



L'encadrement des loyers à Paris en 2024 : un effet réel mais modéré

Version provisoire

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 2024 : 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 2024 : l'arrêté IDF-2023-05-30-00005 pour le 1^{er} semestre et l'arrêté IDF-2024-05-28-00001 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 dans les 47 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 2024 lors des emménagements et des expirations de baux au cours de la période définissent le champ de l'encadrement. L'Olap estime à environ 128 400 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 1% des baux arrivant à expiration sont des renouvellements explicites en 2024. Ainsi l'essentiel du champ observé est-il constitué d'emménagements.

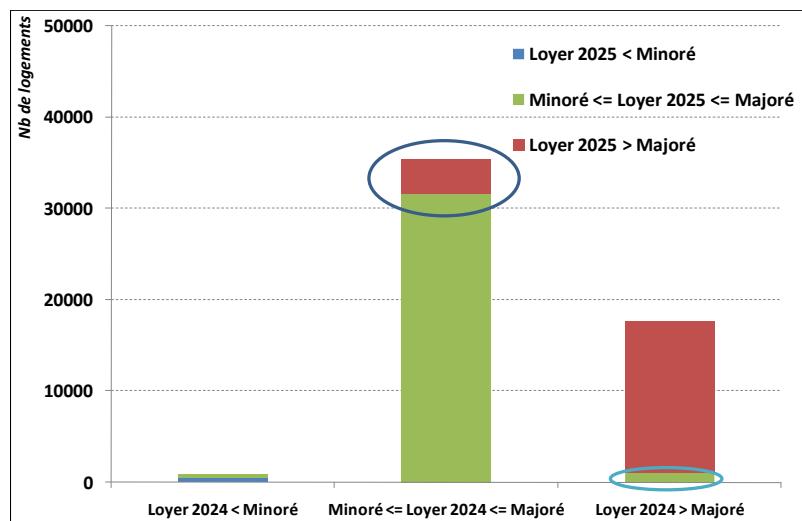
Sauf précision contraire la suite traite des seuls emménagements en 2024 représentés par un échantillon de 395 observations.

Deux relocations sur cinq au-dessus du plafond

42 % des loyers en dépassement pour les emménagements

58 % des emménagements se sont conclus en 2024 avec un loyer dans la fourchette, tandis que 42 % se sont loués au-dessus du plafond, (contre 32% en 2023, 28 % en 2022 et 30 % en 2021), et moins de 1 % en dessous du plancher, ce dernier résultat reposant sur peu d'observations.

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers en 2024 et 2025



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

6 % des relocations avec un loyer antérieur (loyer 2024) au-dessus du plafond se sont conclues à un niveau de loyer dans la fourchette en 2025 contre 7 % en 2024 (partie verte de la 3^e barre).

Inversement, 11 % des relocations dont le loyer 2024 était dans la fourchette se situent en 2025 au-dessus (partie rouge de la 2^e barre). Dans un contexte de reprise de l'IRL depuis 2 ans (3,5 % en 2023 et 3,3 % en 2024), cette part baisse de 2 points en 2025 (11 % versus 13 % en 2024 et 14 % en 2023).

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

En 2024, les loyers initiaux (c.-à-d. avant relocation) au-dessus du plafond ont progressé :

- moins vite qu'en 2023 (en moyenne de +0,9 % en 2024 contre +1,6% en 2023 et +1,7 % en 2022) ;
- et de nouveau plus modérément que les loyers initialement dans la fourchette.

Les loyers initialement dans la fourchette affichent une hausse de +3,1 % en 2024 (+4,6 % en 2023 et 2022).

Augmentation des loyers inférieure à l'IRL pour les loyers au-dessus du plafond

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 nettement inférieure à celle de l'IRL (3,3 % en moyenne en 2024).

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 12,5 % 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 40 % des logements de 1 pièce qui ont un loyer 2025 au-dessus du plafond, 33 % pour les 2 pièces, 37 % pour les 3 pièces et 27 % 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 : plus de sept cas sur dix en dépassement

Seules les très petites surfaces se démarquent : 73 % 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, un loyer au m² élevé 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 12,5 % 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 1 175 €, soit un total de 1 343 €, le dépassement représentant 12,5 % du total.

Ce dépassement est en baisse de 6 % par rapport à 2023. Pour mémoire, il était de, 178 € en 2023, 168 € en 2022, 161 € en 2021 et 168 € en 2020 et 2019.

Et si l'encadrement s'était appliqué à tout le parc en 2024...

... baisse globale du loyer de 41 € soit -3,1 %

Une simulation de l'application de l'encadrement à l'ensemble du parc, y compris baux en cours, et sur toute l'année 2024, a été faite en ramenant tous les loyers dans la fourchette.

Elle montre une baisse potentielle du loyer mensuel moyen début 2025 de 41 €, soit - 3,1 %.

Cette baisse serait plus forte pour les nouveaux emménagés (- 3,8 %) que pour les baux en cours (- 3,2 %) et les expirations (- 2,3 %). Le loyer au m² début 2025 aurait été de 25,5 €/m² au lieu de 26,3 €/m². Cette baisse globale se décompose en - 46 € pour les dépassements abaissés au plafond et + 5 € pour les loyers remontés au plancher.

Conclusion : bilan de l'encadrement à Paris en 2024

Un effet réel mais modéré sur les loyers de relocation

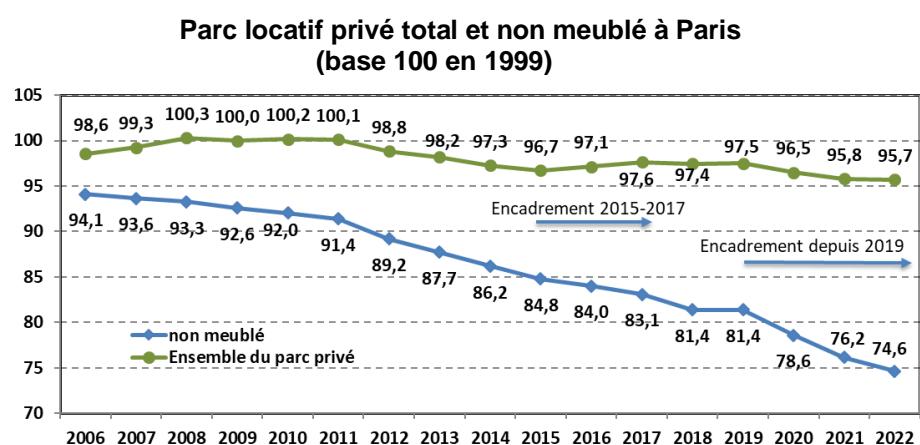
Comme en 2023, les emménagements de 2024 ont enregistré en moyenne une hausse de leur loyer, y compris ceux au-dessus du plafond (+0,9 %), cette dernière étant cependant nettement inférieure à l'évolution moyenne de l'IRL (+3,3 % en 2024, + 3,5 % en 2023, +2,5 % en 2022 et +0,4 % en 2021).

La part des dépassements lors des emménagements est en hausse de 10 points (42 % versus 32 % en 2023). Toutefois, le dépassement moyen en 2024 (168 €) est en baisse de 6% par rapport à 2023.

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

Un parc privé relativement stable mais 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 des meublés. Rappelons toutefois que ces deux parcs, meublés et loués vides, ne répondent pas aux mêmes besoins.



Source : Insee – RGP99 et RP 2006 à 2022

Méthodologie et terminologie

- Etude limitée aux logements non meublés, soit un parc d'environ 350 000 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 3 879 observations pour Paris en 2025 (versus 3 686 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.