



## Commissariat général au développement durable

# Encadrement des loyers à Paris : une contrainte plus forte pour certains logements

JUILLET 2020

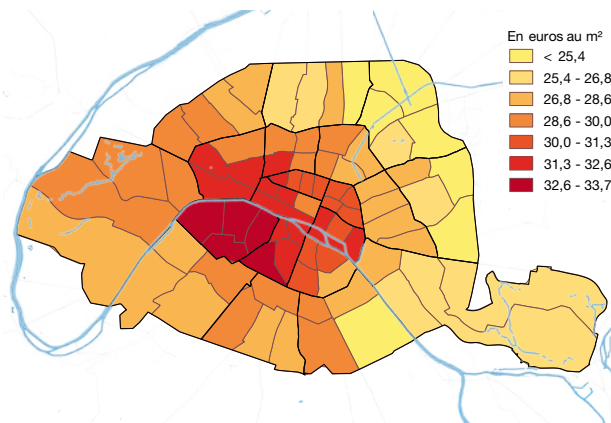
Un dispositif d'encadrement des loyers a été mis en place à Paris, d'août 2015 à novembre 2017. Il a plafonné le loyer au mètre carré, avec un niveau différent selon le nombre de pièces du logement et sa localisation, tout en acceptant des dérogations pour les biens immobiliers exceptionnels. Durant cette période, la part des loyers dépassant les plafonds fixés a diminué de 5 points, mais elle est restée importante (20 % des loyers en dépassement). La méthode de calcul du plafond conduit à ce que l'encadrement affecte davantage les logements dont les pièces sont, en moyenne, de petite surface (« logement ayant de petites pièces »). Les loyers de cette catégorie de logement ont ainsi diminué de 3 % après la mise en place du dispositif, alors que les loyers des autres catégories sont restés stables. Les logements ayant de petites pièces sont occupés par des ménages à plus faibles revenus et accueillent plus d'occupants, à surface identique.

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (Alur), la municipalité de Paris a mis en place, entre le 1<sup>er</sup> août 2015 et le 28 novembre 2017, un dispositif d'encadrement des loyers afin de limiter la hausse de ces derniers et de réduire le nombre de loyers nettement au-dessus des prix moyens du marché. Cette mesure limitait directement le niveau du loyer en fixant un plafond à ne pas dépasser, sauf à invoquer des caractéristiques exceptionnelles du bien en location. Elle s'appliquait uniquement aux nouveaux baux signés durant la période d'application (voir *Méthodologie et données*).

### LA PART DES LOYERS AU-DESSUS DU PLAFOND A DIMINUÉ AVEC L'ENCADREMENT

Les plafonds de loyer ont été calculés à partir des prix médians du marché locatif libre parisien (carte 1). Ainsi, fin 2015, le loyer d'un logement de deux pièces construit avant 1946 ne devait pas excéder 25,40 €/m<sup>2</sup> dans certains quartiers du nord-est de Paris, alors qu'il pouvait atteindre jusqu'à 33,70 €/m<sup>2</sup> dans certains quartiers du centre.

Carte 1 : plafonds de loyer à respecter en 2017 par quartier administratif, pour les deux-pièces construits avant 1946



Notes : les traits pleins les moins épais délimitent les différents quartiers et les traits pleins les plus épais marquent les limites de chaque arrondissement parisien. Par exemple, les baux signés en 2017 pour des logements de deux pièces construits avant 1946, situés dans le quartier d'Auteuil du 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris (quartier le plus au sud-ouest), doivent respecter des plafonds situés entre 26,8 et 28,6 €/m<sup>2</sup>.

