



FONDATION
Abbé Pierre

1^{er} baromètre de l'Observatoire de l'encadrement des loyers à Paris

ENCADREMENT DES LOYERS UN DISPOSITIF UTILE QUI DOIT ÊTRE MIEUX APPLIQUÉ

En cette période de rentrée universitaire, la recherche d'un logement locatif privé à Paris est souvent compliquée, en raison notamment du manque de logements disponibles et du niveau élevé des loyers exigés. Pour aider les locataires, la loi vient encadrer le niveau des loyers, ne devant pas dépasser un certain niveau calculé en fonction des loyers des logements équivalents du quartier. Pour autant, cet encadrement, mis en œuvre à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019, est appliqué de manière encore très inégale, puisque 35 % des annonces analysées par notre observatoire dépassent le loyer-plafond légal. Plusieurs propositions viendraient utilement renforcer ce dispositif indispensable et on ne peut plus légitime.

Grâce à un outil de mesure inédit, l'extension informatique « [encadrement](#) », la Fondation Abbé Pierre et la Ville de Paris proposent le **premier baromètre annuel 2021 du respect de l'encadrement des loyers à Paris.**

L'extension « [encadrement](#) » permet de déterminer, pour chaque annonce de logement locatif publiée en ligne à Paris, si celle-ci dépasse les plafonds de loyer en vigueur. Notre observatoire de l'encadrement des loyers propose donc, grâce à cet outil, une vision plus générale permettant de mesurer, année après année, le taux de respect de l'encadrement par les particuliers et les agences immobilières, de manière à encourager les acteurs du secteur à mieux respecter la loi.

Ce baromètre a été réalisé grâce au soutien de la Ville de Paris



Méthodologie

Les données traitées sont issues de l'utilisation de l'extension « [encadrement](#) », qui permet aux utilisateurs de savoir simplement et automatiquement si l'annonce dépasse les plafonds de loyers légaux. Chaque fois qu'un internaute ayant téléchargé l'extension consulte une annonce sur internet, celle-ci est analysée et ajoutée aux statistiques. L'outil permet donc de mesurer le taux de respect de l'encadrement par typologie de logement, taille ou quartier, et le montant des dépassements. On peut également comparer le respect de l'encadrement des loyers en fonction du site internet qui publie l'annonce, et ainsi comparer les réseaux d'agences immobilières. Pour disposer d'un échantillon le plus large possible, il est donc important que cet outil soit largement connu et utilisé.

Précaution : un logement peut dépasser les plafonds de loyers prévus par la loi sans être illégal pour autant. Il est en effet autorisé de pratiquer un « complément de loyer », si le logement possède des atouts particuliers, en le justifiant et en le faisant apparaître de manière explicite dans l'annonce.

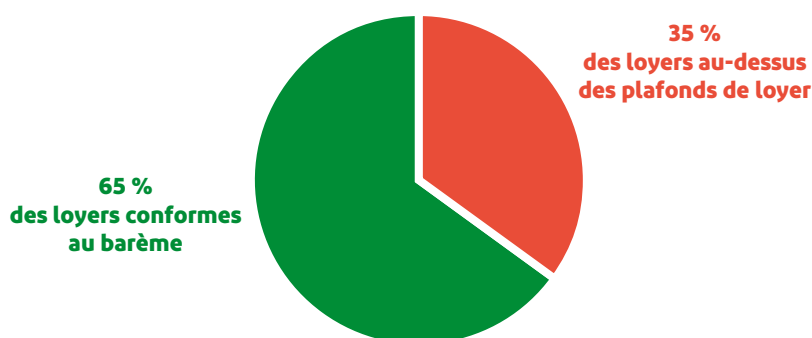
Nos données se basent sur l'analyse de plus de 15 000 annonces recensées entre août 2020 et août 2021, sur la base du téléchargement spontané et volontaire des usagers, ce qui offre un large échantillon analysé. À noter toutefois que, ces données se basant sur l'usage par les candidats à la location d'un outil numérique, il est possible que soient surreprésentés les logements recherchés par les jeunes, en particulier donc les petits logements. Néanmoins, le volume de données traitées et leur diversité en termes de localisation, niveaux de loyers et superficies, en font un outil fiable et pertinent pour analyser l'application de l'encadrement des loyers. ■

35 % DE LOYERS HORS-LIMITES

Entre le 1^{er} août 2020 et le 1^{er} août 2021, 35 % des logements dépassaient les plafonds de loyer légalement fixés. Ce taux de dépassement est stable au cours de la période étudiée et correspond à d'autres estimations avancées par différents professionnels du secteur. À noter qu'une annonce qui dépasse les plafonds autorisés n'est pas forcée-

ment dans l'illégalité. D'une part, le bail signé ne correspond pas toujours au montant proposé dans l'annonce. D'autre part, la loi autorise les bailleurs à demander un « complément de loyer » si le logement dispose de qualités particulières qui ne sont pas prises en compte dans le barème de l'encadrement (*voir méthodologie*).

