



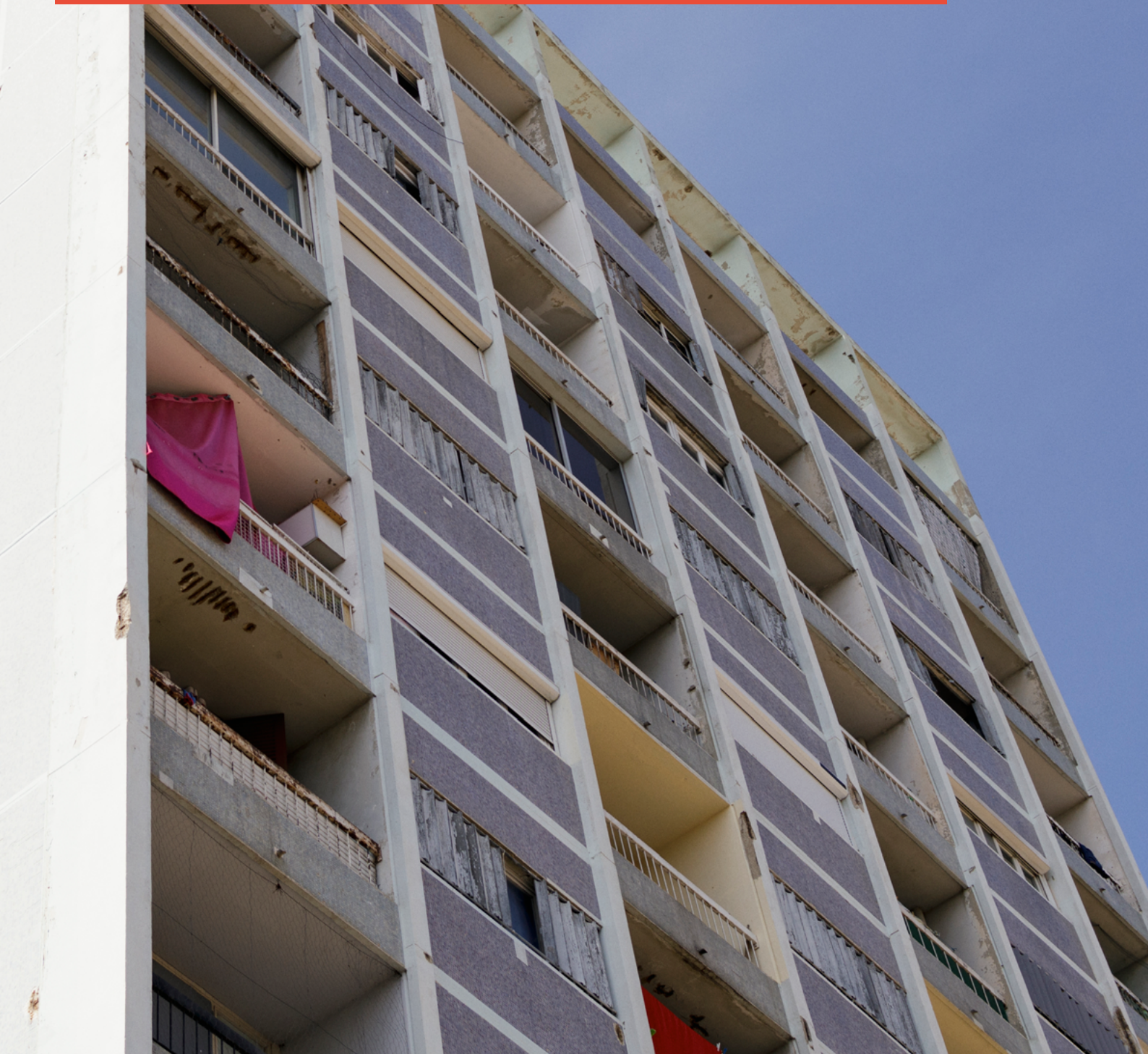
FONDATION  
Abbé Pierre

30  
ANS  
D'ACTIONS

2<sup>ÈME</sup> BAROMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

## ENCADREMENT DES LOYERS

LE DISPOSITIF S'AMÉLIORE MAIS LA LOI  
N'EST PAS ENCORE ASSEZ APPLIQUÉE





**A**lors que la rentrée universitaire s'avère coûteuse, la recherche d'un logement locatif privé dans les grandes villes est souvent compliquée, en raison notamment du manque de logements disponibles et du niveau élevé des loyers exigés. Pour aider les locataires, de plus en plus de villes encadrent les loyers, pour éviter qu'ils dépassent les plafonds calculés par quartier. Cet encadrement, mis en œuvre à Paris depuis 2019, est appliqué de manière encore très inégale, puisque 31 % des annonces analysées par notre observatoire cette année y dépassent le loyer-plafond légal. Point positif, la tendance est à l'amélioration de 4 points par rapport à l'an dernier (35 %). Pour la première fois, des données sont également disponibles pour les territoires de Lille, Plaine-Commune, Est-Ensemble, Lyon-Villeurbanne et Bordeaux, qui montrent un respect très inégal de l'encadrement des loyers. L'heure est désormais au renforcement du contrôle du respect de cette loi utile mais trop longtemps négligée par l'Etat.

Grâce à un outil de mesure simple et utile aux locataires, l'extension informatique « [encadrement](#) », la Fondation Abbé Pierre et la Ville de Paris proposent la seconde édition du **baromètre annuel 2022 du respect de l'encadrement des loyers**.

