

L'encadrement des loyers à Paris : des effets réels mais limités en 2015

Cette note présente les principaux résultats d'une étude réalisée par Geneviève PRANDI et Gaëlle COZ.

L'encadrement des loyers à Paris est effectif depuis le 1^{er} août 2015 et cette mesure de limitation des loyers se combine avec le décret annuel qui limite la hausse à l'IRL en cas de changement de locataire sauf cas particuliers comme notamment la réalisation de travaux importants.

L'Olap s'est appuyé sur une exploitation complémentaire de son panel représentatif pour étudier l'impact de l'encadrement des loyers du 1^{er} août au 31 décembre 2015 : part et caractéristiques des logements dont les loyers sont en deçà du loyer de référence minoré ou supérieurs au loyer de référence majoré et comprennent un éventuel complément de loyer.

Moins de 10 % des logements concernés en 2015

En raison des délais à respecter pour une action en diminution ou en augmentation de loyer à l'échéance du bail (reconduction tacite ou renouvellement), seuls les logements ayant accueilli un nouveau locataire entre le 1^{er} août et le 31 décembre sont dans le champ de l'encadrement, soit 34 700 unités représentant 9 % de l'ensemble du parc locatif privé non meublé de la capitale.

Le champ et les conditions de l'encadrement des loyers

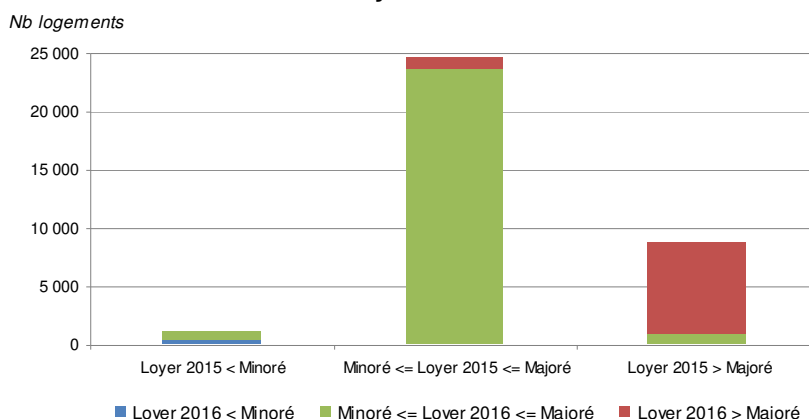
- Arrêté préfectoral instituant l'encadrement des loyers en niveau à Paris intra-muros à compter du 1^{er} août 2015.
- Cet arrêté s'ajoute au décret annuel de limitation de la hausse des loyers appliqué dans les 28 zones tendues dont l'agglomération parisienne.
- Définition dans l'arrêté préfectoral d'un loyer de référence, d'un loyer de référence majoré (plafond) et d'un loyer de référence minoré (plancher) pour les logements meublés et non meublés répartis en 224 cases : 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).
- L'encadrement s'applique aux nouveaux baux signés : nouveaux emménagés (relocations et premières locations) et renouvellements de baux. Les reconductions tacites à l'expiration du bail et les baux en cours ne sont pas concernés.
- Le bailleur peut appliquer un complément de loyer, s'il le justifie, au loyer de référence majoré.

La part de logements dont le loyer dépasse le loyer de référence majoré est stable à un quart environ du total mais l'encadrement des loyers a contribué à réduire l'ampleur des dépassements d'environ 40 €/mois en moyenne

Après le 1^{er} août, trois quarts des emménagements dans la fourchette...

73 % des emménagements se sont conclus avec un loyer dans la fourchette (entre le plancher et le plafond), contre 26 % au-dessus du plafond et 1 % en dessous du plancher. Cette répartition est très proche de celle des loyers avant relocation.

Répartition des relocations après le 1^{er} août selon la situation de leurs loyers 2015 et 2016



Ainsi seulement 11 % des relocations avec un loyer 2015 au-dessus du plafond (3^e barre) se sont faites à un niveau de loyer 2016 dans la fourchette (partie verte de la barre)

***... comme du 1^{er} janvier au 31 juillet...
... mais une forte
décélération de la hausse
entre les 2 périodes***

Cette répartition du loyer des nouveaux emménagés est très proche sur la période du 1^{er} janvier au 31 juillet, soit avant encadrement, mais avec une hausse de ces loyers plus élevée (+ 1,5 %) qu'après le 1^{er} août (+ 0,3 %). En se limitant aux loyers en dépassement l'évolution est de + 4,3 % avant le 1^{er} août contre – 3,7 % après.

La baisse de loyer mensuel en cas de dépassement est estimée à 40 € en moyenne depuis encadrement.

Il est rappelé que ces dépassements ne traduisent pas nécessairement un non respect de la loi et peuvent résulter de l'application d'un complément de loyer.

Méthodologie et terminologie

- Etude limitée aux logements non meublés, soit un parc d'environ 400 000 unités, dont deux tiers de logements d'une et deux pièces et plus de 60 % d'avant 1946.
- Exploitation complémentaire du panel de l'Olap actualisé annuellement au cours du 1^{er} trimestre (date de valeur des loyers : 1^{er} janvier) et comportant 5 500 observations pour Paris en 2016
- Complément de loyer : calculé en faisant la différence entre le loyer du logement et le loyer plafond de la case. En raison de l'imprécision relative de la mesure de la variable surface, seuls les suppléments d'au moins 50 € ont été retenus comme compléments de loyer effectifs.
- Loyer plafond : loyer de référence majoré (loyer de référence + 20 %)
- Loyer plancher : loyer de référence minoré (loyer de référence – 30 %)
- Fourchette : entre le loyer plafond et le loyer plancher

Les compléments de loyer sont à la fois plus fréquents et plus importants, en proportion du loyer total, pour les logements de 1 pièce.

