

Pour la pérennisation de
**L'ENCADREMENT
DES LOYERS**

Expertise des collectivités

JUN 2025



Paroles d'Élu.e.s

L'encadrement des loyers a été inscrit à titre expérimental à l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Ce dispositif prendra fin, s'il n'est pas pérennisé, en novembre 2026. La pérennisation ou non de ce dispositif se fondera sur son évaluation et son effet au regard des objectifs de politique publique recherché.

Nous, collectivités territoriales qui avons expérimenté ce dispositif - Paris, Lille avec Hellemmes, Lomme, Lyon et Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, 21 communes de la Métropole de Grenoble, les 18 communes de Plaine Commune et d'Est Ensemble, Marseille, les 24 communes du Pays Basque dont Biarritz, Anglet, Bayonne - avons pu observer concrètement ce que la mise en place du dispositif a eu comme effet sur notre territoire. Nous souhaitons témoigner et partager notre expérience et nos propositions d'amélioration dans le cadre de l'évaluation nationale qui vient d'être lancée par l'Etat. Dans ce cadre, nous avons réalisé ce rapport qui constitue une contribution commune des collectivités à l'évaluation nationale du dispositif.

Au regard de cette évaluation dans le présent rapport, des freins identifiés et des premiers résultats favorables sur nos territoires, nous souhaitons que l'encadrement des loyers soit conforté mais également amélioré. Telle est la demande des élus locaux qui l'ont mis en œuvre, et qui sont confrontés chaque jour aux ravages créés par la crise du logement. Nous demandons que les parlementaires pérennisent le dispositif tout en l'affinant afin de renforcer son efficacité, toujours dans le souci de protéger les locataires, de permettre aux propriétaires d'investir et aux villes d'être attractives.

Un outil de protection des locataires et de régulation du marché nécessaire à de nombreuses collectivités territoriales

Dans les grandes agglomérations et dans les territoires touristiques, la hausse des loyers sur le marché locatif privé a été exponentielle ces dernières années, rendant le logement inaccessible pour beaucoup. L'encadrement des loyers a constitué une **avancée décisive pour limiter l'explosion des prix et protéger de l'exclusion du marché locatif** les jeunes actifs, les étudiants, les familles et familles monoparentales en particulier, les travailleurs et travailleuses, toutes celles et ceux qui font vivre nos territoires dans un contexte de déconnexion entre l'évolution des loyers et celle des revenus.

Complémentaire aux politiques volontaristes en faveur du logement social et abordable, ce dispositif contribue à maintenir et attirer une population mixte d'habitants, au même titre que la présence de services et d'équipements publics ou encore de commerces de proximités qui ne peuvent exister et perdurer qu'en présence d'habitants pouvant se loger. L'encadrement des loyers est donc une mesure importante pour faire vivre les territoires et répondre au besoin premier de leurs habitants : celui de se loger de manière digne, décente et abordable.

L'encadrement des loyers est **bien plus qu'un simple mécanisme de régulation**. Il est un **levier de justice et de cohésion sociale** qui permet de lutter contre la spéculation immobilière et l'expulsion des ménages les plus modestes des villes. L'encadrement des loyers constitue **une réponse à la dérive du marché tout en fixant des plafonds raisonnables**. Il permet de **maintenir les loyers à un niveau plus supportable, en particulier pour les ménages modestes, tout en garantissant aux propriétaires un rendement locatif juste** ne décourageant pas l'investissement. En effet, le loyer plafond (loyer de référence majoré), fixé annuellement par le Préfet, est calculé sur la base des niveaux de loyers observés à la relocation au cours des deux années précédentes en fonction des caractéristiques du logement (typologie, quartier, année de construction, vide ou meublé). Un loyer médian est ainsi calculé, majoré de 20 % pour définir le loyer plafond. **En ce sens, il correspond au loyer du marché et respecte la diversité des biens immobiliers tout en laissant une marge de majoration tout à fait raisonnable.**

Un dispositif dont l'efficacité et les bénéfices sont aujourd'hui avérés

Nous connaissons les effets bénéfiques de l'encadrement des loyers, en ce qu'il **freine la hausse des loyers**. Nous disposons d'analyses fines qui permettent de l'attester. **A Paris, par exemple, le dispositif a permis de réduire de 5,2 % l'évolution des loyers mensuels moyens** par rapport à ce qu'aurait été la situation parisienne sans encadrement des loyers, sur la période allant du 1er juillet 2019 au 30 juin 2024 (étude APUR CESAER juin 2025) [1]. Ce chiffre atteint 8,2 % sur l'année 2024. Si, au cours de cette période, tous les propriétaires avaient respecté l'encadrement des loyers en vigueur, les effets bénéfiques du dispositif auraient été deux fois plus importants avec **une modération de -9,8 % de la progression des loyers** par rapport à ce qu'aurait été la situation parisienne sans encadrement des loyers [1].

Au sein de la **Métropole de Lyon, le dispositif a permis de freiner la hausse des loyers sur les nouveaux baux signés** (loyer à la relocation) selon les chiffres de l'Observatoire local des loyers, alors qu'en 2021 le loyer médian à la relocation est de 13,90 €/m², il est de 13,60 €/m² en 2022 et 2023.

Par ailleurs, il a été constaté que les **effets du dispositif se renforcent dans le temps**. Ainsi, à Lille, où l'encadrement s'applique depuis 2017 malgré une interruption entre 2018 et 2019, la part des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers est passée de 30% en 2020 à 23% en 2023 d'après l'Observatoire local des loyers.

Dans son baromètre annuel sur l'encadrement des loyers, la Fondation pour le logement des défavorisés [2] constate que **le dispositif fait la preuve croissante de son efficacité et qu'il est de mieux en mieux respecté à l'échelle nationale**. Au total, dans l'ensemble des villes analysées, 28 % des annonces ne respectent pas l'encadrement des loyers, un chiffre en baisse de 2 points par rapport à 2023 et de 4 points par rapport à 2022.

Ces impacts, aujourd'hui vérifiés par des **études scientifiques, plaident pour une pérennisation de l'encadrement des loyers, en plus d'une extension à tous les territoires volontaires**.

A l'inverse, les critiques adressées au dispositif sont contrecarrées par les analyses conduites. La critique la plus classique rend l'encadrement des loyers responsable de l'assèchement du parc locatif privé en raison d'une rentabilité prétendument amputée, voire rendue inexistante désincitant alors l'investissement privé. Or, plusieurs études ont comparé l'évolution du volume d'offre locative entre

villes mettant ou non en place le dispositif, elles démontrent l'absence d'effet de l'encadrement des loyers sur le volume de l'offre [3].

Une expérimentation ayant également permis d'identifier les améliorations qui pourraient encore être apportées au dispositif

Notre retour d'expérience nous permet de démontrer d'ores et déjà l'efficacité du dispositif mais aussi d'identifier les améliorations qu'il serait également possible d'y apporter pour accroître encore son efficacité. Les principales propositions sont listées ci-dessous, une liste plus complète étant jointe au rapport. Elles visent principalement à éviter les contournements et abus observés, responsabiliser les acteurs et protéger les locataires dans un rapport de force qui leur est encore très défavorable.

Face à une crise du logement d'une ampleur inédite, nous, collectivités expérimentatrices ne pouvons concevoir d'être privées de l'encadrement des loyers, un outil aux bénéfices démontrés. Les collectivités territoriales éligibles se sont d'ailleurs saisies massivement de ce dispositif. Beaucoup d'autres territoires souhaitent aujourd'hui le mettre en place mais n'ont plus la possibilité de le faire. C'est pourquoi au travers de ce rapport, nous entendons factuellement montrer et démontrer qu'il est impératif de pérenniser et d'améliorer encore le dispositif.

Nos six principales propositions pour améliorer et élargir le dispositif

1. Favoriser la généralisation de l'encadrement des loyers en assouplissant les critères d'éligibilité du dispositif

Alors que la liste des territoires identifiés comme zone tendue a été élargie par un décret le 25 août 2023 intégrant Rennes, Annecy ou encore Saint-Denis de la Réunion, le délai pour candidater au dispositif de l'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi ELAN a expiré. Aujourd'hui, il n'est plus possible de candidater à l'expérimentation. De plus, les critères d'éligibilité sont restrictifs [4].

Aussi, outre la pérennisation du dispositif, il est indispensable d'en permettre l'ouverture à toutes les villes volontaires et d'assouplir les critères trop restrictifs d'éligibilité. L'encadrement pourrait ainsi s'appliquer, comme le prévoyait la loi ALUR en 2014, à toutes les agglomérations en zone tendue et à toutes celles qui le souhaitent.

2. Mieux encadrer le Complément de loyer (CDL) pour limiter les abus constatés dans son usage

Initialement créé pour respecter l'exceptionnalité de certains biens immobiliers, le **complément de loyer est aujourd'hui dévoyé** pour contourner l'encadrement des loyers et utilisé pour un logement « classique » avec par exemple la justification d'une bonne luminosité d'un store, ou de la proximité d'une station de métro, etc.

- **Redéfinir le complément de loyer** pour limiter les abus permis par sa définition actuelle
- **Étendre le délai de contestation** du complément de loyer (3 mois actuellement) à 3 ans (délai applicable à la contestation du bail d’habitation) à compter de la date de signature du bail
- Prévoir des **modalités de limitation** en termes de montant
- Prévoir **l’impossibilité pour le propriétaire d’appliquer un CDL** en cas de non transmission du DPE, du diagnostic plomb, amiante, électricité (normalement annexé au bail), et pour les logements faisant l’objet d’un permis de louer délivré avec réserves

3. Organiser le contrôle de conformité des annonces à l’encadrement des loyers

Aujourd’hui, une annonce sur deux sur du site le Bon Coin ne respecte par l’encadrement des loyers [4].

- **Pour les propriétaires bailleurs**, nommer un organisme chargé de contrôler les annonces publiées par les personnes physiques et sanctionner le cas échéant
- **Pour les plateformes**, les responsabiliser juridiquement sur le contrôle des annonces publiées

4. Renforcer les montants plafonds des amendes en cas de dépassement du loyer de référence majoré pour sanctionner les propriétaires et les plateformes dans l’illégalité

Aujourd’hui, le montant maximal des amendes est de 5 000 € pour les personnes physiques et de 15 000 € pour les personnes morales, ce qui, au regard de l’expérience acquise, est **très peu dissuasif**. En effet, alors même que le calcul de l’amende est, de par la loi, proportionnel au manquement constaté. Lorsque le montant et la période de dépassement sont importants, le plafond est rapidement dépassé.

- **Augmenter les plafonds des amendes**
- **Transférer le bénéfice des amendes perçues à l’autorité exerçant la compétence** (en cas de délégation)

5. Inverser la charge de la preuve dans le rapport de force locataires/propriétaires

Aujourd’hui, beaucoup de locataires n’osent pas signaler une irrégularité de leur bail par peur de recevoir un congé de la part de leur propriétaire.

- Prévoir un **enregistrement obligatoire des locations** (montant des loyers, superficie de chaque pièce, type de baux, étiquette énergétique, date de construction, numéro d’identité du local, etc.) par les propriétaires pour que les collectivités puissent contrôler l’application de l’encadrement des loyers sans avoir besoin d’un signalement de locataire, ce dernier étant dans un rapport de force très contraint au regard du marché locatif en tension. Pour ce faire, expertiser un possible enrichissement du service en ligne GMBI « Gérer mes biens Immobiliers ».

■ **Dédier des ressources de médiation et des ressources juridiques** à la Commission Départementale de Conciliation

■ Permettre le déclenchement de la démarche de conciliation puis contentieuse à l'initiative de la collectivité et/ou de l'organe de contrôle et non uniquement du locataire

6. Coliving, flexliving, détournement des baux civils, colocations avec baux séparés, résidentes étudiantes privées : agir contre les stratégies d'évitement de l'encadrement des loyers

Aujourd'hui, sous le terme marketing de « coliving » ou de « flexliving », de multiples statuts juridiques se côtoient (baux loi 1989 dont bail mobilité, résidences services, appartements hôteliers, meublés de tourisme, résidences de tourisme...). Ces produits hybrides sont aujourd'hui souvent détournés pour faire de la location en résidence principale tout en échappant au dispositif de l'encadrement des loyers. Nous constatons également un détournement de l'usage des baux civils cachant en réalité des résidences principales, là encore pour échapper à l'encadrement des loyers. Ces produits, à forte rentabilité locative faute de contrôles, apparaissent de plus en plus sur le marché.

Nous assistons aussi au développement de colocations initiées par des investisseurs, recourant à des baux séparés et dépassant largement l'encadrement des loyers. Leur régulation étant complexifiée par la nécessité de contester le dépassement à l'échelle de l'ensemble des baux afférents au logement.

■ **Travailler à une évolution législative et réglementaire** pour définir juridiquement ces nouveaux produits avec l'objectif de les soumettre à l'encadrement des loyers et de disposer des moyens suffisants de contrôles contre les détournements constatés

[1] APUR, Impact de l'encadrement des loyers à Paris en 2024, *Actualisation de l'évaluation et extension à 5 autres villes régulées* – juin 2025

[2] Fondation pour le logement des défavorisés, *Baromètre de l'encadrement des loyers*, 2024.

[3] Price Hubble, *Encadrement des loyers : solution ou problème pour le marché*, octobre 2024 ;

[4] Les critères sont les suivants : écart important entre le loyer moyen constaté dans le parc privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc social ; niveau de loyer médian élevé ; taux faible de logements commencés / logements existants (5 dernières années) ; perspectives limitées de production pluriannuelle au PLH et faibles perspectives d'évolution.

[5] Fondation pour le logement des défavorisés, *Baromètre de l'encadrement des loyers*, 2024.

Sommaire

INTRODUCTION	10
PARTIE I - RÉALITÉS DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS SUR LES TERRITOIRES	12
TERRITOIRE PARISIEN	14
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches</i>	15
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire</i>	19
TERRITOIRE DE LILLE / LILLE METROPOLE	46
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	47
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire</i>	51
<i>Les pistes d'évolutions – spécificités locales</i>	58
TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE	62
<i>Rappel du cadre réglementaire – Mise en œuvre sur l'EPT Plaine Commune</i>	63
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	63
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire</i>	65
<i>Les pistes d'évolutions – spécificités locales</i>	68
<i>Annexe – Mise en œuvre sur l'EPT Plaine Commune</i>	70
TERRITOIRE DE LA METROPOLE DE LYON	72
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	72
<i>Évaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire</i>	74
TERRITOIRE EST ENSEMBLE	88
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	89
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire</i>	89
<i>Les pistes d'évolutions – spécificités locales</i>	92
TERRITOIRE DE MONTPELLIER METROPOLE	94
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	94
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire</i>	95
TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE	102
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	102
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire</i>	103
<i>Les pistes d'évolutions – spécificités locales</i>	113

TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS BASQUE	114
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	<i>115</i>
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire.....</i>	<i>116</i>
<i>Les pistes d'évolutions – spécificités locales.....</i>	<i>118</i>
TERRITOIRE DE GRENOBLE METROPOLE	120
<i>Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées</i>	<i>120</i>
<i>Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire.....</i>	<i>121</i>

PARTIE II - DES PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION POUR UNE PLUS GRANDE EFFICACITÉ DE L'ENCADREMENT DES LOYERS **124**

<i>Des améliorations à mettre en œuvre à brève échéance</i>	<i>125</i>
<i>Des propositions à approfondir</i>	<i>127</i>

INTRODUCTION

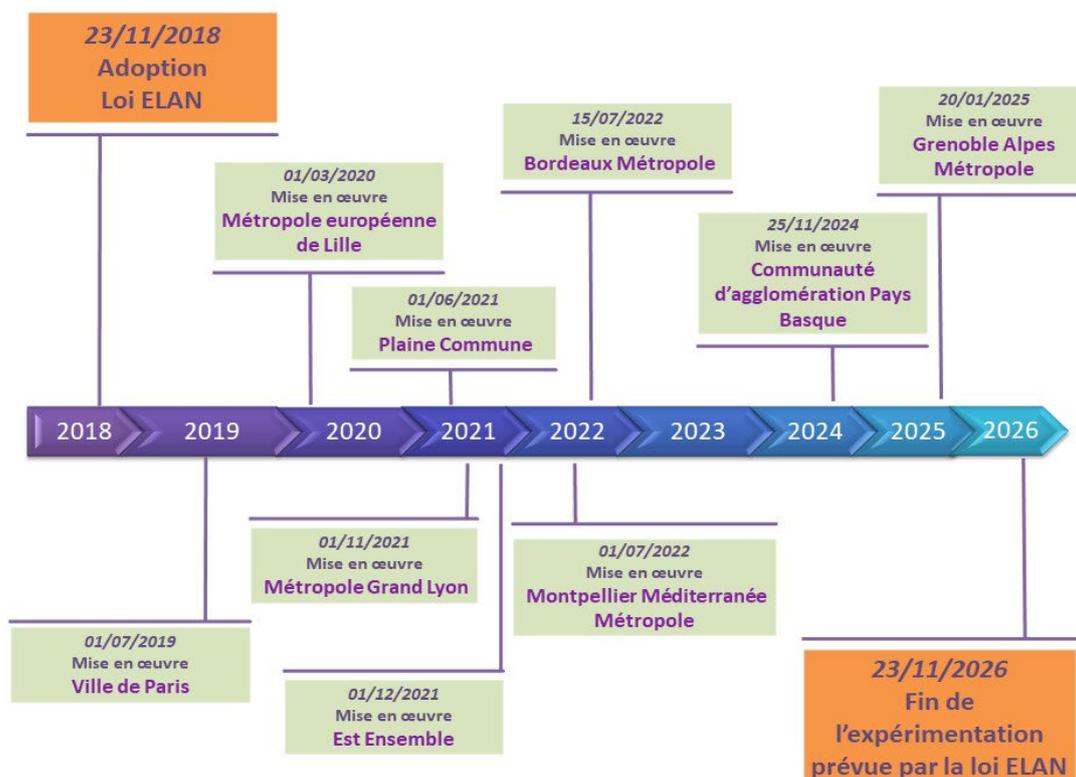
L'encadrement des loyers a fait l'objet d'une première mise en œuvre dans le cadre de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » afin de limiter l'évolution des loyers à la location dans le parc privé et permettre aux ménages de se loger à un prix abordable.

La mise en œuvre de cette première mouture de l'encadrement des loyers a nécessité la transmission d'une demande au Ministre du Logement justifiée par les contraintes du marché locatif du territoire concerné. Suite à sa mise en place, le dispositif a fait l'objet de recours devant les juridictions administratives parisiennes et lilloises avant d'être finalement jugé légal par le Conseil d'Etat en juin 2019.

Fort de cette première expérience mis en œuvre à Lille et Paris, l'encadrement des loyers a pu faire l'objet d'une nouvelle mise en œuvre, à titre expérimental, dans le cadre de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN ».

L'article 140 de la Loi ELAN permet ainsi aux collectivités qui le souhaitent, et répondant à certains critères, de demander au Ministre du Logement la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur leurs territoires. La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « Loi 3DS », en son article 85, a par ailleurs permis aux collectivités qui le souhaitent de demander la délégation du pouvoir de sanction du Préfet.

De nombreuses collectivités se sont saisies du dispositif et ont pu voir l'encadrement des loyers être mis en œuvre sur leur territoire. Leur mise en œuvre du dispositif fait l'objet du présent rapport.



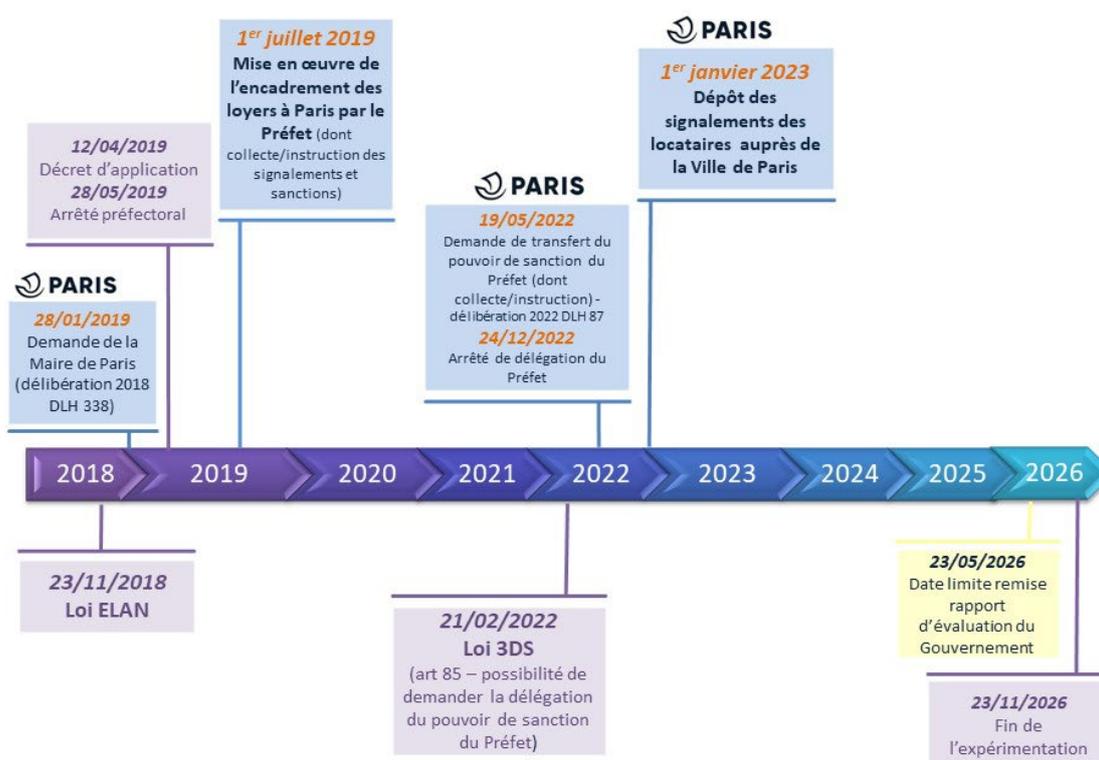
PARTIE I - RÉALITES DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS SUR LES TERRITOIRES

DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 1^{er} juillet 2019
DELEGATION DE COMPETENCE DU POUVOIR DE CONTROLE DU PREFET	1^{er} janvier 2023
ELU.E REFERENT.E :	Jacques BAUDRIER , Adjoint à la maire de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti. Barbara GOMES , Conseillère déléguée en charge de l'encadrement des loyers, des plateformes locatives et de la protection des locataires
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : VILLE DE PARIS Direction du Logement et de l'Habitat 103 avenue de France - 75013

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER DE CANDIDATURE ET DE DEMANDE DE DELEGATION DE COMPETENCE

Les principales étapes de mise en œuvre à Paris



Constitution et dépôt du dossier

Entre le 18 février et le 22 février 2019, le dossier permettant de justifier des 4 critères a été déposé et complété auprès de la DRIHL 75 pour transmission à la DHUP. Dans la mesure où la Ville de Paris était la première collectivité à solliciter la mise en œuvre sur son territoire sous l'égide de la loi ELAN et les tensions entre l'offre et la demande de logements étant déjà particulièrement documentées sur le territoire, l'instruction de la demande déposée s'est effectuée dans des délais courts.

Dans ce contexte, le décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel était mis en place le dispositif d'encadrement des loyers a été publié.

Demande de délégation de la compétence de contrôle du Préfet

La seconde étape a consisté, sur la base de l'article 85 de la loi 3DS adoptée en février 2021, à solliciter auprès du Préfet de Paris Région Ile-de-France, la délégation de son pouvoir de contrôle fondé sur l'article 140 – VII de la loi ELAN. Après adoption d'une délibération autorisant la Maire à engager cette démarche (2022 DLH 87 en mars 2022), et un courrier de sollicitation adressé au Préfet (mai 2022), une phase d'échanges sur les modalités de mise en œuvre de la délégation entre la Ville de Paris et la DRIHL 75 a eu lieu, aboutissant, le 24 décembre 2022, à l'arrêté N°IDF-082-2022-12 portant délégation à la Maire de Paris des attributions en matière de sanction administrative pour non-respect du dispositif expérimental d'encadrement des loyers en application de l'article 140 VII de la loi ELAN.

Les orientations choisies par la Ville de Paris pour la mise en œuvre de la délégation de compétence visaient à répondre à 3 enjeux principaux

Premier enjeu > une information complète sur l'encadrement des loyers sans se limiter à la compétence déléguée

- ➔ **Pédagogie sur l'ensemble du dispositif et des cas prévus à l'article 140** (inscription au bail, renouvellement de bail, complément de loyers, dépassement des loyers de référence majoré) **ET une orientation adaptée pour faciliter le recours aux droits** des locataires
- ➔ **Élaboration d'un parcours usagers** : campagne d'information de proximité (grand public, professionnels des services de la Ville de Paris et des partenaires) et **réalisation d'outils numériques** (formulaire d'évaluation du loyer, formulaire de dépôt d'un signalement)
- ➔ **Elaboration de partenariats** (services de la Ville pour un bon relai des professionnels auprès de leurs bénéficiaires, associations, institutionnels, etc.)

