

L'encadrement des loyers à Paris en 2021 : un effet modérateur réel mais limité

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 2021 : 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 en 2021 : l'arrêté IDF-2020-06-03-001 pour le 1^{er} semestre et l'arrêté IDF- 2021-06-04-0002 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 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 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.

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

Les contrats signés en 2021, 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 138 000 le nombre de logements concernés, ce qui représente 37 % de l'ensemble du parc locatif privé non meublé de la capitale.

Essentiellement des emménagements

Cependant, l'observatoire constate que moins de 2 % des baux arrivant à expiration sont des renouvellements explicites en 2021. Ainsi l'essentiel du champ est-il constitué d'emménagements.

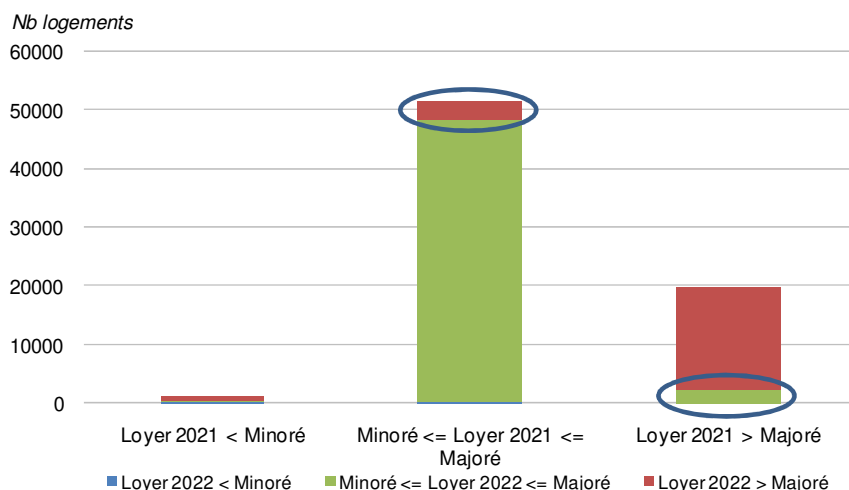
Sauf précision contraire la suite traite des seuls emménagements en 2021 représentés par un échantillon de 574 observations.

Près d'un loyer sur trois au-dessus du plafond

30 % des loyers en dépassement

69 % des emménagements se sont conclus en 2021 avec un loyer dans la fourchette, tandis que 30 % se sont loués au-dessus du plafond, contre 26 % en 2020, et 1 % en dessous du plancher, ce dernier résultat reposant sur peu d'observations.

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers 2021 et 2022



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

12 % des relocations avec un loyer antérieur (loyer 2021) au-dessus du plafond se sont conclues à un niveau de loyer dans la fourchette (partie verte de la 3^e barre).

Inversement, 6 % des relocations dont le loyer 2021 était dans la fourchette – 2,5 fois plus nombreuses que celles au dessus – se situent en 2022 au-dessus (partie rouge de la 2^e barre).

Baisse pour les loyers au-dessus du plafond, hausse dans la fourchette

Les loyers initiaux (cad avant relocation) au-dessus du plafond ont baissé de 4,2 % en moyenne en 2021 contre une baisse de 0,8 % constatée en 2020. Pour les loyers initialement dans la fourchette, les évolutions sont respectivement de + 2,1 % et + 3,2 %.

Ces résultats sont la preuve d'un effet incontestable, bien que modeste, de l'encadrement des loyers.

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.

161 € de dépassement moyen soit 12 % 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 30 % des logements de 1 pièce qui ont un loyer 2022 au-dessus du plafond, 23 % pour les 2 pièces, 21 % pour les 3 pièces et 22 % 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 : six cas sur dix en dépassement

Seules les très petites surfaces se démarquent : six 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 12 % du loyer total

Le montant d'un dépassement lors d'un emménagement, calculé par différence entre loyer pratiqué et loyer maximum théorique, atteint 161 € en moyenne pour un loyer plafond de 1 151 €, soit un total de 1 312 €, le dépassement représentant 12 % du total.

Les dépassements de loyer de 2021 sont très proches de ceux de 2020 et 2019 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 2021...

Une simulation de l'application de l'encadrement à l'ensemble du parc, y compris baux en cours, et sur toute l'année 2021, a été faite en ramenant tous les loyers dans la fourchette.

... baisse globale de 16 € soit 1,8 %

Elle montre une baisse potentielle du loyer mensuel moyen début 2022 de 16 €, soit - 1,4 %.

Cette baisse serait plus forte pour les nouveaux emménagés (- 2,7 %) que pour les baux en cours (- 1,1 %) et les expirations (- 0,9 %).

Le loyer au m² début 2022 aurait été de 23,8 €/m² au lieu de 24,1 €/m². Cette baisse globale se décompose en - 27 € pour les dépassements abaissés au plafond et + 11 € pour les loyers remontés au plancher.

Conclusion : bilan l'encadrement à Paris en 2021

Un effet réel mais modéré sur les loyers de relocation

Comme constaté lors de la première période d'encadrement (2015-2017) et en 2019 et 2020, l'encadrement en 2021 fait apparaître, lors des emménagements, une baisse moyenne des loyers au-dessus du plafond : - 2,3 %.

A 30 %, la part des dépassements lors des emménagements est supérieure à celle de 2020 (26 %) et des valeurs de la période 2015-2017 (26 % en 2015, 23 % en 2016 et 21 % en 2017).

Le dépassement moyen en 2021 (161 €), se situe au niveau de ceux de 2020, 2019 et 2016.

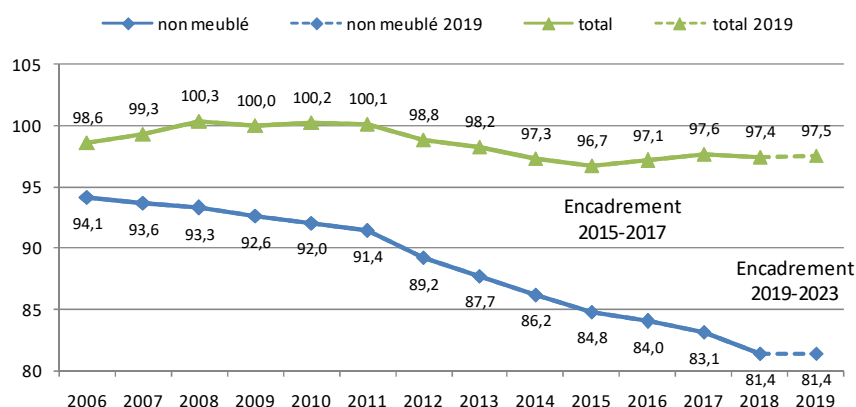
L'effet modérateur de l'encadrement est donc indéniable, bien que modéré.

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

Depuis plus d'une dizaine 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.

Sur la dernière année, la méthode modifiée utilisée pour les résultats du recensement introduit une apparente rupture dans la tendance passée.

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



Source : Insee – RGP99 et RP 2006 à 2019

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 4 049 observations pour Paris en 2022.

- 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.