Un effet relativement homogène sauf pour les 1 pièce

La part des logements touchés 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 de la classification retenue, en particulier du découpage géographique.

Les 1 pièce trois fois plus souvent au-dessus du plafond que les 4 pièces et plus

37 % des logements d'une pièce ont un loyer supérieur au plafond contre 12 % des 4 pièces et plus, et 21-22 % pour les 2 et 3 pièces.

Les 1 pièce en dépassement affichent un loyer au m² supérieur de 10 € en moyenne à celui des 1 pièce situés dans la fourchette – 35,9 €/m² contre 25,4 €/m² – et sont de plus petite taille (19 m² contre 27 m²).

Les deux pièces en dépassement sont aussi de plus petite taille – 38 m² contre 43 m² pour ceux dans la fourchette – et ont un loyer supérieur de 6 € (29,0 €/m² contre 23,1 €/m²).

Répartition en % des emménagements depuis le 1^{er} août 2015

	< plancher	Dans fourchette	> plafond
1 pièce	2	61	37
2 pièces	0	78	22
3 pièces	0	79	21
4 pièces et +	3	85	12

Trois logements de moins de 20 m² sur quatre en dépassement de plafond

Parmi les logements d'une pièce, ceux de moins de 20 m² ont un loyer dépassant le plafond dans 3 cas sur 4 alors que les plus de 20 m² ne sont que 16 % dans cette situation, part proche de celle des 2 et 3 pièces.

Les dépassements au sein des 1 pièce concernent donc majoritairement des chambres de service. Les logements en dépassement de moins de 20 m² ont un loyer moyen de 39,5 €/m² contre 31,8 €/m² pour ceux de plus de 20 m².

Des compléments de loyer représentant 16 % du loyer total

L'Olap ne peut apprécier le caractère légal ou non des compléments de loyer, calculés comme l'écart entre le loyer réel et le plafond.

Pour tenir compte de l'imprécision sur la mesure des surfaces, seuls les suppléments de loyer supérieurs à 50 € ont été retenus comme tels.

Le complément moyen est de 186 €, soit 16 % du loyer total de 1 164 € (978 € + 186 €) pour les logements concernés.

Les compléments moyens sont de 134 € pour les logements de 1 pièce (19 % du loyer total), 185 € pour les 2 pièces (15 % du loyer total) et 230 € pour les 3 pièces (14 % du loyer total).

Perspectives sur les effets à terme

A court terme, plus du tiers des logements concernés chaque année

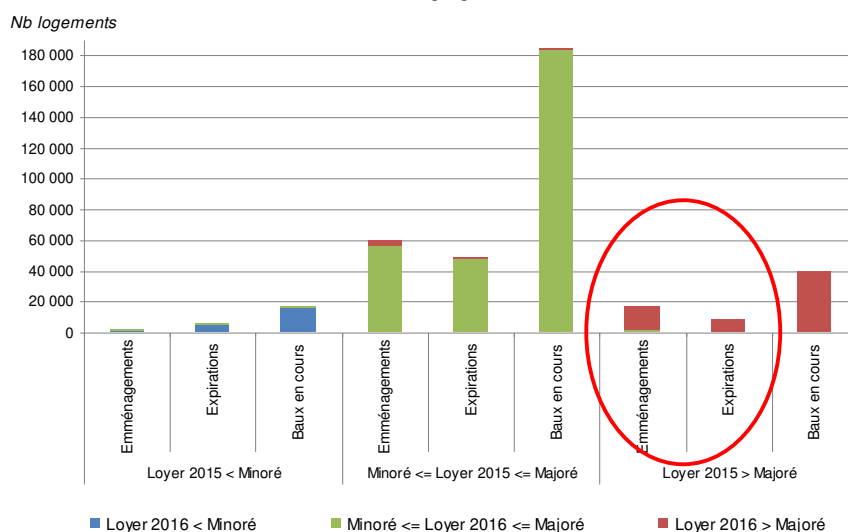
En année pleine, l'encadrement des loyers devrait toucher potentiellement plus du tiers des logements chaque année : 20 % de nouveaux emménagés et 15-16 % de baux arrivant à expiration dans l'année.

A moyen terme, sauf recours important aux compléments de loyer, la part des logements hors fourchette devrait se réduire.

Potentiellement le quart du parc affecté par l'encadrement des loyers...

Une simulation effectuée sur les données 2016 permet d'estimer que 18 % du parc (67 500 logements) a un loyer situé au dessus du plafond et 6 % (21 500) un loyer en dessous du plancher.

Répartition des logements selon la situation de leur bail début 2016



Lecture du graphique :

la partie rouge de chaque barre indique les logements dont le loyer 2016 est au dessus du plafond, la partie verte les logements dans la fourchette et la bleue ceux en dessous du plancher, les logements étant ventilés selon la situation de leur bail en 2015 et le niveau de leur loyer 2015 par rapport à la fourchette.

... mais seulement 9 % chaque année

En 2016, en excluant les baux en cours, non concernés par l'encadrement, ce sont 26 900 logements dont le loyer dépasse le plafond et 5 700 dont le loyer est inférieur au plancher (partie rouge des barres cerclées sur le graphique).

Des baisses substantielles mais aussi quelques hausses significatives à venir

Si tous les loyers étaient ramenés au plafond, sans complément de loyer, 7 % du parc verrait son loyer baisser en moyenne de 125 € par mois en cas d'emménagement et de 104 € en cas de renouvellement du bail.

A l'opposé, une frange très limitée du parc (1,5 %) pourrait en théorie voir son loyer augmenté au loyer plancher, soit une hausse moyenne de 164 € mensuel représentant près de 20 % du loyer actuel.