Second enjeu > une orientation adaptée des parisiens pour faciliter leurs démarches

- ➔ **S'assurer de la bonne orientation des sollicitations** en fonction des compétences de la Ville de Paris et de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) **et informer sur les différentes démarches les locataires et les propriétaires**
- ➔ **Orienter** vers la CDC, l'Association Départementale d'Insertion par le Logement (ADIL) 75 en fonction des situations voire les services de la Ville (litiges liés au bail, gestion locative, insalubrité, etc.)

Troisième enjeu > calendrier > être opérationnel en 7 mois pour un transfert de la compétence au 1^{er} janvier 2023.

Arrêtés préfectoraux de fixation des loyers de référence

Chaque année, la DRIHL UD 75 a sollicité la Ville de Paris afin d'actualiser l'atlas des quartiers qui sert à la vérification de la sectorisation, outre le travail de l'OLAP concernant le calcul des médianes.

Entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2025, cinq arrêtés préfectoraux fixant les loyers de référence ont été pris par le Préfet de Paris. Deux autres sont attendus d'ici la fin de l'expérimentation prévu en novembre 2026 couvrant la période 2025-2026 et 2026-2027.

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS ET SERVICE DE L'ÉTAT REFERENT

L'**Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)**, a été créé en 1987 pour contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires en collectant, traitant et diffusant de l'information sur les loyers du parc d'habitation du secteur privé. Il est réparti en 6 collèges, dont la Ville fait partie, garantissant une représentation équilibrée (bailleurs, locataires, institutionnels). Ses missions principales sont : l'observation et la diffusion de références de loyers de voisinage sous forme de listes anonymisées de logements avec leurs caractéristiques (nombre de pièces, étage, etc.) et les loyers hors charges pratiqué ; l'observation des évolutions annuelles des loyers dans l'agglomération parisienne au sens de l'INSEE (430 communes) et la réalisation d'un rapport annuel destiné au Ministère du Logement.

L'association a ainsi constitué depuis sa création une base de données de loyer actualisées annuellement pour les logements locatifs privés non meublés. Un panel représentatif du parc a ainsi été constitué comprenant le loyer des logements mesuré au 1^{er} janvier de chaque année.

Dans le cadre de ses missions, il a bénéficié d'un agrément ministériel en mars 1993 ainsi qu'un avis du CNIS le 27 mars 2013, renouvelé en 2020, attestant de la qualité statistique de travaux produits.

Suite à l'adoption de la loi ALUR en mars 2014, l'Etat a confié à l'OLAP la mission d'établir les médianes permettant au Préfet de fixer annuellement les loyers de référence dans le cadre de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur les territoires qui en ont fait la demande en Ile-de-France (Paris, Est Ensemble et Plaine Commune).

La mise en place l'encadrement des loyers s'effectue sous l'égide des services du **Préfet et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement de Paris (DRIHL 75)** - Service Habitat et Rénovation Urbaine.

3. ETABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

Dans une note présentée en annexe 1¹ réalisée en décembre 2024 par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), l'organisme rappelle la méthode utilisée afin de définir un zonage fin et pertinent permettant l'établissement des données visant la publication de l'arrêté annuel du Préfet sur le territoire parisien.

Sur la base d'une présentation de la méthodologie précise, confortée par l'INSEE présent au Conseil de l'administration de l'organisme, l'OLAP explique la pertinence de l'usage de l'IRIS défini par l'INSEE (basés sur les données du recensement) au regard du parc parisien, de la méthodologie de régression avec introduction des secteurs géographiques en tant que variables indicatrices d'appartenance pour l'établissement d'un coefficient, puis des secteurs géographiques qui pourront être classés par degrés de proximité toutes choses égales par ailleurs (selon les coefficients de régression obtenus).

Ainsi, en fonction des données disponibles, les variables retenues dans le modèle sont :

→ La taille du logement : la surface du logement ou sa transformée logarithmique et la typologie (une pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces et plus) ;

→ Les caractéristiques, équipement, confort du logement et de l'immeuble : avec l'époque de construction déclinée en 4 catégories avec la 1^{ère} période en référence (avant 1946, 1946-70, 1971-90, après 1990) ;

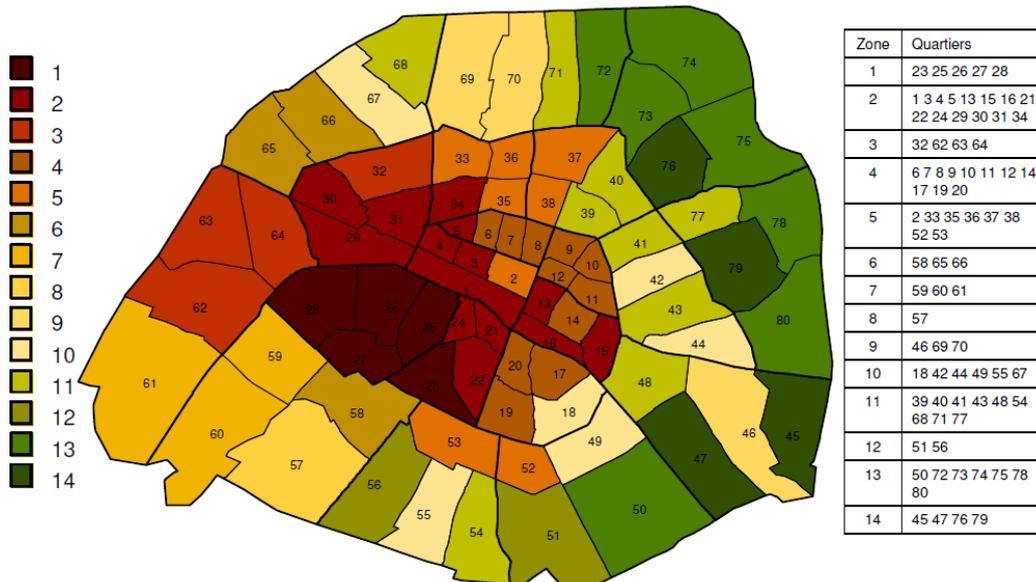
¹ Note OLAP décembre 2024, Quelques éléments de réponse sur le zonage et les loyers de référence (arrêté 2029).

- La durée d'occupation : moins d'un an de durée d'occupation (effet traduisant les loyers de marché), de 1 à 3 ans de durée d'occupation, de 3 à 6 ans de durée d'occupation, plus de 6 ans ;
- Le type de gestion : gestion déléguée, gestion directe ;
- Une variable indicatrice d'appartenance du logement à certains acteurs importants du marché ayant un parc spécifique afin d'évaluer leur effet éventuel sur le marché local ;
- La localisation.

En fonction des variables, des coefficients sont associés aux différents quartiers et une classification de ces derniers est réalisée selon leur similarité. Les 80 quartiers ont été regroupés en 14 zones. Cette analyse a été complétée par celle des variables supplémentaires comme le parc total des logements et leur répartition suivant ces différentes composantes : parc privé, parc social et celui des propriétaires occupants.

L'OLAP a ainsi établi une sectorisation composée de 14 zones et 80 quartiers restés identiques au cours de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers.

Le zonage de l'encadrement à Paris



OLAP

Le loyer de référence établi par le préfet est la moyenne des deux dernières médianes annuelles fournies calculées par l'OLAP. L'organisme rappelle que cette pratique du lissage n'est pas spécifique à l'observatoire des loyers et est également utilisé dans le secteur de l'énergie (carburants, électricité). Elle « permet de palier la participation relativement aléatoire de certains administrateurs de biens à l'obligation légale de la collecte. Ce comportement erratique peut se traduire parfois par des forts retards dans la mise à disposition des fichiers ou tout simplement une non-participation. Cette erreur de collecte peut amplifier la volatilité propre au marché. Ce lissage vise, donc, à réduire la volatilité globale des séries des loyers de référence protégeant ainsi les acteurs du marché contre les fluctuations fortes. Par exemple dans le cas d'une augmentation conséquente, ça permet aux locataires d'absorber plus facilement la tendance haussière du marché et à contrario, les bailleurs sont protégés contre des baisses brusques. ».

La méthodologie mise en œuvre par l'OLAP permet ainsi d'obtenir des montants de loyers raisonnables qui sont le reflet des loyers pratiqués par les propriétaires de logements parisiens mis à la location au cours des deux dernières.

Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. La communication sur le dispositif

Dès la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien, la bonne appropriation du dispositif et sa compréhension par les locataires et les propriétaires a été un enjeu prioritaire. L'objectif était de les aider à :

- **Identifier les interlocuteurs et les circuits selon le litige traité :**
 - Absence de mention dans le bail : Propriétaire bailleur puis Juge des Contentieux de la Protection (JCP) ;
 - Renouvellement du bail : Commission Départementale de Conciliation (CDC) et JCP ;
 - Complément de loyers : Commission Départementale de Conciliation (CDC) puis JCP le cas échéant ;
 - Bail non conforme – dépassement de loyer :
 - Procédure judiciaire : Commission Départementale de Conciliation (CDC) puis JCP
 - Procédure administrative : Préfet ou collectivité délégataire le cas échéant. Par ailleurs, en cas de prononciation d'une amende à l'encontre du propriétaire par le Préfet (ou la collectivité délégataire) pour non mise en conformité du bail et/ou non remboursement des trop perçus, le locataire dont le dossier aura été traité par le Préfet, devra obligatoirement passer la CDC avant de saisir le juge, procédure à engager dans un délai imparti de 3 ans à compter de la date signature du bail.
- **Connaître les différents délais de recours selon les litiges et les procédures :**
 - Délai de prescription de 3 ans à compter de la date de signature du bail permettant de contester tout ou partie du contrat de location sachant que les contentieux relatifs aux arrêtés annuels de fixation des loyers de référence ne sont pas suspensifs de la prescription. Le temps de traitement judiciaire et administratif ampute le délai des 3 ans du fait des recours devant les juridictions et limite l'exercice des droits des locataires ;
 - Renouvellement du bail : le locataire a 5 mois avant la date échéance, et ce délai est de 6 mois pour le propriétaire ;
 - Complément de loyer (CDL) : 3 mois à compter de la signature du bail (différent du délai de prescription général). S'ajoute à la bonne connaissance du délai la définition du CDL et e la compréhension de ce qui peut correspondre ou pas à cette notion (motifs et proportion) ;
 - Signalement de dépassement de loyer : la saisine du Préfet ou de la collectivité délégataire peut être réalisée à tout moment (y compris en cas de départ du logement) et sans délai.
- **Comprendre les modalités de contestation qui peuvent évoluer au cours de l'expérimentation :** la DHUP et la DAJ du Ministère du logement ont, début 2025, communiqué sur une nouvelle analyse juridique concernant la possibilité pour les

locataires de saisir le Préfet (ou la collectivité délégataire) en cas de dépassement de loyer dans le cadre d'une reconduction tacite d'un bail, ouvrant de nouvelles possibilités de recours à un peu plus d'un an de la fin de l'expérimentation sur les 7 ans prévues.

Dans ce contexte, l'un des facteurs de l'appropriation de ce dispositif et de sa réussite est la communication, définie à Paris autour de 3 caractéristiques clefs :

- L'ampleur des campagnes menées et leur régularité ;
- La lisibilité et la cohérence des outils de communication réalisés ;
- La simplicité des outils permettant l'évaluation des loyers applicables en fonction des périodes déterminées et la saisine des instances compétences pour favoriser l'exercice des droits.

Force est de constater, qu'entre 2019 et 2025 deux périodes se dégagent très nettement en termes d'appropriation de l'encadrement des loyers par les locataires et les propriétaires à Paris :

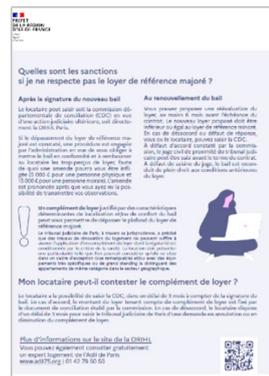
- ✓ **Première période - du 1er juillet 2019 au 31 décembre 2022** : l'intégralité des modalités de mise en œuvre de l'encadrement est assurée par l'Etat (DRIHL UD 75/Préfecture), soit la conformité des loyers des baux signés (article 140 – VII) sur la base de signalements auprès des services du Préfet et le secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation de Paris (CDC).
- ✓ **Seconde période – du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025** : la Ville de Paris assure, par délégation 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.

Comme ce rapport d'évaluation le démontre, il n'y a pas « d'exception parisienne », contrairement à ce qu'on peut parfois entendre. L'appropriation du dispositif par les locataires et les propriétaires, résulte d'une communication de proximité régulière, associée aux interventions des élu·e·s. dans les médias (presse papier, télévision, réseaux, etc.) et des moyens dédiés déployés par la Ville de Paris, faute d'autres actions de communication réalisées par l'Etat.

Première période - du 1er juillet 2019 au 31 décembre 2022

Lors de la première année de mise en œuvre, la DRIHL, a créé une page d'information ainsi qu'un simulateur (<http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris/>) qui permet, en renseignant obligatoirement les 4 critères (typologie, période de construction, vide ou meublé, adresse) de déterminer le loyer de référence applicable à la signature du bail.

Parallèlement, à l'été 2021, la DRIHL a réalisé les 2 outils ci-dessous, l'un à destination des locataires, l'autre à destination des propriétaires.



Ces deux outils ont été diffusés, à notre connaissance, au second semestre 2021 mais ne semblent pas avoir fait l'objet d'une nouvelle diffusion.

Durant cette période d'environ 3 ans, au regard des données disponibles, le nombre de saisines du Préfet a été de 210.

Seconde période – du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025

Dès la mise en œuvre de l'encadrement des loyers à Paris, à l'été 2019, en parallèle de la communication mise en place par la DRIHL à l'été 2021, la Ville de Paris a souhaité déployer des outils d'information et d'évaluation des loyers. Une page d'information généraliste a été mise en ligne sur le site de la Ville Paris.fr associé à un premier outil d'évaluation.

Un premier flyer a été réalisé et diffusé à hauteur de 25 000 exemplaires auprès des mairies d'arrondissement, des principaux services de la Ville et des partenaires dont les associations. Le flyer renvoyait vers la page Paris.fr dédiée pour apporter des informations détaillées. Cette stratégie sera maintenue au cours des années suivantes.



Suite à la délégation de compétence au 1^{er} janvier 2023, ces outils ont été actualisés et largement enrichis par la suite.

En plus de flyers et affiches largement diffusés auprès de tous les acteurs parisiens et des mairies d'arrondissement, la Ville de Paris - Direction du Logement et de l'Habitat - a développé différentes actions d'information et de communication :

A destination du grand public, tout au long de l'année :

✓ **Des pages Paris.fr pour s'informer et comprendre** : près de 449 000 connexions au 31/03/2025

Utilisation du formulaire : 165 000 fin mars 2025



✓ **3 campagnes sur les panneaux d'affichage parisiens** (2 semaines chacune sur plus de 850 surfaces)



✓ **Des flyers et affiches largement diffusés** (mairies d'arrondissement, partenaires) : 52 000 flyers et 2 000 affiches A3



- ✓ **Des publications sur les réseaux sociaux** de la Ville de Paris ;
- ✓ **Des réunions publiques dans les mairies d'arrondissement et en visioconférences** ;
- ✓ **Des articles réguliers dans les journaux internes, externes et newsletters de la Ville de Paris** ;
- ✓ **Des participations à différents évènements** (Forums Logement de mairies d'arrondissement, Salon de la copropriété, Forums Habiter durable, Journées Portes ouvertes de l'Hôtel de Ville, etc.).

A destination des professionnels :

- ✓ **Le développement d'échanges avec des institutions** : CAF de Paris, Crédit Municipal, Action Logement, etc.
- ✓ **Des webinaires d'information à destination des professionnels des services de la Ville de Paris et des partenaires** (5 à 6 par an) ;

B. Les outils numériques d'évaluation des loyers et de dépôt des dossiers de dépassement de loyer (signalements)

Deux outils sont actuellement utilisés : un outil permettant d'estimer le loyer à respecter et un formulaire de dépôt d'un dossier de signalement de dépassement de loyers. Le second n'est accessible que dans le cas où l'outil de simulation a constaté un dépassement.

→ Outil d'évaluation du loyer de référence majoré applicable à respecter :

Accessible sur la page Paris.fr, il a été conçu dès 2019 et actualisé au fur et à mesure des années. Il peut servir au propriétaire souhaitant mettre son bien en location comme au locataire. Il comporte plusieurs spécificités :

- Dans un souci de pédagogie, outre les cinq informations à renseigner obligatoirement (typologie, période de construction, période de signature du bail, adresse, si le logement est vide ou meublé), le formulaire présente d'autres champs à compléter comme les charges ou le complément de loyer associés à des explications attenantes. L'objectif est d'inviter le locataire ou le propriétaire à distinguer les trois notions (loyer de base, charges récupérables, complément de loyer le cas échéant) ;
- Il permet à l'utilisateur d'indiquer « je ne sais pas » dans le champ du critère « date de construction ». En effet, un certain nombre de baux ne comprend pas cette information. Cette possibilité évite à l'utilisateur de devoir réaliser quatre simulations pour une même adresse. Ainsi, lorsque le champ « je ne sais pas » est renseigné, l'utilisateur a accès aux simulations pour les quatre périodes de construction ;
- Il permet de générer une fiche PDF récapitulant la situation présentée. Cette fiche peut servir pour une première médiation entre le propriétaire et le locataire.

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 base 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 loyer¹ éventuel (facultatif) :
en €

1. Un complément de loyer peut être demandé par le propriétaire uniquement lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort dénotant 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 pressenti :
du 01 juillet 2019 au 30 juin 2020

Non meublé

L'époque de construction est :
Je ne sais pas

Le logement se situe :
Saisir un début d'adresse, lieu (ex. 225 rue de Ber...)

RECHERCHER

Le logement se situe : 26 rue Etienne Dolet, 75020 PARIS dans le quartier Belleville, Non meublé, 2 pièces.
Le loyer est de 1 028,00 €, 50,00 € de charges, et 0,00 € de complément de loyer*. Sa superficie est de : 35,00 m²

Suite aux informations indiquées, le plafond 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 inscrit dans le bail	Plafond du loyer de référence majoré à respecter	Montant du dépassement	Le loyer
Avant 1946	1 028,00 €	1 029,00 €	0,00 €	respecte l'encadrement
1946 - 1970	1 028,00 €	959,00 €	69,00 €	ne respecte pas l'encadrement
1971 - 1990	1 028,00 €	980,00 €	48,00 €	ne respecte pas l'encadrement
Après 1990	1 028,00 €	983,50 €	44,50 €	ne respecte pas l'encadrement

Pour rappel les loyers de référence pour la période du 01 juillet 2021 au 30 juin 2022 pour le logement sont (prix mensuel au m2 hors charges) :

Période de construction	Loyer minoré au m²	Loyer de référence au m²	Loyer majoré au m²
Avant 1946	17,20 €	24,50 €	29,40 €
1946 - 1970	16,00 €	22,80 €	27,40 €
1971 - 1990	16,30 €	23,30 €	28,00 €
Après 1990	16,40 €	23,40 €	28,10 €

Pour les logements meublés, les loyers indiqués comprennent la majoration définie annuellement dans l'arrêté.
*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.

[JE TÉLÉCHARGE LA FICHE DE VÉRIFICATION](#) [JE SIGNALE UN DÉPASSEMENT DE LOYER](#)

→ Le formulaire de dépôt d'un signalement de dépassement de loyer :

Au regard du caractère expérimental du dispositif, du délai court de mise en œuvre de la délégation (quelques mois) et du coût induit par la conception d'un outil métier, il a été décidé de concevoir un formulaire de dépôt des dossiers sur la base d'un logiciel déjà utilisé par la Ville, LUTECE- PackForm. Le formulaire a été conçu avec la Direction des Systèmes d'Information et du Numériques (DSIN) en 4 mois (fin 2022) pour une mise en ligne opérationnelle via la Page Paris.fr dédiée le 1^{er} janvier 2023.

L'accès au formulaire de dépôt d'un dossier n'est possible que lorsque l'outil d'évaluation du loyer applicable a identifié un dépassement sur la base des informations renseignées.

Le logement se situe : 26 rue Etienne Dolet, 75020 PARIS dans le quartier Belleville, Non meublé, 2 pièces.
Le loyer est de 1 028,00 €, 50,00 € de charges, et 0,00 € de complément de loyer*. Sa superficie est de : 35,00 m²

Suite aux informations indiquées, le plafond 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 inscrit dans le bail	Plafond du loyer de référence majoré à respecter	Montant du dépassement	Le loyer
Avant 1946	1 028,00 €	1 029,00 €	0,00 €	respecte l'encadrement
1946 - 1970	1 028,00 €	959,00 €	69,00 €	ne respecte pas l'encadrement
1971 - 1990	1 028,00 €	980,00 €	48,00 €	ne respecte pas l'encadrement
Après 1990	1 028,00 €	983,50 €	44,50 €	ne respecte pas l'encadrement

Pour rappel les loyers de référence pour la période du 01 juillet 2021 au 30 juin 2022 pour le logement sont (prix mensuel au m2 hors charges) :

Période de construction	Loyer minoré au m²	Loyer de référence au m²	Loyer majoré au m²
Avant 1946	17,20 €	24,50 €	29,40 €
1946 - 1970	16,00 €	22,80 €	27,40 €
1971 - 1990	16,30 €	23,30 €	28,00 €
Après 1990	16,40 €	23,40 €	28,10 €

Pour les logements meublés, les loyers indiqués comprennent la majoration définie annuellement dans l'arrêté.
*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.

[JE TÉLÉCHARGE LA FICHE DE VÉRIFICATION](#) [JE SIGNALE UN DÉPASSEMENT DE LOYER](#)

Ce filtre permet d'une part de s'assurer que le locataire a préalablement vérifié si un dépassement existait au regard du bail signé en appréhendant chaque élément (loyer de base, charge, complément de loyer le cas échéant) de son bail et d'autre part d'éviter les saisines pour lesquelles la Ville de Paris, dans le cadre de la délégation de compétence, ne serait pas compétente. Le dépôt d'un dossier induit également depuis le 15 janvier 2025 de créer ou disposer d'un compte Mon Paris.

Après avoir cliqué sur « je signale un dépassement de loyer » et s'être connecté à Mon Paris, le locataire accède au formulaire ci-dessous :

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, quittances, Diagnostic de Performance Énergétique du logement - DPE...).

Important : Vous payer un complément de loyer ? vérifiez s'il respecte la loi sur [Paris \(départemental\) de 2019](#). Le formulaire ci-dessous ne concerne pas la contestation du complément de loyer.

Étape 1	Étape 2	Étape 3	Étape 4	Étape 5
1 Signaler le dépassement de son loyer	2 Présenter le bail	3 Présenter le diagnostic de performance énergétique (DPE)	4 Présenter le contrat de location	5 Présenter le contrat de travail

Les champs suivis d'un astérisque * sont obligatoires.

Espace abonnés

2 Coordonnées du locataire ou son représentant

3 Coordonnées du propriétaire ou gestionnaire du logement

4 Adresse du logement

5 Justificatifs

6 Validation

La démarche de dépôt d'un dossier étant exclusivement numérique, afin que l'exercice des droits des locataires ne soit pas conditionné à la maîtrise de l'outil, il a été prévu la possibilité d'être accompagné par un tiers qui peut réaliser la démarche en son nom.

C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires

Plusieurs partenaires associatifs contribuent à la mise en place de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien :

→ **Pour la collecte des données, l'élaboration des loyers de référence et l'élaboration du bilan annuel officiel de l'encadrement des loyers**



Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) -

<https://www.observatoire-des-loyers.fr/> : subventionné par la Ville de Paris dès la mise en place de l'encadrement des loyers sous la loi ALUR, en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, renouvelée successivement, l'association créé en 1987 pour contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires en collectant, traitant et diffusant de l'information sur les

loyers du parc d'habitation du secteur privé en Ile-de France, a plusieurs missions contribuant à la mise en place du dispositif :

- ✓ La collecte de données relatives aux baux signés les deux années précédentes permettant de proposer les médianes au Préfet pour l'établissement et la publication d'un arrêté annuel par ce dernier des loyers de référence ;
- ✓ L'élaboration d'un bilan factuel annuel de l'encadrement sur le territoire parisien sur la base des baux signés ;
- ✓ Le suivi de l'évolution des loyers sur le territoire

ENJEU : Le maintien de la qualité des données collectées par l'OLAP

A l'occasion de la réalisation de l'étude menée par l'APUR et le CESAER avec SeLoger et l'OLAP, «Evaluation d'impact de l'encadrement des loyers à PARIS, les effets de l'encadrement des loyers à Paris – Première évaluation depuis la mise en œuvre du dispositif en 2019 » dont la première édition a été publiée en avril 2024, une analyse des données des baux versées au Centre d'Accès Sécurisé aux Données (CASD) par les observatoires locaux des loyers (OLL) pour permettre de mener des recherches et études a été effectuée. Plusieurs constats quant à la base CASD ont amené, alors même que c'est leur objet, à ne pas pouvoir utiliser ces données pour la réalisation de l'étude.

