



# Pour la pérennisation de l'ENCADREMENT DES LOYERS

***BILAN DE L'ACTION PARISIENNE***

*1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 AU 31 MARS 2025*



## Sommaire

**01**

Paris, un territoire aux nombreux enjeux

**02**

L'encadrement des loyers, outil d'une politique du logement parisienne intégrée

**03**

L'encadrement de loyers à Paris, ça marche !

**01**

**Paris, un territoire  
aux nombreux enjeux**

---

## CONTEXTE PARISIEN > LA POPULATION PARISIENNE

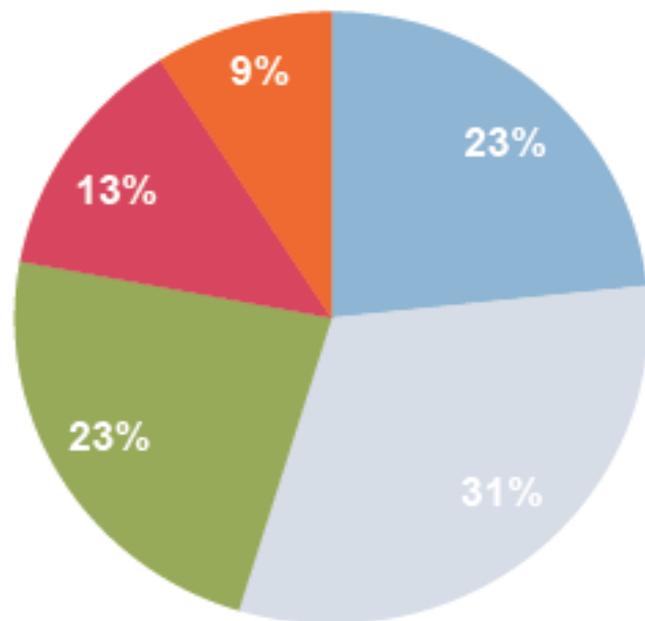
- **2,146 millions d'habitants**
- 1,132 million de ménages (foyer)
- **Revenu médian disponible des ménages par UC/mois : 2 400€**
- **1,4 million de logements** (81% de résidences principales)
- **699 462 locataires** dont 71% dans le parc privé
- Organisation du territoire : **17 arrondissements**



Sources : Insee, RP2020, exploitations principales et complémentaires, géographie au 01/01/2023

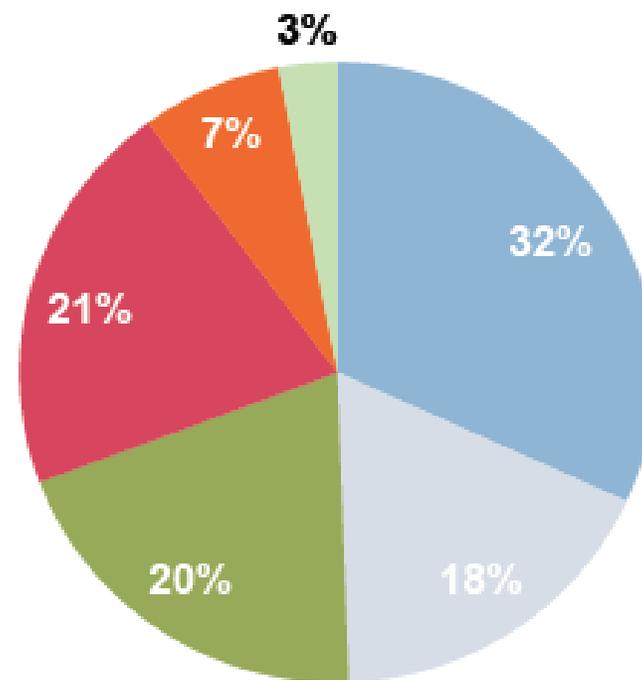
# CONTEXTE PARISIEN > LE PARC DE LOGEMENTS PARISIEN

## Répartition des résidences principales par type de pièce



■ 1P ■ 2P ■ 3P ■ 4P ■ 5P+

## Répartition selon l'ancienneté du parc



■ Avant 1919 ■ 1919-1945 ■ 1946-1970  
■ 1971-1990 ■ 1991-2005 ■ 2006-2017

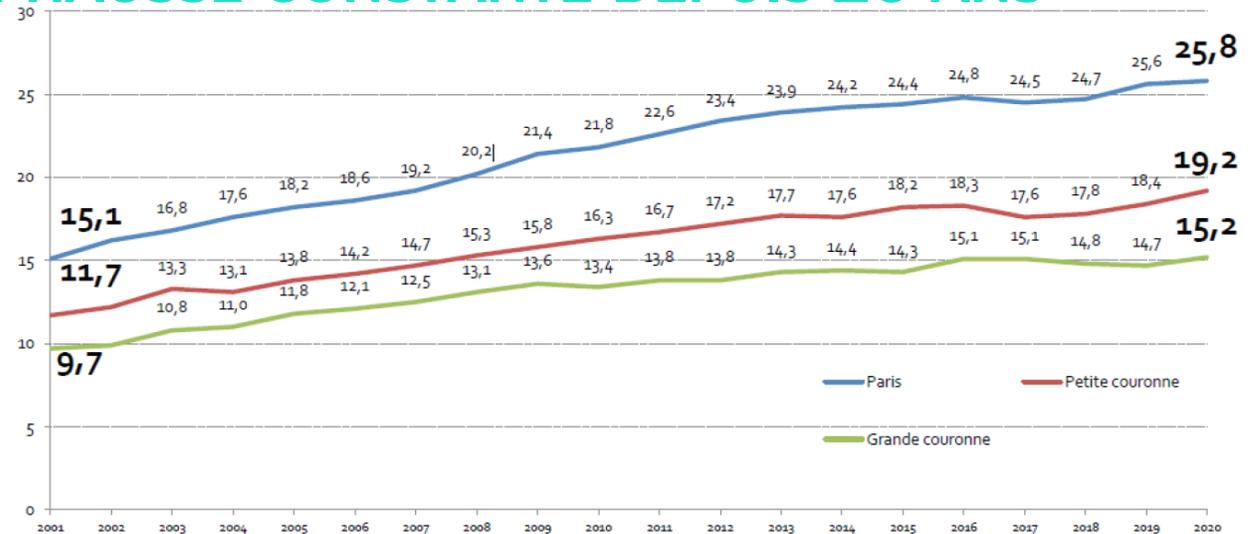
→ **40%** des logements parisiens **ont plus de 100 ans**  
→ **75%** des logements parisiens ont **plus de 50 ans**

Sources : Insee, RP2020, exploitations principales et complémentaires, géographie au 01/01/2023