L'extension « [encadrement](#) » permet de déterminer, pour chaque annonce de logement locatif publiée en ligne, 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 10 000 annonces recensées entre août 2021 et août 2022, 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.

## 31 % DE LOYERS NON CONFORMES À PARIS : 4 POINTS DE MOINS EN UN AN

Entre août 2021 et août 2022 à Paris, 31 % des logements dépassaient les plafonds de loyer légalement fixés. Ce résultat encore très insatisfaisant est tout de même en progression puisque le taux était de 35 % l'année précédente. Ce taux de dépassement correspond à d'autres estimations avancées par différents professionnels du secteur.

À noter qu'une annonce qui dépasse les plafonds autorisés n'est pas forcément 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).

### PARIS



## À LILLE, LYON ET EN BANLIEUE PARISIENNE, UN RESPECT TRÈS DISPARATE

Dans les autres villes, pour lesquelles nous disposons pour la première fois de données, le respect de l'encadrement est très inégal. Tout d'abord, à Lille, où l'encadrement s'applique pourtant depuis 2017, malgré une interruption en 2018-2019, les résultats sont préoccupants puisque 43 % des annonces dépassent les plafonds, le taux le plus important des territoires d'encadrement. Le taux d'annonces hors les clous est plus raisonnable dans des territoires nouveaux d'encadrement, à Lyon-Villeurbanne (36 %) ou Plaine Commune (33 %).

Il est même excellent à Est-Ensemble, avec 14 % d'annonces dépassant les plafonds de loyer, mais ce territoire de banlieue parisienne dispose encore de trop peu d'annonces analysées (138) pour tirer des conclusions à ce sujet. Même précaution à Montpellier, dont 37 % des 43 annonces analysées dépassent les plafonds.