- les différents OLL semblent ne pas avoir régulièrement collecté ou versé au CASD les données de baux signés depuis 2015, et pour certains, le délai de remontée d'information est très long (en avril 2024, les dernières données disponibles pour Paris et Nice concernaient l'année 2020) ;

- la géolocalisation des logements au niveau infra-communal est limitée et l'information sur l'IRIS d'appartenance est fréquemment manquante (à hauteur de 42,5% des observations hors Paris et 100% pour Paris pour ce qui a concerné l'étude précitée).

_ le taux de complétion est inégal et trop faible sur certaines caractéristiques clés des logements permettant d'expliquer le niveau de loyer.

Ces difficultés sont accrues par le retard chronique des remontées d'informations des professionnels concernant les logements loués dans l'année malgré l'obligation qui leur est faite. Par ailleurs, les textes encadrant les informations obligatoires à collecter n'ont pas encore été actualisées en cohérence avec les nouvelles obligations légales récentes (par exemple, en cas d'existence d'un complément de loyer, le montant de celui-ci et son motif devraient dorénavant faire partie des informations remontées par les OLL). Dans ce contexte, là où les opérateurs, comme SeLoger, disposent de données d'annonces de plus en plus complètes et constituent des observatoires grâce auxquels l'étude de l'APUR et du CESAER a pu être possible, les données des baux signés via le CASD (dont c'est l'objet) se déprécient progressivement.

Au regard de l'enjeu collectif concernant l'évaluation des politiques publiques, il semblerait important que le niveau de détails des données collectées, les modalités de collecte auprès des professionnels et le calendrier dédié soient améliorés

➔ cf. Propositions d'évolution de l'encadrement des loyers – Partie II

→ Pour l'analyse de l'impact de l'encadrement des loyers à Paris

apur

Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) : l'association, créée en 1967 et réunissant 29 partenaires dont la Ville de Paris et la DRIHL 75 est un lieu d'étude partagé et prospectif multiscalair. Cet organisme reconnu documente, analyse et propose des évolutions urbaines et sociétales concernant Paris, les territoires et la Métropole du Grand Paris.

Fort de son expertise concernant les enjeux liés au logement et à l'habitat à Paris et dans la Métropole et mobilisé de longue date sur l'analyse du marché immobilier privé parisien, l'APUR a présenté à la Ville de Paris et à l'Etat – DRIHL 75 un projet d'étude visant à mesurer de manière économétrique les effets de l'encadrement des loyers à Paris sur toute la période de l'expérimentation, soit jusqu'en novembre 2026. Ce projet a été validé par la Ville de Paris et l'Etat dans le cadre d'un comité technique de suivi de l'encadrement des loyers qu'ils co-président.

Pour réaliser cette étude, l'APUR s'est associé au CESAER (unité mixte de recherche en sciences sociales) qui associe depuis 1998 l'Institut Agro Sup Dijon de l'Université de Bourgogne Franche-Comté et l'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement (INRAE) (départements ECOSOCIO et ACT). Collaborent également aux travaux l'OLAP et le Groupe AVIV (Se Loger et Meilleurs agents notamment) grâce auxquels l'accès aux données de baux signés et d'annonces nécessaires à l'étude d'impact a été possible.

Deux instances ont été mises en place pour piloter l'étude :

L'APUR a mis en place un comité technique, qui comprend l'APUR, le pôle de recherche de l'INRAE (Marie-Laure Breuillé) et Agrosup Dijon (Julie Le Gallo) et un comité d'orientation pour disposer d'un collègue d'expert·e·s et pour le suivi de l'étude. Il est constitué :

- Des membres du comité technique (APUR et INRAE/Agrosup Dijon)
- d'un·e représentant·e pour chacun des organismes ci-dessous :
 - Ville de Paris,
 - DRIHL Paris - Ile-de-France,
 - Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP),
 - INSEE Ile-de-France
- De 3 personnalités qualifiées sur le sujet :
 - Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris,
 - Thierry Lefebvre, responsable scientifique de Meilleurs Agents,
 - Pierre Madec, économiste à l'OFCE et Sciences Po Paris

La première période a consisté à évaluer la qualité des données disponibles (OLAP, Groupe AVIV), d'élaborer une méthodologie puis effectuer une première analyse notamment sur la période 2019-2023. Les premiers résultats ont été publiés en avril 2024 dans le cadre d'un rapport « Evaluation d'impact de l'encadrement des loyers à PARIS » rédigé par Marie Breuillé, Camille Grivault, Julie Le Gallo, Yoann Morin, Martin Regnaud (cf. Annexe 2) et d'une note de synthèse sous l'égide de l'APUR « Les effets de l'encadrement des loyers à Paris – première évaluation depuis la mise en œuvre du dispositif en 2019 ».

Une actualisation a été réalisée et publiée en juin 2025 « Impact de l'encadrement des loyers à Paris en 2024, Actualisation de l'évaluation et extension à 5 autres villes régulées ».

→ Pour l'information et l'accompagnement des locataires et propriétaires



Association Départementale d'Information sur le Logement à Paris (ADIL 75, aussi dénommée Agence Départementale d'Information sur le Logement) - <https://www.adil75.org/> : l'ADIL 75 est, comme l'OLAP, un acteur incontournable pour la mise en œuvre de l'encadrement des loyers. En effet, l'association créée en 1979, a pour objet d'informer le public sur toutes questions relatives au logement et à l'habitat. Elle délivre ainsi sous différentes formes des informations juridiques aux ménages parisiens, locataires comme propriétaires, et propose des permanences (rendez-vous physiques en mairies d'arrondissement), des rendez-vous téléphoniques ou en visioconférence, par mail, pour répondre aux questions juridiques de manière gratuite et neutre. Elle organise aussi des rencontres publiques et est par ailleurs un organisme de formation agréé.

Depuis la mise en place de l'encadrement des loyers à Paris, déjà sous la loi ALUR et de manière plus approfondie à partir de 2019, l'ADIL 75 est devenu un partenaire privilégié de la Ville de Paris permettant de répondre à l'enjeu d'information et de pédagogie sur ce dispositif particulièrement complexe. Par ailleurs, ce sujet s'articule également avec un autre champ d'intervention important de l'ADIL 75, la prévention des expulsions (soutien de la Direction des Solidarités de la Ville). En effet, certains propriétaires émettent parfois des congés, principalement pour reprise, à l'encontre de leur locataire, concomitamment à la démarche de signalement d'un dépassement auprès de la Ville de Paris mettant en péril le maintien du locataire dans le logement.

Ainsi, outre les différentes modalités régulières de contact mises en place pour informer les Parisiennes et les Parisiens, l'ADIL 75 a développé notamment :

- ✓ Une page dédiée : <https://www.adil75.org/ladil-de-paris/encadrement-des-loyers-a-paris/>
- ✓ Des webinaires réguliers à destination des Parisien.ne.s
- ✓ Des possibilités de rendez-vous en visio pour étudier les situations individuelles
- ✓ Un numéro dédié en cas de congé donné par un propriétaire
- ✓ Une ligne dédiée permettant de poser des questions en cas d'impayés de loyer ou de risque d'expulsion

L'association participe également, lorsqu'elle le souhaite, aux divers évènements grand public que la Ville de Paris, dont les mairies d'arrondissement, organise et lui propose.

Par ailleurs, la Ville de Paris et l'ADIL 75 travaillent régulièrement ensemble afin de partager les analyses juridiques relatives au dispositif au regard d'une rédaction de l'article 140 de la loi ELAN qui comporte de nombreuses imprécisions mais également de mieux informer les ménages Parisiens.

Ainsi, la Ville de Paris a conçu avec l'ADIL une page dédiée aux congés (<https://www.paris.fr/pages/locataires-votre-propretaire-vous-demande-de-quitter-le-logement-que-faire-26618>) et un circuit d'orientation pour les locataires dans le cas où l'amende a été prononcée afin qu'ils puissent avoir connaissance des démarches possibles auprès du Juge des Contentieux de la Protection (JCP) dans la mesure où la Commission Départementale de Conciliation (CDC) a déjà été saisie.

L'OLAP et l'ADIL 75 participent au Comité de suivi technique de l'encadrement des loyers (cf. la partie gouvernance).



Trois associations de locataires :

Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV) – Union Départementale de Paris ; Fédération du Logement de Paris (FLP)/Confédération Nationale du Logement de Paris (CNL 75) ; Syndicat du Logement et de la Consommation (SLC) : la Ville soutient également, depuis 15 ans, 3 associations de locataires. Si leurs activités principales sont, pour certaines d'entre elles, tournées vers l'information des locataires du parc social et une participation active dans les conseils d'administration des bailleurs sociaux en fonction des résultats des élections, elles siègent toutes dans les Commissions Départementales de Conciliation.

→ Pour l'évaluation du respect de l'encadrement des loyers à Paris dans les annonces immobilières



La CLCV – Union Départementale de Paris est, en matière d'encadrement des loyers, l'une des 3 associations de locataires évoquées ci-dessus la plus active. Elle publie notamment chaque année une étude réalisée avec son instance nationale sur le respect de l'encadrement des loyers à Paris et en Seine-Saint-Denis en analysant de manière approfondie 1 800 annonces de locations d'appartements.



LA FONDATION POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS

La Fondation pour le Logement des Défavorisés, grâce à l'extension informatique <https://encadrement-loyers.fr/>, développée gratuitement par Aymeric DOMINIQUE (Développeur), Thomas LEGRAND (Data Scientist) et Lucien LANANGER (Designer), permettant de déterminer, pour chaque annonce de logement locatif publiée en ligne sur différentes plateformes, l'existence d'un dépassement des plafonds de loyer en vigueur, publie un baromètre annuel en lien avec la Ville de Paris.

<https://www.fondationpourlelogement.fr/nos-publications/communiqués-de-presse/4eme-barometre-de-lencadrement-des-loyers>

Ainsi chaque année, il est possible d'évaluer par le biais de la publication des annonces l'appropriation de l'encadrement des loyers par les propriétaires bailleurs et les professionnels au regard du respect des mentions obligatoires (loyer de référence, loyer de référence majoré et montant du complément de loyer).

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. **Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente**

La compétence de contrôle des baux présentant un dépassement de loyer, encadrée par l'article 140 – VII de la loi ELAN, relève du représentant de l'Etat sur le territoire, le Préfet de Paris, Préfet de Région Ile-de-France. Cette compétence comprend le recueil de situations dont les baux ne seraient pas conformes, l'instruction des dossiers de signalement et, le cas échéant, le prononcé des amendes administratives.

Dans ce cadre, entre le 1^{er} Juillet 2019 au 31 décembre 2022, cette mission a été assurée par les services de la DRIHL75 en lien avec la Commission Départementale de Conciliation. Au regard des données disponibles, en près de 3 ans, a priori, 210 situations auraient été signalées.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la Ville de Paris a recueilli 3 356 signalements déposés au 31 mars 2025 par les locataires parisiens sur la plateforme dédiée après réalisation préalable obligatoire d'une simulation de leur loyer sur la page accessible sur la page : paris.fr/encadrementloyers.

ENJEU : une communication dynamique associée à des outils d'exercice des droits intelligibles

La réussite et le respect de l'encadrement sont directement liés à la connaissance du dispositif, aux moyens de recours et donc à la communication qui est faite auprès du grand public.

La différence observée entre les volumes de dossiers qui ont pu être reçus depuis la mise en œuvre du dispositif est notamment corrélée aux campagnes de communication et de la visibilité du sujet dans les médias auprès du grand public. La compétence de mise en œuvre du dispositif législatif incombe, conformément à l'article 140 de la loi ELAN, à l'Etat. Dans ce cadre, des actions d'information régulières portées par ses services auraient pu être mises en œuvre. Or, force est de constater qu'à Paris, la communication a essentiellement été portée par la Ville, constat qui s'est vérifié sur d'autres territoires où l'informations des habitants a été assurée par les collectivités. Une orientation aurait pu consister à concevoir au niveau national, pour faciliter une appropriation de ce dispositif, des outils d'information déclinables sur chaque territoire par les services des Préfectures.

A Paris, si les saisines de la CDC ont augmenté, cela est probablement lié au choix de la Ville de Paris de communiquer sur l'intégralité des modalités de recours en matière d'encadrement des loyers et le rôle des CDC. En effet, en dehors de la première année, l'Etat n'a pas communiqué au-delà de l'actualisation de la page internet et de son simulateur suite à l'élargissement du dispositif aux 18 communes sur les territoires d'Est Ensemble et Plaine Commune.

On peut souligner que bien que le dispositif relève de la compétence de l'Etat, les moyens qu'il met en œuvre sont particulièrement limités au regard des enjeux.

Dans ce contexte, l'efficacité du dispositif ne peut pas être évalué au seul regard du nombre de dossiers reçus, les moyens de communication déployés jouant un rôle déterminant.

➔ cf. Propositions d'évolution de l'encadrement des loyers – Partie II

Le dossier de signalement est constitué :

- D'une fiche récapitulative des données et commentaires saisis par le locataire sur le formulaire de signalement (générée automatiquement avec le dépôt du dossier),
- D'un numéro de dossier généré automatiquement à rappeler dans chacune des correspondances avec la Ville de Paris,
- Du contrat de location (P.J obligatoire),
- De la fiche de vérification téléchargeable à l'issue de la simulation réalisée par le locataire (P.J obligatoire),
- De toutes pièces complémentaires que le locataire souhaite porter à la connaissance de la collectivité (DPE, attestation de surface, quittance de loyers, échanges avec le propriétaire, etc...).

Les dossiers et leurs pièces jointes sont récoltés via un BackOffice et versés dans un emplacement dédié sur un réseau sécurisé.

Les données sont intégrées dans un tableau de suivi qui sert de tableau de bord. Ce tableau permet, tout au long des étapes de l'instruction de suivre l'avancée de la procédure, de retranscrire les échanges contradictoires qui interviennent entre les propriétaires, leurs conseils et le service. Il sert également à l'établissement de statistiques.

La procédure mise en œuvre est celle précisée à l'article 140, VII de la Loi ELAN et détaillée dans le schéma suivant :

LES ÉTAPES DE L'INSTRUCTION :



Faute de pouvoir capitaliser sur l'expérience de la période d'exercice de la compétence par l'Etat, de nombreux outils ont été créés sous l'impulsion de la politique d'amélioration de la qualité de service et des relations avec les usagers portée par la Ville de Paris : guide d'instruction, modèles type de courriers, deux guides des réponses types pour les locataires et les bailleurs, back office « dépôt de signalements », utilisation de pseudonymes pour les instructeurs, tableau de suivi et de pilotage, deux adresses courriels dédiées (Locataires et propriétaires), des réunions hebdomadaires avec l'équipe pour étudier les cas complexes et partager des informations et accompagnement quotidien du responsable du pôle, suivi des contentieux avec le BAJ, etc.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2023, les pratiques en matière d'instruction se sont largement enrichies au fur et à mesure des dossiers analysés et de leurs spécificités :

- Analyse du bail en tenant compte des expertises complémentaires fournies (DPE, certificat attestant de la superficie, etc.) et demandes de pièces complémentaires (états d'entrée ou de sortie, quittances, estimation des charges, etc.) ;
- Envoi des courriers AR systématiquement à l'adresse du bailleur ;
- Double, voire triple, envoi si l'adresse inscrite au bail est différente (ou non utilisable) avec l'aide d'une base données (question des propriétaires à l'étranger) ;
- Double des courriers adressés au mandataire (agences/cabinets de gestion) le cas échéant lorsque le propriétaire réside à l'étranger ;
- En cas d'avis de conciliation de la CDC, vérification auprès des locataires et propriétaires que la situation a été régularisée dans le respect du loyer de référence majoré, le cas échéant poursuite de la procédure ;
- Régularisation : documents attestant du remboursement du trop perçus, avenant/protocoles d'accord avec échancier, etc.
- Echanges avec le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris en charge de la lutte contre l'insalubrité pour les logements ayant des surfaces inférieures à 9m² (une visite peut être proposée aux locataires) ;
- Orientation des cas complexes vers l'ADIL 75 pour conseils (voire accompagnement)

Par ailleurs, depuis janvier 2025, en application de l'article L122-1 du Code des relations entre le public et l'administration, **des auditions de propriétaires**, lorsqu'ils le demandent, sont organisées en visioconférence afin de pouvoir recevoir leurs observations orales et répondre aux questions sur le dispositif. Chaque audition donne lieu un compte-rendu.

B. Répartition des rôles entre l'Etat et la collectivité

Suite à la Loi ELAN du 23 novembre 2018, la Maire de Paris, par délibération n°2018DLH338, votée en Conseil de Paris le 28 janvier 2019, a demandé la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien. Par décret d'application du 12 avril 2019 et arrêtés préfectoraux des 28 mai 2019 et 1^{er} juillet 2019, l'encadrement des loyers a été mis en œuvre sur le territoire parisien. Comme évoqué en supra, la collecte, l'instruction des signalements et le prononcé des amendes étaient réalisés par les services de la DRIHL75.

La Loi 3DS du 21 février 2022 a permis, en son article 85, aux collectivités sur le territoire desquelles l'encadrement des loyers est mis en œuvre, de demander la délégation du pouvoir de sanction du Préfet. Par délibération n°2022DLH87 du 19 mai 2022, la Maire de Paris, a sollicité le transfert de pouvoir de sanction du Préfet (dont collecte et instructions des signalements des locataires).

Par arrêté préfectoral du 24 décembre 2022, le Préfet de Paris a accordé la délégation de sa compétence à la Ville de Paris à compter du 1^{er} janvier 2023. Le suivi de la délégation de compétence fait l'objet d'un comité technique de suivi de la délégation de compétence auquel participent les services de la DRIHL 75 et notre service. Il se réunit une fois tous les ans afin de réaliser le bilan de l'activité de l'année écoulée.

Outre la possibilité qui a pu être offerte aux collectivités de solliciter l'exercice du pouvoir de sanction du Préfet, différents axes de simplification et d'amélioration quant au fonctionnement de l'encadrement des loyers ont été identifiés qui pourraient permettre au dispositif de gagner en efficacité.

ENJEU : Des évolutions à prévoir en matière d’articulation des acteurs et du circuit des recours

Prévoir le pilotage du dispositif en incluant les collectivités expérimentatrices, améliorer le fonctionnement des CDC, simplifier le circuit des recours (permettre une saisine directe du JCP après la prononciation d’une amende, etc.) sont autant d’actions qui renforceront les résultats de l’encadrement des loyers.

→ cf. **Propositions d’évolution de l’encadrement des loyers – Partie II**

C. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation

En matière d’encadrement des loyers, la Commission Départementale de Conciliation (CDC) 75 est compétente pour traiter des recours soumis par les locataires et propriétaires notamment dans le cadre des actions en diminution du loyer et de contestation de complément de loyer.

La Ville de Paris est compétente dans le seul cas où le loyer, hors charges, hors complément de loyer et hors révision annuelle éventuelle, est supérieur au Loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral en vigueur à la date de signature du contrat de location.

Ces deux procédures, distinctes et autonomes l’une de l’autre, nécessitent l’établissement d’un partenariat visant à fluidifier l’articulation des procédures et faire œuvre de pédagogie à l’égard des locataires et propriétaires face à une législation complexe. Dans ce contexte, la Ville de Paris est intervenue en 2024 auprès des membres de la Commission de Conciliation afin de présenter la procédure administrative mise en œuvre par la Ville et d’initier un dialogue avec les collèges de représentants de bailleurs et de locataires sur la teneur des avis rendus. Par ailleurs, de nombreuses réunions interviennent au fil de l’eau avec les cadres chargés de l’encadrement du Secrétariat de la CDC. Ils participent également aux comités de suivi de la délégation de compétence afin d’exposer nos bilans respectifs s’agissant de l’encadrement des loyers. Les agents de la Ville mobilisés ont pu participer à plusieurs commissions en tant qu’observateurs.

ENJEU : Une évolution nécessaire des Commissions Départementales de Conciliation**→ Une reconnaissance en tant que conciliateur de la CDC**

Dans le cadre des échanges tant avec les locataires et propriétaires que les partenaires institutionnels dont le secrétariat de la CDC, il a été constaté que la CDC n’est pas juridiquement considérée comme un conciliateur au titre de l’article 750-1 du Code de procédure civile. Par crainte de l’irrecevabilité de leur demande devant le juge, les locataires multiplient les saisines (saisine conciliateur, saisine médiateur, saisine CDC). La reconnaissance de la CDC comme conciliateur permettrait de la saisir obligatoirement dans le cadre de la procédure judiciaire pour les litiges inférieurs à 5 000€.

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure administrative, à l’issue du prononcé de l’amende par le Préfet ou la collectivité délégataire, cela permettrait aux locataires de saisir directement le juge pour les litiges supérieurs à 5 000€.

Pour ces deux raisons, cette évolution simplifierait de manière significative les démarches des locataires.

→ **Une harmonisation des pratiques des membres pour éviter les disparités entre territoires et les inégalités de traitement des dossiers :**

A Paris et sur d'autres territoires, lorsque des CDC existent et acceptent de traiter des dossiers relatifs à l'encadrement des loyers, des différences de pratiques dans l'étude des dossiers et la rédaction des avis ont été constatées. En effet, du fait de l'absence d'un cadre formalisé des avis, leur compréhension est impactée tant pour les locataires que pour les propriétaires (absence des éléments fondant l'avis : caractéristique du logement, montant du loyer et le cas échéant du CDL, etc.). Par ailleurs, sur certains territoires des dossiers sont inéligibles, là où sur d'autres, ils font l'objet d'un passage en commission.

Une coordination au niveau national de l'activité des CDC est souhaitable pour l'égalité de traitement sur les territoires.

➔ cf. **Propositions d'évolution de l'encadrement des loyers – Partie II**

D. Echanges juridiques/techniques sur les signalements déposés : entre les services de la Préfecture, la DRIHL UD 75 et la DHUP

Face à la complexité législative que revêt la mise en œuvre de l'article 140 de la Loi ELAN et en écho aux nombreuses décisions de justice tant administrative que judiciaire, de nombreux échanges techniques et juridiques ont pu intervenir avec le Bureau des affaires juridiques de la Direction du Logement et de l'Habitat, la Direction des affaires juridiques de la Ville de Paris, les services juridiques de la DRIHL et de la DHUP. Cela a permis de croiser les analyses juridiques et d'établir une stratégie commune et cohérente dans le traitement des cas qui pouvaient être soumis à l'ensemble des acteurs institutionnels.

Suite à un besoin de partage d'expériences entre les services des collectivités exprimé dès 2021 au regard des réalités multiples de mise en œuvre sur chaque territoire (modalités de constitution des dossiers de candidatures non harmonisées, collaboration avec les Observatoires des loyers propre aux territoires, moyens mis en œuvre par les préfetures variables, gouvernance et échanges entre acteurs divers, etc.), un réseau « Encadrement des Loyers » s'est constitué. Animé par la Métropole du Grand Lyon, il est principalement constitué de : Métropole du Grand Lyon, Métropole Européenne de Lille / Ville de Lille, Ville de Paris, Est Ensemble, Plaine Commune, Bordeaux Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Ville de Marseille (Métropole Aix-Marseille Provence), Communauté d'Agglomération Pays Basque / Ville de Biarritz.

Dans ce cadre, de nombreux échanges techniques et juridiques ont eu lieu avoir lieu entre services administratifs puis les élu-e-s des collectivités.

E. Moyens mis en œuvre par la Ville de Paris

➔ Pour l'instruction des signalements

La Ville de Paris a repris la compétence en matière d'encadrement des loyers le 1^{er} janvier 2023, sans possibilité de capitaliser sur l'expérience tirée des deux précédentes années d'exercice de la compétence par les services de l'Etat au regard du volume limité du nombre de signalements (environ 200). Dans ce contexte, les moyens humains mobilisés l'ont été progressivement.

Au-delà du pilotage renforcé réalisé par la Cheffe de Service qui a suivi en amont le déploiement du dispositif, trois instructrices/teurs ont été recrutés avec des arrivées progressives au cours de la première année. Face au succès du dispositif (plus de 1 600 dossiers en 2023) et du parcours usager mis en place, un cadre responsable de pôle a été créé avec une prise de fonction début 2024.

Deux postes supplémentaires d'instructeurs ont été créés au budget 2025 dont l'un a été recruté en début d'année.

ENJEU : Bénéfice des amendes par les délégataires de la compétence du Préfet

Actuellement, l'Etat bénéficie des amendes prononcées par la Ville de Paris. Pour compenser pour partie les moyens mobilisés par la collectivité délégataire, il est souhaitable de permettre à la Ville de recouvrer et percevoir les amendes.