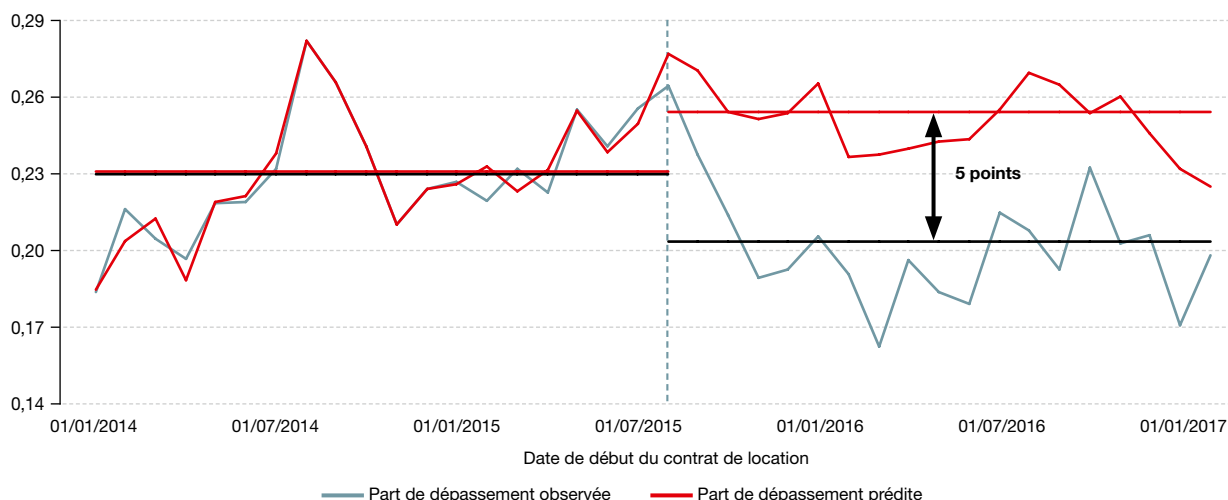
Source : ministère du Logement

## Encadrement des loyers à Paris : une contrainte plus forte pour certains logements

La part des loyers au-dessus des seuils fixés par l'encadrement a diminué à partir de la mise en place de la mesure d'encadrement mais elle est cependant restée significative. Elle s'est élevée à environ 20 % de l'ensemble des baux signés à partir du 1<sup>er</sup> août 2015 (*graphique 1*). Sur la même période, une modélisation des loyers conduit à

estimer que la part de dépassement aurait été de 25 % en l'absence d'encadrement toutes choses égales par ailleurs (le taux de dépassement est estimé par une modélisation logistique, voir *Méthodologie et données*). Ainsi, ce modèle conduit à estimer que l'encadrement a permis de réduire de 5 points la part de loyers supérieurs aux plafonds.

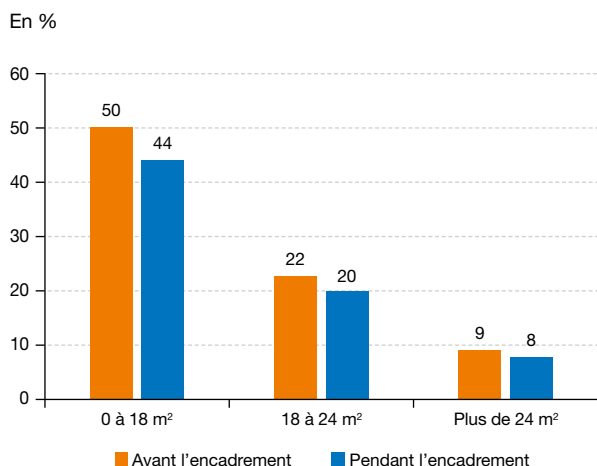
**Graphique 1 : effet de l'encadrement sur la part des loyers dépassant les plafonds**



Note : la probabilité de dépassement estimée correspond à la part des logements ne respectant pas l'encadrement si leurs loyers avaient été calculés à partir des conditions de marché pré-encadrement (valorisation des caractéristiques des biens inchangée et stabilité temporelle à partir de juillet 2015).

Source : bases de l'Olap

**Graphique 2 : part des loyers dépassant le plafond selon la surface moyenne par pièce, avant et pendant l'encadrement**



Note : la catégorie « 18 à 24 m² » correspond aux logements dont la surface divisée par le nombre de pièces est supérieure ou égale à 18 m² et strictement inférieure à 24 m².

Source : bases de l'Olap, ensemble des baux signés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 juillet 2015 pour le dépassement « avant l'encadrement » et ensemble des baux signés à partir du 1<sup>er</sup> août 2015 pour le dépassement « pendant l'encadrement »

### 44 % DES LOGEMENTS AYANT DE PETITES PIÈCES DÉPASSENT LES PLAFONDS

La surface rapportée au nombre de pièces est une caractéristique déterminante pour expliquer qu'un logement a un loyer supérieur au plafond. 44 % des logements dont la surface par pièce est inférieure à 18 m² dépassent ainsi les seuils définis par l'encadrement à partir du 1<sup>er</sup> août 2015. Cette part n'est que de 8 % pour les logements dont la surface par pièce est supérieure à 24 m² (*graphique 2*).