### EST-ENSEMBLE



### LYON-VILLEURBANNE



### PLAINE-COMMUNE



### LILLE



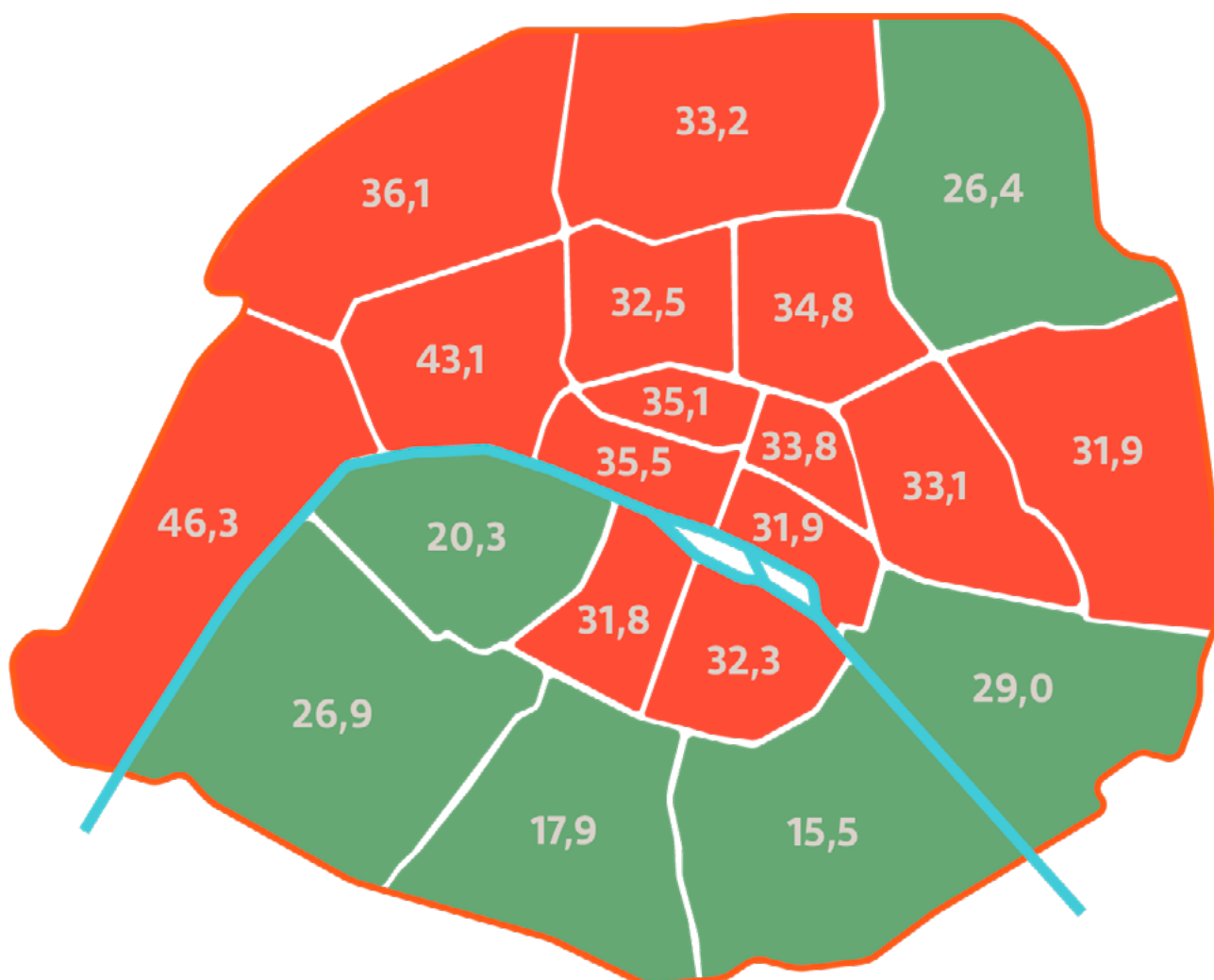
## UN DÉPASSEMENT MOYEN DE 192 € PAR MOIS À PARIS

À Paris, les annonces non conformes proposent un loyer dépassant les plafonds de loyer de 192 € par mois en moyenne (contre 196 € l'année précédente). Cette somme correspond donc à une ponction annuelle de plus de 2 300 € par an pour les locataires qui les subissent. Les dépassements les plus importants sont constatés dans les arrondissements les plus riches (8ème, 16ème), alors que les dépassements moins élevés sont le fait des 13ème et 14ème arrondissements. Dans les autres villes, les dépassements de loyer portent sur des montants légèrement inférieurs : 190 € à Lille, 148 € à Plaine-Commune ou à Lyon-Villeurbanne.

## 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 (13e) sont non conformes, contre 52 % à Saint-Ambroise (11e). 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 DE LOYER PAR ARRONDISSEMENT À PARIS

