



**Idée reçue n°1 :** L'Encadrement des loyers ne produit aucun effet sur le niveau des loyers.

**En réalité**

984€ par an en moyenne, c'est la somme économisée par les locataires parisiens grâce à l'encadrement des loyers d'après une étude économétrique<sup>1</sup> réalisée par l'Atelier Parisien de l'Urbanisme et une équipe d'économistes du CESAER. Cette étude démontre que l'encadrement des loyers mis en œuvre sur le territoire parisien a permis une moindre augmentation des loyers de 5,2% du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2024. Si tous les bailleurs avaient respecté l'encadrement le dispositif aurait permis de contenir l'augmentation des loyers de 9,8%.

<sup>1</sup> Les effets de l'encadrement des loyers à Paris, avril 2024, APUR : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/effets-encadrement-des-loyers-paris>



**Idée reçue n°2 :** L'Encadrement des loyers contribue à réduire l'offre de logements locatifs.



**En réalité**

La note<sup>2</sup>, réalisée par l'entreprise spécialisée dans l'analyse des marchés immobiliers Price Hubble, a constaté que les baisses de volumes d'offre sont comparables entre les villes avec ou sans encadrement des loyers. Cette étude indique que la baisse de l'offre s'explique par d'autres phénomènes macro-économiques tels que la hausse des taux d'intérêts et l'impact en cascade de la contraction du marché immobilier notamment. L'explosion des meublés touristiques illégaux est également un des facteurs principaux de l'assèchement de l'offre<sup>3</sup>. A Paris, la baisse de l'offre locative est liée à une forte croissance des résidences secondaires et des logements vacants qui représentent 262 000 logements occupés en 2022 (19% de logements)<sup>4</sup>.



**Idée reçue n° 3 :** L'Encadrement des loyers fixe des prix déconnectés du marché et entraînent une perte de revenu préjudiciable aux propriétaires.



**En réalité**

Les loyers plafonds<sup>5</sup>, fixés annuellement par le Préfet, sont établis sur la base des loyers des logements nus constatés à la relocation (baux signés) au cours des deux années précédentes en fonction des caractéristiques du logement (typologie, quartier, année de construction, vide ou meublé), données collectées par l'OLAP<sup>6</sup>. Un loyer médian est ainsi calculé, majoré de 20 % pour définir le loyer plafond. En ce sens, ce seuil correspond au loyer du marché et respecte la diversité des biens immobiliers tout en laissant une marge de majoration tout à fait raisonnable. A noter que les loyers de référence fixés par le Préfet intègrent une majoration pour les logements meublés (entre 12% et 13% du loyer médian d'un logement vide par an). L'encadrement des loyers fixe raisonnablement une limite à la rentabilité d'un bien car le logement n'est pas un bien spéculatif comme un autre, il est un droit fondamental.

---

<sup>2</sup> Note « Encadrement des loyers : solution ou problème pour le marché locatif ? », Loeiz Bourdic, Chief Product Officer, Price Hubble, Real Data Series #9, octobre 2024 : <https://www.pricehubble.com/fr/pricehubble-news/encadrement-loyers-impact-marche-locatif/>

<sup>3</sup> Près de 62 000 annonces en septembre 2024 et 32% des annonces sont le fait de multi-loueurs à Paris en 2024 contre 21% en 2020, 27% en 2022 - Données 2024 produites par l'Atelier Parisien d'Urbanisme

<sup>4</sup> Rapport « Les logements inoccupés à Paris », APUR, décembre 2023

<sup>5</sup> Loyer de référence majoré

<sup>6</sup> Les données analysées par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) sont celles transmises par les professionnels de l'immobilier dans le cadre de leur activité. Ils reflètent la réalité du marché.



**Idée reçue n°4 :** L'Encadrement des loyers est une atteinte au droit de propriété.

**En réalité**

Le Conseil constitutionnel<sup>7</sup> dans le cadre du contrôle de constitutionnalité du dispositif d'encadrement des loyers a déclaré le dispositif conforme à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789 fixant le droit de propriété. L'encadrement des loyers n'est donc pas une atteinte au droit de propriété. Il permet, dans les territoires où le marché immobilier est particulièrement tendu (foncier rare, forte demande par rapport à l'offre locative disponible, prix de l'immobilier élevé, etc.), de s'assurer que l'évolution des loyers restent suffisamment raisonnable pour permettre aux personnes et familles travaillant dans la commune de se loger.