→ cf. Propositions d'évolution de l'encadrement des loyers – Partie II

→ Pour la communication

Dès l'instauration de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien, la Ville de Paris a souhaité déployer une communication de proximité qui s'est renforcée lors de la mise en œuvre de la délégation de compétence. Sans compter la conception internalisée des outils et les moyens humains mobilisés, l'impression et la diffusion de flyers et d'affiches, l'organisation de campagnes d'affichages dans l'espace public, la réalisation de vidéos et de posts sur les réseaux sociaux, etc. ont pu être développées.

→ Pour les services numériques

Les deux outils permettant d'évaluer le loyer de référence majoré applicable à respecter et de déposer un signalement de dépassement de loyer ont été conçus en partenariat avec la Direction du Logement et de l'Habitat et la Direction des Systèmes d'Information et du Numériques (DSIN).

→ Pour le développement des partenariats

Depuis de nombreuses années, la Ville de Paris soutient des associations qui sont des partenaires dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique en matière de logement et d'habitat et depuis 2015, plus spécifiquement de l'encadrement des loyers.

- ✓ **OLAP** : L'association bénéficie d'une subvention dans le cadre d'une convention triennale depuis 2015.
- ✓ **ADIL 75** : ce partenaire est subventionné par la Ville de Paris depuis 2016 dans le cadre de conventions triennales pour l'ensemble de ses activités (hors formations). Pour majorité non spécifique à l'encadrement des loyers.
- ✓ **APUR** : afin que l'étude d'impact économétrique relative à l'encadrement des loyers puisse être réalisée, la Ville de Paris a conclu une première convention pluriannuelle d'objectifs avec l'APUR pour les années 2022-2024. En 2025, la convention triennale a été renouvelée afin de mener l'étude sur l'intégralité de la période d'expérimentation parisienne, soit un financement jusqu'en 2027.
- ✓ **3 associations CLCV, FLP-CNL 75, SLC** : ces trois associations sont subventionnées à hauteur de 15 000€ chacune depuis 2009. Non spécifique à l'encadrement des loyers.

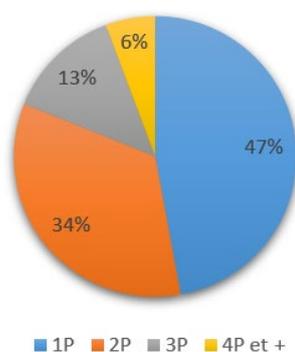
3. BILAN DE L'ACTION DE LA VILLE DE PARIS DANS LE CADRE DE LA DELEGATION DE COMPETENCE – 1^{ER} JANVIER 2023 – 31 MARS 2025

Signalements déposés et profils des logements concernés

Sur la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 mars 2025, les locataires ont réalisé 3 356 signalements auprès de la Ville de Paris (Direction du Logement et de l'Habitat).

Parmi ces signalements, **80% concernent des petites surfaces (T1 et T2)**, 55% des logements sont gérés par des agences immobilières et 26% des logements appartiennent à des personnes morales (dont des SCI).

Répartition des signalements par typologie



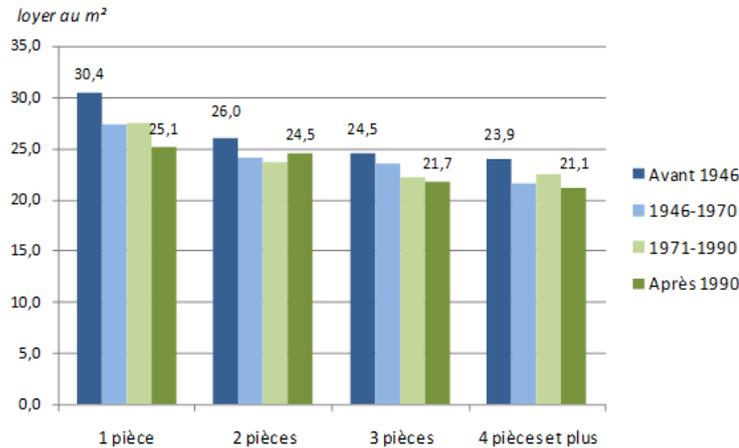
Sources : Données DLH, Ville de Paris

Cette photographie des dossiers reçus correspond à la réalité constatée par l'OLAP dans le cadre de son bilan annuel relatif à l'encadrement des loyers. L'organisme souligne ainsi que si 67 % des emménagements (baux signés) se sont conclus en 2023 avec un loyer respectant le loyer de référence majoré, 66% des logements de moins de 20 m² dépassent le plafond². Ce bilan confirme que les locataires occupant des logements T1 et T2, probablement ceux disposant de revenus modestes et dont les taux d'efforts en matière de logement sont les plus élevés (cf. graphiques ci-dessous), sont les plus touchés par l'absence de respect de l'encadrement des loyers.

En effet, pour exemple en 2023, les loyers au m² des logements à Paris sont plus élevés pour les logements de typologies moindres. Ainsi, un T1 présente un loyer supérieur à un T2 de plus de 3,3€ au m² lorsqu'un T2 présente un loyer plus élevé de 1,5€ au m² par rapport à un T3. L'écart est encore plus important si l'on considère celui entre un T1 et un T2 pour la période de construction avant 1946 (50% du parc de logement parisien), soit + 4,4€ au m².

² L'encadrement des loyers à Paris en 2023 : un effet réel mais modéré, OLAP – avril 2024

Loyer moyen au m² par époque de construction début 2023



Loyer moyen au m² début 2023

1 pièce	28,4
2 pièces	25,1
3 pièces	23,6
4 pièces et plus	23,1
Total	24,7

Source : Olap – traitement 2023 –
méthode validée Cris

Sources : Bilan 2023 de l'encadrement des loyers à Paris, OLAP, Avril 2024

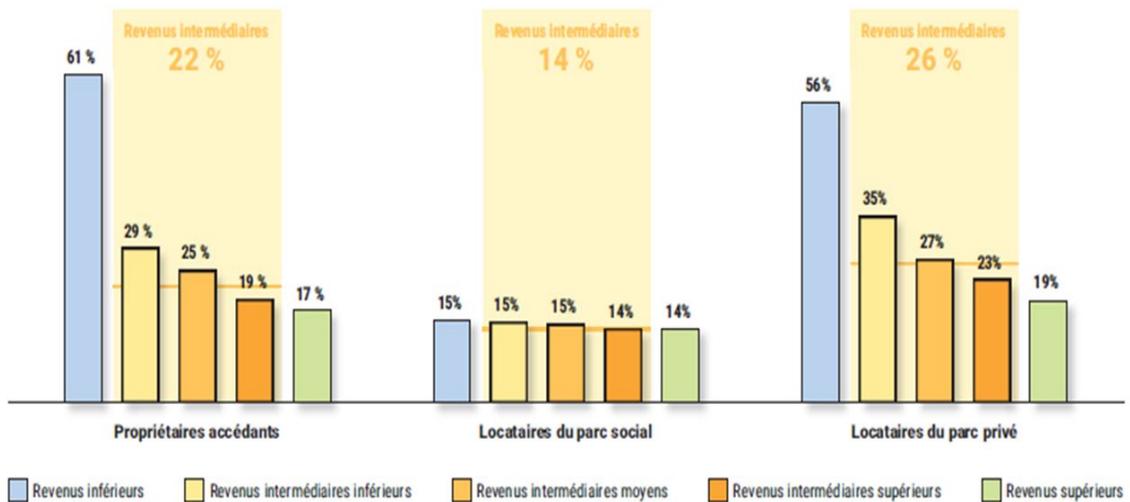
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR PROFIL FAMILIAL ET LEUR CATÉGORIE DE REVENUS

	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

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

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



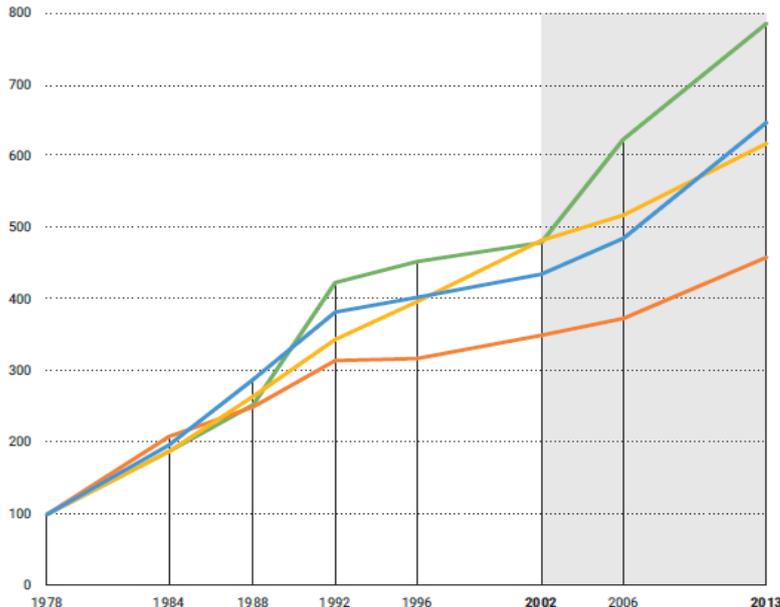
Source : Insee, ENL

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

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

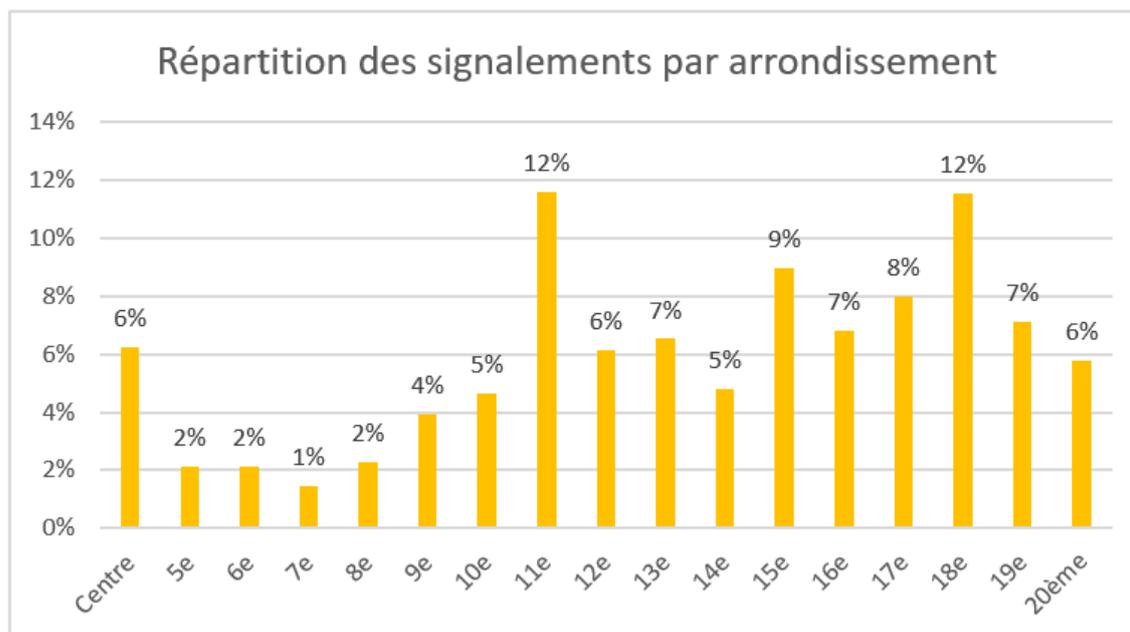
Revenu mensuel moyen

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

Ces signalements se répartissent de manière relativement homogène sur le territoire parisien à l'exception de quatre arrondissements présentant le plus grand nombre de dépôt de signalement : le 11^{ème}, 18^{ème}, 15^{ème} et 17^{ème}



Source : Données Ville de Paris, DLH

Instruction des signalements

Parmi les dossiers instruits, **29%** (574 signalements) ont été déclarés **inéligibles** (baux soumis à l'article 140 de la Loi ELAN mais dépassement inférieur ou égal à 2€) et **près de 18%** (358 signalements) ont été **déclarés irrecevables** (baux non soumis à l'article 140 de la Loi ELAN : baux code civil, logement de fonction, baux résidence service, plus marginalement situations résolues entre le dépôt du signalement et le début de l'instruction du dossier).

Pour 926 dossiers, une procédure administrative a été engagée auprès du/des propriétaire(s).

Au 31 mars 2025, le dépassement moyen constaté par mois lors de l'envoi des mises en demeure est de 166€ pour un montant moyen de trop perçu total de 4 172€.

Sur les 409 dossiers régularisés **c'est ainsi 1 265 371 € estimés qui ont pu être remboursés** aux locataires par les propriétaires, **soit un montant moyen de 4 172€**. Les dossiers régularisés se décomposent en **48% de situations associant régularisation du bail et remboursement des loyers trop-perçus** et **52% de situations avec seul remboursement de loyers trop-perçus** (départ du logement du locataire).

Ces chiffres démontrent que sur une période d'un peu plus de deux ans, le dispositif a fait preuve de son efficacité dès lors que les propriétaires et locataires en ont connaissance et que ces derniers s'en saisissent. Aujourd'hui, l'application de l'encadrement des loyers à Paris est connue et ses effets se renforcent dans le temps. Des sollicitations reçues (courriels, message à la Ville, etc...) témoignent également qu'un certain nombre de situations ont pu être régularisées

avant instruction du signalement et que des propriétaires ont exprimé leur souhait de se mettre en conformité sans engagement de la procédure administrative.

Dans le cadre de la compétence exercée par la Ville de Paris, 15 amendes administratives ont été prononcées proportionnées au manquement constaté, 11 pour des personnes physiques et 4 pour des personnes morales, pour un montant total de 67 909€. S'ajoutent les amendes prononcées par le Préfet du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2022, 10 au total (6 personnes morales et 4 personnes physiques) pour un montant moyen par amende de 2 269€.

Le nombre d'amendes, relativement bas, 25 en presque 7 ans d'expérimentation montre que le dispositif permet de régulariser les situations à l'amiable, aux locataires de se voir restituer les loyers trop-perçus et aux propriétaires de se mettre en conformité avec la loi en régularisant le bail sans qu'une sanction n'intervienne.

Au-delà des chiffres obtenus lors de la mise en œuvre administrative du dispositif, l'APUR et une équipe d'économiste du CESAER ont pu réaliser une étude économétrique, la première en France³, concluant que l'encadrement des loyers mis en œuvre sur le territoire parisien avait un effet favorable sur les loyers et plus particulièrement :

- ✓ Entre le 1er juillet 2019 et le 30 juin 2024, **moins de hausse des loyers de -5,2% par rapport à la situation sans encadrement**
- ✓ **Une économie moyenne de 984€ par an**
- ✓ **L'effet de l'encadrement est plus fort pour les petits logements** (-13,1% pour les logements de moins de 18m²)
- ✓ **L'effet de l'encadrement se renforce dans le temps** : baisse de -5,9% sur la période 07/2022-06/2023, puis de -8,2% sur la période 07/2023-06/2024
- ✓ **L'effet aurait été de -9,8% si tous les propriétaires avaient respecté l'encadrement des loyers** (moyenne pour la période entre le 1er juillet 2019 et le 30 juin 2024).

Un effet modérateur de l'encadrement des loyers parisiens de plus en plus prononcé



Loyer moyen 07/2019-06/2024



Croissance du loyer constaté depuis 2018 : 5,4%
Croissance du loyer contrefactuel depuis 2018 : 14,8%

³ Rapport « Evaluation d'impact de l'encadrement des loyers à PARIS » rédigé par Marie Breuillé, Camille Grivault, Julie Le Gallo, Yoann Morin, Martin Regnaud – cf. annexe 2 du rapport

Dans un autre registre, une note publiée par Price Hubble⁴ a permis de démontrer que la baisse de l'offre locative, contrairement à certaines idées reçues, est observée dans les mêmes proportions entre différentes villes qu'elles disposent ou pas de l'encadrement des loyers. Elle atteste ainsi que ce dispositif n'influe pas sur l'offre locative. Des phénomènes macro-économiques autres que l'encadrement des loyers tels que l'évolution des taux d'intérêts et l'impact en cascade de la contraction du marché de la transaction expliquent plus certainement la baisse de l'offre locative. L'explosion des meublés touristiques illégaux est également un des facteurs principaux de l'assèchement de l'offre (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)⁵.

Responsabilité des acteurs et complément de loyers

L'instruction des dossiers réalisées par la Ville de Paris a permis de constater que 45% des signalements instruits concernent des logements dont la gestion est assurée par des mandataires (cabinet de gestion, agences immobilières, etc.). **Ce point questionne le positionnement des professionnels dans le dispositif alors même qu'ils devraient être l'un des garants de son respect, tant en amont lors de la publication des annonces qu'en aval dans le cadre de la gestion des biens.** Ce constat renvoie par ailleurs à de nombreuses difficultés pour les propriétaires qui ont pu exprimer leur étonnement et incompréhension à réception de la lettre de mise en demeure adressée par la Ville de Paris et un questionnaire sur leurs modalités de recours vis-à-vis de leur mandataire. Certains sites proposant une gestion des biens en ligne ont également été repérés comme apportant des informations et conseils non conformes.

Dans le cadre du bilan de l'activité de la Ville de Paris, le sujet du complément de loyer (CDL) est revenu régulièrement comme nécessitant des améliorations au regard des usages constatés lors de l'instruction des dossiers, oscillant entre incompréhension des propriétaires de ce qu'il peut recouvrir et stratégie de contournement assumée de l'encadrement des loyers. En effet, le délai de contestation du complément de loyer très court (trois mois), lorsqu'il est mentionné au contrat de location, alors même que le bail peut être contesté durant trois à compter de sa signature, couplé à une définition juridique imprécise créé de véritables incompréhensions et difficultés tant pour les locataires que pour les propriétaires. Là, où la loi ELAN limite l'usage du complément de loyer à « *des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique* », une récente note de Price Hubble⁶ analysant 7 500 annonces parisiennes sur la période du 1^{er} juillet 2021 – 1^{er} mai 2025 mentionnant un CDL confirme le constat de terrain d'un usage en augmentation et peu motivé.

Il est ainsi observé que plus de 68% des annonces mentionnent un complément au-dessus de 100€ et que le CDL médian est de 161€ par mois. Sur la période de l'analyse, son montant a augmenté de 22% (146€ en 2023 contre 178€ en 2025). Par ailleurs, il représente en 2025 12,5% du loyer chargé. Les montants des CDL les plus élevés sont situés dans le 1^{er}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème} e 16^{ème} arrondissement (entre 226€ et 250€ de montant médian) néanmoins proportionnellement, le ratio du CDL rapporté au loyer chargé est de 15% dans le 18^{ème} contre 10% dans le 16^{ème}. De plus,

⁴ 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/>

⁵ Données 2024 produites par l'Atelier Parisien d'Urbanisme

⁶ « Les compléments de loyer à Paris, en chiffres », Price Hubble – printemps 2025

alors que le montant des loyers de référence tient déjà compte du caractère meublé des logements, le CDL médian est plus important pour les appartements meublés (159€ contre 141€ pour les logements nus). Enfin, si le montant médian du CDL augmente avec la typologie du logement, le rapport s'inverse lorsqu'on rapporte le montant au poids qu'il représente dans le loyer avec charges. Ainsi, il représente plus de 13% pour un studio, alors que cette part diminue pour les logements de grande taille (10% pour un T2, 9,2% pour un T3, 8% pour des T5 et T6). S'agissant des motifs avancés, dans plus de 90% des annonces publiées mentionnant un CDL, aucune explication n'est indiquée.

En écho à cette note, au cours de l'instruction des dossiers, il a été constaté une grande variété de motifs de CDL tels que : toilette japonaise, micro-onde de marque, eau chaude, DPE D, localisation proche commerces et lieux d'intérêt, présence d'un gardien, etc. Par ailleurs, les cas d'exclusion du CDL sont rarement respectés (DPE F et G, toilettes sur le palier, etc.). Enfin, dans de nombreux cas, le DPE n'est pas transmis aux locataires malgré ses demandes.

ENJEU : De nombreuses améliorations à apporter pour une plus grande efficacité du dispositif

Fort de l'expérience d'instruction de plus de 3 300 dossiers, de nombreux besoins d'amélioration du dispositif ont été constatés (critères de mise en œuvre, précisions juridiques, procédures d'instruction, complément de loyer, protection des locataires, amendes, contrôle des annonces, etc.). Pour y répondre, une liste détaillée de propositions à court, moyen et long termes figure en deuxième partie de ce document.

➔ cf. **Propositions d'évolution de l'encadrement des loyers – Partie II**

Ainsi, l'encadrement des loyers est un dispositif législatif qui a permis de faire ses preuves.

Son efficacité et les résultats sont tangibles dès lors qu'un minimum de moyens et d'informations des publics concernés, comme souvent pour tout dispositif, est déployé, ce qu'ont réalisé les collectivités face à la mobilisation très inégale des services de l'Etat sur les territoires. Grâce à l'expérience acquise par les collectivités, différentes propositions d'évolution ont pu être identifiées et sont exposées en partie II du rapport

La mise en œuvre à court et moyen terme de ces évolutions législatives et réglementaires permettront de sécuriser juridiquement le dispositif pour l'avenir.

4. LES CONTENTIEUX AU COURS DE LA PERIODE

A. Contentieux relatif au décret d'instauration de l'expérimentation sur le territoire parisien

Un recours direct a été introduit devant le Conseil d'État (CE) contre le décret du 12 avril 2019 instituant le dispositif d'encadrement du niveau des loyers sur le territoire de la Ville de Paris, rejeté par décision n° 431495 du 10 mai 2022.

B. Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence

La défense des contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence est assurée par les services de l'Etat.

La chambre des propriétaires du Grand Paris/UNPI a introduit des requêtes auprès du tribunal administratif de Paris en vue de l'annulation des arrêtés préfectoraux annuels :

- ✓ **Arrêté du 28 mai 2019 (IDF-029-2019-05) fixant les loyers de référence du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 :**
 - ✓ Le Tribunal administratif (TA) de Paris a annulé rétroactivement l'arrêté de 2019 par décision du 8 juillet 2022 (requête n°1915781). Le Ministre de la Transition Ecologique, sur proposition du Préfet de Paris a interjeté appel du jugement.
 - ✓ La Cour administrative d'Appel (CAA) de Paris, par arrêt du 2 octobre 2023 (n°22PA04134), a accueilli l'appel du Ministre en annulant la décision du Tribunal administratif de Paris du 8 juillet 2022 et l'arrêté a été remis en vigueur. L'UNPI a déposé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat (CE).
 - ✓ Le Conseil d'Etat par arrêt du 18 novembre 2024 (n°489856) a annulé l'arrêt de la CAA de Paris et prononcé le renvoi afin que la Cour statue de nouveau. Le mémoire est en cours de rédaction au sein du Ministère.

- ✓ **Arrêté du 3 juin 2020 (IDF-005-2020-06) fixant les loyers de référence du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 :**
 - ✓ L'UNPI et Madame XXX ont introduit une requête en annulation devant le TA de Paris. Le TA de Paris a rejeté le recours contre l'arrêté de 2020 par jugement du 8 juillet 2022 (n°2010256/6-1).
 - ✓ L'UNPI et Madame XXX ont interjeté appel de cette décision. La CAA de Paris a, par arrêt du 2 octobre 2023, décidé d'annuler l'arrêté en modulant l'annulation de l'arrêté dans le temps : « *sous réserve des actions contentieuses engagées à la date du présent arrêt à l'encontre des actes pris sur son fondement, les effets antérieurs à cette annulation doivent être réputés définitifs* ».
 - ✓ Suite à pourvoi en cassation n°489858 du Ministre devant le Conseil d'Etat, ce dernier a rejeté le pourvoi par décision du 22 octobre 2024

- ✓ **Arrêté du 4 juin 2021 (IDF-016-2021-06) fixant les loyers de référence du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 :**
 - Le tribunal administratif de Paris a rejeté le recours contre l'arrêté de 2021 par jugement du 8 juillet 2022 (n°2116014).
 - L'UNPI a interjeté appel de cette décision. Par arrêt du 2 octobre 2023 (n°22PA04137), la CAA de Paris a rejeté l'appel de l'UNPI.

- ✓ **Arrêté du 30 mai 2023 (IDF-2023-05-30-00005) fixant les loyers encadrés du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 :**
 - Un recours contentieux a été déposé (n°2317359). Aucune date d'audience devant le tribunal administratif de Paris n'a à ce jour été communiquée pour l'examen du recours déposé.

ENJEU : Implication des collectivités dans le suivi des contentieux

Dans la mesure où les arrêtés concernent le dispositif demandé par les collectivités, une implication des collectivités dans le suivi des contentieux serait souhaitable, comme cela a lieu à Paris.

➔ cf. Propositions d'évolution de l'encadrement des loyers – Partie II

C. Contentieux relatifs à des signalements

La défense des contentieux relatifs aux titres de perception émis par le Préfet en vue du recouvrement des amendes administratives est assurée par les services de l'Etat.