35 % DES LOGEMENTS PROPOSÉS À LA LOCATION DÉPASSENT LES PLAFONDS DE LOYER



UN DÉPASSEMENT MOYEN DE 196 € PAR MOIS

Les annonces au-dessus des plafonds proposent un loyer moyen hors charges de 1 229 € par mois, qui inclut un dépassement moyen des plafonds de loyer de 196 € par mois. Cette somme correspond donc à une ponction annuelle de près de 2 400 € par an pour les locataires qui les subissent.

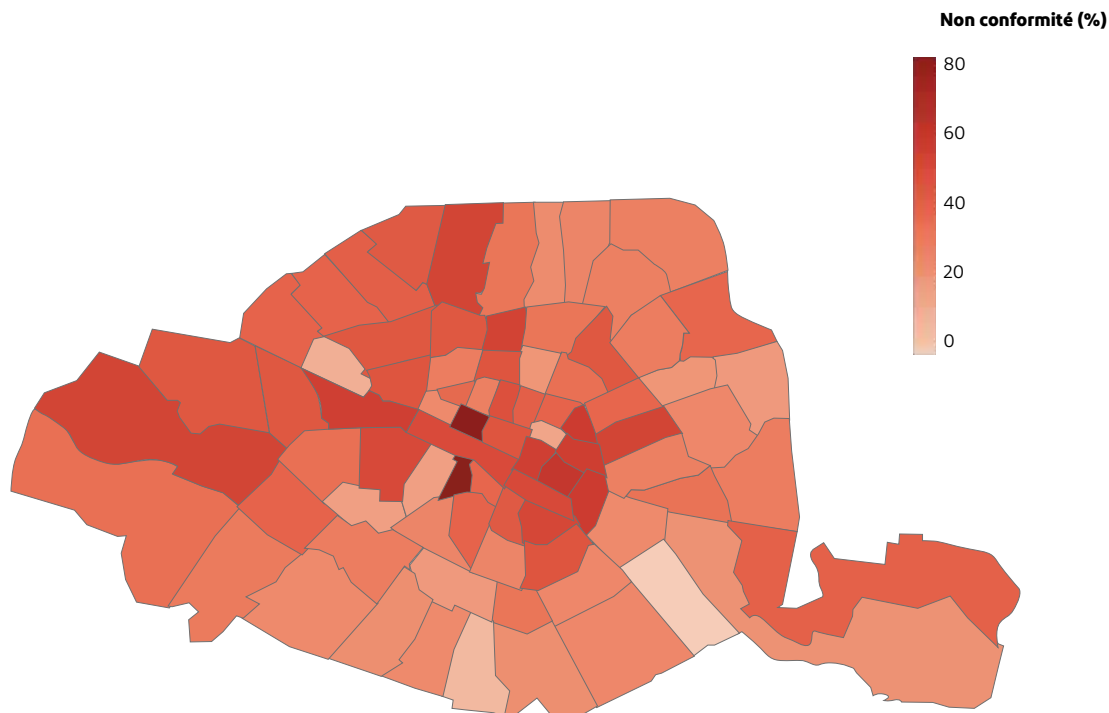
Les dépassements les plus importants sont constatés dans les arrondissements les plus riches (1^{er}, 7^e, 9^e, 16^e), alors que les dépassements moins élevés sont le fait des 14^e, 19^e et 20^e arrondissements.



