

L'encadrement des loyers à Paris au deuxième semestre 2019 : 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 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 du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019 : 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

- Un arrêté préfectoral (n°IDF-2019-05-28-013) institue l'encadrement des loyers en niveau à Paris intra-muros à compter du 1^{er} juillet 2019.
- Il définit 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).
- Cet arrêté s'ajoute 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.

Un logement sur dix dans le champ de l'encadrement

Les contrats signés entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2019, 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 38 000 le nombre de logements concernés, ce qui représente 10 % de l'ensemble du parc locatif privé non meublé de la capitale. L'observatoire estime que moins de 2 % des baux arrivant à expiration sont des renouvellements explicites en 2019. Ainsi l'essentiel du champ est-il constitué d'emménagements.

Essentiellement des emménagements

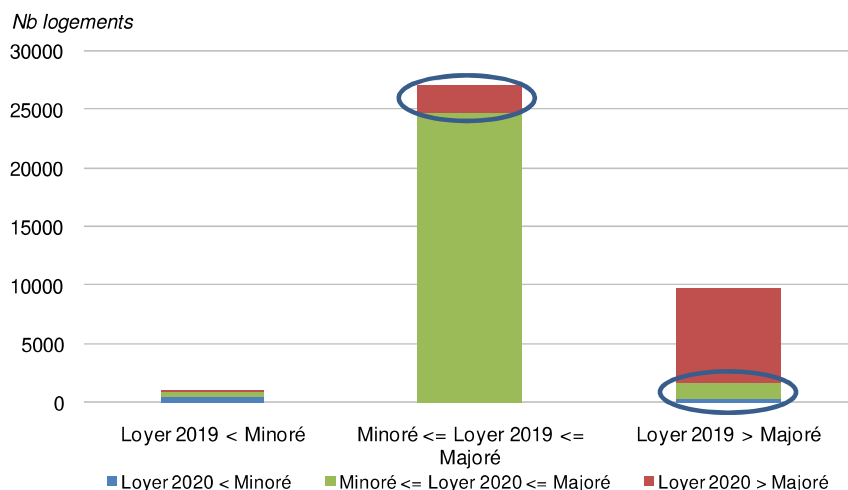
Sauf précision contraire la suite traite des seuls emménagements en 2019 représentés par un échantillon de 255 observations.

Un peu plus d'un loyer sur quatre au-dessus du plafond

28 % des loyers en dépassement

70 % des emménagements se sont conclus au 2^e semestre 2019 avec un loyer dans la fourchette, tandis que 28 % se sont loués au-dessus du plafond, contre 21-26 % sur la période 2015-2017 et 2 % en dessous du plancher, ce dernier résultat reposant sur peu d'observations.

Répartition des relocations selon la situation de leurs loyers 2019 et 2020



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

7 % des relocations avec un loyer antérieur (loyer 2019) au-dessus du plafond se sont conclues à un niveau de loyer dans la fourchette (partie verte de la 3^e barre), chiffre à interpréter néanmoins avec prudence compte-tenu du nombre réduit d'observations.

Inversement, 5 % des relocations dont le loyer 2019 était dans la fourchette, près de trois fois plus nombreuses, se situent en 2020 au-dessus (partie rouge de la 2^e barre).

Pour les loyers au-dessus du plafond, une hausse au 1^{er} semestre, une baisse au 2^e semestre

Les loyers initiaux (cad avant relocation) au-dessus du plafond ont baissé en moyenne de 3 % au 2^e semestre 2019 contre une hausse de 2,6 % au 1^{er} semestre 2019 (en supposant que l'encadrement se serait appliqué). Pour les loyers initialement dans la fourchette, les évolutions sont respectivement de + 4,5 % et + 3,6 %.

Ces résultats sont la preuve d'un effet incontestable, bien que modeste, de l'instauration de l'encadrement des loyers au 1^{er} juillet 2019.

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.

168 € 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 25 % des logements de 1 pièce qui ont un loyer 2020 au-dessus du plafond, 19 % pour les 2 pièces, 26 % pour les 3 pièces et 23 % 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 : sept cas sur dix en dépassement

Seules les très petites surfaces se démarquent : sept 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 168 € en moyenne pour un loyer plafond de 1 255 €, soit un total de 1 423 €, le dépassement représentant 12 % du total.

Les dépassements de loyer de 2019 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 2019...

Une simulation de l'application de l'encadrement à l'ensemble du parc, y compris baux en cours, et sur toute l'année 2019, a été faite en ramenant tous les loyers dans la fourchette.

... baisse globale de 18 € soit 1,6 %

Elle montre une baisse du loyer mensuel moyen début 2020 de 18 €, soit - 1,6 %.

Cette baisse est plus forte pour les nouveaux emménagés (- 2,8 %) que pour les locataires stables (- 1,3 %). Le loyer au m² début 2020 aurait été de 23,3 €/m² au lieu de 23,7 €/m².

Cette baisse globale se décompose en - 27 € pour les dépassements baissés au plafond et + 9 € pour les loyers remontés au plancher.

Conclusion : bilan l'encadrement à Paris du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019

Un effet réel mais modéré sur les loyers de relocation

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

A 28 %, la part des dépassements lors des emménagements est légèrement supérieure à celle de la période 2015-2017 (26 % en 2015, 23 % en 2016 et 21 % en 2017) et le dépassement moyen (168 €) se situe au niveau de celui constaté en 2016.

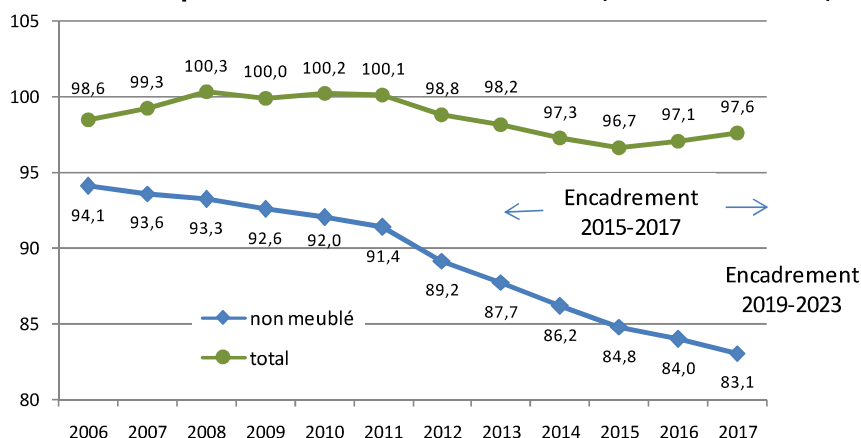
Même si on ne peut exclure une certaine saisonnalité des relocations et donc que les deux semestres ne soient pas strictement comparables, l'effet modérateur de l'encadrement est indéniable, bien que modéré, les loyers en dépassement ayant augmenté de 2,6 % lors des emménagements du 1^{er} semestre 2019.

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

Depuis plus d'une dizaine d'année, 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 période récente, il est vraisemblable que la crise du tourisme affectera le partage entre location libre meublée et location saisonnière.

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



Source : Insee – RGP99 et RP 2006 à 2017

Méthodologie et terminologie

- Etude limitée aux logements non meublés, soit un parc d'environ 380 000 unités, dont deux tiers de logements d'une et deux pièces et près de 60 % 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 comportant 3 854 observations pour Paris en 2020.

- 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.