La défense des contentieux relatifs aux actes pris dans le cadre de la procédure administrative mise en œuvre par la Ville de Paris est assurée par les services de la Ville de Paris (Direction des affaires juridiques et Bureau des Affaires juridiques de la Direction du Logement et de l'Habitat).

A ce jour, sur la part des signalements instruits (mises en demeure envoyées), déjà 44% des dossiers ont donné lieu à régularisation (remboursement des trop-perçus et régularisation du bail le cas échéant) et seulement trois contentieux ont été portés devant le Tribunal administratif de Paris par des propriétaires mis en cause dans le cadre de la procédure.

A ce jour, 3 recours de propriétaires ont été déposés auprès du Tribunal administratif de Paris. Ces contentieux sont en attente d'audience.

5. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A. Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire

Le Comité de suivi technique de l'encadrement des loyers

Si l'article 140 de la loi ELAN, ne prévoit aucune instance de pilotage, la Ville de Paris a, dès la mise en place de l'encadrement, sollicité auprès de la DRIHL de Paris l'instauration d'une telle instance. Cette dernière a accepté de mettre en place un comité de suivi technique co-présidé avec la Ville.

Ainsi, cette instance est composée de l'Etat (Préfet et DRIHL 75), de la Ville de Paris, de l'OLAP, de l'ADIL 75 et du Tribunal judiciaire, partenaire précieux et rare dans ce type de comité.

Depuis la mise en place du dispositif, 5 comités ont eu lieu (10 janvier 2020, 5 novembre 2020, 23 mars 2022, 11 mai 2023 et 19 septembre 2024) au cours desquels des points réguliers sur le dispositif et ses évolutions ont été évoqués.

Dans ce cadre, un tableau d'indicateurs a été développé qui permet, bien que les mises à jour soient espacées, de disposer de données sur les différents enjeux : l'accès à l'information sur le dispositif ; l'exercice des droits avec l'activité de la CDC et du Préfet puis de la Ville de Paris ; les saisines du tribunal judiciaire et les décisions prononcées.

ENJEU : Mise en place systématique d'un comité de pilotage

Alors que les collectivités sont largement impliquées dans la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur leur territoire, aucune modalité de pilotage partagée n'est prévue à l'article 140 de la loi ELAN. Si à Paris, dans le cadre des relations constructives avec les services de l'Etat, il a été possible de mettre en place un comité de pilotage, ce n'est pas le cas dans tous les territoires où les échanges sur le dispositif peuvent être erratiques et limités aux instances des OLL. Dans ce contexte, il serait souhaitable que parmi les évolutions du dispositif, une telle instance soit i

Il serait souhaitable qu'un comité de pilotage soit mis en place sur chaque territoire réunissant notamment l'Etat, la collectivité, qu'elle soit délégataire ou non, l'OLL, des représentant de la CDC, le tribunal judiciaire.

➔ cf. **Propositions d'évolution de l'encadrement des loyers – Partie II**

Le Comité de suivi de la délégation de compétence – article 140-VII

Dans le cadre de la délégation de compétence du Préfet survenue le 1^{er} janvier 2023, des comités ont été mis en place permettant à la Ville de Paris au fur et à mesure de présenter les outils mis en place, les modalités d'exercice de la compétence et les moyens mobilisés, l'articulation avec les autres acteurs, des bilans chiffrés réguliers. 4 comités ont déjà eu lieu : juin 2023, septembre 2023, mars 2024, avril 2025.

Parallèlement, tous les mois, la DLH – Ville de Paris adresse à la DRIHL 75 le tableau anonymisé de suivi des signalements reçus et instruits pour transmission à la DHUP, le tableau qui sert aux échanges avec les autres territoires n'étant pas adapté au regard des volumes rencontrés sur le territoire parisien.

B. Echanges entre acteurs du dispositif

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec la DHUP tant sur le sujet des données d'activité du dispositif que sur les impacts des décisions de justice et recours relatifs à la contestation des arrêtés préfectoraux annuels.

Par ailleurs, en 2024 et 2025, des échanges avec des associations comme la Brigade Associative Inter Locataires (BAIL) implantée à Lyon, Villeurbanne et dans les communes de Plaine Commune concernées ont eu lieu sur des points techniques.

C. Les OLL et leur fonctionnement

La Ville de Paris est membre de l'OLAP et participe aux différentes instances de l'association. Voir plus haut.

TERRITOIRE DE LILLE / LILLE METROPOLE



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 1^{er} mars 2020
TERRITOIRE EVALUE :	Listes des communes : LILLE
ELU.E REFERENT.E :	Anissa BADERI Adjointe au maire de Lille déléguée à l'habitat Anne VOITURIEZ Vice-Présidente au logement et à l'habitat de la MEL
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : Mairie de Lille Place Augustin Laurent CS 30667 59033 LILLE CEDEX Métropole européenne de Lille 2 boulevard des cités unies CS70043 - 59040 Lille Cedex

Les éléments clés sur le parc locatif privé lillois

A Lille, **un ménage sur deux est locataire du parc privé**. Cela représente plus de 62 000 ménages (Insee 2021). Ce parc se développe plus rapidement (+12% depuis 2010) que celui des ménages propriétaires (+8%) ou locataires du parc social (+2%). **Lille concentre la moitié (51%) des ménages locataires du parc privé de la Métropole Européenne de Lille.**

1/3 du parc locatif privé est occupé par des ménages étudiants ce qui alimente la **rotation élevée** dans ce parc (42% des ménages locataires du parc privé occupent leur logement depuis moins de 2 ans) et **favorise l'inflation des loyers**.

Depuis quelques années, les **locations meublées** (en colocation ou non = 23% du parc locatif privé contre 18% il y a 5 ans) et les **colocations** (= 10% du parc locatif privé lillois, +50% en 10 ans) **se développent fortement**.

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER

Partant du constat que les seuls efforts de production de logements neufs et de logements abordables ne suffisent pas à réguler les prix immobiliers à Lille, la Ville de Lille a souhaité expérimenter un outil de régulation complémentaire de ceux qu'elle mobilise pour s'assurer d'un logement digne et abordable : l'encadrement des loyers.

Ce dispositif a été mis en place une première fois dans sa version loi ALUR en février 2017 avant d'être annulé par le juge administratif en octobre de la même année. Si le Conseil d'État (décision du 17 décembre 2019) a finalement confirmé la légalité du dispositif mis en place en 2017, il a été nécessaire pour remettre en œuvre l'encadrement de se conformer au nouveau cadre d'application défini par l'article 140 de la loi ELAN. Un dossier de candidature à l'expérimentation a été complété dans la phase d'examen des candidatures.

La candidature lilloise en quelques dates :

- **1^{er} février 2019** : Délibération par laquelle la Ville de Lille émet le vœu de voir le dispositif s'appliquer sur son territoire
- **5 avril 2019** : Délibération MEL qui autorise le Président de la Métropole Européenne de Lille à demander à l'Etat la mise en place du dispositif et restreindre son application au seul territoire de Lille
- **5 juin 2019** dépôt du dossier de candidature auprès du Ministère
- **22 janvier 2020** : décret confirmant le périmètre d'application de l'encadrement des loyers à Lille Hellemmes Lomme
- **30 janvier 2020** : 1^{er} arrêté préfectoral (version loi ELAN) encadrant les loyers à Lille Hellemmes Lomme
- **1^{er} mars 2020** : entrée en vigueur de l'encadrement des loyers à Lille Hellemmes Lomme

Les critères de candidature posés par l'article 140 de la loi ELAN étaient les suivants :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

La candidature de la MEL a fait l'objet d'une instruction très stricte de la part du Ministère. Des éléments complémentaires au dossier de candidature ont été fournis, notamment :

- L'écart entre les loyers moyens constatés dans le parc social et dans le parc privé alors que les loyers médians avaient été transmis (conformément aux loyers repris ensuite dans les arrêtés préfectoraux)
- La comparaison des loyers constatés à Lille et dans le reste de la Métropole
- Le recensement du potentiel foncier lillois (étude gisements fonciers avec EPF) en comparaison du reste du territoire métropolitain pour étayer l'argument de perspectives limitées de constructions de logements

Finalement, le dossier de candidature démontrait bien que l'ensemble du territoire de la MEL répondait aux critères 1, 3 et 4 mais que seule la Ville de Lille répondait en plus au critère n°2 : un niveau de loyer médian élevé.

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMERATION LILLOISE ET SERVICE DE L'ETAT REFERENT

La démarche d'observation est co-pilotée par la MEL et la Ville de Lille. Elle est mise en œuvre par l'ADIL, qui collecte les références et a par ailleurs sa propre gouvernance. L'ADIL a été agréée Observatoire Local des Loyers en 2015.

Jusqu'en 2019, c'est l'OLAP (Observatoire des loyers parisiens) qui assurait le traitement des données collectées (expérience de longue date en la matière). L'ANIL a ensuite pris le relais à partir de 2020.

Le comité de pilotage de l'observatoire se réunit une fois par an, au minimum pour présenter les résultats de la collecte achevée.

Sont invités :

- Les principales fédérations représentant les professionnels de l'immobilier : UNIS et FNAIM, qui alimentent par ailleurs d'autres observatoires (privés) des loyers : CLAMEUR et OSLO (Observatoire des Statistiques des Locations) mais aussi la FPI,
- L'UNPI qui représente les propriétaires bailleurs,
- Les services de l'Etat (DDTM, DREAL, DDETS, DDPP),
- La CAF,
- Les principales associations de locataires,
- L'Agence de Développement et d'Urbanisme,
- La chambre interdépartementale des Notaires,
- Action Logement...

À l'origine, le zonage d'observation agréé ne concerne que la ville de Lille et ses communes associées de Lomme et Hellemmes, même si l'observation des loyers portait bien sur l'ensemble des communes de la MEL. Depuis 2020, l'Observatoire porté par l'ADIL est agréé sur l'ensemble de son périmètre d'observation c'est-à-dire l'intégralité de la Métropole Européenne de Lille et la commune d'Avelin, soit un total de 96 communes.

Les objectifs de collecte sont définis chaque année par l'ANIL en fonction des spécificités du territoire. L'ADIL veille à remplir ces objectifs qui sont la garantie de la fiabilité et de la représentativité des résultats de l'observatoire.

La majeure partie des références de loyers est collectée directement auprès des professionnels de la gestion locative (objectif : 8 154 références pour 2023). Ce panel est complété par des enquêtes

téléphoniques auprès de propriétaires qui gèrent eux-mêmes leurs biens (car beaucoup de gestion en direct sur notre territoire, objectif = 2 238 références pour 2023).

Cette méthode, qui nécessite d'y consacrer des moyens importants (plusieurs dizaines d'appels pour valider une référence) a néanmoins fait ses preuves puisque les objectifs de collecte sont atteints chaque année voire largement dépassés en 2023 : 283%.

L'ADIL rencontre malgré tout des difficultés dans sa collecte de données auprès des professionnels de la gestion locative :

- Incompatibilité de certains logiciels avec le format d'export demandé par l'observatoire
- Fluctuation des données renseignées entre les agences, ce qui nécessite des échanges complémentaires
- Nettoyage obligatoire des bases transmises (exclusion des parkings, des locaux commerciaux...)
- Données transmises au format PDF, inexploitable en l'état

L'ADIL assure également le nettoyage des bases de données réceptionnées (recodage des variables et normalisation des adresses notamment) ainsi que leur enrichissement.

L'ADIL est subventionnée par l'Etat (service référent = DDTM 59 – service Habitat), la Ville de Lille et la MEL pour cette mission d'observation des loyers.

La pondération des données et leur traitement sont donc ensuite assurés par l'ANIL.

3. ETABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

Le zonage est « isoloyers », c'est-à-dire qu'il est fondé sur une analyse économétrique de l'ANIL qui a déterminé et regroupé par zones l'incidence des différentes caractéristiques d'un bien à la location sur son prix.

2020-2023 : 1^{er} zonage qui distinguait :

- La ville de Lille, où les loyers sont donc encadrés, découpée en 4 zones à partir d'un traitement économétrique réalisé en 2017 par l'OLAP (zones 1 à 4). Le zonage retenu pour Lille Hellemmes Lomme a donc été constitué à partir des résultats de l'Observatoire. Il est une photographie fidèle de la réalité du marché locatif lillois. Il est particulièrement fin puisque basé sur une observation à l'échelle des ilots IRIS de l'INSEE afin d'être le plus représentatif possible de la dispersion géographique des niveaux de loyers
- Le reste du territoire métropolitain (zones 5 à 8), avec un zonage établi à « dire d'experts »

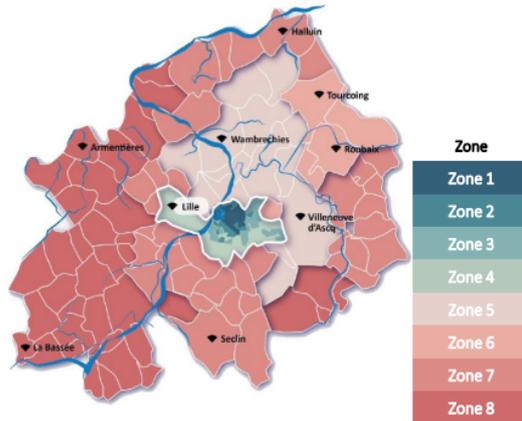
Depuis 2022 : utilisation d'un nouveau zonage (pour la collecte), et pour l'encadrement à partir de 2024. Le zonage a été uniformisé sur l'ensemble du territoire MEL. La Ville de Lille ne possède plus de zonage particulier. L'observation est passée de 8 zones auparavant dont 4 sur la seule Ville de Lille, à 5 zones désormais.

Un zonage qui a évolué

Passage de huit à cinq zones

Avant 2022

- Zonage en 4 zones sur la ville de Lille : traitement économétrique réalisé en 2017
- Zonage en 4 zones en dehors de la ville de Lille : zonage à « dire d'experts » réalisé dès la mise en place de l'observatoire

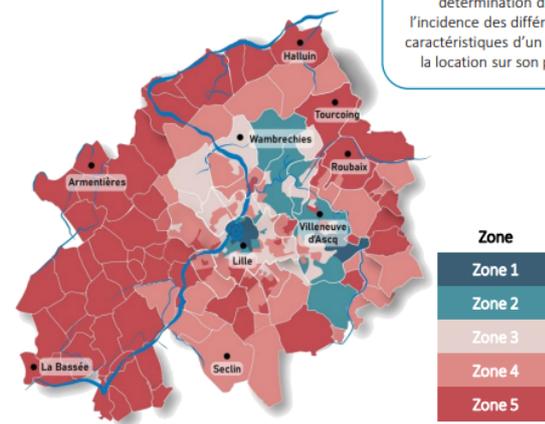


Depuis 2022

- Zonage en 5 zones
- La ville de Lille ne possède plus de zonage particulier
- 16 communes avec un zonage à l'IRIS

Des zones d'isoloyers

Une analyse économétrique de l'ANIL : analyse de la détermination de l'incidence des différentes caractéristiques d'un bien à la location sur son prix.



Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. La communication sur le dispositif

Il n'y a pas eu de campagne de communication par les services de l'Etat, mais une communication ciblée au niveau local Ville et MEL sur le dispositif :

- Sujets repris dans les médias locaux à la mise en route du dispositif puis ponctuellement :
- Articles ou rappels réguliers dans le journal municipal (au moins 1 fois par an) et dans le journal de la MEL (distribués à domicile),
- Publications sur les réseaux sociaux de la Ville,
- Création d'une page dédiée à l'encadrement sur le site internet de la Ville de Lille : <https://www.lille.fr/Vivre-a-Lille/Mon-logement/L-encadrement-des-loyers>
- Et sur celui de la préfecture :
<https://www.nord.gouv.fr/Actualites/Actualites/Demenagement-a-Lille-ayez-en-tete-l-encadrement-du-niveau-des-loyers>
<https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Habitat/Encadrement-des-loyers>
- Mise en ligne d'un site internet dédié par la Ville de Lille,
- Mise en ligne d'un site internet dédié par les services locaux de l'Etat,
- Relais fait par les associations (APU, CLCV...)
- Publipostage à l'ensemble des agences immobilières et études notariales de la ville de Lille début 2020, porté par la MEL
- Publipostage à l'ensemble des propriétaires bailleurs de logements privés sur Lille en 2021 porté par la MEL
- Déploiement d'une campagne de communication municipale (affiche, flyers...) à partir de 2025



B. Les outils numériques d'évaluation des loyers et/ou de dépôt des signalements

Dès 2020, la Ville de Lille a mis en ligne un site internet dédié permettant de simuler/vérifier un loyer : <https://encadrement-loyers.lille.fr/>

Encadrement des loyers
Depuis le 1er mars 2020, les loyers sont encadrés à Lille, Hellemmes et Lomme.
Propriétaires-bailleurs ou locataires, pour savoir si votre loyer est conforme faites le test.

1 Introduction 2 Adresse du logement 3 Caractéristiques du logement 4 Résultat

La loi ELAN du 23 novembre 2018 offre à nouveau la possibilité de mettre en oeuvre l'encadrement des loyers. Compte tenu de la tension observée depuis plusieurs années sur le marché locatif privé, la ville de Lille a souhaité que ce dispositif puisse être expérimenté sur son territoire. Un loyer de référence est fixé chaque année par le préfet sur la base des loyers constatés par l'observatoire local des loyers, lui-même agréé par le ministère. Ce loyer de référence est fonction de l'adresse du logement, de son année de construction, du nombre de pièces et du caractère meublé ou non du logement.

Ainsi, depuis le 1er mars 2020, les loyers sont à nouveau encadrés à Lille Hellemmes Lomme. Pour savoir si votre loyer est conforme aux loyers de référence, faites le test.

COMMENCER LE TEST

Mon Loyer est trop élevé ? Comment Fixer un Loyer ? Questions fréquentes

Lille Hellemmes Lomme

© 2021 Ville de Lille

Encadrement des loyers
Depuis le 1er mars 2020, les loyers sont encadrés à Lille, Hellemmes et Lomme.
Propriétaires-bailleurs ou locataires, pour savoir si votre loyer est conforme faites le test.

1 Introduction 2 Adresse du logement 3 Caractéristiques du logement 4 Résultat

Saisissez votre adresse ou cliquez sur la carte

Map showing various districts of Lille (Lille, Hellemmes, Lomme) with different colored overlays representing rental zones.

Encadrement des loyers
Depuis le 1er mars 2020, les loyers sont encadrés à Lille, Hellemmes et Lomme.
Propriétaires-bailleurs ou locataires, pour savoir si votre loyer est conforme faites le test.

1 Introduction 2 Adresse du logement 3 Caractéristiques du logement 4 Résultat

Dans la zone 1 pour un 2 pièces(s) non meublé construit avant 1946 situé à l'adresse suivante Place du Général de Gaulle (LILLE)

Loyer de référence	Loyer majoré	Loyer minoré
14,1 € au m ²	16,9 € au m ²	9,9 € au m ²

✔ Votre loyer de 540 € hors charges pour 42 m² soit 12,86€/m² est conforme.

Prix mensuel du m² hors charges

PRÉCÉDENT **RÉINITIALISER** **IMPRIMER**

Mon Loyer est trop élevé ? Comment Fixer un Loyer ? Questions fréquentes

Ce site a été enrichi en 2021 par un module permettant également de déposer un signalement, communication du bail et de toutes pièces justificatives à l'appui.

Encadrement des loyers
Depuis le 1er mars 2020, les loyers sont encadrés à Lille, Hellemmes et Lomme.
Propriétaires-bailleurs ou locataires, pour savoir si votre loyer est conforme faites le test.

Introduction Adresse du logement Caractéristiques du logement **Résultat**

Dans la zone 1 pour un 2 pièce(s) non meublé construit avant 1946 situé à l'adresse suivante Place du Général de Gaulle (LILLE)

Loyer de référence	Loyer majoré	Loyer minoré
14,1 € au m ²	16,9 € au m ²	9,9 € au m ²

**⚠️ Votre loyer de 800 € hors charges pour 42 m² soit 19 056/m² est non conforme !
Cliquez-ici pour savoir que faire lorsque votre loyer est trop élevé.**

Prix mensuel du m² hors charges

[← PRÉCÉDENT](#) [RÉINITIALISER](#) [IMPRIMER](#)

Mon Loyer est trop élevé ? Comment Fixer un Loyer ? Questions fréquentes

Jun. 05/07/2021 15:29
PEETERS Thomas
TR: [Encadrement loyers] SIGNALEMENT D'UN LOYER TROP ÉLEVÉ

Message public (300 o)

Bonjour,

Une procédure de signalement de loyer trop élevé vient d'être effectuée via la plateforme d'encadrement des loyers de la ville de Lille (<https://encadrement-loyers.lille.fr/>)

Ci-joint les coordonnées reçues par le serveur :

Identité du plaignant

Nom [REDACTED]
Prénom [REDACTED]
Date de naissance [REDACTED]
Téléphone : [REDACTED]
Adresse mail : [REDACTED]

Adresse du logement
[REDACTED]

La ville de Lille a fait l'objet d'une intrusion dans ses systèmes informatiques le 1er mars 2023 entraînant la mise à l'arrêt du site internet.

Les services locaux de l'Etat ont également mis en ligne un simulateur (avec le concours du SIILAB) :
<https://silab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/>

C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires

Les associations de locataires sont associées au dispositif depuis ses débuts : UFC Que choisir, CLCV, APU du Vieux-Lille (Ateliers Populaires d'Urbanisme), APU de Fives, APU de Moulins, ex-Fondation Abbé Pierre.

La MEL subventionne par ailleurs l'ADIL :

- Pour ses missions de droit commun (hors observatoire des loyers donc) : conseil aux particuliers, propriétaires ou locataires, notamment sur l'encadrement des loyers
- Spécifiquement en tant qu'Observatoire Local des Loyers (36 000€ annuels)

La MEL subventionne les associations de défense des locataires mais non spécifiques à l'encadrement des loyers.

Le relais d'information est aussi assuré par les opérateurs Anah (SOLIha, URBANIS, Les Compagnons Bâtitseurs), qui sont Espaces Conseil France Rénov' sur le secteur de Lille.

A noter également une tentative de partenariat avec l'UNPI mais l'association reste absente du tour de table malgré les invitations.

D. Moyens mis en œuvre

Il est difficile de faire la distinction des % d'ETP mobilisés thématique par thématique (contrôle, communication, etc.).

Côté ADIL : 1 ETP pour l'observation

Côté Ville de Lille : 25 à 30 % ETP

Côté MEL : 10% ETP

Côté Etat : 0,5 ETP DDTM, X ETP côté DDETS

Il est à souligner le manque de moyens humains dédiés, par les services de l'Etat, à sa mission de contrôle des baux et des annonces immobilières.

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente (Etat/collectivité)

- Vérification du niveau de loyer et de sa conformité à l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers par le locataire sur le site <https://encadrement-loyers.lille.fr/>
- En cas de dépassement, sollicitation par le locataire de l'accompagnement de la Ville par l'intermédiaire de la fonctionnalité « Je signale un loyer trop élevé » sur le site <https://encadrement-loyers.lille.fr/>

Dans ce module de signalement, le locataire atteste sur l'honneur de l'exactitude des informations renseignées et consent à la transmission de toutes les informations utiles à l'instruction de sa situation par la DDTM en cas d'infraction avérée suite à l'instruction de la Ville.

À l'issue du dépôt du signalement, la Ville fournit un accusé de réception – accompagné d'un numéro unique permettant le référencement de la demande - aux locataires indiquant la prise en compte de leur demande ainsi que les autres procédures qu'ils peuvent mobiliser en parallèle de leur signalement, notamment la démarche amiable auprès du propriétaire bailleur et la saisine de la Commission Départementale de Conciliation (CDC).

Les signalements reçus par les différents partenaires Ville de Lille, Etat, DDETS, sont mis en commun, via une plateforme collaborative mise en ligne par l'Etat (RESANA).

B. Répartition des rôles entre l'Etat et la collectivité

Une convention tripartite, Ville de Lille, Etat, MEL, unique en France et à l'initiative de la Ville de Lille, a été signée afin d'accompagner les services de l'Etat dans ses missions.

La Ville de Lille assure la réception des signalements et réalise une pré-instruction. Elle prend plus globalement en charge les contacts avec les locataires aux différents stades de la procédure, jusqu'à la vérification de la bonne réception des sommes trop-perçues restituées par les bailleurs.

La DDTM reçoit également des signalements qu'elle instruit. Elle assure, après une première phase contradictoire préalable, la phase coercitive de mise en demeure jusqu'au prononcé de l'amende par le Préfet.

La MEL assure l'organisation et le pilotage des instances d'animation de l'encadrement des loyers.

C. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation

La DDETS, qui assure le secrétariat de la commission départementale de conciliation, réceptionne également des signalements de dépassement de loyer. Ces saisines sont partagées avec la DDTM et la Ville de Lille (dans l'outil en ligne RESANA).

