafond, 14 % pour les 2 pièces, 23 % pour les 3 pièces et 15 % pour les quatre pièces et plus, avec, au sein de chaque nombre de pièces, une surface plus faible pour les logements en dépassement que pour ceux de la fourchette.

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.

... mais un peu moins pour les emménagements

Ainsi, l'encadrement s'avère très astreignant pour les logements de moins de 20 m². On constate cependant une baisse des dépassements pour les emménagements de 2017 par rapport à 2016 : 54 % des cas contre 61 %.

Des compléments de loyer représentant en moyenne 11 % du loyer total...

Le montant d'un complément de loyer lors d'un emménagement, calculé par différence entre loyer pratiqué et loyer maximum théorique, atteint 134 € en moyenne pour un loyer plafond de 1 098 €, soit un total de 1 232 €, le complément représentant 11 % du total (9 à 14 % selon le nombre de pièces).

... et de moins en moins élevés

Les compléments de loyer sont en moyenne moins élevés qu'en 2016 (165 €) et 2015 (186 €).

Ils sont en baisse pour tous les nombres de pièces : 97 € en 2017 pour les 1 pièce après 108 € en 2016 et 134 € en 2015 ; et pour les deux pièces, les valeurs sont respectivement 139 €, 151 € et 185 €.

Conclusion : bilan l'encadrement à Paris du 1^{er} août 2015 au 27 novembre 2017

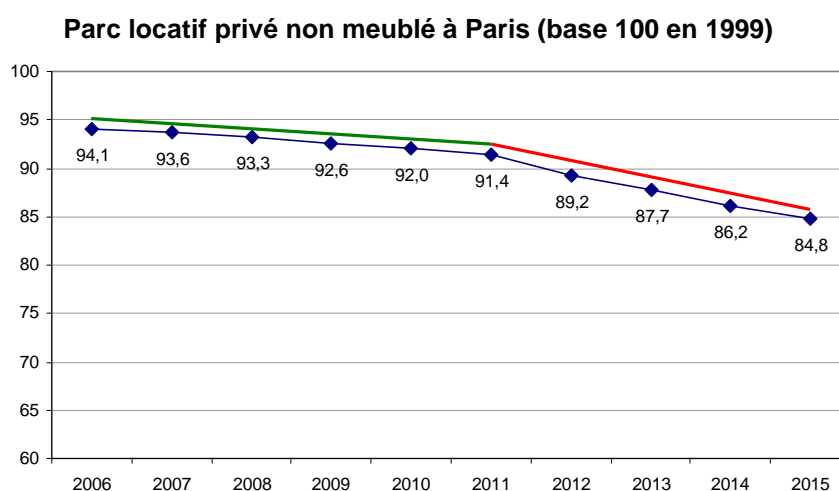
Un effet réel mais modéré sur les loyers de relocation

La comparaison des trois bilans annuels effectués fait apparaître une tendance à la baisse de la part des emménagements au-dessus du plafond ainsi que des compléments de loyer de moins en moins élevés. La part des dépassements est en effet passée de 26 % en 2015 à 23 % en 2016 et 21 % en 2017 et les compléments de loyer de 186 € en 2015 à 165 € en 2016 et 134 € en 2017.

Même si on ne peut exclure une certaine saisonnalité des relocations et donc que les trois années ne soient pas strictement comparables, l'objectif d'élimination des excès semble en partie atteint avec une baisse d'environ 50 € des compléments de loyer en deux ans.

Une accentuation de l'érosion du parc sur les années récentes

Depuis 16 ans, les résultats du recensement de la population montrent une érosion continue du parc locatif privé non meublé de la capitale.



Source : Insee – RP 2006 à 2015

Les causes de cette érosion sont multiples. Outre la faiblesse de la construction neuve dans le parc privé, on peut citer les transferts vers la propriété occupante ou le parc social et la montée du parc privé meublé qui a doublé en 16 ans et dépasse désormais les 100 000 unités.

On ne peut exclure un effet additionnel de l'annonce puis de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers au vu de l'inflexion de la courbe depuis 2012, ce millésime du recensement correspondant à une collecte sur la période 2010-2014. Il convient aussi de prendre en compte des effets tels que le développement des locations Airbnb professionnelles.

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 près 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 5 250 observations pour Paris en 2018.
- 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