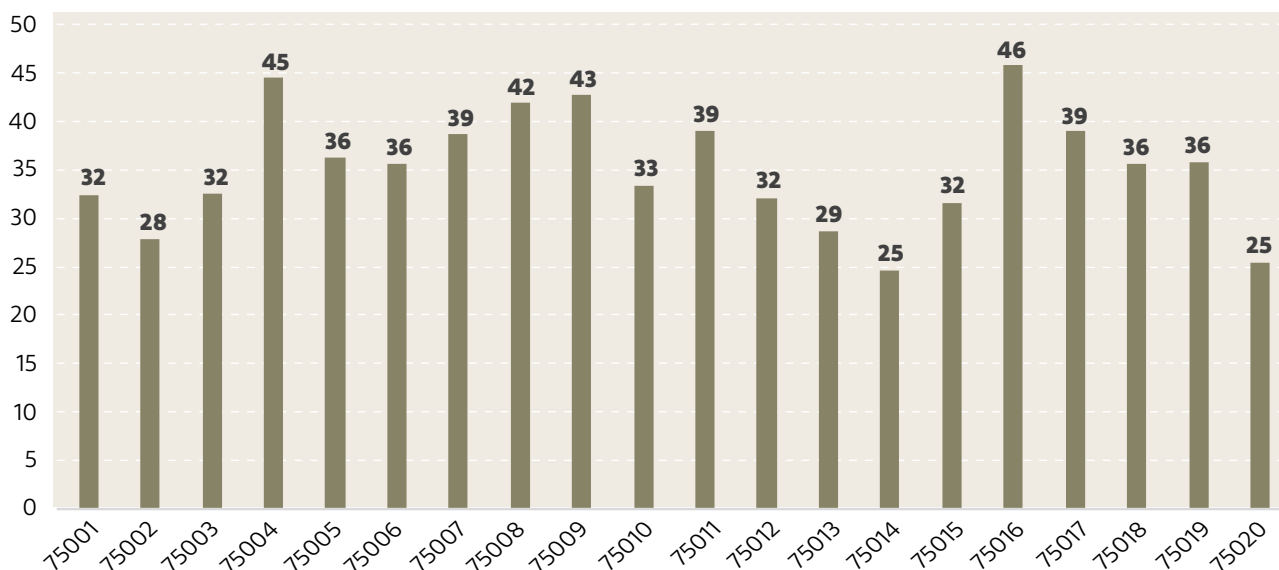
UNE GÉOGRAPHIE INÉGALITAIRE : DES ANNONCES NON-CONFORMES CONCENTRÉES À L'OUEST ET AU CENTRE DE PARIS

On constate de grandes disparités entre les quartiers parisiens : par exemple, 23 % des annonces traitées dans le secteur de Maison Blanche (13^e) sont non conformes, contre 52 % à Saint-Am-

broise (11^e). En règle générale, les quartiers situés à l'ouest et au centre de Paris concentrent les taux d'annonces non conformes les plus élevés.



POURCENTAGE DE DÉPASSEMENTS PAR ARRONDISSEMENT À PARIS



LES PETITS LOGEMENTS HORS LES CLOUS

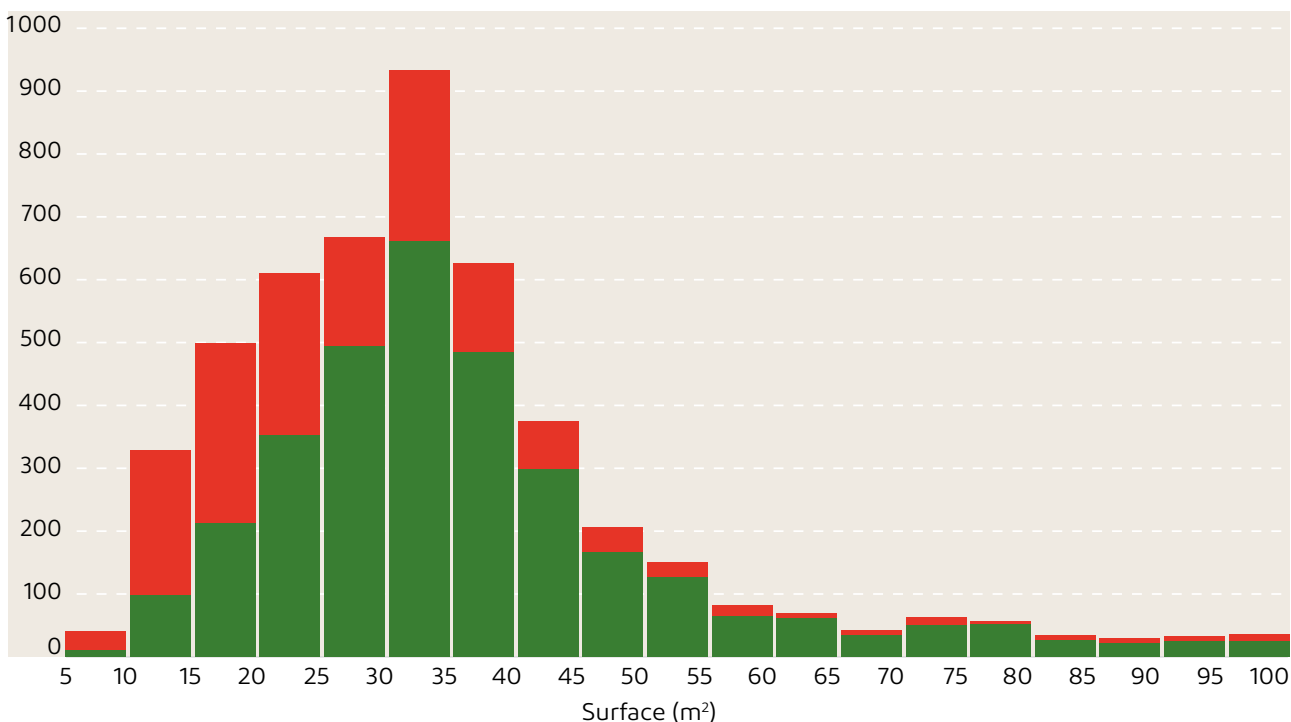
Traditionnellement, les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. On constate, dès lors, que les plus petits logements sont surreprésentés parmi les logements aux loyers non conformes. 47 % des logements de moins de 30 m² font apparaître des valeurs supérieures aux

