

## **L'ABSENCE D'ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS EN 2018 : DES DÉPASSEMENTS PLUS FRÉQUENTS ET PLUS MARQUÉS POUR LES RELOCATIONS**

*Communiqué de presse – Janvier 2020*

Pour 2018 l'Olap s'est efforcé de mesurer l'effet sur les loyers parisiens 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<sup>er</sup> août 2017 jusqu'au 31 juillet 2018 et un nouvel arrêté pour la fin de l'année 2018.

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

Les dépassements (virtuels) de plafond lors des relocations auraient 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 (entre les loyers de référence majoré et minoré).

Les bailleurs ont eu recours dans les mêmes proportions aux différentes évolutions (stabilité, baisse...) en dessous et au dessus du plafond, les cas de baisse représentant environ une relocation sur dix.

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.

### ***... mais des montants de dépassement inférieurs à ceux de 2015 et 2016***

En 2018 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).

Ce montant moyen est supérieur à celui de 2017 (134 €) mais reste inférieur à ceux de 2015 (186 €) et de 2016 (165 €).

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 (travaux importants...).

Rappel : l'encadrement a été en vigueur à Paris du 1<sup>er</sup> août 2015 au 27 novembre 2017 puis de nouveau depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Les résultats de cet exercice de simulation résultent d'une exploitation complémentaire du panel de l'Olap d'environ 5 000 logements représentatifs du parc locatif privé non meublé de la capitale. Les traitements ont été effectués dans les mêmes conditions que ceux de la période d'encadrement de 2015 à 2017.

Plafond : loyer de référence majoré