



L'encadrement des loyers à Paris en 2022 : un effet réel mais modéré

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

L'encadrement des loyers à Paris est de nouveau effectif depuis le 1^{er} juillet 2019. Cette mesure de limitation des loyers en niveau 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 sur l'année 2022 : part et caractéristiques des logements dont les loyers sont en deçà du loyer de référence minoré ou supérieurs au loyer de référence majoré, ainsi que l'évolution de ces loyers.

Le champ et les conditions de l'encadrement des loyers

- Deux arrêtés préfectoraux fixent les loyers de référence à Paris intra muros en 2022 : l'arrêté IDF-2021-06-04-0002 pour le 1^{er} semestre et l'arrêté IDF- 2022-06-01-0009 pour le 2nd semestre.

Ils définissent 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 typologies de nombre de pièces (1 à 4 pièces et plus) et 4 époques de construction (avant 1946, 1946-1970, 1971-1990 et après 1990).

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'encadrement concerne les nouveaux emménagés (relocations et premières locations) et les expirations de baux. Les baux en cours ne sont pas concernés. Le bailleur peut appliquer un complément de loyer, s'il le justifie et en le mentionnant dans le contrat, au-delà du loyer de référence majoré.

Près de quatre logements sur dix dans le champ de l'encadrement

Les contrats signés en 2022 lors des emménagements et des expirations de baux au cours de la période définissent le champ de l'encadrement. L'Olap estime à environ 136 600 le nombre de logements concernés, ce qui représente 37 % de l'ensemble du parc locatif privé non meublé de la capitale.

Cependant, l'observatoire constate que moins de 2 % des baux arrivant à expiration sont des renouvellements explicites en 2022. Ainsi l'essentiel du champ observé est-il constitué d'emménagements.

Sauf précision contraire la suite traite des seuls emménagements en 2022 représentés par un échantillon de 496 observations.

Plus d'un logement sur quatre au-dessus du plafond

28 % des loyers en dépassement

69 % des emménagements se sont conclus en 2022 avec un loyer dans la fourchette, tandis que 28 % se sont loués au-dessus du plafond, contre 30 % en 2021, et 3 % en dessous du plancher, ce dernier résultat reposant sur peu d'observations.

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers 2022 et 2023



Plus de loyers passant au-dessus du plafond que de loyers revenant dans la fourchette

4 % des relocations avec un loyer antérieur (loyer 2022) au-dessus du plafond se sont conclues à un niveau de loyer dans la fourchette (partie verte de la 3^e barre).

Inversement, 14 % des relocations dont le loyer 2022 était dans la fourchette se situent en 2022 au-dessus du plafond (partie rouge de la 2^e barre), dans un contexte de reprise de l'IRL.

Moindre hausse des loyers au-dessus du plafond que dans la fourchette

Les loyers initiaux (c.-à-d. avant relocation) au-dessus du plafond ont progressé de 1,7 % en moyenne en 2022 contre une baisse de 4,2% constatée en 2021. Pour les loyers initialement dans la fourchette, les évolutions sont respectivement de + 4,6 % et + 2,1 %.

Ces résultats sont la preuve d'un effet incontestable, bien que modeste, de l'encadrement des loyers, l'évolution des loyers au-dessus du plafond étant inférieure à celle de l'IRL (2,5 % en 2022).

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

168 € de dépassement moyen soit 11 % du loyer total

Estimation des dépassements de loyer

Par convention, la différence entre le loyer du logement et le loyer de référence majoré de la case est considéré comme un dépassement de loyer.

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

Un effet relativement homogène de l'encadrement...

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 29 % des logements de 1 pièce qui ont un loyer 2023 au-dessus du plafond, 21 % pour les 2 pièces, 28 % pour les 3 pièces et 25 % pour les quatre pièces et plus (nouveaux emménagés et expirations de baux).

Au sein de chaque typologie, les logements en dépassement sont de plus petite taille que les logements dans la fourchette.

... sauf pour les logements de moins de 20 m² : sept cas sur dix en dépassement

Seules les très petites surfaces se démarquent : sept 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. La médiane étant calculée pour l'ensemble des 1 pièce, l'encadrement a un effet potentiel plus important pour les logements de moins de 20 m² que pour les grands studios dont le loyer au m² est en général inférieur au plafond.