# CONTEXTE PARISIEN > DES PRIX EN HAUSSE CONSTANTE DEPUIS 20 ANS

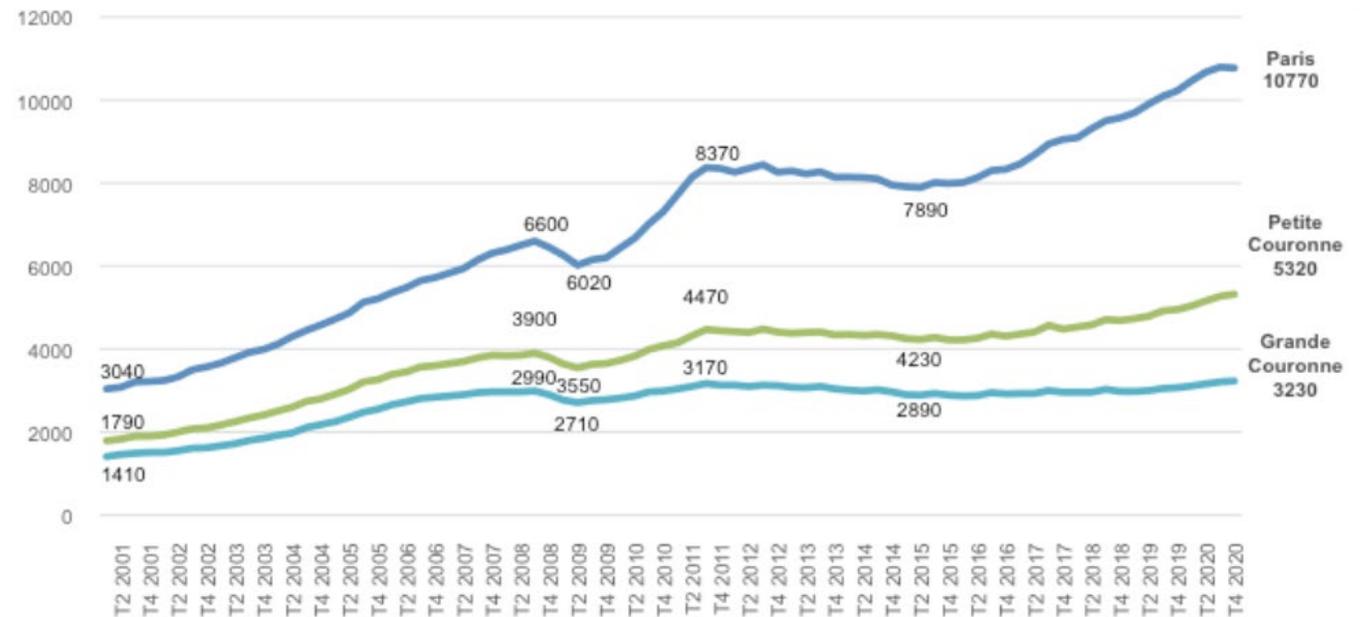
## Evolution des **prix à la location** des logements à Paris

Source : Diagnostic général préliminaire à la révision du PLU parisien, APUR, oct. 2021



## Evolution des **prix de vente** des logements anciens à Paris

Source : Diagnostic général préliminaire à la révision du PLU parisien, APUR, oct. 2021



→ **Forte tension** entre l'offre et la demande

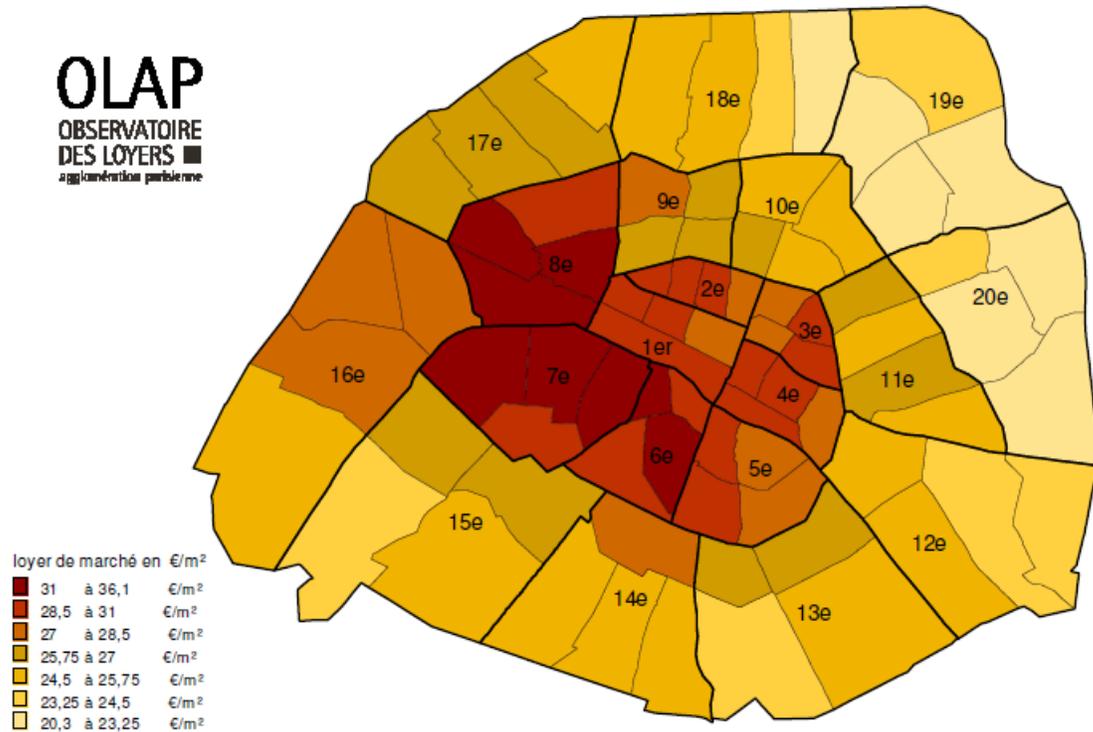
# UN MARCHÉ EN FORTE TENSION

## DES DISPARITÉS DE PRIX ENTRE LES ARRONDISSEMENTS

### Marché de la location

Loyer médian de marché en €/m<sup>2</sup> par quartier parisien au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour les appartements de deux pièces

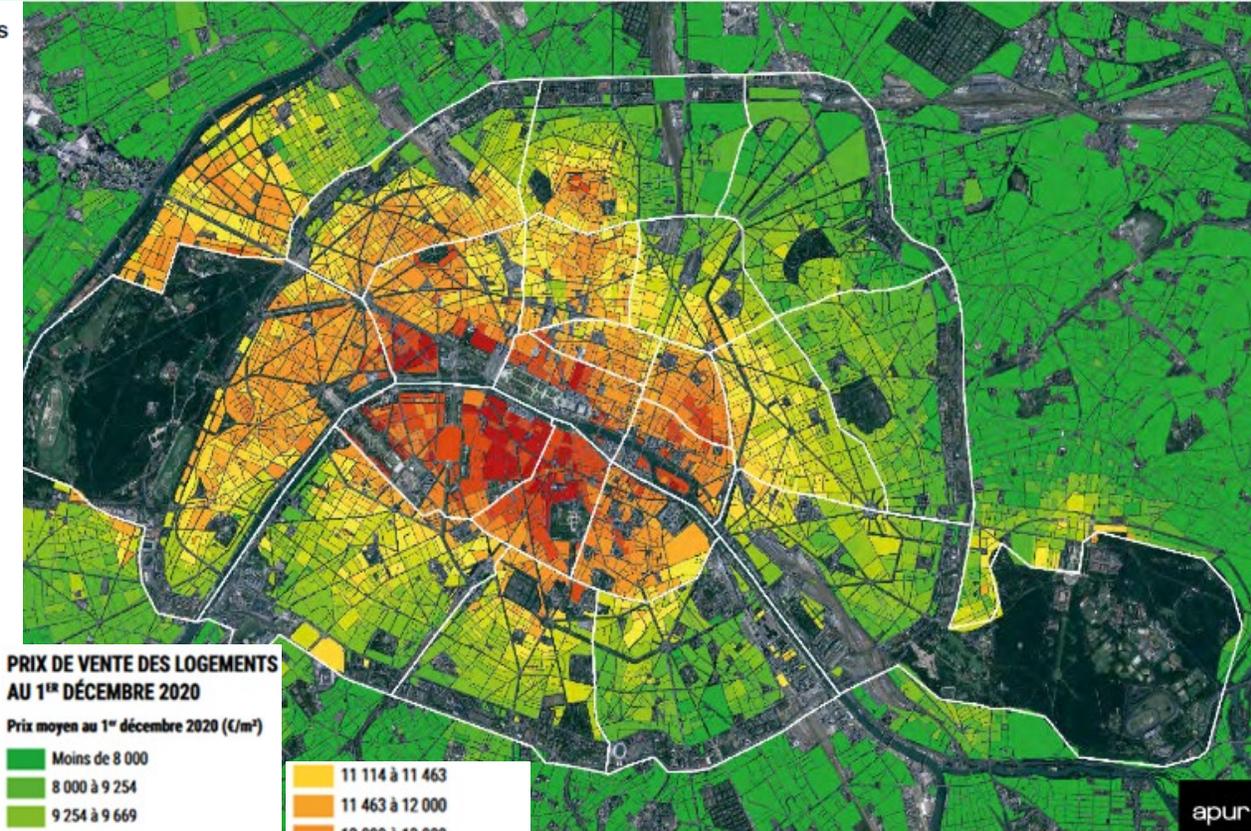
**OLAP**  
OBSERVATOIRE  
DES LOYERS  
agglomération parisienne