La méthode de calcul des plafonds de loyer explique ce résultat. En effet, le plafond ne distingue pas les logements en fonction de leur surface mais uniquement en fonction de leur nombre de pièces, et détermine ensuite le loyer de référence à partir de la médiane du loyer au m² pour l'ensemble des logements qui possède le même nombre de pièces (mais avec des surfaces potentiellement très différentes). Or, le loyer médian au m² diminue quand le nombre de pièces du logement augmente. Ainsi, par exemple, un logement d'une pièce de 30 m² dans le quartier de Saint-Germain-l'Auxerrois, dont la date de construction est antérieure à 1946, devait respecter en 2015 un plafond de 36,40 €/m², soit un loyer mensuel maximum de 1 092 €. À l'inverse, un même logement de 30 m², construit à la même époque et situé dans le même quartier, mais qui possède une petite chambre à part et est donc considéré comme un deux-pièces, devait respecter un plafond de 31,80 €/m², soit un loyer mensuel maximum de 954 €, de 13 % inférieur (*tableau 1*). Le propriétaire de ce logement est donc fortement pénalisé par le fait que son bien possède une

## Encadrement des loyers à Paris : une contrainte plus forte pour certains logements

faible surface par pièce. De ce fait, le propriétaire peut être incité à le décloisonner pour rentrer dans la catégorie des studios.

La part de dépassement a diminué après la mise en place de la mesure pour toutes les catégories. Elle baisse de 8 points pour les logements ayant de petites pièces et d'un point pour les logements à grandes pièces.

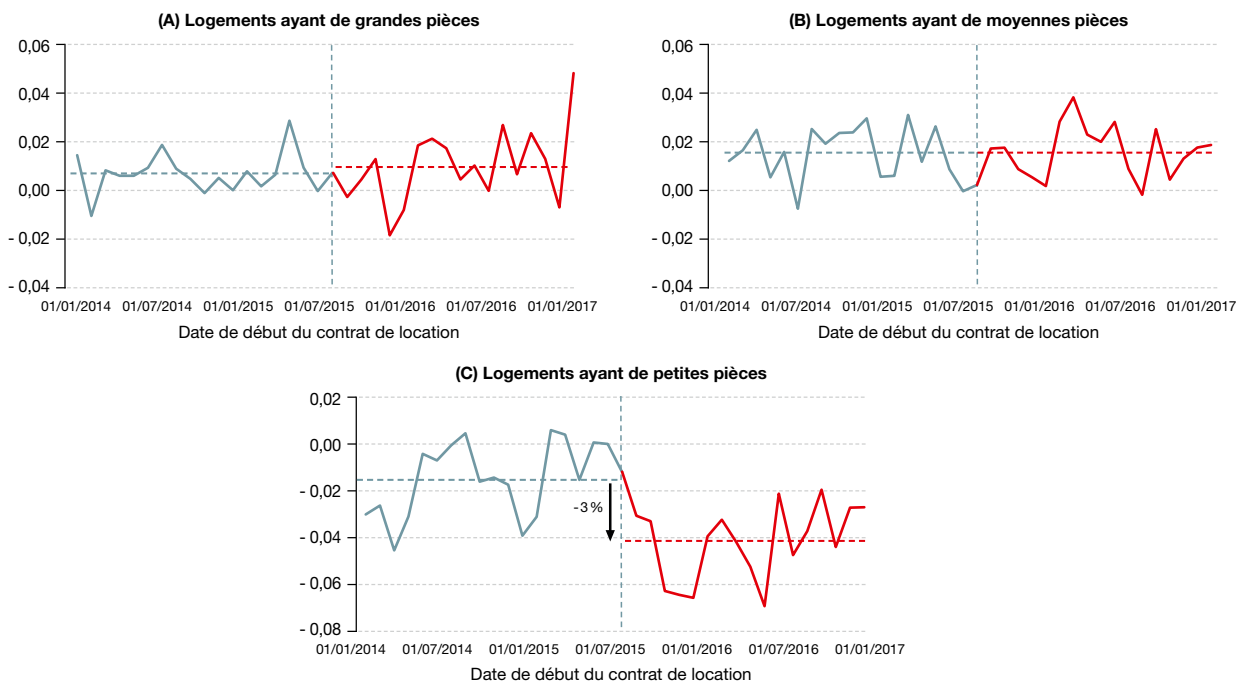
**Tableau 1 : exemple de logement ayant de petites pièces pénalisé par l'encadrement des loyers**