taux légalement fixés. Cela signifie qu'une application plus efficace de l'encadrement profiterait le plus aux occupants de petits logements, qui sont principalement des jeunes, des étudiants, des célibataires et des ménages modestes.

ANNONCES CONFORMES OU NON PAR SURFACE

Nombre d'annonces

Est conforme : ■ NON ■ OUI



ANNONCES CONFORMES OU NON PAR TYPOLOGIE

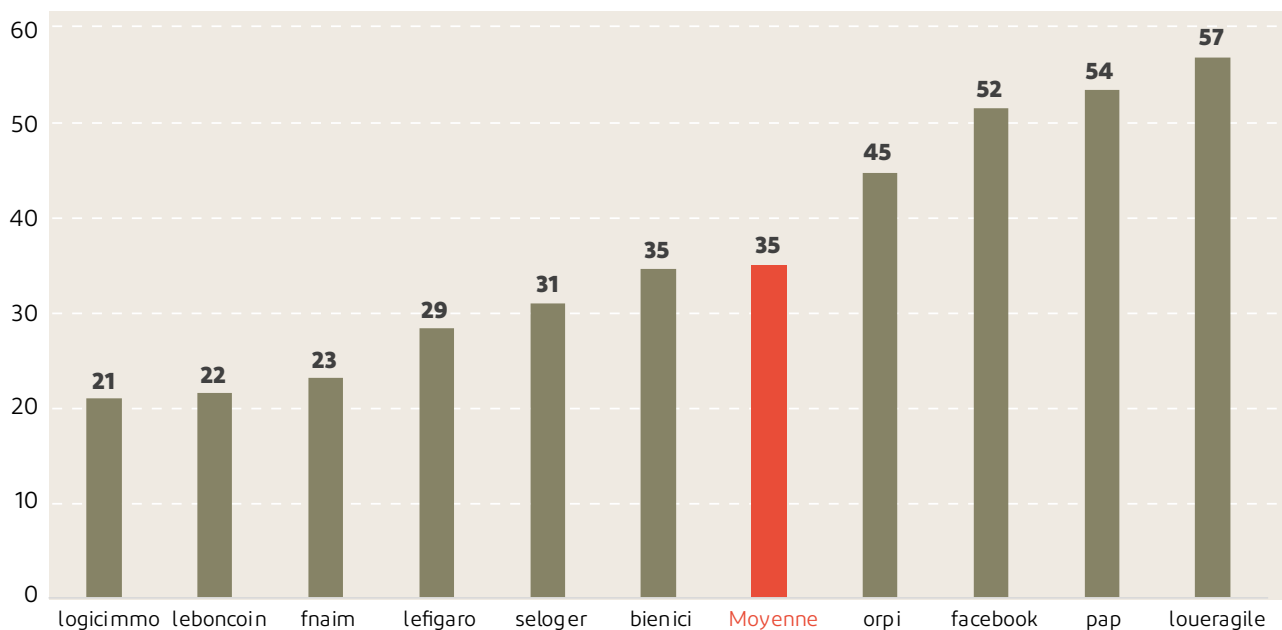


CERTAINES PLATEFORMES ET AGENCES HÉBERGENT PLUS D'ANNONCES NON CONFORMES QUE D'AUTRES

On observe une forte disparité en fonction des différents sites d'annonces locatives. Par exemple, PAP concentre 54 % d'annonces non-conformes contre 22 % pour Le Bon Coin. Il en ressort un

enseignement incontournable : des marges importantes de progression existent pour chacun des acteurs, dans le but de faire mieux respecter la loi.