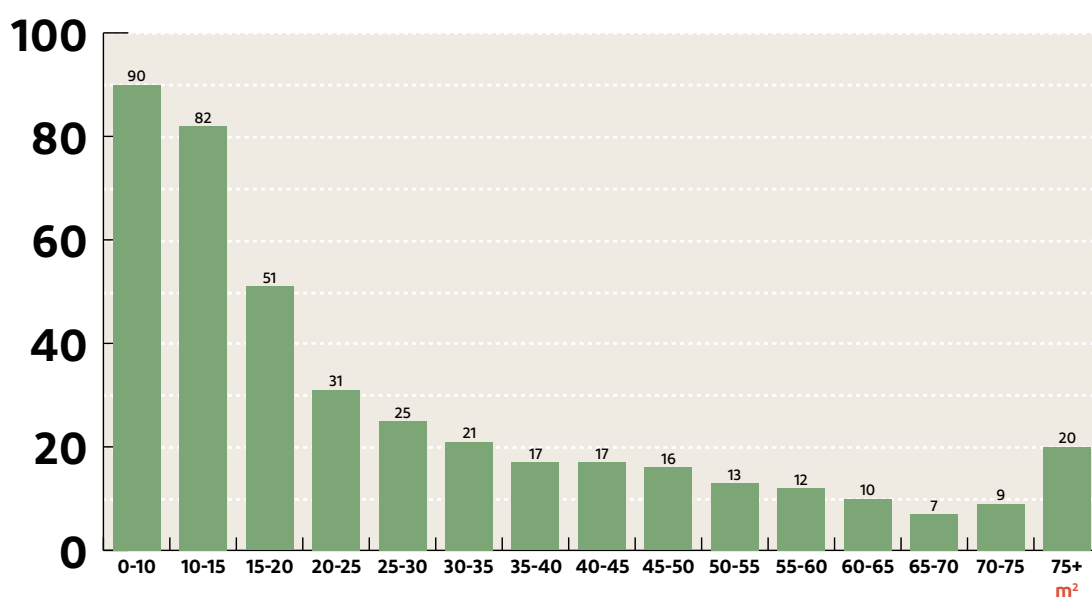


## UN MOINDRE RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR LES PETITS LOGEMENTS

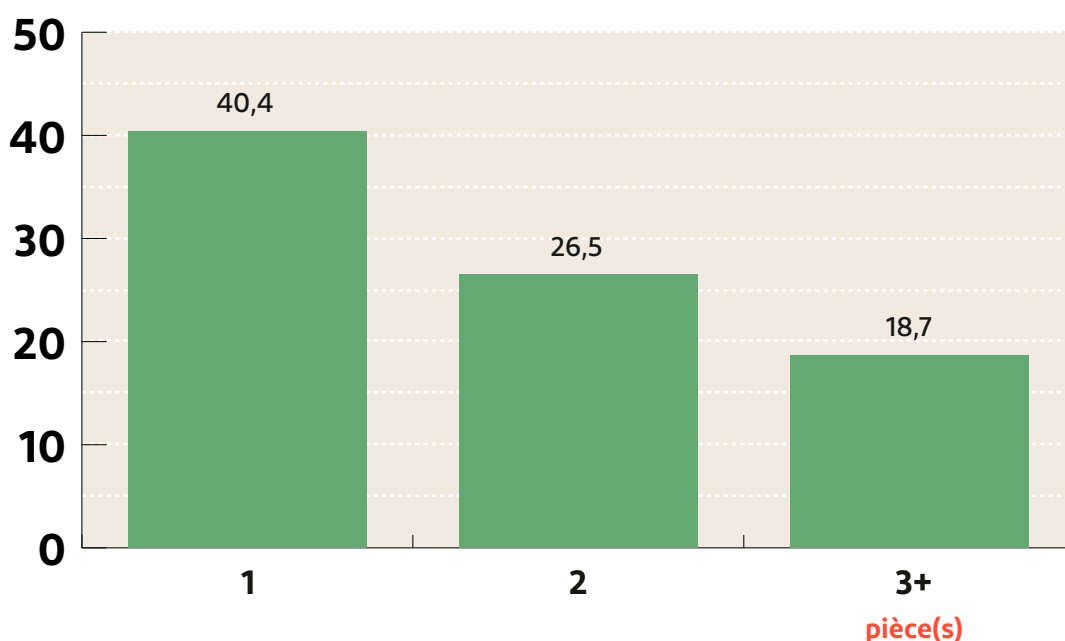
Traditionnellement, les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. On constate, dès lors, que les plus petits logements sont surreprésentés parmi les logements aux loyers non conformes. 68 % des logements de moins de 20 m<sup>2</sup> font apparaître des valeurs supérieures aux taux légalement fixés.