Source : Modèle MELoDEM selon méthodologie validée par le Cnis (avis du 27 mars 2013 renouvelé le 28 février 2020)

Source : site internet OLAP

### Marché de la vente

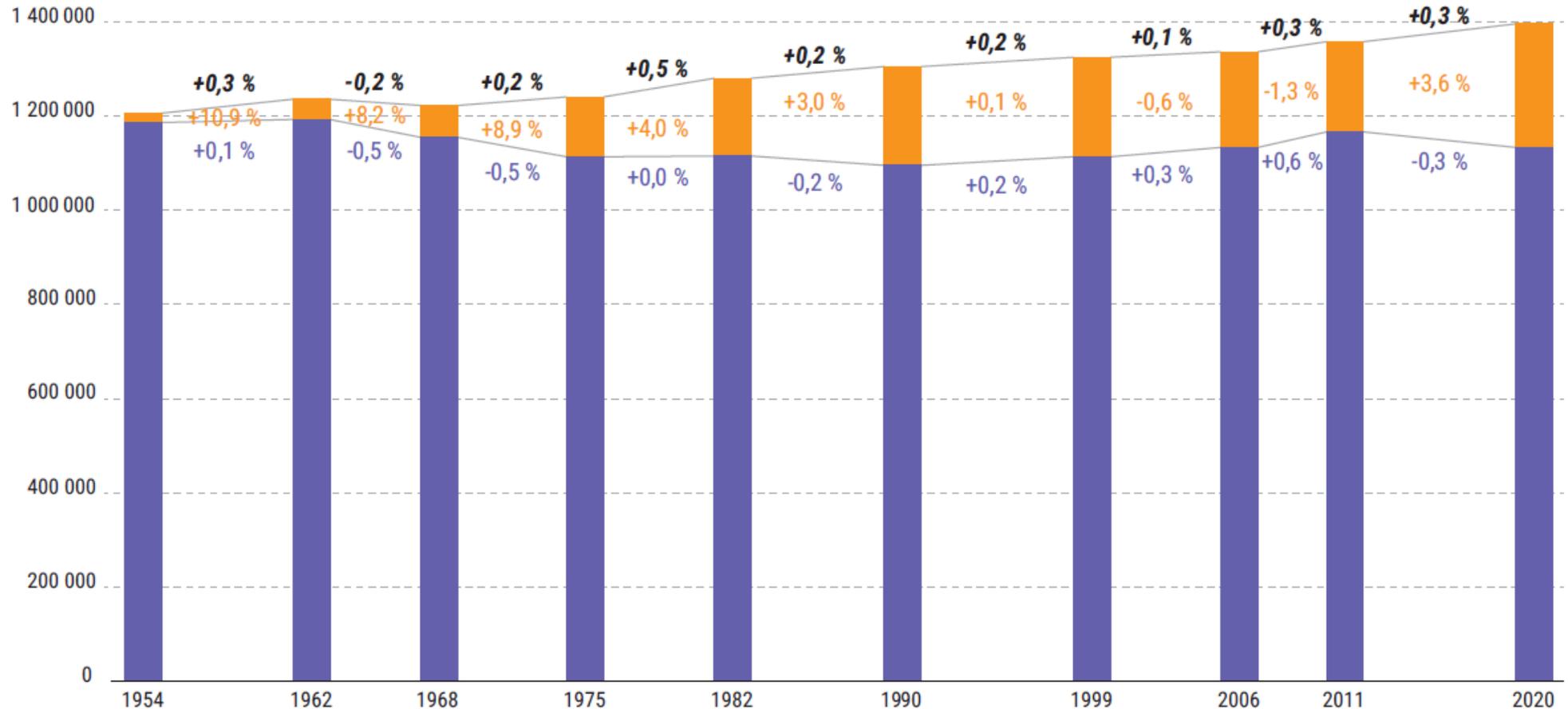


Source : MeilleursAgents.com, 2021

Source : Diagnostic général préliminaire à la révision du PLU parisien, APUR, oct. 2021