**Idée reçue n°5 :** L'Encadrement des loyers est un frein à l'investissement locatif et à l'entretien des logements.

**En réalité**

Au-delà de la plus-value certaine dont bénéficie tout acheteur d'un bien parisien, l'investissement locatif à Paris offre un rendement locatif entre 3% et 5% selon le quartier et le nombre de pièces du logement, 4,1% en moyenne<sup>8</sup> dépassant largement les rendements offerts par les livrets d'épargne réglementés. Cet investissement se trouve consolidé par la tension locative extrême sur le territoire parisien. Parallèlement, on assiste à une concentration de la propriété des logements. Ainsi, les ménages propriétaires d'au moins 5 logements représentent 3,5% des ménages et détiennent à eux seuls 50% des logements mis en location<sup>9</sup>. Dans la mesure où, en moyenne, il faut compter entre 10 à 20 ans pour rentabiliser son investissement immobilier à Paris, la grande majorité des biens acquis sont rapidement rentabilisés par les investisseurs locatifs. Comme tout bien amortissable, un logement ou un immeuble s'entretient pour éviter sa dépréciation et une perte de valeur à la revente. Par ailleurs, la mise à disposition d'un logement décent et l'entretien de certains éléments du logement donné à bail, font partie des obligations de tout bailleur telles que prévues par la loi du 06 juillet 1989<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Conseil constitutionnel, Décision n°2014-691 DC du 20 mars 2014

<sup>8</sup> Plusieurs acteurs de l'immobilier présentent les rendements locatifs en cas d'acquisition à Paris : ParisEstimation (<https://www.parisestimation.com/rendement> by Credit Agricole, article du 15 janvier 2025 « Encadrement des loyers : quel rendement locatif à Paris ? » (<https://e-immobilier.credit-agricole.fr/conseils/reglementation/encadrement-des-loyers-quel-rendement-locatif-paris>); Le Revenu, votre expert financier – article du 1er avril 2025 (<https://www.lerevenu.com/investir-immobilier/prix-et-tendances/immobilier-quelles-sont-5-villes-les-plus-rentables-face-paris-avril-2025/>)

<sup>9</sup> France, portrait social, Insee, Édition 2021

<sup>10</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986



**Idée reçue n°6 :** L'Encadrement des loyers est inutile car l'augmentation des loyers est encadrée par l'IRL.

**En réalité**

L'application de l'Indice de révision des loyers (IRL) est indépendante et complémentaire à l'encadrement des loyers. Il s'agit de deux mécanismes légaux distincts. L'application de l'IRL permet au propriétaire d'augmenter annuellement le montant de son loyer en application d'un indice déterminé par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) afin de suivre l'inflation en France et l'évolution des coûts liés à l'entretien du logement. Cet indice a pour objectif de limiter l'évolution du montant du loyer initialement fixé par contrat, là où l'encadrement des loyers vise à limiter la fixation d'un montant de loyer excessif à la signature du contrat. Ces deux mécanismes s'appliquent distinctement lors de la vie du contrat.



**Idée reçue n°7 :** L'Encadrement des loyers est inutile à Paris car les ménages parisiens ont de hauts revenus.

**En réalité**

Si la Ville de Paris mobilise des moyens très importants en faveur de l'accès au logement social et abordable depuis de nombreuses années<sup>11</sup>, les ménages sont obligés de se tourner vers le marché locatif privé pour être logés dans un contexte de décorrélation croissante entre revenus et coût de la vie. A Paris, en 35 ans, le prix à l'achat des appartements a été multiplié par 7,8 et les loyers dans le secteur privé par 6,5, contre 4,6 pour les revenus des Parisiens<sup>12</sup>. Ainsi, les ménages les plus modestes majoritairement locataires, consacrent en moyenne plus de 30 % de leur budget pour se loger<sup>13</sup>. Dès lors, la mise en œuvre d'un dispositif tel que l'encadrement des loyers apparaît primordial afin de ramener le taux d'effort des locataires à un seuil raisonnable. A plus grande échelle, l'encadrement des loyers participe, aux côtés de la régulation des meublés de tourisme, au maintien d'une offre locative abordable dans le parc privé adaptée aux besoins de toutes et tous (familles, couples, célibataires, étudiants, retraités, travailleurs clefs, etc.) et contribue à la mixité sociale et à la pérennité des équipements et services publics (écoles, collèges, commerces). Paris doit rester une ville habitée et habitable, loin de l'image de « ville-musée » qui ne serait réservée qu'aux touristes ou aux plus riches.

<sup>11</sup> Entre 2001 et 2023, 123 887 logement sociaux financés permettant de passer d'un taux SRU de 13,41€ à 23,7% en 2023.

<sup>12</sup> « Les classes moyennes à Paris, éléments d'analyse et mise en perspective », APUR, Janvier 2020

<sup>13</sup> Note « Revenus et patrimoine des ménages - Les dépenses en logement des ménages » Édition 2021

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304>