

Le non encadrement des loyers à Paris en 2018 : des dépassements plus fréquents et plus marqués pour les nouvelles locations

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

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 combinait avec le décret annuel de limitation de la hausse à l'IRL en cas de relocation, sauf cas particuliers, comme notamment la réalisation de travaux importants.

Pour 2018 l'Olap s'est efforcé de mesurer l'effet sur les loyers de l'arrêt de l'encadrement. A cette fin l'Olap a comparé les loyers réellement observés avec une situation de référence en simulant un encadrement des loyers sur la période avec la poursuite de l'arrêté du 1^{er} août 2017 jusqu'au 31 juillet 2018 et un nouvel arrêté pour la fin de l'année 2018.

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 non encadrement en 2018 : 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 (virtuel) des loyers à Paris en 2018

- L'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2017 appliqué jusqu'au 31 juillet 2018 et un arrêté fictif du 1^{er} août au 31 décembre 2018
- 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).
- 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 s'applique aux **seuls 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 aurait été dans le champ de l'encadrement

Les contrats signés en 2018, 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 76 000 le nombre de logements concernés, soit 21 % de l'ensemble du parc locatif privé non meublé de la capitale.

Essentiellement des emménagements

L'observatoire estime que moins de 2 % des baux arrivant à expiration sont des renouvellements explicites en 2018. Ainsi l'essentiel du champ est-il constitué d'emménagements.

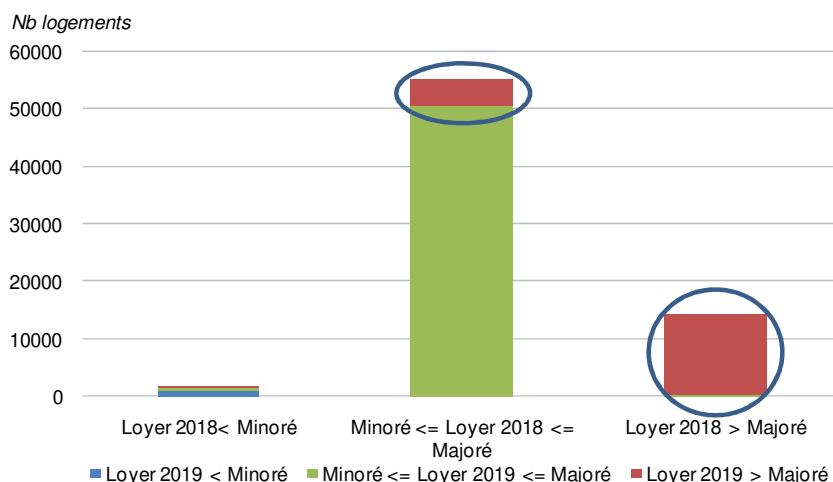
Sauf précision contraire, la suite traite des seuls emménagements en 2018 représentés par un échantillon de 686 observations.

Une augmentation de la part des dépassements (virtuels) après la tendance baissière enregistrée pendant la période d'encadrement

Des dépassements plus fréquents...

Les dépassements (virtuels) de plafond ont atteint 28 % en 2018, soit une part supérieure à celle constatée pendant les trois années d'encadrement : 21 % en 2017, 23 % en 2016 et 26 % en 2015. Ces dépassements concernent la totalité des loyers initiaux (de l'ancien locataire) au-dessus du plafond et une fraction de ceux dans la fourchette (barres rouges du graphique).

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers 2018 et 2019



... le comportement des bailleurs en matière de fixation du loyer de relocation étant similaire en dessous et au-dessus du plafond...

L'examen par type d'évolution lors de la relocation (baisse, même loyer...) montre que les bailleurs ont adopté globalement la même stratégie que le loyer initial soit en dessous ou au-dessus du plafond : 10-11 % de cas de loyer en baisse, 10-12 % de loyer stable, 35-36 % de hausse IRL et 42 % de hausse supérieure à l'IRL.

En l'absence d'encadrement, les bailleurs ont donc (ré) adopté une stratégie en fonction du marché et de la seule contrainte réglementaire applicable : le décret annuel de limitation de la hausse du loyer lors de la relocation à l'indexation légale sauf cas particuliers.

... avec toutefois des baisses de loyer plus fortes au-dessus du plafond

Les loyers ont ainsi globalement augmenté des deux côtés du plafond alors que pendant la période d'encadrement, on avait constaté chaque année une baisse moyenne des loyers au-dessus du plafond.

On peut toutefois noter que pour les cas de baisses ces dernières sont plus importantes au-dessus du plafond - 5,3 % que pour les loyers déjà dans la fourchette : - 1,9 %.