Les échanges sont réguliers entre ces acteurs (partage d'informations, demandes d'avis...). La CDC sollicite régulièrement la Ville de Lille pour retrouver les dates de constructions des immeubles et vérifier les informations inscrites dans les baux.

Globalement, le partenariat avec notre CDC est très satisfaisant. La DDETS participe notamment aux différents groupes de travail organisés ainsi qu'aux différents comités techniques et comités de pilotage. La CDC ne rend vraisemblablement jamais d'avis non conformes à la loi.

D. Echanges juridiques/techniques sur les signalements déposés : entre les services de la Préfecture (DDT/DDTM/DRIHL), la DHUP (service central – Etat)

Nous n'avons que très peu d'informations à ce sujet. La DDTM au sein de la direction habitat doit interroger les services juridiques de l'Etat.

La DDPP a été mobilisée suite à des campagnes de contrôle des annonces des professionnels de l'immobilier. Elle a été très réactive, mais on peut regretter le champ de contrôle limité au formalisme de l'annonce.

E. Moyens mis en œuvre (humains, budgétaires - estimation financière le cas échéant, matériels)

Il est à souligner le manque de moyens humains dédiés, par les services de l'Etat, à sa mission de contrôle des baux et des annonces immobilières

3. CONTENTIEUX (LISTE DES ARRETES CONTESTES, ORGANISMES REQUERANTS, POINTS D'ETAPE A DATE DES CONTENTIEUX LE CAS ECHANT)

A. Contentieux relatifs aux arrêtés de mise en œuvre de l'expérimentation

Recours contre l'arrêté du 30 janvier 2020 entré en vigueur le 1er mars 2020. Ce Recours a été rejeté par le tribunal administratif dans une décision du 8 juillet 2021

La Cour Administrative d'Appel a rejeté cet appel. Le Conseil d'Etat n'a pas été saisi. Il n'y a donc pas de contentieux actif aujourd'hui contre les arrêtés préfectoraux qui encadrent les loyers à Lille.

B. Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence

Pas de contentieux annuels

C. Contentieux relatifs à des signalements

Un contentieux en cours (1^{ère} amende)

4. BILAN CHIFFRE DU DISPOSITIF – FICHE SYNTHETIQUE

Bilan des signalements

- 382 signalements ont été réceptionnés par le préfet depuis 2020 dont 242 ont été relayés par la Ville de Lille
- 309 signalements ont été jugés recevables : autant de dossiers en cours ou clôturés
- 25% des signalements concernent des colocations
- 9 amendes ont été prononcées (le propriétaire n'a pas restitué les loyers trop-perçus et n'a pas mis le contrat en conformité)
- 85 000€ de loyers trop-perçus ont été restitués aux locataires

Les effets sur le marché : évolution du loyer médian de marché (baux signés dans l'année) calculé année après année par l'Observatoire Local des Loyers :

Année de collecte	Surface moyenne	Loyer médian en €/m ²
2020	48m ²	13,8€/m ²
2021	49m ²	13,8€/m ²
2022	49m ²	14€/m ²
2023	49m ²	14,2€/m ²

En 2024, l'ADIL a constaté une augmentation de la part des locataires dans ses consultations. Ils représentent désormais la moitié des consultants dont la moyenne d'âge diminue (+38% de moins de 40 ans).

5. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A. Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire

C'est la MEL qui assure l'organisation des instances.

A minima 2 comités techniques sont organisés chaque année et deux comités de pilotage : un sur l'observation, l'autre sur l'encadrement.

Pour les COTECH : MEL, ville, Etat (DDTM et CDC), ADIL, ANIL.

Les COFIL : Co-présidence MEL et Ville de Lille ; membres du COTECH, associations de défense des locataires, professionnels de l'immobilier (invités mais souvent absents), DDPP ; pas de représentant du tribunal.

Les indicateurs suivis sont le nombre de consultations de l'ADIL et les indicateurs relatifs aux signalements (nombre, suites données, etc.)

B. Echanges entre acteurs du dispositif – partage des données

Le partage des données quantitatives se fait via l'outil mis à disposition par les services de l'Etat : RESANA.

C. Les OLL et leur fonctionnement

Les Observatoires locaux des Loyers sont portés à l'échelle locale par des ADIL ou des agences d'urbanisme. Ils partagent une méthodologie commune et rigoureuse validée par un comité scientifique indépendant.

Les Observatoires collectent des références de loyers auprès des professionnels de l'immobilier (gestion déléguée) et auprès des bailleurs et locataires (gestion directe).

Des objectifs de collecte sont établis chaque année par l'ANIL pour assurer la représentativité de la collecte par rapport au parc locatif existant (à partir du recensement de la population de l'INSEE).

Une sur-collecte est réalisée spécifiquement pour l'encadrement des loyers afin de s'assurer de pouvoir produire les loyers de référence nécessaire à sa mise en place.

Les données, une fois traitées, « nettoyées », géocodées, etc. par l'OLL sont transmises à l'ANIL, Centre National de Traitement, qui se charge du calcul des résultats OLL ainsi que de l'établissement des médianes pour le futur arrêté.

Chaque année, les résultats sont présentés et discutés lors des Comités de Pilotage. Les données de l'Observatoire des Loyers sont ensuite publiées, notamment, sur le site des OLL.

D. Moyens mis en œuvre

Cf partie 2 1 D.

Les pistes d'évolutions – spécificités locales

1) LE DEVELOPPEMENT DES LOCATIONS MEUBLEES ET DES COLOCATIONS INITIEES PAR LES INVESTISSEURS

Les **locations meublées** bénéficient d'un coefficient de majoration qui leur permet de dépasser le loyer de référence majoré applicable aux locations vides. Ce coefficient est calculé à partir des loyers réellement observés sur le marché pour les logements meublés comparativement aux logements vides.

Ce type de location est en plein développement (23% des locations sont meublées aujourd'hui contre 18% il y a 5 ans), ce qui entraîne une augmentation de ce coefficient de majoration : il était de +5% en 2020, il est de +7.5% cette année.

Cumulé à :

- **Une fiscalité qui reste avantageuse** (50% d'abattement forfaitaire (hors régime réel) contre 30% pour une location non meublée),
- **La possibilité de recourir au forfait de charges** = sans régularisation annuelle et donc sans justificatif, il représente souvent un complément de loyer déguisé

Cela explique le **développement rapide de ces logements loués, en toute légalité, plus chers**, pour un mobilier finalement rapidement amorti.

Concernant les **colocations**, l'article 140 de la loi ELAN est clair : les plafonds de loyer sont les mêmes pour les logements loués en colocation ou à un ménage unique. Or, force est de constater que la colocation meublée est elle aussi devenue en quelques années un modèle d'investissement à part entière encouragé notamment par :

- **Le développement de sociétés spécialisées** qui proposent aux investisseurs des solutions clés en main : recherche d'un bien, réalisation et suivi des travaux (installation de WC et salles de bain dans chaque chambre, suppression des espaces communs à l'exception de la cuisine pour créer des chambres supplémentaires et maximiser le rendement...), jusqu'à la gestion locative
- Des ménages **étudiants et jeunes actifs** toujours plus nombreux, présents pour des durées plus courtes, et à la **recherche eux aussi de solutions flexibles**
- Une **fiscalité** sur les locations meublées qui demeure **avantageuse**

Sur le marché lillois, le tarif d'une chambre à 500€/mois est aujourd'hui devenu un minimum qu'importe la localisation et la qualité du logement. Cela occasionne donc des **dépassements de loyer très importants, pour souvent atteindre un loyer équivalent au double du loyer maximum autorisé**. En matière de signalement, les colocations à baux multiples sont les dossiers les plus complexes, avec pour principale difficulté de récupérer l'intégralité des baux de la colocation.

**Exemple d'une
annonce sur le site
Colocater.com :**

Logement de 76 m²
comprenant 4
chambres loué
2 100€/mois hors
charges

Le loyer de référence
majoré (loyer plafond à
ne pas dépasser)
applicable à ce

The screenshot shows a real estate listing on the Colocater.com website. The listing is for 'SAINT ANNE C Colocation 4 chambres à Lille'. It features a large image of a modern living room with a brown sofa and a kitchen area. The text indicates a total colocation of 4 bedrooms for 2,420,000 €/month, starting from 605 € per month. A 'Description' section is partially visible, mentioning a renovated and furnished apartment in Lille, a kitchen with appliances, and 4 bedrooms with private spaces. A red button at the bottom right says 'Ce bien vous intéresse ? Contactez CYRIL' with a contact form.

2) L'ASTUCE DE LA RESIDENCE SERVICES / DU COLIVING

L'art 140 de la loi ELAN dispose que l'encadrement des loyers n'est pas applicable « aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique ».

Concrètement, les résidences services privées pour étudiants ou pour les ménages seniors ne sont donc pas concernées par le dispositif (le locataire paye une redevance et non un loyer). Ces dernières années, un nouveau concept marketing est apparu sur le marché immobilier pour rendre ces résidences plus attractives : le **coliving**, qui propose, en plus des services, des espaces partagés à destination des locataires.

Les projets de toutes échelles se multiplient à Lille, y compris en recyclant d'anciens immeubles d'habitation.

Exemple : immeuble 97 rue de Douai, acheté par Urban Campus en 2020. Transformation de l'immeuble en résidence services sans autorisation nécessaire (l'immeuble avait déjà une destination habitation).

D'après les baux récupérés auprès de certains locataires, les services relèvent du strict minimum pour satisfaire aux exigences légales : accueil non personnalisé de la clientèle (boîtes à clés), nettoyage mensuel des logements, et fourniture, en option, du linge de maison.

The screenshot displays a real estate website interface with a dark green header. The header contains navigation links: 'Espaces communs', 'Logements' (highlighted), 'Ville & quartier', 'FAQ', 'Avis', and a button 'CHOISISSEZ VOTRE LOGEMENT'. Below the header, three apartment listings are shown in a grid. Each listing features a large photo of the interior, a title, a list of features, and a pricing section. The listings are: 1. STANDARD STUDIO: features include private bathroom, private kitchen, and fully furnished. Price range: 859-947€/mois. 2. STUDIO MEZZANINE: features include private bathroom and kitchen, mezzanine sleeping area, and fully furnished. Price range: 787-988€/mois. 3. APPARTEMENT T2: features include private bathroom and kitchen, independent bedroom, and fully furnished. Price range: 947-999€/mois. Each listing has expandable sections for 'INFOS CLEF', 'INFO RÉSERVATION', and 'DÉTAILS DES LOYERS'. A 'POSTULEZ ICI' button is located at the bottom of each listing. A small 'CD' logo is visible in the bottom left corner of the screenshot.

Logement	Titre	Caractéristiques	Prix (€/mois)
STANDARD STUDIO	STANDARD STUDIO	• Salle de bain privative • Cuisine privative • Entièrement meublé & équipé	859-947
STUDIO MEZZANINE	STUDIO MEZZANINE	• Salle de bain et cuisine privatives • Espace nuit en mezzanine • Entièrement meublé & équipé	787-988
APPARTEMENT T2	APPARTEMENT T2	• Salle de bain et cuisine privatives • Chambre indépendante • Entièrement meublé & équipé	947-999

3) LE PROFIL DES LOCATAIRES ET LE RAPPORT DE FORCE QUI DEMEURE FAVORABLE AUX PROPRIETAIRES

45% des ménages du parc locatif privé lillois ont moins de 25 ans, et 12% ont moins de 20 ans. Ces ménages, étudiants ou jeunes actifs, sont donc particulièrement exposés aux stratégies de contournement développées par certains propriétaires bailleurs. Cela se traduit notamment par une forme d'autocensure lorsqu'ils se rendent compte que les loyers sont encadrés à Lille et que leur bail ne respecte pas cette mesure. **La crainte que le bailleur ne mette fin au bail est forte chez ces ménages qui préfèrent payer plus le temps de leur location.** Ils délèguent ainsi les éventuelles actions à l'encontre du propriétaire aux prochains locataires, quand bien même les conditions de résiliation du bail à l'initiative du propriétaire sont encadrées par la loi.

Le complément de loyer sans justification suffisante reste le principal moyen de contournement utilisé par les bailleurs. Les locataires ne disposent que de 3 mois pour le contester devant la commission départementale de conciliation. Un délai bien court lorsqu'on sait que les étudiants signent leurs baux au printemps pour n'occuper réellement le logement qu'à la rentrée.

Là aussi la loi pourrait rééquilibrer le rapport de force en :

- Rendant le contrôle systématique du niveau des loyers dans le cadre d'un système national ou local d'enregistrement des baux (plus besoin de signalements de la part des locataires, ce qui les déchargerait de cette responsabilité)
- En alignant logiquement le délai de recours contre un complément de loyer (3 mois) sur le délai de prescription en matière locative (3 ans)

TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 1^{er} juin 2021
TERRITOIRE EVALUE :	EPT Plaine Commune : Aubervilliers Epinay-sur-Seine La Courneuve L'Ile-Saint-Denis Pierrefitte, commune déléguée de Saint-Denis Saint-Denis Saint-Ouen Stains Villetaneuse
ELU.E REFERENT.E :	Adrien DELACROIX Conseiller territorial en charge de l'Habitat, du foncier, de l'aménagement de l'urbanisme pour l'EPT Plaine Commune.
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : Plaine Commune Service Habitat Logement de Plaine Commune (Direction Habitat et Renouvellement Urbain) 21 av. Jules Rimet 93218 SAINT-DENIS

Rappel du cadre règlementaire – Mise en œuvre sur l’EPT Plaine Commune

L’encadrement des loyers est un dispositif expérimental piloté par l’Etat, dont le pouvoir de contrôle et de sanction est assuré par son représentant dans le département. **Malgré la marge d’action limitée des collectivités territoriales concernant l’application du dispositif, l’EPT Plaine Commune se mobilise fortement depuis son entrée en vigueur, aussi bien sur le plan de l’information des habitants que du suivi de sa mise en œuvre.** Pour autant, le territoire ne dispose pas des moyens humains et financiers suffisants pour réaliser une pré-instruction pour le compte des services de l’Etat ou devenir lui-même délégataire du pouvoir de contrôle et de sanction du préfet d’autant que les collectivités délégataires ne bénéficient pas du montant des amendes prononcées lorsqu’elles se portent volontaires.

Demande de mise en œuvre de l’expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER

Initialement réservé aux zones d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants connaissant un fort déséquilibre entre l’offre et la demande, les élus de Plaine Commune ont interpellés l’Etat par courrier à plusieurs reprises dès 2016 afin d’étendre l’encadrement à l’ensemble du périmètre métropolitain, concerné par l’augmentation dérégulée des loyers.

En 2018, la promulgation de la loi ELAN a ouvert la possibilité aux EPT de la métropole de mettre en place le dispositif mais uniquement sous certaines conditions dont deux restreignant l’éligibilité de Plaine Commune : un faible taux de logements commencés et des perspectives limitées de production pluriannuelle. Estimant que le rythme ambitieux de production ne devait pas pénaliser la collectivité et n’était pas de nature à réduire le déséquilibre entre l’offre et la demande ni la tension sur le marché, Plaine Commune a de nouveau appelé de ses vœux la possibilité d’une mise en œuvre territoriale via deux courriers au ministre du logement, le second appuyé par une délibération votée en Conseil Territorial⁷.

En mai 2019 le ministre a répondu favorablement à Plaine Commune, confirmant son soutien à la candidature du territoire et incitant la collectivité à l’étayer d’éléments chiffrés justifiant son éligibilité. Suite au renouvellement de l’exécutif territorial en 2020, l’EPT a confirmé sa volonté de s’inscrire dans le dispositif et, au terme de cette période d’instruction, un décret a été pris fin 2020 définissant le périmètre du dispositif. Le premier arrêté fixant les loyers de référence pour chaque catégorie de logement et secteur géographique a été publié en avril 2021, permettant la mise œuvre effective du dispositif le 1^{er} juin 2021.

Il aura fallu **près de 3 ans** entre l’ouverture de la possibilité d’inscription de l’EPT dans le dispositif et le début de sa mise en œuvre territoriale. Bien que soutenu par le ministre, de nombreux échanges se sont tenus avec les services de l’Etat concernant l’éligibilité du territoire au regard des quatre critères définis par la loi ELAN.

⁷ Approbation en CT le 19 février 2019

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS ET SERVICE DE L'ÉTAT REFERENT

L'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) est l'association chargée d'établir les médianes utilisées pour définir les loyers de références de l'encadrement, fixés par arrêté du préfet de région.

Les loyers de références arrêtés par le préfet sont une moyenne des médianes des années N-2 (dernière année calculée par l'OLAP vu le temps nécessaire à la consolidation des données) et N - 3. **Une convention entre l'EPT et l'OLAP est reconduite annuellement depuis 2020 et s'accompagne d'un soutien financier annuel de 20 000 €.** L'OLAP actualise les médianes à date du 1^{er} juin et en assure la présentation aux EPT Plaine Commune et Est Ensemble lors d'un COPIL annuel.

Les procédures de contestation dans le 93 sont réparties entre deux services de l'Etat : la DRIHL 93 instruit directement les dossiers pour parution en commission de conciliation (procédure civile) et l'UD 75 réalise l'instruction des dossiers pour contrôle et sanction administrative (volet coercitif du dispositif).

La répartition des rôles entre deux services de l'Etat référents propre à l'application du dispositif en Seine-Saint-Denis ne résulte pas d'une volonté du territoire, qui a pris connaissance de ce fonctionnement **à mesure que le dispositif s'est mis en place et que se sont renforcés ses liens partenariaux** avec l'Etat sur le sujet.

3. ETABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

Le territoire de Plaine Commune est réparti entre 8 zones sur les 19 zones définies par l'OLAP. Les loyers de références sont fixés selon les loyers médians calculés annuellement par l'OLAP (sur la base des baux signés N-2). Conformément à la réglementation, les loyers de référence majorés sont de 20% supérieurs aux loyers de références, et les loyers minorés de 30% inférieurs. Ils sont établis annuellement pour chacune des zones distinguant les logements collectifs et individuels – exception faite de Saint-Ouen où les loyers sont calculés tous types confondus, lié à la structure de son parc. Ces seuils sont également déclinés par types de logements (époque de construction, typologie, meublé/non-meublé).

Le dernier arrêté fixant les seuils de référence pour le territoire de Plaine Commune a été signé le 16 mai 2025.

Sur le territoire de Plaine Commune, le **parc non-soumis à l'encadrement est intégré au calcul des médianes** : pour chaque zone, sont prises en compte toutes les données de l'agglomération parisienne concernées (par ex. les médianes de la zone 318 s'appuient sur les loyers de Stains et de toutes les autres communes couvertes par la zone 318). Les données sont considérées plus fiables sur le plan statistique car elles reposent sur un nombre plus important d'observations, cependant cela en revient à définir des loyers plafonds en prenant en compte le marché locatif de territoires non-soumis à l'encadrement (susceptibles de voir leurs loyers évoluer plus fortement). Cette méthodologie pouvant poser question une réflexion à ce sujet pourrait utilement être engagée pour la suite.

Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

Le lancement du dispositif sur le territoire de Plaine Commune a fait l'objet d'un **communiqué de presse** co-signé par l'EPT, le préfet de région et le conseil départemental du 93. **Une campagne de communication grand public a ensuite été lancée** afin de communiquer largement sur la mise en place de l'encadrement : campagne d'affichage a ensuite été réalisée dans toutes les villes et relayée sur les réseaux sociaux, une page web dédiée a été créée, etc. Les **agences immobilières ont également été informées** de manière ciblée sur le cadre réglementaire et ses évolutions, par le biais de deux courriers en 2021 puis en 2022.

En cette dernière année de mise en œuvre du dispositif, **Plaine Commune relance une nouvelle campagne de communication et d'information**. En février 2025, la page web du site de Plaine Commune a été mise à jour avec de nouveaux éléments visant à expliquer de manière pédagogique les procédures : des explications synthétiques, une foire aux questions, une boîte à outils avec des ressources pratiques (modèles de courrier de contestation du loyer aux propriétaires, de saisine de la CDC, exemples d'annonces conformes et non conformes, schéma expliquant pas à pas les procédures, glossaire, etc.). Dans le courant de l'été 2025, un affichage sera réalisé dans toutes les villes ainsi qu'une distribution de supports d'informations papiers dans différents lieux d'accès aux droits (maisons de justice, maisons France Service, CCAS, etc.)

Un questionnaire a également été élaboré pour recueillir des retours d'expériences des locataires, et connaître leurs freins à s'engager dans les procédures. Publié sur le site internet depuis février 2025, il sera largement relayé courant avril via la campagne d'affichage (QR code), les réseaux sociaux et une liste de contact habitants consolidée par le service Démocratie locale de l'EPT.

Par ailleurs la collectivité informe tous les propriétaires bailleurs de leurs obligations en la matière dans le cadre des courriers d'information qui leur sont envoyés à l'occasion des acquisitions réalisées dans le périmètre d'application du permis de louer.

Le respect de l'encadrement des loyers **reposant intégralement sur le signalement du locataire et donc sur sa bonne compréhension du cadre légal et des procédures à engager**, l'information sur le dispositif est un pilier de sa mise en œuvre et nécessite des moyens dédiés conséquents. Plaine Commune s'est fortement engagée sur ce plan en élaborant des éléments pédagogiques et pratiques, communiqués largement à ses habitants. L'augmentation du nombre de consultation de la page web de Plaine Commune sur l'encadrement des loyers atteste d'un besoin important d'information et de la pertinence d'une communication pédagogique : entre 2022 et 2024, le nombre de visiteur a doublé de 2 606 à 5 271 visiteurs uniques.

Par ailleurs, **l'ADIL 93 assure douze lieux de permanences** sur sept des huit communes du territoire et accompagne notamment les locataires et propriétaires sur la question de l'encadrement des loyers. Son intervention est financée par l'EPT au titre du contrat de ville, financements dont la reconduction est en cours d'instruction pour l'année 2025.

La collectivité a également accompagné l'implantation sur le territoire d'une association de juristes défenseurs des droits des locataires, la Brigade Associative Inter Locataires (BAIL). L'association BAIL propose aux locataires un diagnostic de leur contrat de location et un accompagnement complet dans leurs démarches administratives et juridiques (aide à la constitution de dossier, accompagnement en commission de conciliation, aide à la saisine administrative du préfet, etc.). Après avoir pris contact avec l'ensemble des villes de Plaine Commune, BAIL a signé une convention avec Saint-Denis actant la tenue d'une permanence mensuelle sur une plage horaire large et adaptée aux horaires de travail, et reçu des retours favorables des villes de Saint-Ouen et Aubervilliers. Le projet de l'association est en cours d'instruction pour financement dans le cadre du contrat de ville pour l'année 2025.

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

La simulation des loyers peut être réalisée par les locataires via le site de la DRIHL. Lorsque le locataire constate un dépassement de son loyer initial ou souhaite contester son complément de loyer, il est invité à saisir la commission de conciliation (CDC) dont le secrétariat est assuré par la DRIHL 93, et pour cela à envoyer un email à l'adresse mail contact de la commission de conciliation ou un courrier recommandé. Après cette première prise de contact, le secrétariat de la CDC invite le locataire à renseigner des informations et pièces justificatives complémentaires afin de compléter son dossier. Une fois complet, les deux partis locataires et propriétaires sont invités dans un délai de 2 mois à comparaître en commission de conciliation afin de s'exprimer sur le litige relatif à l'encadrement et trouver un point d'accord sur la base des conseils juridiques des deux collègues - locataire et propriétaire - de la commission.

Bien qu'en augmentation, le nombre de saisine de la CDC est faible sur le territoire montrant bien la difficulté de prise en main de la procédure civile par les locataires et leur frilosité à s'engager dans un litige avec leur propriétaire, alors même que le rapport de force leur est défavorable. En 2023, 12 avis ont été prononcés par la CDC, et 22 en 2024 dont une majorité de non-conciliation (19 sur les 34 avis prononcés en 2 ans).

En cas d'aboutissement de la conciliation, les modalités sur lesquelles les deux partis se sont accordés font l'objet d'un rapport rédigé et signé en séance. Selon les cas, elles peuvent porter sur une diminution du loyer au montant maximum autorisé par l'encadrement, une suppression du complément de loyer, un remboursement du trop-perçu (potentiellement échelonné sur une durée pouvant aller jusqu'à 6 mois).

En cas d'échec de conciliation en CDC, l'avis de la commission est envoyé au propriétaire et au locataire, et ce dernier est invité à poursuivre seul la procédure civile en saisissant le juge ; ni les services de l'Etat ni la CDC n'ont de visibilité ou de suivi sur les suites données. En parallèle, le dossier est systématiquement transmis par la DRIHL 93 à l'UD 75, pour instruction et sanction administrative du propriétaire.

La loi prévoit qu'une sanction administrative puisse être prononcée lorsqu'une irrégularité est constatée. L'EPT n'étant pas délégataire du pouvoir de contrôle et de sanction du préfet, il en revient aux services de l'Etat d'assurer l'intégralité du volet coercitif du dispositif.