POURCENTAGE DE DÉPASSEMENTS DES LOYERS PAR SITE INTERNET



Même constat pour les réseaux d'agences immobilières, parmi lesquels de fortes disparités sont observées. Pour l'échantillon analysée, les annonces de Guy Hoquet sont non-conformes pour 33 % d'entre-elles, lorsque Foncia n'en recense que 7 %.

Si certaines agences font apparaître des taux de non-conformité relativement faibles, nous sommes

cependant en droit d'attendre de professionnels de l'immobilier qu'ils s'assurent que leurs clients respectent scrupuleusement la loi. Il leur revient de mieux faire connaître le dispositif aux bailleurs, tout en sensibilisant les locataires à leurs droits.



Les règles de l'encadrement des loyers

À la demande de la maire de Paris, l'encadrement des loyers est en vigueur à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019.

Ce dispositif a été rendu possible par la loi ALUR de mars 2014 qui met en place un dispositif d'encadrement des loyers des logements du parc locatif privé. Le dispositif a été appliqué à Paris de 2015 à 2017, puis a été interrompu en raison d'une décision du tribunal administratif en novembre 2017. La légalité de l'encadrement des loyers a finalement été confirmée par le Conseil d'État en juin 2019.

Entre-temps, la loi ELAN (2018) a réintroduit la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers qui correspond à un loyer n'allant pas au-delà de 20 % du loyer médian pour des logements équivalents (sur les critères du quartier, de l'année de construction, du nombre de pièces et du type de bail).

Depuis, ce dispositif s'applique aux baux signés depuis le 1^{er} juillet 2019 et trois types de loyers de références sont annuellement fixés par un arrêté du préfet : un loyer minoré (équivalent au loyer de référence - 30 %), un loyer de référence, un loyer majoré (équivalent au loyer de référence + 20 %). La loi prévoit que le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré.

Au-delà du loyer médian majoré de 20 %, un complément de loyer peut être demandé, si le bien présente des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes par comparaison avec des logements équivalents du secteur.

La loi ELAN prévoit des mesures en cas de non-respect de l'encadrement des loyers : dans un délai de 3 mois après signature de son bail, un locataire peut se retourner contre son bailleur s'il estime que le loyer payé n'est pas conforme aux valeurs de référence prévues par le dispositif. Le recours peut être amiable, auquel cas, le bailleur s'engage à ajuster son loyer aux prix conventionnés et à rembourser les trop-perçus au locataire, ou contentieux. Le cas échéant, le locataire saisit le Préfet, qui pourra appliquer une amende allant jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cela s'ajoute toujours à l'obligation du remboursement du trop-perçu. Enfin, en cas de renouvellement de bail, un locataire peut demander une baisse de loyer au moins 5 mois avant la date de renouvellement de bail. ■

<https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712>

Le respect de l'encadrement dépend avant tout des bailleurs, qui se doivent de respecter la loi mais aussi de la mobilisation des locataires, qui doivent être informés de leurs droits et des recours possibles en cas de manquement supposé du bailleur.

En effet, trop peu de locataires ont connaissance de la procédure et reculent souvent face à l'ampleur administrative et judiciaire. En juin 2021, la Commission Départementale de Conciliation (CDC) avait ainsi reçu 116 signalements. Parmi eux, 75 dossiers ont été instruits, et seulement 9 amendes ont été notifiées aux bailleurs, pour des montants n'excédant jamais les 1 500 €, soit une somme inférieure au plafond prévu par la loi.

Une large communication autour des droits des locataires est donc nécessaire. La Ville de Paris comme la Fondation Abbé Pierre y prendront toute leur part et appellent tous les professionnels du secteur à s'y engager également.

Et maintenant ?

Le baromètre de l'encadrement des loyers prévoit un compte-rendu annuel des résultats obtenus, livré à chaque rentrée universitaire. Cela permettra d'apporter une analyse plus fine de l'évolution des prix des loyers et du respect de la loi, année après année.

Dans les prochains mois, l'encadrement des loyers s'étendra en France : outre Paris, Lille et Plaine Commune, le territoire d'Est Ensemble et les communes de Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux seront concernés. Cet outil pourra utilement leur être accessible.

Enfin, cette observation permet de souligner les progrès nécessaires à réaliser en matière d'application de l'encadrement des loyers, avec un objectif simple : simplifier, améliorer, renforcer et pérenniser ce dispositif qui est toujours, aux yeux de la loi, une expérimentation.



Être humain !

Délégation Générale

3, rue de Romainville - 75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 00

Fax : 01 55 56 37 01

Fondation-abbé-pierre.fr