Des dépassements représentant en moyenne 11 % du loyer total

Le montant d'un dépassement lors d'un emménagement, calculé par différence entre loyer pratiqué et loyer maximum théorique, atteint 168 € en moyenne pour un loyer plafond de 1 319 €, soit un total de 1 487 €, le dépassement représentant 11 % du total.

Les dépassements de loyer de 2021 sont très proches de ceux 2019 à 2021 et se situent dans la fourchette de ceux de la période précédente : compris entre 186 € en 2015 et 134 € en 2017.

Et si l'encadrement s'était appliqué à tout le parc en 2022...

Une simulation de l'application de l'encadrement à l'ensemble du parc, y compris baux en cours, et sur toute l'année 2022, a été faite en ramenant tous les loyers dans la fourchette.

... baisse globale du loyer de 20 € soit 1,7 %

Elle montre une baisse potentielle du loyer mensuel moyen début 2023 de 20 €, soit - 1,7 %.

Cette baisse serait plus forte pour les nouveaux emménagés (- 2,6 %) que pour les baux en cours (- 1,5 %) et les expirations (- 1,4 %).

Le loyer au m² début 2023 aurait été de 24,3 €/m² au lieu de 24,7 €/m². Cette baisse globale se décompose en - 30 € pour les dépassements abaissés au plafond et + 10 € pour les loyers remontés au plancher.

Conclusion : bilan l'encadrement à Paris en 2022

Un effet réel mais modéré sur les loyers de relocation

En rupture avec les années précédentes, les emménagements de 2022 ont enregistré en moyenne une hausse de leur loyer, y compris ceux au dessus du plafond, cette dernière étant cependant inférieure à l'évolution moyenne de l'IRL, en nette reprise au cours de l'année.

A 28 %, la part des dépassements lors des emménagements est inférieure à celle de 2020 (30 %) mais reste supérieure à celle de la période 2015-2017 (26 % en 2015, 23 % en 2016 et 21 % en 2017). Le dépassement moyen en 2022 (168 €), se situe au niveau de ceux de 2019 à 2021 et de 2016, soit une baisse en euros constants.

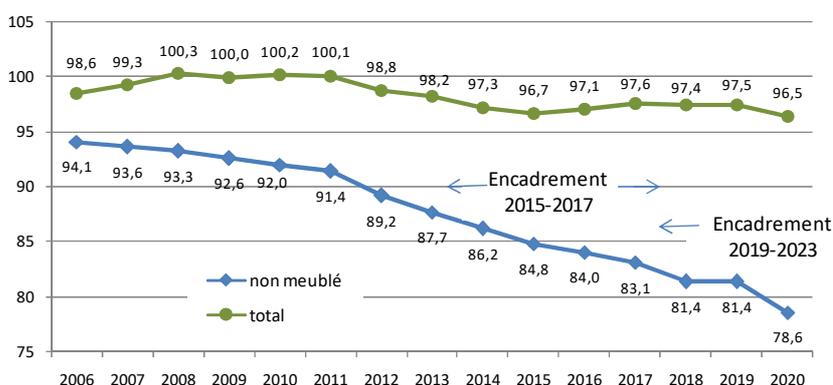
L'effet modérateur de l'encadrement est donc indéniable, bien que modéré.

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

Depuis plus d'une vingtaine d'années, les résultats du recensement de la population montrent une érosion continue du parc locatif privé non meublé de la capitale, compensée en grande partie par la croissance du parc de meublés.

NB : l'année 2020 renoue avec la tendance de la décennie après l'effet de 2019 du à la méthode modifiée utilisée pour les résultats du recensement.

Parc locatif privé total et non meublé à Paris (base 100 en 1999)



Source : Insee – RGP99 et RP 2006 à 2020

Méthodologie et terminologie

- Etude limitée aux logements non meublés, soit un parc d'environ 370 000 unités, dont deux tiers de logements d'une et deux pièces et plus de 50 % 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 3 976 observations pour Paris en 2023.
- 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
- Dépassement de loyer : l'enquête de l'Olap ne permet pas d'identifier la part des dépassements résultant d'un complément de loyer.