Or non seulement ce signalement repose aujourd'hui uniquement sur le locataire mais dans le 93, il ne semble effectué dans les faits qu'à l'issue d'un échec de conciliation en commission. La possibilité d'effectuer un signalement direct pour instruction administrative existe mais est peu communiquée et pratiquée. Ainsi, un nombre très marginal de saisines directes du préfet pour sanction administrative ont été effectuées sur le territoire et la majorité des baux non-conformes échappent au contrôle du préfet. Depuis 2021 sur Plaine Commune, seulement 16 dossiers ont été instruits depuis 2021, dont 2 donnant lieu à une amende du propriétaire.

L'enjeu de clarifier les différentes modalités de signalements, d'assurer l'indépendance des procédures de contestation civiles et administratives et de renforcer l'instruction administrative des signalements et sa communication aux locataires est aujourd'hui partagé par l'ensemble des acteurs et constitue un des axes de travail principaux pour 2025.

3. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A Plaine Commune, le dispositif d'encadrement des loyers bénéficie d'un portage politique fort et s'inscrit dans le cadre d'une stratégie plus globale de mobilisation de l'ensemble des outils de régulation du marché immobilier et locatif dans le cadre des orientations inscrites dans le PLH 2022-2027 de la collectivité. *Adrien Delacroix, conseiller territorial en charge de l'Habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme* est ainsi très impliqué dans toutes les démarches menées au niveau national pour défendre l'amélioration et la pérennisation du dispositif.

Dans le cadre de son suivi propre, l'EPT Plaine Commune assure un suivi du respect de l'encadrement via l'analyse des données d'un module web permettant de traiter les annonces locatives publiées sur son territoire pour en définir la conformité avec les loyers de référence et prend connaissance des analyses réalisées par la Fondation pour le logement des défavorisés et la CLCV dans le cadre de leurs rapports d'évaluation nationaux annuels. Par ailleurs une étude a été réalisée par l'OLAP sur les baux non-meublés signés sur Plaine Commune soumis à l'encadrement en 2022 - à savoir : les baux signés depuis 2021 et ceux concernés par un renouvellement ou une reconduction tacite selon des hypothèses de durée de baux. L'OLAP a évalué la conformité de ces baux, leur surface, leur loyer moyen, proposant une distinction selon les typologies et surfaces, ainsi qu'une analyse des montants de dépassements. Cette étude qui permet à l'EPT d'affiner sa connaissance du marché locatif et du respect des plafonds, a vocation à être reconduite annuellement avec les nouvelles données de loyers disponibles (baux de l'année N-2).

Plaine Commune participe activement au réseau des collectivités expérimentant l'encadrement des loyers et se réunit avec l'ensemble des services techniques des territoires concernés à minima une fois par trimestre, afin de partager ses réflexions, obstacles rencontrés et engager des actions communes.

L'année 2025 a également marqué le **lancement d'une gouvernance commune entre les EPT Plaine Commune et Est Ensemble** sur l'encadrement des loyers, les deux territoires partageant des problématiques similaires du fait de leur proximité au marché parisien et de modalités d'application similaires du dispositif. Un premier COPIL conjoint s'est tenu le 14 mars 2025 auquel les deux EPT, leurs villes, l'Etat, l'OLAP et autres partenaires associatifs ont pris part. Ce temps a permis de renforcer la dynamique partenariale entre Etat et collectivités et d'acter la tenue régulière d'échanges techniques visant à améliorer la mise en œuvre du dispositif, au-delà du format COPIL ayant vocation à être reconduit annuellement.

Plaine Commune prend également part au COPIL annuel tenu par l'OLAP pour présentation des loyers médians, auquel participent notamment la DRIHL 93 et Est-Ensemble.

Les différents temps d'échanges plus ou moins formels évoqués dans le présent rapport donnent lieu à des échanges réguliers de données entre les différents acteurs territoriaux (*cf. Annexe 1*).

Depuis 2024, les liens entre les services de l'Etat et Plaine Commune sur l'encadrement des loyers se sont renforcés, permettant d'améliorer la mise en œuvre territoriale du dispositif et son suivi par l'EPT. La collectivité **échange trimestriellement** avec les services de l'Etat pour aborder le fonctionnement des procédures et points de blocages rencontrés, et **reçoit désormais les éléments de bilan relatifs aux saisines des commissions de conciliation** (volumes, motifs, exemples d'avis anonymisés, nombre de dossiers transmis pour sanction administrative, recevabilité des dossiers...). Ces éléments de bilans **permettent d'améliorer la compréhension des enjeux afin de définir des pistes d'amélioration du dispositif en objectivant notamment les difficultés des locataires à se saisir des procédures et le faible nombre de sanctions administratives prononcées à l'encontre des propriétaires au regard du taux de non-conformité qui reste pourtant élevé.**

Les pistes d'évolutions – spécificités locales

Conjointement avec le réseau des collectivités, **Plaine Commune appelle de ses vœux la prorogation du dispositif**, dont l'efficacité serait conséquemment renforcée par les évolutions législatives suivantes :

- **Un élargissement du champ d'application** - notamment aux résidences étudiantes privées ou au coliving dont le développement est parfois utilisé pour contourner l'encadrement des loyers ;
- **L'amélioration et la simplification des procédures de signalement**, reposant aujourd'hui uniquement sur les locataires et étant particulièrement complexe (procédures et délais différents en cas de dépassement du loyer de référence ou application d'un complément de loyer par exemple) ;
- **Des précisions quant aux caractéristiques du logement pouvant justifier un complément de loyer** aujourd'hui mal défini et pouvant être utilisé de façon abusive par les bailleurs pour appliquer un loyer supérieur au loyer plafond ;
- **La mise en place de conditions favorables à la délégation du pouvoir de contrôle et de sanction aux collectivités** - dont on sait au regard de l'expérience parisienne qu'elle permet d'améliorer significativement l'application du dispositif mais s'effectue sans moyens et sans que les collectivités ne puissent récupérer le montant des amendes ;
- **Un renforcement des sanctions** à l'égard des propriétaires (montant peu dissuasif).

Au-delà des évolutions du cadre légal, **certains aspects de la mise en œuvre sur le département de Seine-Saint-Denis pourraient être améliorés**, notamment en :

1. **Renforçant le volet coercitif du dispositif assuré par l'Etat :**

- Assurer l'indépendance des procédures de recours administrative et civile, tel que prévu par la loi et effectué sur les autres départements et ainsi permettre la pleine opérationnalité et efficacité de la procédure pour sanction administrative ;
- Renforcer les moyens humains et financiers dédiés.

2. **Poursuivant et renforçant le travail communication** sur l'encadrement des loyers :

- Renforcer et articuler le travail de communication aux locataires, propriétaires et professionnels de l'immobilier sur leurs droits, devoirs et procédures à engager :
 - Via un renforcement de la communication des services de l'Etat,
 - Via un relais de l'ensemble des partenaires des éléments de communication réalisés par l'EPT.
- Renforcer les moyens dédiés à l'accompagnement des locataires (soutien aux associations intervenant sur le territoire...) afin d'éventuellement à terme structurer un réseau territorial dédié à cet accompagnement.

Enfin, dans une année marquée par l'évaluation du dispositif, Plaine Commune, à l'instar des autres collectivités expérimentatrices, souhaite **être pleinement associé aux démarches d'évaluation pilotées au niveau national**. La collectivité y contribuera par la transmission de son propre rapport d'évaluation.

Dans un contexte de crise du logement et d'inflation des loyers, l'encadrement des loyers est un outil indispensable pour réguler et faciliter l'accès au marché locatif privé, permettant ainsi de fluidifier la chaîne du logement et les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages. L'étude économétrique de l'APUR démontre ses effets bénéfiques sur les tendances inflationnistes du marché (loyers mensuels moyens de 4,2% inférieurs à ce qu'aurait été le marché parisien sans encadrement) ; impacts également observés sur Plaine Commune où l'augmentation des loyers a fortement ralenti ces dernières années.

Complémentaire aux autres politiques volontaristes du territoire en faveur notamment du logement social et abordable, le dispositif bénéficie d'un portage politique fort et s'inscrit pleinement dans la stratégie Habitat de l'EPT visant à favoriser l'accès au logement de toutes et tous et lutter contre l'inflation du marché immobilier.

Le taux d'annonces non-conformes à l'encadrement encore élevé sur Plaine Commune et le faible nombre de saisines réalisées par les locataires ne doivent en aucun cas remettre en question la pertinence du dispositif sur le territoire mais attestent au contraire de la complexité des procédures de recours et du manque de moyens dédiés à son application, aux contrôles et sanctions, etc. Le bilan de ses forces et faiblesses plaide pour sa reconduction et la nécessité de simplifier les procédures, déployer de vrais moyens coercitifs en direction des propriétaires dépassant les plafonds, et continuer à communiquer largement sur ce dispositif, dont l'impact positif sur le droit au logement n'est maintenant plus à prouver, mais à renforcer.

Annexe – Mise en œuvre sur l’EPT Plaine Commune

1. Echanges de données relatives à l’encadrement des loyers sur le territoire

Acteurs	Données échangées	Cadre de l’échange de données
Entre Plaine Commune & Autres collectivités du Réseau	Données de Bilan	<ul style="list-style-type: none"> - Réunions trimestrielles du Réseau des collectivités - Plateforme partagée d’échange de données du réseau
	Retours d’expériences	
	Eléments de communication	
	Cadre réglementaire et jurisprudence	
Entre Plaine Commune & Est-Ensemble	Eléments de communication	<ul style="list-style-type: none"> - COFIL Est-Ensemble / Plaine Commune - COTECH Est-Ensemble / Plaine Commune - COFIL OLAP - Echanges réguliers entre les services Habitat-Logement
	Eléments de bilan	
De la DRIHL 93 à Plaine Commune	Activité des commissions de conciliation	- Rapport d’activité des commissions de conciliation
	Saisines du préfet pour sanction administrative	- Transmission régulière des données de l’UD 75
De Plaine Commune à la DRIHL 93	Tout élément de communication ou relatif à la mise en œuvre territoriale du dispositif	<ul style="list-style-type: none"> - Echanges réguliers entre la BPOLH / BLS et le service Habitat Logement - COTECH Est-Ensemble / Plaine Commune
	Mise à jour de l’atlas territorial pour publication de l’arrêté	- Atlas mis à jour annuellement
De l’ OLAP à Plaine Commune	Loyers de références, minorés et majorés	<ul style="list-style-type: none"> - COFIL OLAP - Support du COFIL indiquant les montants
	Bilan territorial de la conformité à l’encadrement	- Rapport bilan de la conformité des baux 2022 sur Plaine Commune
De Plaine Commune à tous ses partenaires (DRIHL, OLAP, associations)	Eléments de bilan	<ul style="list-style-type: none"> - COFIL Est-Ensemble / Plaine Commune - Echanges réguliers
	Etudes territoriales et rapports	
	Perspectives de travail	
De l’ ADIL 93 à Plaine Commune	Précisions juridiques sur le cadre d’application	- Echanges selon les besoins
	Activité de conseil et d’accompagnement des locataires et propriétaires	- Rapport annuel d’activité
De l’ association BAIL à Plaine Commune	Retours sur l’accompagnement réalisé sur le territoire (et comparaison avec l’activité extraterritoriale)	<ul style="list-style-type: none"> - Rapport annuel d’activité - Echanges réguliers

De Plaine Commune à l'association BAIL	Cadre de la mise en œuvre du dispositif sur le territoire	- Echanges réguliers
	Communication réalisée sur le dispositif	
	Perspectives de travail engagées	

2. Synthèse des moyens engagés par l'EPT dédiés à la mise en œuvre du dispositif

Pour rappel, l'encadrement des loyers est un dispositif piloté par l'Etat, dont le pouvoir de contrôle et de sanction revient au préfet et n'est pas délégué à l'EPT Plaine Commune.

Moyen	Bénéficiaire	Montant	Objectif
Financier	OLAP	Subvention de 20 000€ reconduite annuellement	- Missions liées à la mise en place de l'encadrement : calcul des loyers médians, évolution des loyers de références, bilan territorial.
	ADIL	Financements annuels dans le cadre du Contrat de Ville, d'environ 17 000€ depuis 2021	- Conseils juridiques sur l'encadrement des loyers (mail, téléphone, permanences)
	Communication	Campagne 2021 (env. 5 000€) Campagne 2025 (env. 10 000 à 15 000€ - <i>budget non consolidé, campagne en cours</i>)	- Information des habitants sur l'existence du fonctionnement du dispositif, des loyers plafonds en vigueur et des procédures de signalement - Retour d'expérience sur obstacles rencontrés dans l'appropriation du dispositif (questionnaire)
Humain	Communication et suivi du dispositif Suivi	0,25 ETP	- Campagne de communication (plan com, mise à jour de la page web, campagne d'affichage, campagne numérique)
			- Suivi, bilan, pilotage et gouvernance du dispositif

TERRITOIRE DE LA METROPOLE DE LYON



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 1^{ER} novembre 2021
TERRITOIRE EVALUE :	Listes des communes : Lyon Villeurbanne
ELU.E REFERENT.E :	Renaud Payre Vice-Président délégué au logement, à l'habitat et la politique de la ville
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : Métropole de Lyon, 20 rue du Lac, 69003 LYON Direction habitat et logement / service Qualité du parc existant / Equipe métropolitaine de l'habitat (EMHA)

La Métropole de Lyon expérimente l'encadrement des loyers depuis le 1^{er} novembre 2021 sur les villes de Lyon et de Villeurbanne. Des moyens humains et financiers ont été déployés pour la mise en place d'actions concrètes visant à favoriser la connaissance et le respect du dispositif. La Métropole de Lyon expose dans ce rapport, de manière factuelle, l'ensemble du travail effectué depuis la mise en place de ce dispositif expérimental en mettant en avant les difficultés rencontrées.

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER

Le délai pour candidater était très court car il intervenait juste après les élections locales (mars 2020) - dépôt de candidature en novembre 2020. Seules les villes de Lyon et Villeurbanne ont pu être proposées dans l'expérimentation car elles répondaient pleinement elles seules aux 4 critères et par ailleurs elles étaient partie prenante de la démarche.

Les 4 points à justifier ont nécessité le recueil et d'analyse d'une multitude de données difficiles à manipuler pour bien justifier les critères attendus. La demande de compléments par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) a été succincte. Par ailleurs, le délai d'instruction des dossiers par le ministère a été très long. Le décret d'application pour notre territoire a été publié seulement en septembre 2021 soit 10 mois après le dépôt de notre candidature.

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS ET SERVICE DE L'ÉTAT REFERENT

L'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise qui gère l'observatoire local des loyers du Rhône (OLL69) a reçu son agrément le 8 février 2021 par arrêté ministériel, condition indispensable pour pouvoir candidater à l'expérimentation de l'encadrement des loyers. L'agence d'urbanisme a été très aidante pour travailler sur la candidature et ses données ont permis la justification des différents critères demandés.

La Direction départementale des Territoires du Rhône (DDT69) instruit quant à elle les mises en demeure et prend le cas échéant les arrêtés préfectoraux.

Ces deux partenaires font partis des instances de pilotage du dispositif.

3. ÉTABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

Le zonage a d'abord été défini sur 4 zones sur Lyon et Villeurbanne puis en 2023 la Métropole de Lyon a retravaillé le zonage pour avoir 5 zones suite à la demande de l'UNIS et de la Ville de Villeurbanne. L'objectif était d'affiner les données et obtenir des loyers de référence au plus près des réalités du marché.

La Métropole de Lyon a également ajouté une époque de construction en 2023 (après 2005) à la demande de l'UNIS afin de tenir compte des constructions neuves.

Évaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. La communication sur le dispositif

Création de visuels et de deux slogans pour permettre la déclinaison de différents outils d'information et de communication.



Synthèse des outils et actions de communication et d'information sur le dispositif :

Page dédié sur site internet	Information
Simulateur	Information
Article dans le MET (magazine local)	Communication et information
Article dans Le Petit Métropolitain (magazine interne)	Communication et information interne
Affiches / flyers	Communication
Plaquette propriétaires et locataires	Information
Infographies des procédures	Information
Spot vidéo et radio	Communication
Conférences et communiqués de presse	Communication
Présence à des événements	Communication et information
Courriers d'information aux régies/syndics (publipostage) avec plaquettes	Communication et information

Site internet :

Une page sur le site internet de la Métropole de Lyon est dédiée à la présentation du dispositif avec un accès au simulateur : <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers-v2/> . Des infographies détaillant les procédures de recours ont également été réalisées et sont accessibles sur la page internet : <https://www.grandlyon.com/services/lencadrement-des-loyers-a-lyon-et-villeurbanne>

Campagnes de communication :

- Campagne d’affichage : panneaux Decaux (mobiliers urbains et transports en commun), i-tcl, commerces, distribution de flyers sur l’espace public
- Campagne digitale : presse, réseaux sociaux, radio, TV...

La Métropole de Lyon effectue 2 à 3 campagnes de communication grand public par an :

- En 2022 et 2023 : 2 campagnes de com’ > juin et septembre
- En 2024 : 3 campagnes de com’ > janvier, juin/juillet et octobre/novembre
- En 2025 : 2 campagnes de com’ > début juin et courant septembre

Conférences de presse avec communiqué de presse :

- 26/10/2021 : lancement de l’expérimentation
- 2/10/2024 : avec la DDT avec focus sur amendes administratives

Évènements :

La Métropole de Lyon essaye d’être présente sur les évènements locaux liés au logement et l’habitat comme :

- Salon de l’UNIS : 2021 / 2022 / 2023 / 2024 / 2025 (transverse à divers sujets)
- Salon de la maison des étudiants : 2023
- Salon du logement : 2023
- Salon CROUS (freestival) : septembre 2024

Article dans journaux métropolitains :

La Métropole de Lyon édite deux journaux à l’échelle de la Métropole de Lyon :

- Le MET’ destiné aux habitant.e.s : 2 dossiers en octobre 2021 (MET’27) et septembre 2022 (MET’31)
- Le Petit Métropolitain destiné aux agents de la Métropole de Lyon : 2 dossiers en octobre 2021 et décembre 2022

Partenariat :

- Communes (Lyon et Villeurbanne) : Relais de nos outils dans leurs canaux de communication,
- Agence départementale d’Information sur le Logement (ADIL Rhône – Métropole de Lyon) : Relai de nos outils sur son site internet, via ses permanences ou stands lors d’évènements.

- Direction Départementale des Territoires (DDT)/Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) : site internet avec les arrêtés puis renvoi vers nos outils d'informations,
- Travailleurs sociaux (TS) des maisons de la Métropole de Lyon pour les solidarités : Présentation du dispositif lors de différentes instances internes existantes. Les TS sont des relais intéressants de nos outils d'information (plaquettes).
- Associations locales :
 - 1 réunion avec toutes les associations de locataires ainsi que celles œuvrant dans les politiques publiques de l'habitat sur le territoire de la Métropole de Lyon, pour leur présenter le dispositif afin qu'elles le relaient à leurs échelles (envoi des plaquettes, etc)
 - 2 réunions publiques organisées en 2024 par la Confédération Syndicale des Familles (CSF) et soutenues par la Métropole de Lyon et les communes concernées :
 - Lyon 3^{ème} : 23 mai 2024 = une dizaine de personnes
 - Villeurbanne : 17 octobre 2024 = une trentaine de personnes
 - 2 permanences tenues par la Brigade associative inter-locataires (Bail) dans les 4^{ème} et 1^{er} arrondissements depuis 2024 ayant lieu tous les 3^{èmes} samedis de chaque mois.
 - Relai des outils de la Métropole de Lyon par les associations de locataires locales et les opérateurs des dispositifs métropolitains intervenant sur le parc privé existant à Lyon et Villeurbanne.
- Fédérations de propriétaires :
 - Présentation du dispositif aux adhérents de la FNAIM en 2021 à sa demande. La Métropole de Lyon a proposé d'effectuer la même démarche auprès des adhérents de l'UNIS et l'UNPI mais ils n'ont pas donné une suite favorable. Des informations ont également pu être transmises à l'occasion d'échanges lors d'événements tel que le salon de l'UNIS.
 - Publipostage : envoi d'un courrier d'information, accompagnée de plaquettes, à 1168 professionnels de l'immobilier en avril 2023.
 - Présentation des bilans 2023 et 2024 en Commission départementale de conciliation (CDC) du Rhône.

B. Les outils numériques d'évaluation/simulation des loyers et/ou de dépôt et suivi des signalements

- Simulateur depuis octobre 2021 permettant à l'utilisateur de connaître le loyer à appliquer et à ne pas dépasser : <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers-v2/>
- Formulaire de signalements depuis octobre 2023 permettant aux locataires de signaler un loyer non conforme et lancer la procédure administrative. Les signalements sont effectués par le locataire sur la plateforme Toodego (notre GRU : guichet relation usager). La Métropole de Lyon reçoit donc les éléments du dossier dans le backoffice du GRU sur lequel elle peut échanger avec le locataire et partager des documents. Elle instruit ensuite les demandes sur un logiciel métier, Cart@ds, où elle a pu développer succinctement un module. Cela permet de mettre tous les éléments du dossier y compris les documents

(bail, simulations, DPE, etc.) et de partager le numéro de dossier et son contenu avec la DDT qui poursuit ensuite la procédure. Ce logiciel permet également de générer des modèles de courriers et d'arrêtés et l'existence d'une arborescence partagée (via une gestion électronique de documents) facilite le partage de documents avec la DDT.

- Action de repérage sur les plateformes de location. La Métropole de Lyon analyse en moyenne une centaine d'annonces par mois depuis octobre 2022 sur une dizaine de plateformes de location (le Boncoin, SeLoger, PAP, La Carte des Coloc, etc.). Cette activité régulière permet d'améliorer notre connaissance du marché locatif et d'obtenir des données sur les loyers pratiqués et notamment les compléments de loyer. Également, cela permet de vérifier la conformité des annonces qui doivent intégrer certaines mentions obligatoires relatives à l'encadrement des loyers. Dans le cas d'annonces de régions/agences immobilières non conformes, la Métropole de Lyon envoie un courrier d'information et vérifie ensuite si elles se sont mises en conformité. Dans le cas contraire et en cas de manquements récurrents et manifestes, un signalement à la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP) peut être adressé. Les professionnels concernés peuvent ensuite faire l'objet d'une enquête de la DDPP pour vérifier le respect de l'ensemble de leurs obligations. À noter que les propriétaires bailleurs sans mandat de gestion ne peuvent pas être contrôlés ni sanctionnés sur les mentions obligatoires dans les annonces car le gouvernement n'a octroyé aucune compétence à l'administration à ce sujet. Également, les plateformes de location qui hébergent les annonces de location n'ont aucune obligation quant à la vérification des mentions obligatoires.

C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires

- En interne à la Métropole de Lyon : le centre d'information et de contact de la Métropole de Lyon est une des portes d'entrée téléphoniques pour tout usager souhaitant se renseigner sur l'encadrement des loyers. Les conseillers apportent un 1^{er} niveau d'information et si la question nécessite une instruction plus approfondie, le contact de l'utilisateur est transmis à l'équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA) sur l'adresse mail générique : encadrementdesloyers@grandlyon.com. L'EMHA apporte ensuite une réponse précise aux questions posées. Des mails d'utilisateurs sont également directement reçus sur cette boîte mail.
- ADIL Rhône - Métropole de Lyon : l'ADIL est la 2nde porte d'entrée pour le renseignement usager sur le dispositif. La Métropole de Lyon s'appuie sur leur expertise juridique pour répondre aux usagers, notamment lorsque les questions relèvent plus généralement des rapports locatifs et de la loi de 1989.
- Associations locales : la Métropole de Lyon travaille principalement avec deux associations de locataires qui accompagnent les locataires dans les procédures de recours : la Confédération Syndicale des Familles (CSF) et la Brigade associative inter-locataires (BAIL). En cas de dossiers complexes, elle oriente les locataires vers ces deux associations avec

lesquelles elle a des échanges réguliers et qu'elle subventionne pour accompagner les locataires dans leurs démarches vis-à-vis de leurs propriétaires, ou de la commission départementale de conciliation (CDC). D'autres associations locales sont des relais d'information et peuvent être amenées à repérer des situations ne respectant pas l'encadrement des loyers : l'association Action pour l'insertion par le logement (ALPIL), l'association Solidaire pour l'habitat (SOLIHA), la Fondation pour le logement des défavorisés, Habitat et Humanisme, la Confédération Générale du Logement (CGL), l'association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV), la Confédération Nationale du Logement (CNL), l'Union départementale des associations familiales (UDAF), l'association Villeurbannaise pour le droit au logement (AVDL), etc.