# FORTE AUGMENTATION DES LOGEMENTS INOCCUPÉS DEPUIS LES ANNÉES 90

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PARISIENS DEPUIS 1954



**262 000**  
logements  
inoccupés  
en 2020  
(19% des  
logements)

Source : Insee, recensements de la population

Taux d'évolution annuels moyens : +XX %

Logements inoccupés

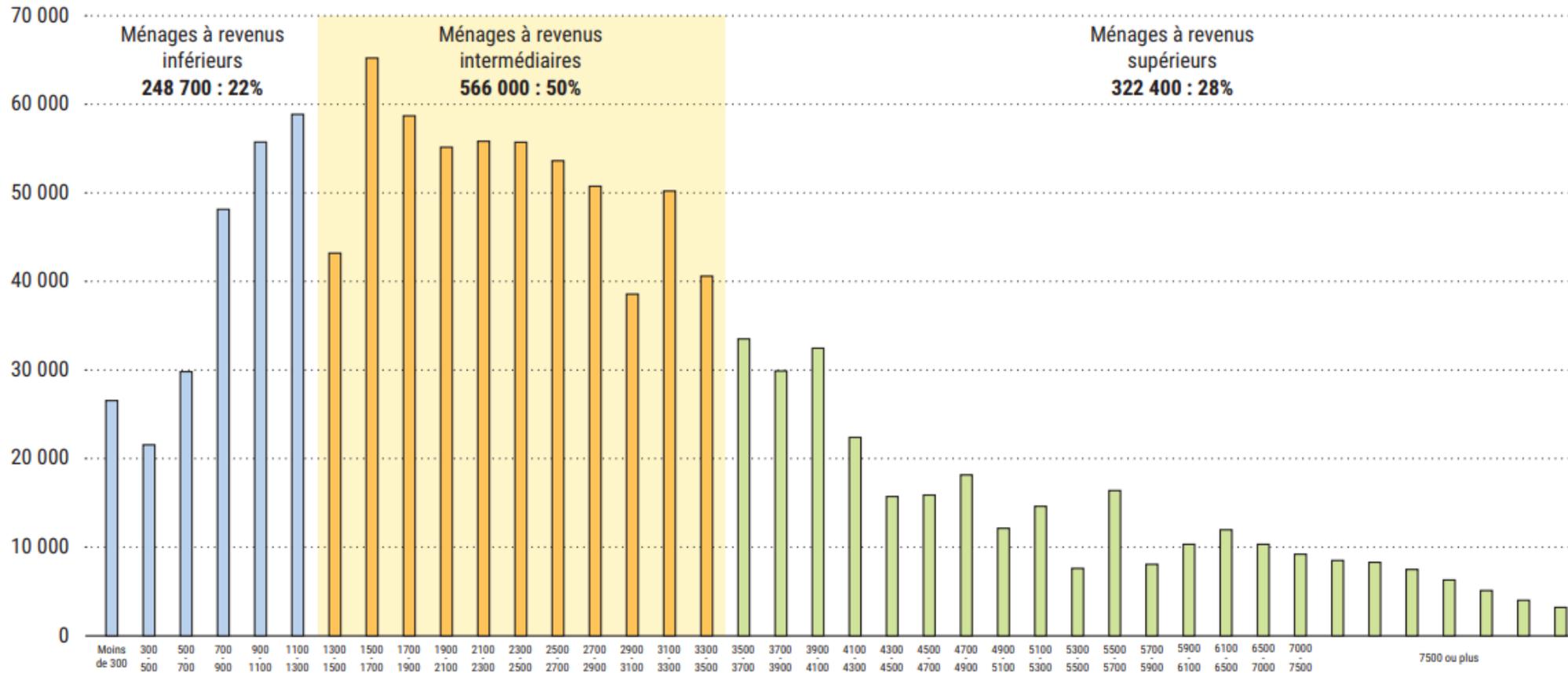
Résidences principales

Rapport « Les logements inoccupés à Paris », APUR, décembre 2023

# REVENUS DES MÉNAGES PARISIENS : 50% DISPOSENT DE REVENUS INTERMÉDIAIRES

**PARIS – RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEURS REVENUS**  
par tranche de 200€ par mois et par unité de consommation

**Ménages à revenus intermédiaires : ceux dont les revenus sont compris entre 1 329 € et 3 544 €/mois**



Source : Insee, ENL, traitement Apur

NB : le revenu médian mensuel en France est de 1 772 €/UC

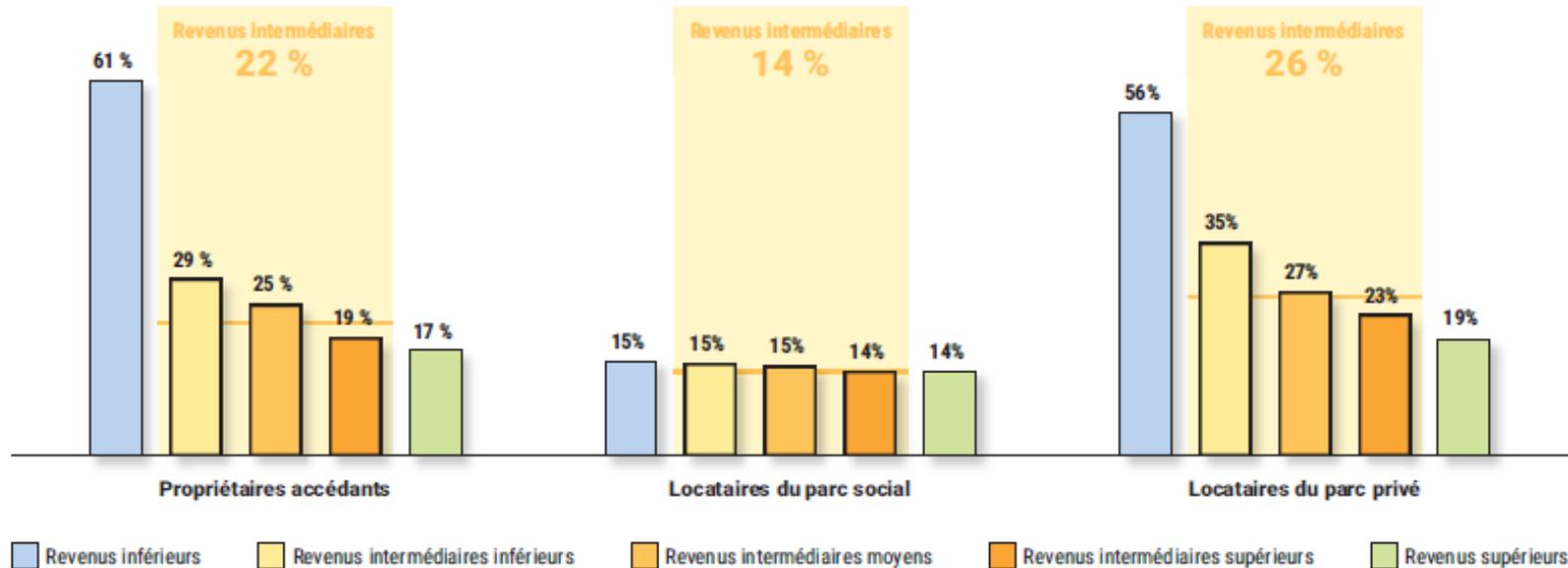
# TAUX D'EFFORT PLUS IMPORTANT POUR SE LOGER DANS LE PARC PRIVÉ

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR PROFIL FAMILIAL ET LEUR CATÉGORIE DE REVENUS

	Revenus inférieurs		Revenus intermédiaires		Revenus supérieurs		Ensemble	
	Effectif	Taux	Effectif	Taux	Effectif	Taux	Effectif	Taux
Personnes seules	130 714	53 %	284 206	50 %	133 512	41 %	548 432	48 %
Ménage de plusieurs personnes sans famille	17 149	7 %	34 043	6 %	6 546	2 %	57 738	5 %
Familles monoparentales	27 526	11 %	41 916	7 %	9 915	3 %	79 357	7 %
Couples sans enfant	34 075	14 %	119 581	21 %	112 664	35 %	266 320	23 %
Couples avec enfants	39 253	16 %	86 322	15 %	59 797	19 %	185 372	16 %
Ensemble	248 718	100 %	566 068	100 %	322 433	100 %	1 137 219	100 %

Source : Insee, ENL

TAUX D'EFFORT NET (APRÈS PRISE EN COMPTE DES AIDES AU LOGEMENT) DES MÉNAGES PARISIENS SELON LEUR CATÉGORIE DE REVENUS ET LEUR STATUT D'OCCUPATION



