



L'encadrement des loyers à Paris en 2023 : un effet réel mais modéré

Cette note présente les principaux résultats d'une étude réalisée par Véronique VAILLANT SCHOLASTIQUE 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 2023 : 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 2023 : l'arrêté IDF-2022-06-01-00009 pour le 1^{er} semestre et l'arrêté IDF-2023-05-30-00005 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 2023 lors des emménagements et des expirations de baux au cours de la période définissent le champ de l'encadrement. L'Olap estime à environ 130 400 le nombre de logements concernés, ce qui représente 36 % 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 2023. Ainsi l'essentiel du champ observé est-il constitué d'emménagements.

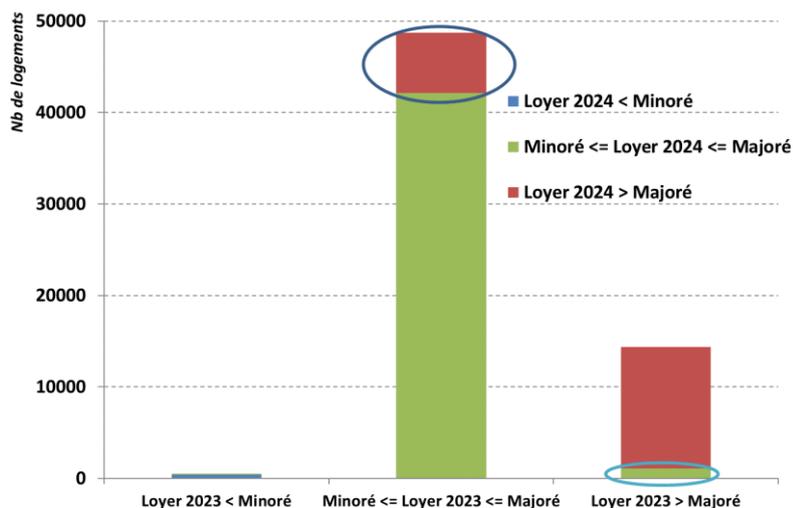
Sauf précision contraire la suite traite des seuls emménagements en 2023 représentés par un échantillon de 445 observations.

Près d'une relocation sur trois au-dessus du plafond

32 % des loyers en dépassement pour les emménagements

67 % des emménagements se sont conclus en 2023 avec un loyer dans la fourchette, tandis que 32 % se sont loués au-dessus du plafond, (contre 28 % en 2022 et 30% en 2021), et 1 % en dessous du plancher, ce dernier résultat reposant sur peu d'observations.

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers en 2023 et 2024



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

7 % des relocations avec un loyer antérieur (loyer 2023) au-dessus du plafond se sont conclues à un niveau de loyer dans la fourchette en 2024 (partie verte de la 3^e barre).

Inversement, 13 % des relocations dont le loyer 2023 était dans la fourchette se situent en 2024 au-dessus (partie rouge de la 2^e barre), dans un contexte de reprise de l'IRL.

Augmentation plus modérée pour les loyers au-dessus du plafond que pour ceux dans la fourchette

Dans la continuité de 2022, les loyers initiaux (c.-à-d. avant relocation) au-dessus du plafond ont progressé en moyenne de +1,6 % en 2023 (+1,7 % en 2022). En revanche, les loyers initialement dans la fourchette affichent une hausse de +4,6 % en 2023 (comme en 2022).

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 (3,5 % en 2023).

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.

178 € de dépassement moyen soit 14,2 % 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 35 % des logements de 1 pièce qui ont un loyer 2024 au-dessus du plafond, 21 % pour les 2 pièces, 30 % pour les 3 pièces et 13 % 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 : près de sept cas sur dix en dépassement

Seules les très petites surfaces se démarquent : 66% des logements de moins de 20 m² 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 14,2 % du loyer total

Le montant d'un dépassement lors d'un emménagement, calculé par différence entre loyer pratiqué et loyer maximum théorique, atteint 178 € en moyenne pour un loyer plafond de 1 078 €, soit un total de 1 255 €, le dépassement représentant 14,2 % du total.

Ce dépassement est en hausse de 6 % par rapport à 2022. Pour mémoire, il était de 168 € en 2022, 161 € en 2021 et 168 € en 2020 et 2019.

Et si l'encadrement s'était appliqué à tout le parc en 2023...

Une simulation de l'application de l'encadrement à l'ensemble du parc, y compris baux en cours, et sur toute l'année 2023, a été faite en ramenant tous les loyers dans la fourchette.

... baisse globale du loyer de 32 € soit 2,5 %

Elle montre une baisse potentielle du loyer mensuel moyen début 2024 de 32 €, soit - 2,5 %.

Cette baisse serait plus forte pour les nouveaux emménagés (- 3,0 %) que pour les baux en cours (- 2,5 %) et les expirations (- 2,1 %). Le loyer au m² début 2024 aurait été de 24,9 €/m² au lieu de 25,5 €/m². Cette baisse globale se décompose en - 38 € pour les dépassements abaissés au plafond et + 6 € pour les loyers remontés au plancher.

Conclusion : bilan de l'encadrement à Paris en 2023

Un effet réel mais modéré sur les loyers de relocation

Comme en 2022, les emménagements de 2023 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 (+ 3,5 % en 2023, +2,5 % en 2022 et + 0,4% en 2021).

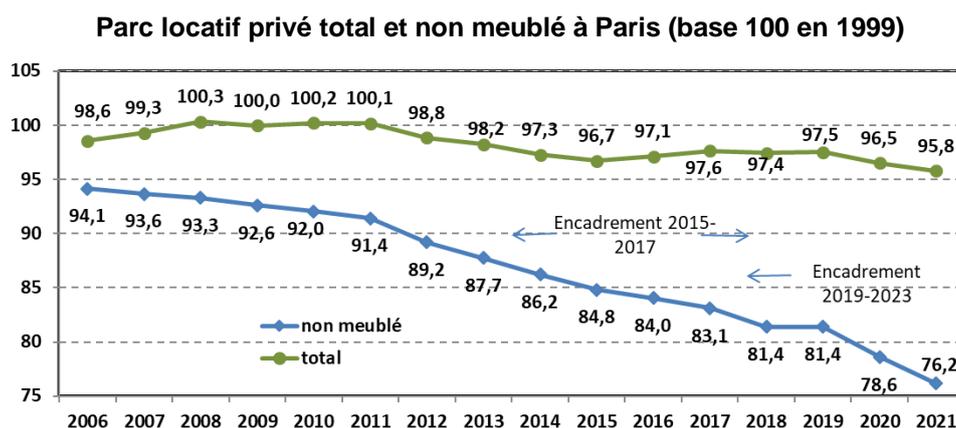
A 32 %, la part des dépassements lors des emménagements est inférieure à celle de 2020 de 2 points. Toutefois, le dépassement moyen en 2023 (178 €) est en hausse de 6% par rapport à 2022.

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 : les années 2020 et 2021 renouent avec la tendance de la décennie précédente après l'effet de 2019 dû à la méthode modifiée utilisée pour les résultats du recensement.



Source : Insee – RGP99 et RP 2006 à 2021

Méthodologie et terminologie

- Etude limitée aux logements non meublés, soit un parc d'environ 360 000 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 3 686 observations pour Paris en 2024.
- 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.