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

### POURCENTAGE DE DÉPASSEMENTS DE LOYER À PARIS SELON LA SURFACE



### POURCENTAGE DE DÉPASSEMENTS DE LOYER À PARIS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

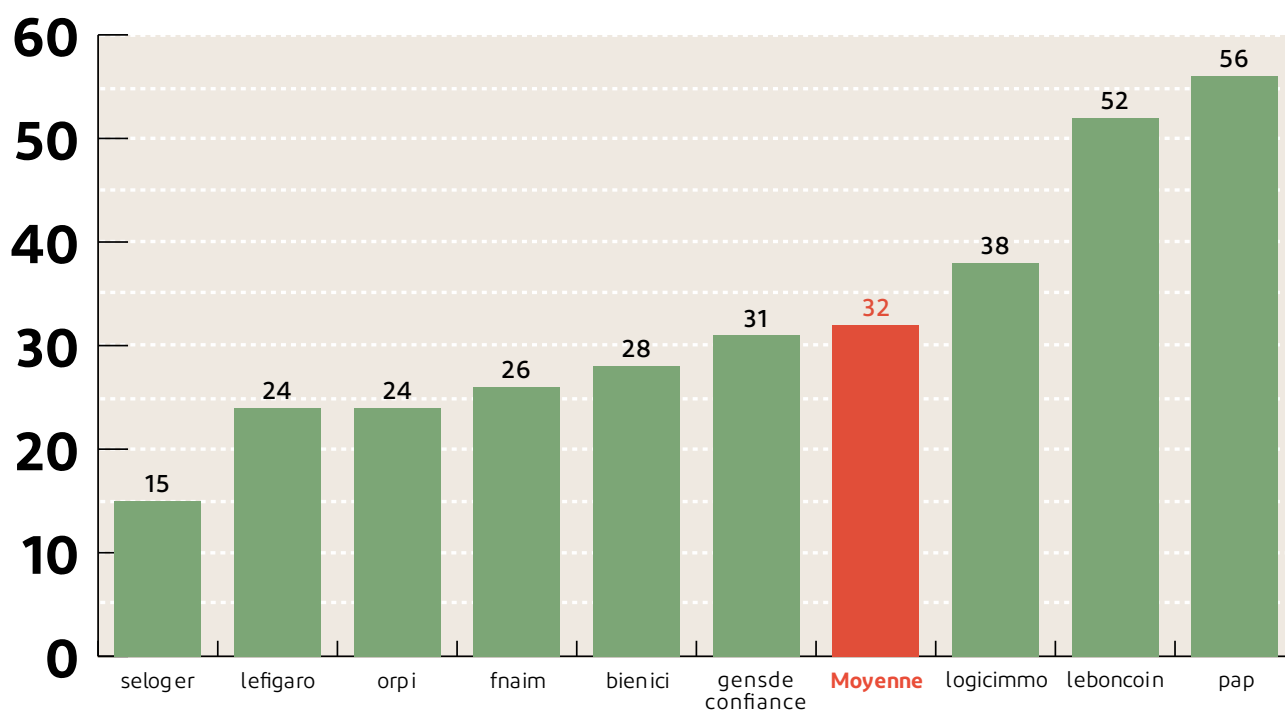


## CERTAINES PLATEFORMES ET AGENCES HÉBERGENT PLUS D'ANNONCES NON CONFORMES QUE D'AUTRES

On observe une forte disparité en fonction des différents sites d'annonces locatives, allant de 15 % d'annonces au-delà des plafonds de loyer pour SeLoger jusqu'à 56 % sur le PAP. Les évolutions par rapport à l'an dernier s'avèrent assez aléatoires : tandis que le premier site d'annonce analysé, SeLoger a divisé par deux la part de ses annonces non conformes, la dynamique inverse est constatée pour les annonces du Boncoin, qui a plus que doublé son taux d'annonces au-delà des plafonds.

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 D'ANNONCES NON CONFORMES SELON LE SITE INTERNET





## 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 1er 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'Etat en juin 2019.

Entre-temps, la loi ELAN (2018) a réintroduit, pour les collectivités volontaires, la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers basé sur le loyer médian des logements comparables (sur les critères du quartier, de l'année de construction, du nombre de pièces et du type de bail).

Ce dispositif s'applique aux baux signés depuis le 1er juillet 2019, qui ne doivent pas dépasser le loyer médian majoré de 20 %.