Source : Insee, ENL

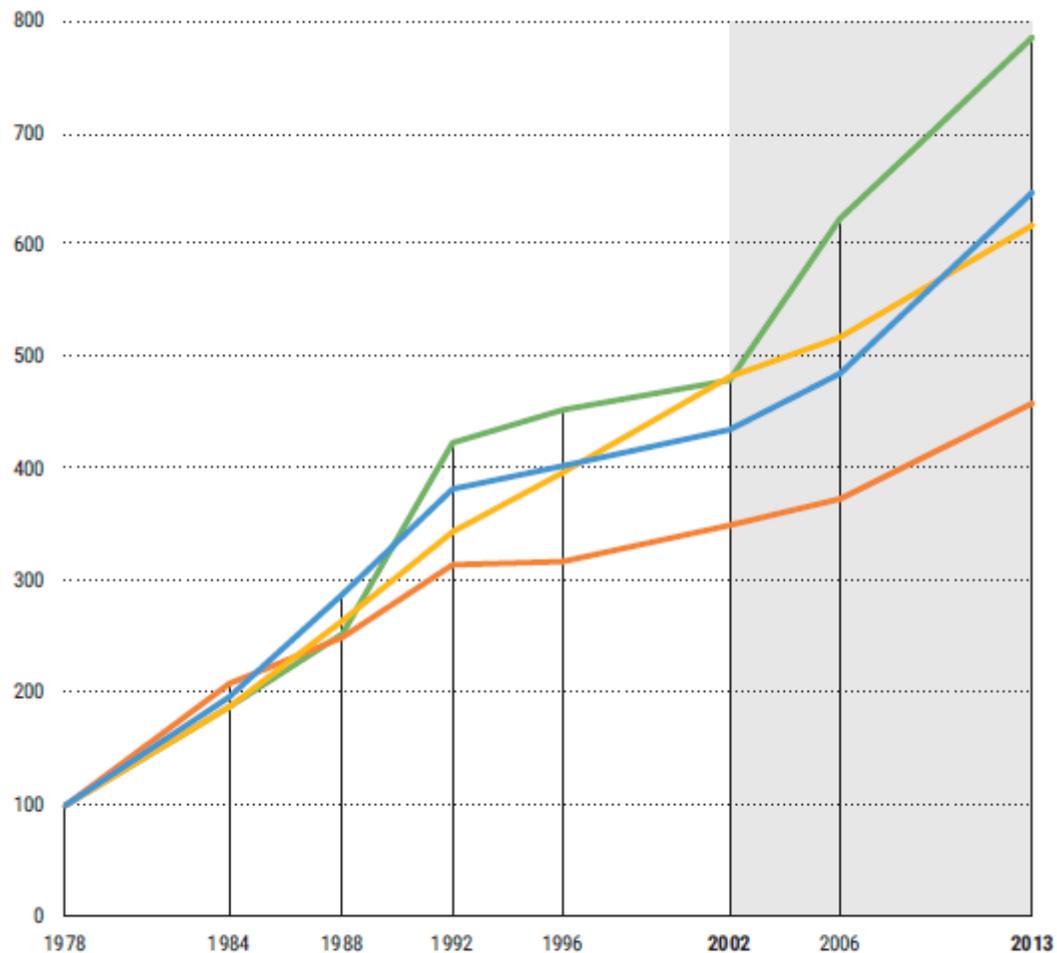
**Note de lecture :** la hiérarchie des taux d'efforts nets par statut d'occupation et catégorie de revenus analysée ici pour Paris est significative et cohérente avec celle observée à l'échelle régionale. Toutefois, les valeurs de taux d'efforts nets mentionnées pour les revenus inférieurs propriétaires accédants et locataires du parc privé sont à analyser avec précaution, compte tenu du faible nombre d'enquêtes. De même pour celle sur les ménages à revenus supérieurs locataires du parc social.

Sources : Les classes moyennes à Paris, éléments d'analyse et mise en perspective, APUR, janvier 2020

# UNE DÉCONNEXION ENTRE ÉVOLUTION DES REVENUS ET DES PRIX DES LOGEMENTS

PARIS – ÉVOLUTION COMPARÉE DU PRIX DES LOGEMENTS, DES REVENUS ET DE COÛT DE LA VIE DEPUIS 1978

En base 100



## Prix moyen des appartements

242 275 € en 2002

396 952 € en 2013

64 % d'évolution

## Loyer mensuel moyen secteur libre

663 € en 2002

988 € en 2013

49 % d'évolution

## Loyer mensuel moyen secteur social

361 € en 2002

462 € en 2013

28 % d'évolution

## Revenu mensuel moyen

3 293 € en 2002

4 341 € en 2013

32 % d'évolution

Source : Insee, ENL

Sources : Les classes moyennes à Paris, éléments d'analyse et mise en perspective, APUR, janvier 2020

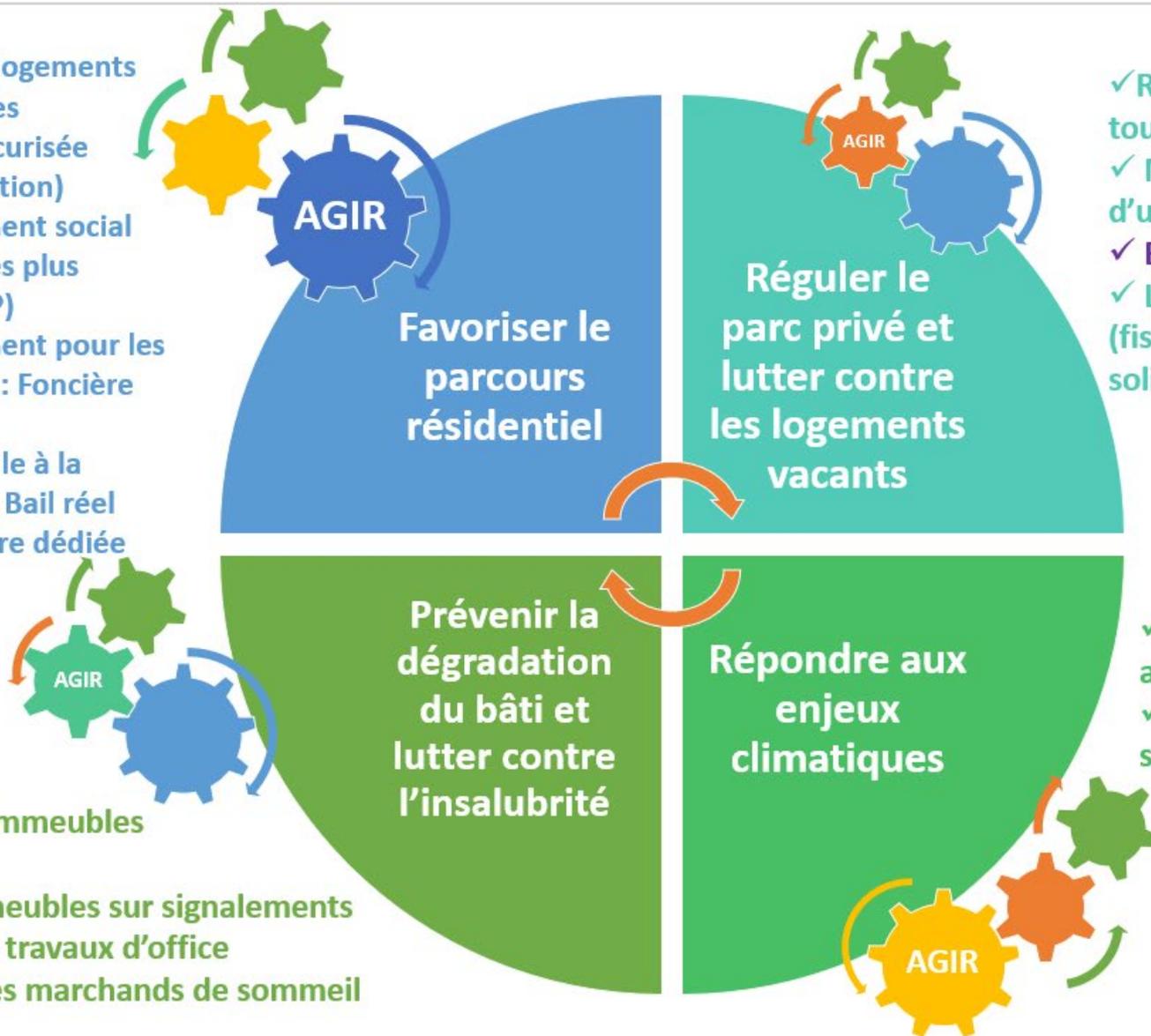
# 02

**L'encadrement des loyers,  
outil d'une politique parisienne  
intégrée du logement**

---

# L'ENCADREMENT DES LOYERS, OUTIL D'UNE POLITIQUE INTÉGRÉE DU LOGEMENT

- ✓ Production de logements sociaux abordables
- ✓ Désignation sécurisée et équitable (cotation)
- ✓ Accès au logement social spécifique pour les plus défavorisés (ARPP)
- ✓ Accès au logement pour les classes moyennes: Foncière dédiée
- ✓ Accession sociale à la propriété (avec le Bail réel solidaire) : Foncière dédiée