Il est rappelé que si le dispositif d'encadrement s'appliquait, ces dépassements ne traduiraient pas nécessairement un non respect de la loi et pourraient résulter de l'application d'un complément de loyer.

Non seulement plus nombreux, les dépassements sont aussi plus importants

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).

Des dépassements plus nombreux pour tous les nombres de pièces...

La part des dépassements a augmenté quel que soit le nombre de pièces : de façon sensible pour les 1 pièces (de 22 % en 2017 à 28 % en 2018) et plus modérée pour les autres typologies (1 à 2 % de plus).

Les logements en dépassement sont en moyenne plus petits (41 m²) que l'ensemble de ceux du champ de l'encadrement (49 m²), ce constat se vérifiant au sein de chaque nombre de pièces.

... et toujours plus fréquents pour les logements de moins de 20 m².

Ainsi sept logements de moins de 20 m² sur dix dépassent le plafond alors que les logements de 1 pièce de plus de 20 m² ne sont que 20 % dans ce cas.

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.

Ainsi, l'encadrement s'avère très astreignant pour les logements de moins de 20 m².

Des dépassements représentant en moyenne 12 % du loyer total...

Le montant du dépassement lors d'un emménagement, calculé par différence entre loyer pratiqué et loyer maximum théorique, atteint 151 € en moyenne pour un loyer plafond de 1 144 €, soit un total de 1 295 €, le complément représentant 12 % du total (9 à 14 % selon le nombre de pièces).

... plus élevés qu'en 2017

Ce complément (virtuel) est plus élevé qu'en 2017 (134 €) mais reste inférieur aux montants moyens de 2016 (165 €) et 2015 (186 €).

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 4 790 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

Conclusion : en 2018 un retour à la situation antérieure après la période d'encadrement

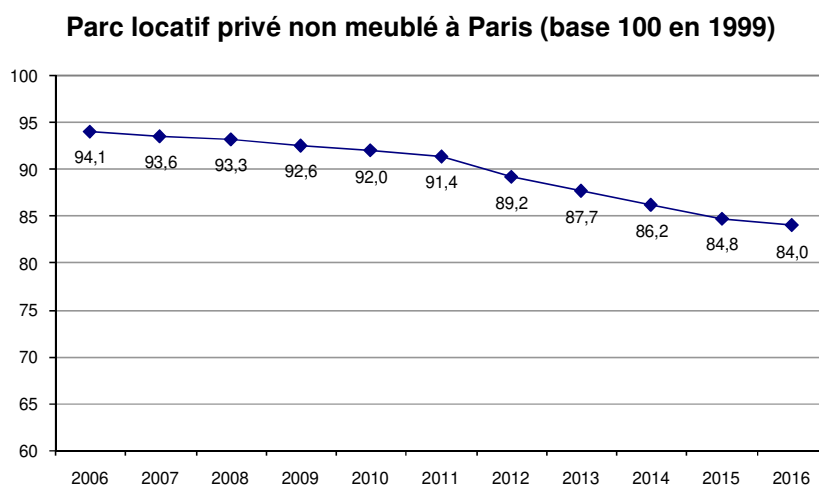
L'effet encadrement « oublié » dès la fin du dispositif

Après la période de près de deux ans et demi d'encadrement qui avait permis de mettre en évidence d'année en année une double tendance en cas de relocation : une baisse de la part des loyers en dépassement et une baisse du montant moyen des dépassements, 2018, année de non encadrement, s'inscrit en rupture avec les années précédentes. Ainsi, la part des dépassements (théoriques) s'inscrit en hausse à 28 %, après être passée de 26 % en 2015 à 21 % en 2017, et les compléments de loyer auraient atteint 151 € en moyenne (12 % du loyer total hors charges) contre 134 € en 2017.

Non seulement la tendance à la modération des loyers de relocation s'est donc stoppée net, mais on constate de plus un retour à la situation antérieure, ce qui s'explique en grande partie par le fait que les logements remis sur le marché en 2018 n'étaient que pour une petite part d'entre eux des logements précédemment mis sur le marché pendant la période d'encadrement donc n'ayant pas déjà fait l'objet d'une éventuelle baisse de loyer.

Une inflexion de l'érosion du parc difficile à interpréter

Depuis 17 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 2016

Cette érosion s'est accentuée sur la période 2012-2016 et légèrement infléchie en 2016, ce millésime correspondant à la période 2014-2018.

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 17 ans et dépasse désormais les 100 000 unités, soit un cinquième du parc locatif privé. Il convient aussi de prendre en compte des effets tels que le développement des locations Airbnb professionnelles.

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'accentuation de la baisse entre 2012 et 2015. Les résultats des années à venir confirmeront ou non cet effet, avec le retour de l'encadrement depuis le 1^{er} juillet 2019.