Quartier administratif	Saint-Germain-l'Auxerrois	Saint-Germain-l'Auxerrois
Époque de construction	Avant 1946	Avant 1946
Nombre de pièces	1	2
<b>Plafond</b>	<b>36,40 euros le m<sup>2</sup></b>	<b>31,80 euros le m<sup>2</sup></b>
Surface	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Loyer maximum	1 092 euros	954 euros

### SEULS LES LOYERS DES LOGEMENTS À PETITES PIÈCES ONT DIMINUÉ APRÈS LA MISE EN PLACE DE L'ENCADREMENT, DE 3 %

Le montant du loyer dépend des caractéristiques du logement (surface, époque de construction, localisation...). Pour extraire la variation temporelle « pure » des loyers, l'influence des caractéristiques des biens a été neutralisée. La variation temporelle mesure donc l'évolution des loyers dans le temps, toutes choses égales par ailleurs. Elle a été calculée pour chaque mois sur la période de février 2014 à janvier 2017 pour les trois catégories de logements (logements à petites, moyennes ou grandes pièces). Seuls les loyers des logements ayant de petites pièces ont diminué après la mise en place de l'encadrement (- de 3 %) – (graphique 3), alors que les loyers des autres catégories de logement sont restés stables.

**Graphique 3 : variation temporelle « pure » des loyers pour chaque catégorie de logement**



Note : les pointillés bleus correspondent au niveau moyen des effets fixes sur la période pré-encadrement et les pointillés rouges à la moyenne sur la période d'encadrement.

Note de lecture : - 0,02 correspond à une évolution négative de 2 % par rapport au niveau des loyers de juillet 2015.

Source : bases de l'Olap

### LES LOGEMENTS AYANT DE PETITES PIÈCES SONT OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES À PLUS FAIBLES REVENUS

Étant donné que les logements ayant de petites pièces sont les plus contraints par l'encadrement et que les loyers correspondants sont les seuls à avoir diminué, il est intéressant de connaître la composition de ces logements, leur localisation et les caractéristiques de leurs occupants. Si l'étude de la répartition géographique ne fait pas apparaître de concentration particulière, l'analyse des caractéristiques sociodémographiques des occupants montre en revanche que les ménages

vivant dans les logements à petite surface par pièce ont en moyenne un revenu net par unité de consommation plus faible que ceux qui vivent dans des logements dont les pièces sont de plus grande surface (23 000 € contre respectivement 31 000 € et 43 000 € pour les moyennes et les grandes surfaces par pièce). Ceci est lié au fait que les logements qui disposent d'une faible surface par pièce peuvent, à surface comparable, satisfaire des ménages plus grands, i.e. des ménages avec un nombre d'unités de consommation plus important. Par exemple, une famille avec des enfants peut préférer un appartement avec une pièce supplémentaire pour le même nombre de mètres carrés, afin que les enfants puissent dormir dans

des chambres individuelles. Ainsi, les ménages locataires d'un logement à petites pièces dans le secteur libre disposent en moyenne de 21,6 m<sup>2</sup> par personne, contre 30,7 et 38,6 m<sup>2</sup> par personne pour les locataires de logements à moyennes et grandes pièces du parc libre.

L'encadrement des loyers à Paris, entre août 2015 et novembre 2017, a conduit, du fait des modalités d'encadrement choisis, à la baisse relative des loyers des appartements de petite surface par pièce, principalement occupés par des ménages à bas revenus. Ces nouveaux locataires ont donc vraisemblablement<sup>1</sup> un taux d'effort (ratio dépenses de logement sur revenu disponible) plus faible que ceux ayant emménagé avant la réforme. Il est également possible que les « petites pièces » sortent peu à peu du parc locatif libre, du fait de la baisse du rendement locatif, ou encore que le parc de logements se déforme si des propriétaires de petites surfaces par pièce décident de supprimer des cloisons pour réduire le nombre de pièces.