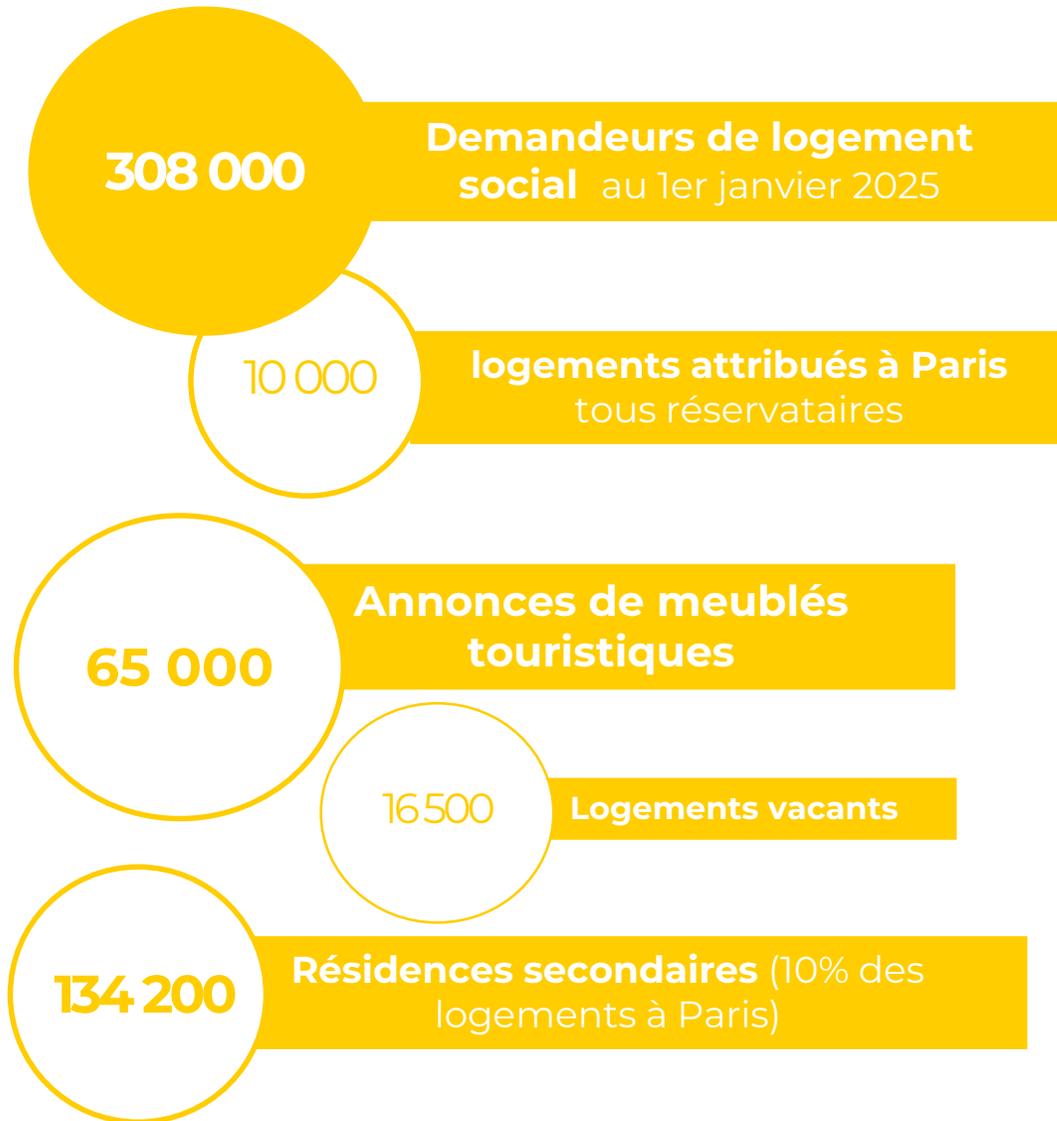


- ✓ Régulation des meublés de tourisme
- ✓ Maîtrise des changements d'usage
- ✓ Encadrement des loyers
- ✓ Lutte contre la vacance (fiscalité, préemption, Louez solidaire et sans risque)

- ✓ Veille sur des immeubles repérés
- ✓ Visite des immeubles sur signalements
- ✓ Réalisation de travaux d'office
- ✓ Lutte contre les marchands de sommeil

- ✓ Rénovation du parc privé : aide aux copropriétés (ERP+)
- ✓ Rénovation des logements sociaux

## CONTEXTE PARISIEN > LES ENJEUX



## PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- **Développer l'offre de logement social** >> objectif **25% en 2025** (loi SRU) et **30% en 2030**
- **Rééquilibrer l'offre de logement social dans les arrondissements déficitaires**
- **Poursuivre et amplifier le soutien à la transition écologique des logements /immeubles** (social/privé)
- **Développer une offre de logement abordable** (location et accession) **pour les classes moyennes et à destination des familles**
- **Renforcer l'encadrement des loyers**
- **Poursuivre la protection de l'habitat** et de la **lutte contre la vacance** (lutte contre l'habitat insalubre, régulation des meublés touristiques, etc.)

# STRATÉGIE « LOGEMENT 2035 », UNE NÉCESSITÉ AU REGARD DES ENJEUX

## Marché très tendu

- Loyers et prix de vente très élevés
- Forte demande de logement social
- Départ des familles de classe moyenne notamment
- Difficultés prégnantes pour les publics les plus fragiles, manque de logements adaptés.

## Solidarité, inclusion, équité

Accès, pour tous, à un **logement de qualité, adapté** à ses besoins (loyers, accompagnement, configuration du bâti, ...)

## Disparités spatiales

- Réelle mixité à l'échelle de la ville (concentration de hauts revenus et de ménages à bas et moyens revenus => risque de polarisation)
- Mais une répartition inégale sur le territoire

## Mixité sociale

Accès de **tous au quartier de leur choix**, pour favoriser le bien vivre ensemble et le bon fonctionnement de la ville

## Besoins de réhabilitation

- Parc majoritairement ancien antérieur à la réglementation thermique
- Une majorité de copropriétés privées
- Petites typologies

## Transition environnementale

Accès de tous à des **logements de qualité et performants sur le plan énergétique** afin de lutter et de s'adapter au changement climatique et de réduire la précarité énergétique

# UN NOUVEAU PARADIGME AU CŒUR DE LA STRATÉGIE LOGEMENT 2035 ET DU PLUB :

*construire et déployer une politique du logement toujours plus ambitieuse à l'heure de l'urgence climatique*