Au-delà, 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 trois 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 réduire son loyer 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. Enfin, en cas de renouvellement de bail, un locataire peut demander une baisse de loyer au moins cinq mois avant la date de renouvellement de bail.

Récemment, l'encadrement a fait l'objet d'un certain renforcement. Depuis cette année, les annonces, y compris celles provenant des particuliers, doivent mentionner le loyer-plafond. L'expérimentation a également été prolongée de trois ans jusqu'à 2026, laissant plus de temps aux collectivités volontaires pour y candidater. De plus, la loi Pouvoir d'achat de l'été 2022 prévoit que les logements comportant au moins un défaut de confort ne pourront plus appliquer de complément de loyer. Il s'agit en particulier des logements passoires (DPE F ou G), disposant de toilettes sur le pallier, souffrant d'une mauvaise exposition, d'humidité, d'une installation électrique dégradée ou d'un vis-à-vis de moins de 10 mètres.

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



**L**e 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 effet, trop peu de locataires ont connaissance de la procédure et reculent souvent face à l'ampleur des démarches administratives et judiciaires. Entre juillet 2019 et juillet 2022, la Commission Départementale de Conciliation (CDC) de Paris avait ainsi reçu 454 signalements. Parmi eux, 353 dossiers ont été instruits, 286 ont donné raison au locataire et seulement 16 amendes ont été notifiées aux bailleurs, pour des montants allant de 300 à 8 365 €.

Il est donc nécessaire que tous les acteurs se mobilisent autour de l'accès aux droits des locataires et que l'Etat sanctionne des bailleurs qui dépassent les plafonds de loyer sans justification, en dressant systématiquement des amendes administratives. Depuis 2021, à la demande de la Ville de Paris, les autorités locales peuvent se charger du respect de l'encadrement. C'est l'occasion pour elles de mettre en place des équipes dédiées et de communiquer largement auprès de la population. À compter du 1er janvier 2023, la mairie de Paris récupère la compétence sur l'encadrement des loyers. Pour cette occasion, la ville de Paris va mettre en place un nouvel outil numérique permettant aux Parisiens de vérifier en direct si leur loyer respecte l'encadrement des loyers. Si ce n'est pas le cas, les locataires auront la possibilité de déposer directement leur dossier sur ce nouveau site et la ville de Paris s'occupera du reste. Ainsi, la délégation de compétence permettra de faciliter les démarches pour les locataires. La ville aura même la possibilité de prononcer les amendes à l'encontre des propriétaires. La ville et la métropole européenne de Lille ont mis en place un site dédié au signalement des baux qui dépassent les plafonds de loyers, afin de les vérifier, de mettre en demeure les propriétaires et de les transmettre à la préfecture pour dresser des amendes : <https://encadrement-loyers.lille.fr/signalement?origin=test>.

À Villeurbanne, la municipalité a demandé à la DGCCRF de contrôler les agences immobilières et de transmettre résultats à la Chambre de Commerce pour résiliation des cartes professionnelles des contrevenants. La métropole de Lyon enfin anime une brigade de contrôle de l'encadrement des loyers qui écrit à tout propriétaire en faute.

## ET MAINTENANT ?

L'encadrement des loyers s'est étendu récemment à certaines grandes villes en plus de Paris et Lille : les territoires de Plaine Commune en juin 2021 puis d'Est-Ensemble en décembre 2021, les communes de Lyon et Villeurbanne en novembre 2021, Montpellier et Bordeaux en juillet 2022. Cet outil leur est désormais accessible et fournira des données plus détaillées l'année prochaine pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif.

Cette extension est bienvenue mais reste insuffisante. L'encadrement devrait s'appliquer, comme le prévoyait la loi ALUR en 2014, à toutes les agglomérations tendues, à commencer par celles qui sont volontaires (Marseille, Grenoble, Grand Orly, Rennes...) mais auxquelles le gouvernement refuse la mise en œuvre de l'encadrement ou ne sont pas éligibles par décret (La Réunion).





*Être humain !*

## **DÉLÉGATION GÉNÉRALE**

3, rue de Romainville 75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 0w0

Fax : 01 55 56 37 01

## **MANUEL DOMERGUE**

Directeur des études  
mdomergue@fondation-abbe-pierre.fr

**fondation-abbe-pierre.fr**