Alors que le dispositif d'encadrement des loyers avait pris fin en novembre 2017, il a été reconduit de manière expérimentale à Paris, pour une durée de cinq ans, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, en application de la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) du 23 novembre 2018. Le dispositif peut également être appliqué dans toute commune de zone tendue qui en fait la demande. Il sera intéressant d'évaluer, au cours de cette période expérimentale, si la baisse de certains loyers entraîne le retrait de biens du marché.

<sup>1</sup> En supposant que ces nouveaux locataires n'aient pas des revenus plus faibles que ceux qui louaient des logements équivalents avant la réforme.

## MÉTHODOLOGIE ET DONNÉES

Durant la période d'application de l'encadrement, tout nouveau contrat de location ou renouvellement explicite de bail rentrait dans le champ de l'encadrement et son loyer était donc limité. Plus précisément, des loyers de référence, correspondant aux médianes des loyers au m<sup>2</sup> par quartier administratif, nombre de pièces et période de construction de l'immeuble, ont été calculés chaque année par un observatoire local des loyers. Les nouveaux baux ne devaient pas excéder un plafond qui était fixé comme étant égal au loyer de référence majoré de 20 % (carte 1). Certains propriétaires pouvaient appliquer un complément de loyer pour dépasser ce plafond, lorsque le bien immobilier présentait des « caractéristiques de confort ou de localisation exceptionnelles ».

Les données sur les loyers utilisées dans cette publication proviennent d'une nouvelle enquête, prévue par la loi Alur et conduite par l'Observatoire des loyers de l'agglomération

parisienne (Olap). L'enquête, basée sur un échantillon annuel d'environ 45 000 logements parisiens, collecte des informations sur leur loyer et les déterminants de celui-ci (adresse, surface, date d'entrée dans le logement...). Elle concerne tous les logements loués vides, occupés à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux. L'enquête n'a pas pour objectif d'être représentative mais elle concerne une part significative du parc (environ 11 % du parc locatif loué vide est enquêté chaque année). Les données issues des collectes de 2015, 2016 et 2017 par l'Olap ont été mobilisées pour l'étude, soit, après suppression des doublons pour les logements présents dans plusieurs millésimes, un échantillon de 90 641 logements du parc locatif parisien.

Pour mesurer l'impact de l'encadrement des loyers sur le nombre de logements qui dépassent les plafonds, un modèle logistique permettant d'expliquer la variable de dépassement est d'abord estimé sur la période antérieure à l'encadrement. À partir des résultats de ce modèle, un taux de dépassement théorique est prédit sur la période d'encadrement. Il correspond au dépassement qui aurait été observé si l'encadrement n'avait pas été mis en place. Les principales variables explicatives retenues sont la surface par pièce et le nombre de pièces du logement, mais aussi d'autres variables qui servent à déterminer le plafond du loyer (époque de construction, secteur géographique, année et mois du bail) et des variables d'environnement, comme la distance à la station de métro la plus proche. La composante temporelle est celle estimée pour le mois précédant l'encadrement, soit juillet 2015<sup>2</sup>. Le taux de dépassement prédit par le modèle est calculé en effectuant la moyenne des probabilités de dépassement estimées sur l'ensemble des baux concernés par l'encadrement des loyers. Une autre méthode utilisant les composantes « mois et année », estimées sur la période pré-encadrement, donne des résultats similaires.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Cette étude a fait l'objet d'un document de travail, disponible sur le site du SDES, qui présente la méthodologie détaillée.

- *Encadrement des loyers à Paris : les logements à petites pièces plus contraints que les autres – Rapport détaillé, CGDD/SDES, Document de travail, n° 47, juillet 2020, 71 p.*

Louis MALARD et Mathilde POULHES, SDES\*

\*au moment de la rédaction de la publication

<sup>2</sup> Une hypothèse alternative conduisant à fixer uniquement l'effet fixe annuel à son niveau de l'année 2015 modifie très peu les résultats.

Dépôt légal : juillet 2020  
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot  
Rédacteur en chef : Lionel Janin  
Coordination éditoriale : Céline Blivet  
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours

# Commissariat général au développement durable

Service des données et études statistiques  
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction  
Tour Séquoia  
92055 La Défense cedex  
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