# UNE STRATÉGIE 2035 EN 5 AXES

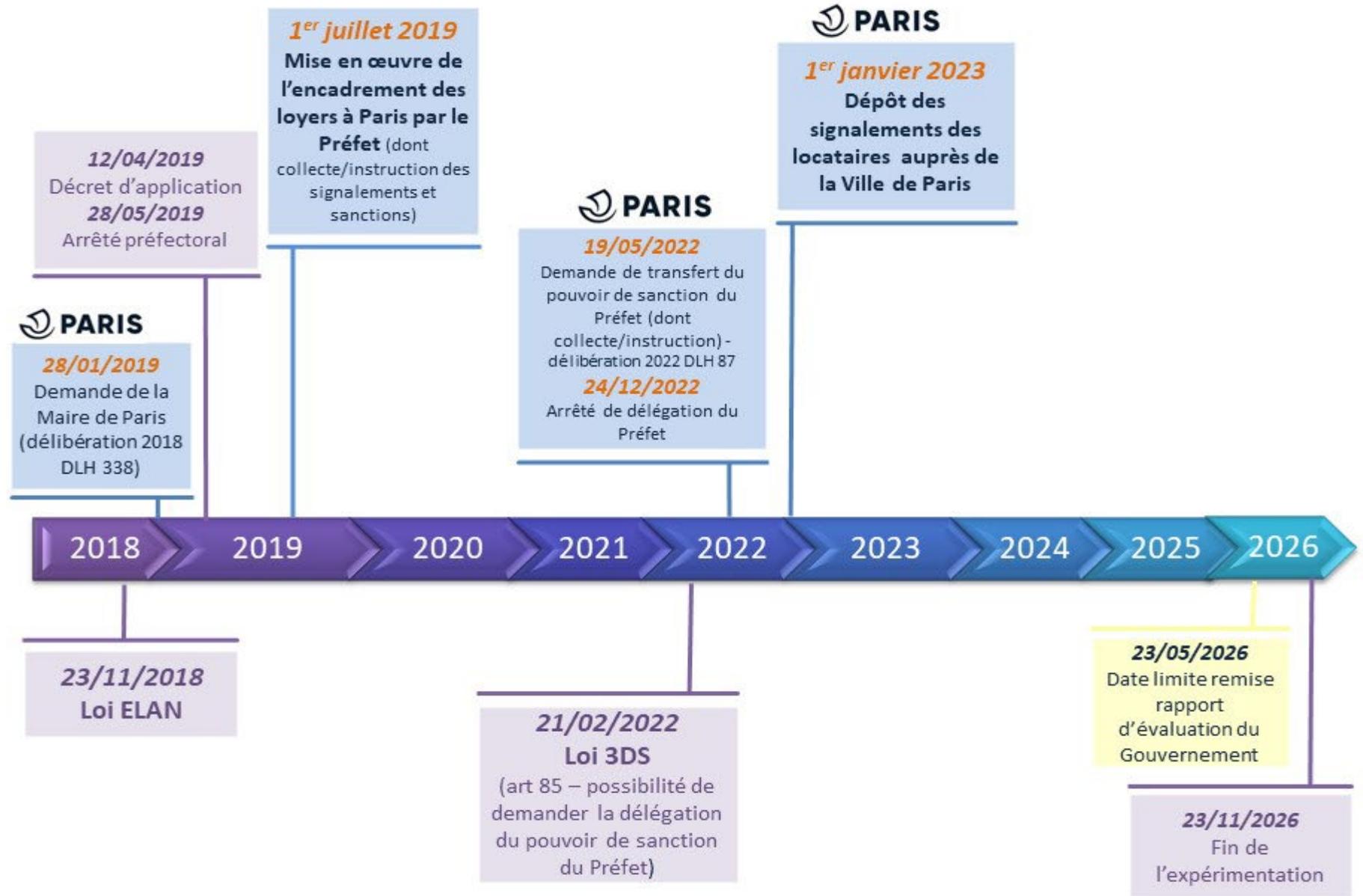
- 1** Renforcer les efforts en matière de préservation du parc privé de logements
- 2** Poursuivre le développement massif de l'offre publique de logements sociaux et abordables
- 3** Répondre à la diversité des besoins par l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant
- 4** Contribuer à faire de Paris une ville durable et résiliente par la rénovation massive de son parc résidentiel
- 5** Mettre en place de nouvelles modalités d'observation et d'animation, pour une plus grande efficacité de l'action municipale

**03**

**L'encadrement des  
loyers à Paris,  
ça marche !**

---

# LES ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS



# UNE MISE EN ŒUVRE DÉCLINÉE EN DEUX PÉRIODES

# LA MISE EN ŒUVRE PARISIENNE S'EST DÉCLINÉE EN DEUX TEMPS

→ **Première période - du 1er juillet 2019 au 31 décembre 2022** (3 ans et demi) : l'intégralité des modalités de mise en œuvre de l'encadrement est assurée par l'Etat (DRIHL UD 75/Préfecture), soit la conformité des loyers des baux signés (article 140 – VII) sur la base de signalements auprès des services du Préfet et le secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation de Paris (CDC).

**Nombre de dossiers : 210** (*données disponibles*)

→ **Seconde période – du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025** (2 ans et demi) : la Ville de Paris assure, par délégation des pouvoirs de sanction du Préfet, la compétence relative au contrôle de la conformité des loyers des baux signés (article 140 – VII), l'Etat continuant d'assurer le secrétariat de la CDC.

**Nombre de dossiers : 3 356** *au 31 mars 2025*

- > **Equipe dédiée à l'instruction : 1 responsable et 5 instructeurs**
- > **Une communication régulière et de proximité**
- > **Des partenariats pour accompagner les locataires et les propriétaires**

# DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023, LA VILLE DE DE PARIS EST COMPÉTENTE EN MATIÈRE DE RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS *(délégation des attributions du Préfet)*

**Les locataires** *(bail signé après le 1<sup>er</sup> juillet 2019)* **peuvent évaluer la conformité de leur loyer et faire un signalement** en cas de dépassement



- ❖ **RECUEILLE** les signalements de dépassement du loyer de référence majoré
- ❖ **AGIT** auprès des propriétaires afin que ces derniers remboursent les loyers trop-perçus (TP) aux locataires et, le cas échéant, régularisent le bail
- ❖ **PRONONCE**, en cas de refus ou d'absence de réponse, **une amende à l'encontre des propriétaires (5 000€ maximum pour les personnes physiques et 15 000€ maximum pour les personnes morales)**

***RAPPEL : Complément de loyer et renouvellement de bail >> compétences de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)***

# UN PARCOURS SIMPLIFIÉ EN 3 TEMPS SUR PARIS.FR

## 1. INFORMATION

(locataires et propriétaires)

**PARIS.FR/ENCADREMENTLOYERS**

« **L'encadrement des loyers : vérifiez si vous êtes concerné** » associé à une communication de proximité auprès du grand public et des acteurs du logement



SERVICE  
**L'encadrement des loyers : vérifiez si vous êtes concerné**

Mise à jour le 06/01/2025



## 2. EVALUATION DU LOYER

Outil simple et rapide avec téléchargement d'une fiche pdf (locataires/propriétaires)

**PARIS**

### Encadrement des loyers

Vos loyers de référence

L'encadrement des loyers est en vigueur à Paris, depuis le 1er juillet 2019. Chaque année, les nouveaux loyers de référence sont fixés par un arrêté du préfet de Paris et sont applicables pour les contrats de location de logements (y compris les colocations à taux multiples), meublés ou vides, à usage de résidence principale ou à usage mixte dans le cadre d'un renouvellement ou d'une création de bail.

Tous les champs sont obligatoires sauf mention contraire.

Le loyer hors charges est d'un montant de :

en €

Les charges (facultatif) :

en €

Le complément de loyer\* éventuel (facultatif) :

en €

\*Un complément de loyer peut être demandé par le propriétaire uniquement lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes par rapport aux logements voisins. Le locataire peut contester le complément de loyer, s'il estime qu'il n'est pas justifié.

Date du bail signé ou pressé :



**PARIS**

Édité le 22/09/2023

### ENCADREMENT DES LOYERS

Loyers de référence 2019

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2019-045 fixant les loyers de références, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris à compter du 01 juillet 2019

Le logement se situe : 146 rue Amélie, 75011 PARIS	Date du bail signé ou pressé : du 01 juillet 2019 au 30 juin 2020
Quartier : 19ème-Mercœur	Loyer : 1 500,00 €
Nb de pièces : 2 pièces, 2ème meublé	Charges : 100 €
Superficie : 45 m²	Complément de loyer** : 0,00 €

Seule aux informations indiquées, le pléché du loyer du logement à ne pas dépasser, selon le loyer de référence majoré applicable à ce logement (hors charges, hors éventuel complément de loyer\*) est le suivant :

Période de construction	Loyer avant de loyer	Pléché du loyer de référence majoré à respecter	Le loyer
Avant 1966	1 500,00 €	1 494,00 €	ne dépasse pas l'encadrement

Pour rappel les loyers de référence pour la période du 01 juillet 2019 au 30 juin 2020 pour le logement sont (hors charges) :

Période de construction	Loyer avant au m²	Loyer de référence au m²	Loyer majoré au m²
Avant 1966	19,4 €	22,4 €	22,4 €

Pour les logements meublés, les loyers indiqués comprennent la suspension d'office mensuel dans l'année.  
\*Un complément de loyer peut être demandé par le propriétaire uniquement lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes par rapport aux logements voisins. Le locataire peut contester le complément de loyer, s'il estime qu'il n'est pas justifié.  
Depuis le 1er janvier 2023, la Ville de Paris annule les signalements de dépassement de loyer majoré, dans le cadre du dépôt de cette fiche, cette fiche doit obligatoirement être remplie.  
Pour plus de détails sur l'encadrement des loyers à Paris : [paris.fr/encadrementloyers](https://paris.fr/encadrementloyers)

## 3. SIGNALEMENT EN CAS DE DEPASSEMENT

Un formulaire en ligne pour déposer un signalement

**Signalement de dépassement de loyer**

Accueil > Encadrement des loyers - Signalement de dépassement de loyer > Informations

### 1 Informations

**Vous souhaitez signaler un dépassement de loyer ?**

Votre bail a été signé après le 1er juillet 2019 et votre loyer (hors charges, hors complément de loyer) dépasse le loyer de référence majoré de l'année concernée.

Vous avez téléchargé la fiche de vérification qui mentionne en rouge ce dépassement (document obligatoire téléchargeable depuis [l'outil de vérification](#) - exemple ci-contre).

Pour compléter le formulaire ci-dessous, munissez-vous 1) du bail signé, 2) de la fiche de vérification du logement concerné 3) et de tous les éléments utiles (courriers/bourgeois avec le propriétaire, quittance, Diagnostic de Performance Energétique du logement - DPE...).

Important : Vous payez un complément de loyer ? vérifiez s'il respecte la loi sur [Paris.fr/encadrementdesloyers](#). Le formulaire ci-dessous ne concerne pas la contestation du complément de loyer.



- Mise en demeure
- Courrier d'information relatif à l'amende
- Amende en cas échéant

# DES ACTIONS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION RÉGULIÈRES

- ✓ **UN FLYER**
- ✓ **DES PAGES PARIS.FR RESSOURCES** pour évaluer sa situation et comprendre
- ✓ **DES CAMPAGNES D’AFFICHAGES RÉGULIÈRES**



SERVICE  
**L'encadrement des loyers : vérifiez si vous êtes concerné**

Mise à jour le 06/01/2025



FOCUS  
**L'encadrement des loyers : tout comprendre sur le dispositif**

Mise à jour le 13/02/2025



SERVICE  
**Locataire, votre propriétaire vous demande de quitter le logement : que faire ?**

**AU 31 MARS 2025 :**

- ✓ **CONNEXIONS PARIS.FR :**
  - près de 449 000 connexions
  - près de 165 000 formulaires générés



## DES PARTICIPATIONS À DES ÉVÈNEMENTS DONT :

- ✓ Journées portes ouvertes – Hôtel de Ville > prochaine édition 21 juin 2025
- ✓ Salon Habiter durable – 8 avril 2025 – Hôtel de Ville

## DES FORMATION RÉGULIÈRES POUR LES SERVICES DE LA VILLE ET LES PARTENAIRES

**BILAN DE L'ACTION PARISIENNE**  
**DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 AU 31 MARS 2025**

---

# LES SIGNALEMENTS REÇUS – 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 – 31 MARS 2025

→ **3 356 signalements** déposés par des locataires

→ **Arrondissements les plus concernés :**

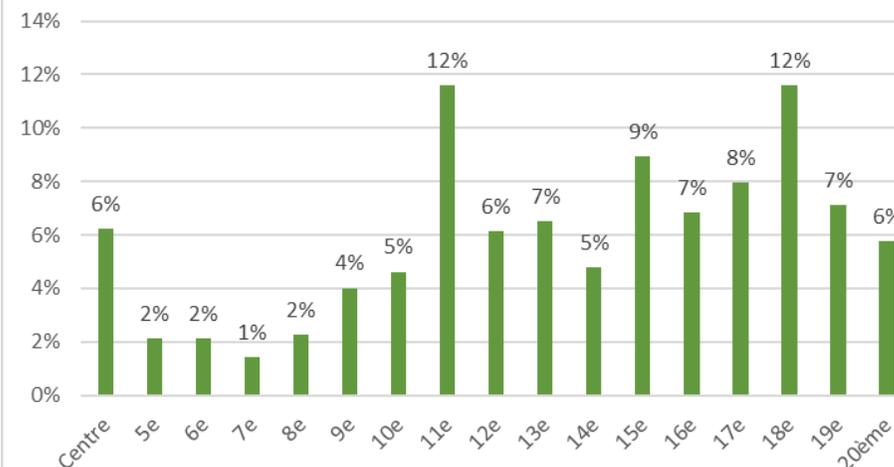
11<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>

→ **80%** des signalements concernent des petites surfaces

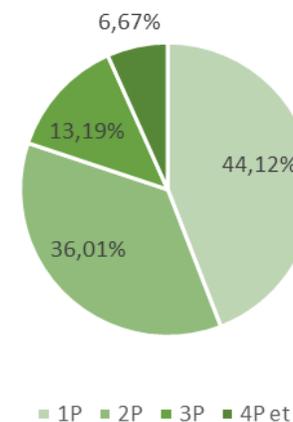
→ **55%** des logements sont gérés par des agences immobilières

→ **26%** des logements appartiennent à des personnes morales

Répartition des signalements par arrondissement



Répartition des signalements par typologie



# PHOTOGRAPHIE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 – 31 MARS 2025 :

## LES SIGNALEMENTS INSTRUITS

- Près de **60%** des signalements reçus ont été instruits
- Après instruction, **53%** des signalements avec un dépassement avéré
- **926** mises en demeure adressées aux propriétaires

### Parmi les signalements instruits (1 988) :

- ✓ **21%** des dossiers **régularisés**
- ✓ **18%** de dossiers **irrecevables** (baux antérieurs à 2019, contrats de résidence, baux commerciaux...)
- ✓ **29%** de dossiers **inéligibles** (pas de dépassement ou inférieur à 2€)

### → MED :

#### Dépassement :

- Montant moyen/mois : **166 €**

#### Trop-perçus :

- Montant moyen : **4 172€**

→ **Dossiers régularisés** : 409 et montants trop-perçus estimés remboursés 1 265 371€

→ **Amendes prononcées** : **15** (11 personnes physiques et 4 personnes morales) pour un montant de 67 909€

# UN PARTENARIAT POUR L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES



<https://www.adil75.org/>

## Actions dédiées à l'encadrement des loyers :

- ✓ des webinaires réguliers à destination des Parisien·ne·s
- ✓ des possibilités de RV en visio :  
<https://www.adil75.org/contact/consultation-visio-juriste-logement/>

## Numéro dédié en cas de congé donné par un propriétaire :

**01 42 79 50 40 > Permanences les lundis après-midi et les jeudis**

## ET

- ✓ Les permanences en mairies d'arrondissement >> pour prendre RV :  
<https://www.adil75.org/ladil-de-paris/nos-permanences/>
- ✓ Une ligne dédiée pour poser des questions en cas d'impayés de loyer ou de risque d'expulsion : 01 42 79 50 39



**MERCI**