- DDT : elle instruit les procédures administratives et échange avec les propriétaires concernés.
- DDETS/CDC : rôle de la commission départementale de conciliation sur les contentieux liés à l'encadrement des loyers (loyer non conforme à la signature du bail, au renouvellement et complément de loyer). Dans ce cadre, les membres de la CDC peuvent être amenés à conseiller/orienter chacune des parties.
- Observatoire Local des Loyers (OLL) : aide la Métropole de Lyon à répondre aux questions liées aux critères et à la méthode déterminant les loyers de référence (zonage, époque de construction, etc.).

D. Moyens mis en œuvre

Il apparaît complexe d'estimer à ce stade les coûts humains et budgétaires car une multitude d'acteurs sont parties prenantes à ce dispositif et les actions sont réparties en fonction des compétences de chacun.

- Métropole de Lyon : environ 1,5 ETP sont dédiés à la mise en place, au suivi et à l'évaluation du dispositif suite à la création d'une équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA) en 2022 qui travaillent sur l'encadrement des loyers mais également sur la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la vacance et les meublés de tourisme. D'autres services internes sont mobilisés plus ponctuellement : la direction de la communication, la direction de l'innovation numérique et systèmes d'informations, la direction relation usagers, la direction des affaires juridiques.
Également des subventions sont allouées à certaines associations de locataires (CSF et BAIL) qui en ont fait la demande et qui accompagnent les locataires dans les procédures de recours liées à l'encadrement des loyers.
- État : 3 directions des services déconcentrés de l'État sont mobilisées à moyen constant et sont représentées dans les instances de gouvernance locales > la **DDT** où 2 agents instruisent les procédures administratives ; la **DDETS** qui gère le secrétariat de la CDC (0,5 ETP) ; la **DDPP** qui est chargée des contrôles des professionnels de l'immobilier.

- OLL : il est composé d'un chargé d'étude qui s'occupe notamment de nourrir et d'animer cet observatoire et est présent aux instances de gouvernance locales.
- ADMIL : elle est composée de juristes et conseille et informe les locataires et propriétaires concernant les rapports locatifs via un accueil téléphonique et des rendez-vous à l'agence. Une juriste référente sur l'encadrement des loyers appuie la Métropole de Lyon dans la compréhension juridique du dispositif en articulation avec la loi de 1989 portant sur les rapports locatifs. Elle est financée en partie par les villes et la Métropole de Lyon et est présente aux instances de gouvernance locales.
- Villes : Lyon et Villeurbanne relaient nos outils de communication et d'information et participent aux instances de gouvernance locales. Elles apportent également leur expertise au regard de la connaissance de leur territoire.

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente (État/collectivité)

Procédure administrative :

1. Effectuez une simulation sur toodego.com/encadrement-des-loyers,
2. Si le loyer dépasse le plafond, cliquez sur "signaler une non-conformité de loyer"
3. Démarrez le signalement en y joignant votre bail complet signé,
4. La Métropole de Lyon pré-instruit votre demande et l'envoie à la Préfecture,
5. La Préfecture ordonne à votre propriétaire de se mettre en conformité et de vous rembourser les loyers trop-perçus.

La DDETS a mis un formulaire de saisine pour la procédure civile à retourner par mail ou courrier.

La Métropole de Lyon conseille à l'utilisateur de plutôt commencer par la procédure administrative qui est plus rapide et fonctionne dans 96% des cas. Si elle n'aboutit pas à la mise en conformité du bail et au remboursement des trop-perçus alors le locataire peut effectuer la procédure civile.

B. Répartition des rôles entre l'État et la collectivité

La Métropole de Lyon pré-instruit les signalements. L'objectif est de pouvoir filtrer les signalements et envoyer à la DDT seulement ceux qui sont éligibles à la procédure administrative.

La Métropole de Lyon enregistre les signalements éligibles dans un logiciel métier, Cart@ds, où elle a pu développer succinctement un module. Cela permet de mettre tous les éléments du dossier y compris les documents (bail, simulations, DPE, etc.) et de partager le numéro de dossier et son contenu avec la DDT qui poursuit ensuite la procédure. Ce logiciel permet également de

généraliser des modèles de courriers et d'arrêtés et l'existence d'une arborescence partagée (via une gestion électronique de documents) facilite le partage de documents avec la DDT.

La DDT a tout de même de son côté un tableur de suivi où elle indique les dates d'envoi des courriers, les dates des retours, le montant des trop-perçus, les dates de régularisation, les dates des arrêtés, le montant de l'amende, etc. Il serait intéressant à terme, en cas de pérennisation du dispositif, de disposer d'un outil unique de suivi partagé des dossiers.

Tout au long de la procédure, la DDT gère la relation avec le bailleur et la Métropole de Lyon gère quant à elle la relation avec les locataires. À noter que les échanges entre l'administration et les usagers, qu'ils soient locataires ou propriétaires, sont chronophages et des compétences juridiques solides sont nécessaires.

Des échanges réguliers ont lieu lors de l'instruction des dossiers entre la DDT et la Métropole de Lyon, notamment avant leur enregistrement dans le logiciel. Un travail a été réalisé pour formaliser un process mais la Métropole de Lyon constate qu'il y a beaucoup de cas unique en raison des textes en vigueur et du manque de jurisprudence en la matière.

C. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation (CDC) du Rhône

Sur le Rhône, la CDC a recentré ses missions et traite uniquement les dossiers liés à l'encadrement des loyers depuis l'été 2021 et les loyers manifestement sous évalués. Tous les autres dossiers relatifs aux rapports locatifs sont désormais renvoyés vers les conciliateurs de justice. Les raisons soulevées sont notamment les restrictions budgétaires et les moyens humains restreints pour exercer cette mission. La priorité a donc été donnée à l'encadrement des loyers notamment puisque l'obligation de saisine de la CDC pour les litiges relatifs à l'encadrement des loyers est expressément stipulée dans l'article 140. Une personne au sein de la DDETS est à 50% sur le secrétariat de la CDC (réception des dossiers, organisation des séances de conciliation, rédaction et envoi des avis). Il y a une séance par mois qui a lieu les jeudis toute la journée. Les membres de la CDC en 2024 sont :

- Représentants locataires : CSF, CGL, CLCV, UDAF
- Représentants propriétaires : FNAIM, UNIS, UNPI69

Les informations de saisine sont disponibles sur leur site internet : <https://www.rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarites-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Hebergement-logement-social-et-droit-au-logement/La-commission-de-conciliation-des-baux-d-habitation>

Lorsqu'un avis de non conciliation est rédigé, la CDC ajoute dans l'avis un coupon à renvoyer par le locataire si jamais il saisit le tribunal judiciaire. À ce jour, aucun coupon n'a été renvoyé.

Des retours de locataires indiquent que les conciliations tendent à exacerber le rapport de force qui peut parfois s'opérer entre locataires et propriétaires et ces situations peuvent les mettre en difficulté voire les dissuader dans la poursuite de leurs démarches. Un déséquilibre peut être observé entre les représentants de locataires (souvent bénévoles) et les représentants de

propriétaires (professionnels de l'immobilier) ce qui implique là-aussi un rapport de force inégalitaire (ressources, expertise...). Par ailleurs, les membres de la CDC ont fait part à la Métropole de Lyon de leurs difficultés quant à l'appréciation des dossiers relatifs aux compléments de loyer. A ce jour, aucune doctrine commune sur le sujet n'a pu être partagée malgré les propositions formulées par la Métropole de Lyon afin d'aboutir à une grille d'appréciation conjointe.

D. Échanges juridiques/techniques sur les signalements déposés : entre les services de la Préfecture (DDT), la DHUP (service central – État), ADIL

Les échanges sont nombreux entre la Métropole de Lyon, la DDT et l'ADIL et portent notamment sur :

- Colocations,
- Baux civils,
- Résidences de services,
- L'absence de certaines informations nécessaires au calcul du loyer de référence majoré (typologie et époque de construction),
- Intégration ou non du complément de loyer s'il est mentionné selon les cas.

Les échanges s'effectuent majoritairement par mail. En sus des différentes instances existantes (groupes de travail, COTECH, COPIL), des points sont ponctuellement organisés avec l'ADIL et la DDT. Un tableau de questions/réponses juridiques a été créé pour capitaliser ces échanges.

La Métropole de Lyon n'a peu voire pas d'échanges avec la DHUP à ce jour. Ces échanges passent souvent par la DDT qui peine également de son côté à bénéficier d'un retour. La DHUP avait été conviée et avait participé au réseau des collectivités du 3 octobre 2024 pour présenter et échanger sur l'évaluation gouvernementale. Toutefois, elle ne disposait pas encore d'éléments très précis à communiquer sur la méthode et le niveau d'association des collectivités.

E. Moyens mis en œuvre (*humains, budgétaires - estimation financière le cas échéant, matériels*)

Cf 1.D

3. CONTENTIEUX

A. Contentieux relatifs aux décrets de mise en œuvre de l'expérimentation

1 recours déposé par l'UNPI69 et enregistré le 3 novembre 2021 à l'encontre du décret d'application : référé annulé et fond annulé le 25 mai 2023.

B. Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence

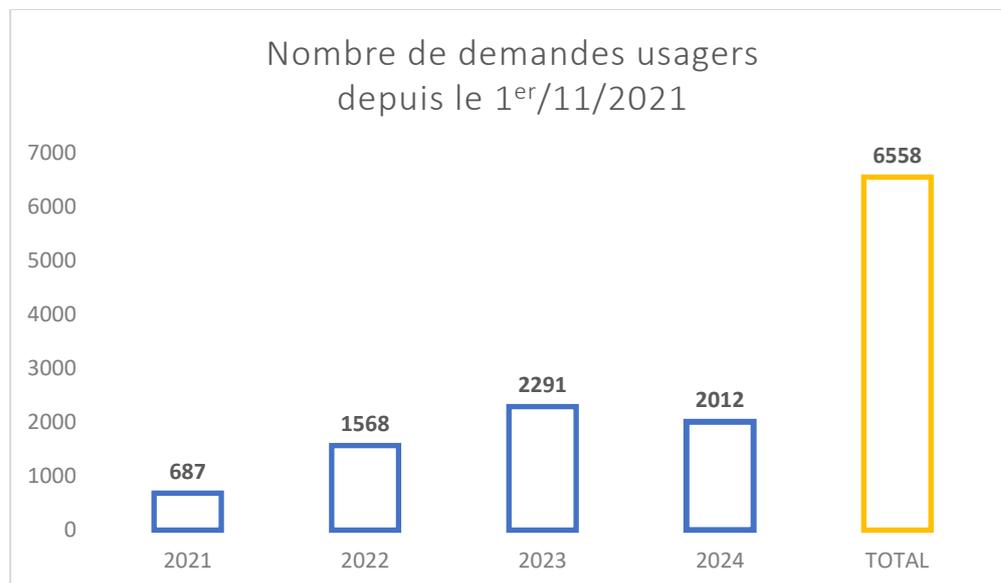
1 recours déposé par l'UNIS, la FNAIM, la régie Pedrini, LEMA IMMO Lyon, Deslastre Immobilier, la régie Gindre, la régie Mouton Cie, la régie Gindre et Lozano, la régie Carrier Peret Perrot et un particulier. Il a été enregistré le 15 novembre 2021 à l'encontre sur l'arrêté préfectoral de fixant des loyers de référence de 2021 : référé annulé et fond annulé le 6 mars 2024.

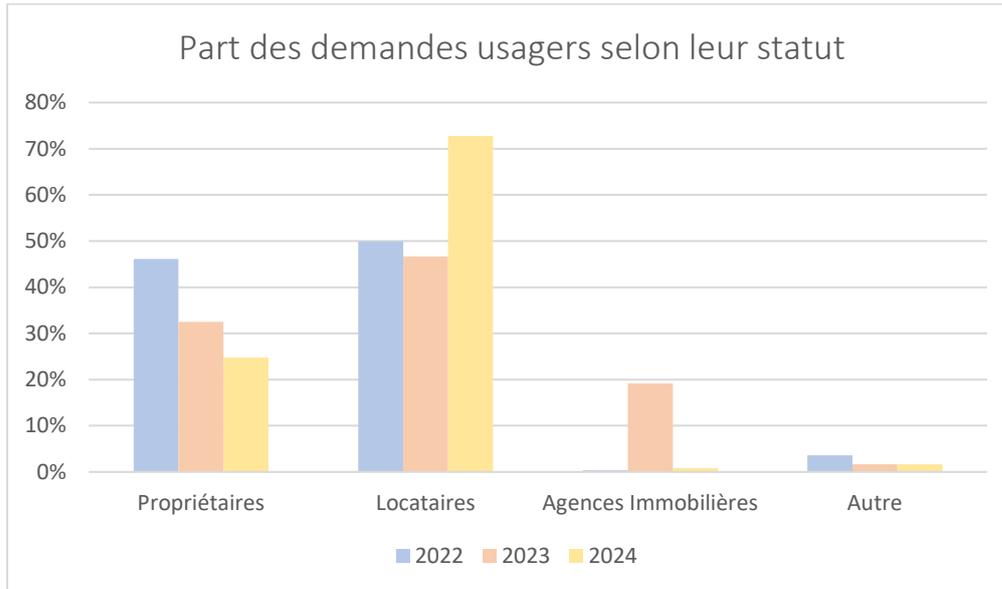
C. Contentieux relatifs à des signalements

À ce jour, une dizaine de dossiers ont été déposés au tribunal judiciaire de Lyon et devraient être jugés courant 2025. Un jugement a été rendu le 21 février 2025 permettant la mise en conformité du bail et le remboursement des trop-perçus aux 2 colocataires d'un montant de 4008,35€.

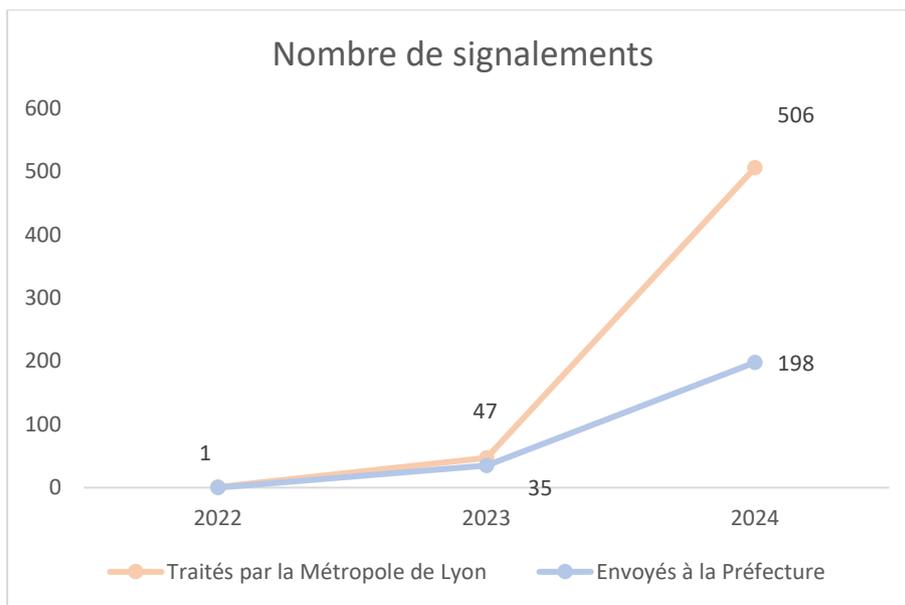
4. BILAN CHIFFRE DU DISPOSITIF – FICHE SYNTHETIQUE

Demandes usagers = demandes de renseignements par mail ou appel téléphonique réceptionnées par l'ADIL et la Métropole de Lyon.





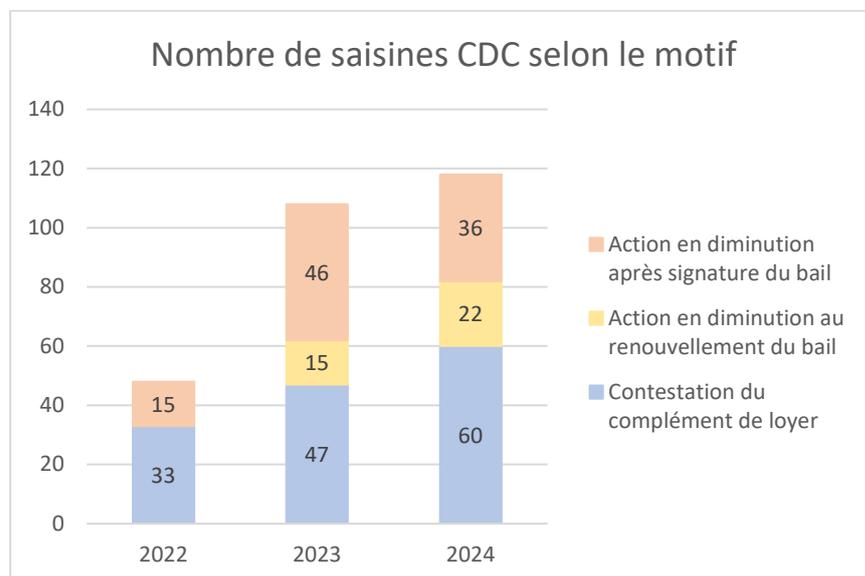
Procédures administratives :



Nombre de situations régularisées	187
Montant des trop-perçus restitués aux locataires	367 056€
Nombre d'arrêtés pris	14
Montant des amendes	56 750€

Dépassement moyen	2 062,14€
Dépassement minimum	2,71€
Dépassement maximum	10 305,57€

Procédures civiles (CDC) :



5. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A. Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire

Le dispositif implique un certain nombre de parties prenantes qu'il est nécessaire de réunir régulièrement tant au niveau technique que politique. La Métropole de Lyon a ainsi mis en place plusieurs instances de suivi et de pilotage permettant de suivre l'expérimentation, partager les difficultés rencontrées et points d'amélioration et procéder à des arbitrages.

Instance de pilotage :

- Comité de pilotage (COPIL) : 1 par an
- Comité technique (COTECH) : 1 par an
- Comité de suivi/groupe de travail : autant que de besoin
- Échanges bilatéraux réguliers l'ensemble des partenaires dès que cela est nécessaire

Membres :

COPIL	COTECH
Métropole de Lyon : VP référent, directrice, responsable service, technicien.ne.s	Métropole de Lyon : responsable service, technicien.ne.s
Lyon : élu.e référent.e, technicien.ne.s	Lyon : technicien.ne.s
Villeurbanne : élu.e référent.e, technicien.ne.s	Villeurbanne : technicien.ne.s
DDT : directrice, responsable, technicien.ne.s	DDT : responsable, technicien.ne.s
DDETS : responsable, technicien.ne.es	DDETS : responsable, technicien.ne.es
DDPP : responsable	DDPP : responsable
ADIL : directrice, juriste	ADIL : directrice, juriste
OLL : responsable, technicien.ne	OLL : technicien.ne

B. Échanges entre acteurs du dispositif – partage des données

L'ensemble des acteurs partagent les données anonymisées afin notamment de produire les bilans annuels présentés lors des comités de pilotage. La Métropole de Lyon réalise également une fiche statistique trimestrielle. Des passerelles entre encadrement des loyers, lutte contre l'habitat indigne et meublés de tourisme sont également effectués quand cela est possible.

Il serait nécessaire de prévoir la simplification d'échange de données personnelles afin de faciliter le croisement de certains dossiers et de gagner en efficacité dans la résolution des situations notamment complexes, dans le respect du RGPD.

C. Les OLL et leur fonctionnement

L'OLL du territoire métropolitain est rattaché à l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise. Il collecte, analyse et rédige un rapport sur les données relatives au parc locatif privé sur l'agglomération lyonnaise. Il permet de suivre le marché locatif dans le parc privé. Avec la mise en place de l'encadrement des loyers, il réalise des focus Lyon/Villeurbanne et les compare à la périphérie. Il organise deux comités de gouvernance annuels :

- Mars/avril > présentation données N-1, actualités, point sur collecte année en cours
- Septembre (en lien avec l'arrêté préfectoral de l'encadrement des loyers) > présentation des loyers de référence, actualités

Les membres de l'OLL sont :

- Le 1er collège réunit les représentants de l'État.
- Le 2e collège réunit les représentants de la Métropole de Lyon.
- Le 3e collège réunit les représentants des Collectivités, des EPCI et des Syndicats mixtes : le Scot de l'agglomération lyonnaise, le Scot du Beaujolais et le Scot de l'Ouest lyonnais,
- Le 4e collège réunit les représentants des bailleurs et des gestionnaires : la FNAIM, l'UNIS et l'UNPI,
- Le 5e collège réunit les représentants des structures représentatives des locataires : l'AFOC, la CLCV et le CSF,
- Le 6e collège regroupe les autres organismes intéressés et les personnalités qualifiées : l'ADIL 69, groupement ABC/Aura HLM, de l'IFEI Aura, Action Logement, la Fondation pour le logement des défavorisés, le Collectif Logement du Rhône, la Chambre des Notaires du Rhône, le CROUS de Lyon.

De manière générale, la dynamique partenariale qui a été engagée sous l'impulsion de la Métropole de Lyon permet une bonne implication des différentes parties prenantes qui, en redéployant certaines ressources, parviennent à s'investir dans le dispositif.

On observe toutefois que peu d'associations de locataires œuvrent sur la question de l'encadrement des loyers et il serait intéressant de pouvoir embarquer davantage le tissu associatif pour faciliter la résolution des non conformités en passant par l'accompagnement systématique des locataires.

Le partenariat avec les fédérations de propriétaires mérite d'être refondé pour parvenir à échanger de manière à faire respecter les textes en vigueur et à améliorer le dispositif, notamment concernant le complément de loyer qui pourtant pose des difficultés tant au niveau de leur activité de gestion de biens qu'en tant que membres, pour certains, de la CDC.

Également, il serait intéressant d'avoir la Caisse d'allocations familiales (CAF) du Rhône comme partenaire au regard de l'octroi des allocations logement. Elle pourrait être un relai d'information auprès des demandeurs et vérifier la conformité des loyers dans le cadre de son processus d'instruction pour soit en faire relai à la Métropole de Lyon soit refuser la demande d'allocation logement.

Enfin, il manque autour de la table le tribunal judiciaire de Lyon, maillon de la chaîne très important dans la résolution des litiges. La jurisprudence est aujourd'hui très largement manquante dans le dispositif. Elle permet pourtant d'affiner la compréhension de la législation et de préciser l'esprit de la loi. Cette absence de contact implique également une méconnaissance des dossiers pouvant être déposés directement par l'utilisateur.

TERRITOIRE EST ENSEMBLE



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 1^{er} décembre 2021
TERRITOIRE EVALUE :	La totalité du territoire est concerné, soit 9 communes : Bagnole Bobigny Bondy Le Pré-Saint-Gervais Les Lilas Montreuil Noisy-le-Sec Pantin Romainville
ELU.E REFERENT.E :	José Moury Vice-Président habitat et renouvellement urbain Stephan Beltran Conseillé délégué chargé de l'OFS, de l'encadrement des loyers et du permis de louer
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : Est Ensemble , 100 avenue Gaston Roussel, 93232 Romainville cedex

L'encadrement des loyers a été mis en place fin 2021 sur le territoire d'Est Ensemble. L'analyse des baux 2022 montrent qu'un tiers des loyers dépasse l'encadrement des loyers. Le dispositif n'est pas assez connu, une nouvelle campagne de communication va être déployée en 2025 pour inviter les locataires à vérifier le montant de leur loyer et à agir le cas échéant.

L'EPT Est Ensemble étudie la possibilité de renforcer l'accompagnement des locataires dans leurs recours auprès de leurs propriétaires, le nombre actuel de saisines du Préfet ou de la Commission départementale de conciliation étant largement inférieur aux baux ne respectant pas l'encadrement des loyers.

La pérennisation de l'encadrement des loyers est essentielle sur un territoire tendu comme Est Ensemble où les ménages modestes peinent à accéder à un logement abordable et de qualité. Le nombre de demandeurs de logement social ne cesse d'augmenter, atteignant 42 902 ménages en 2024 pour 2 945 attributions. La suroccupation des logements a atteint 17,9 % en 2021. Ce contexte rend nécessaire la régulation du parc privé.

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER

- Délibération du 19/12/2018 demandant l'instauration de l'encadrement des loyers.
- Dossier de candidature remis en juin 2020, relance par courrier en septembre 2020 et en mars 2021 auprès de l'État sur les suites données à cette candidature.
- Décret du 28/05/2021 instaurant l'encadrement des loyers sur Est Ensemble
- Mise en œuvre effective au 01/12/2021

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)

Et Service de l'Etat référent

DRIHL Île-de-France (Unité territoriale Seine-Saint-Denis/ UT 93)

Ministère du Logement (DHUP)

3. ETABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

La candidature portait sur l'ensemble du territoire

Le zonage et les loyers de références ont été définis dans le décret, sans consultation préalable d'Est Ensemble

Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. La communication sur le dispositif

Communication en 2022 à la mise en place du dispositif :

- Affiches diffusées dans les équipements publics + espaces publics (Decaux, RATP) + boitage sur l'ensemble du territoire
- Numérique : création page web + calculateur encadrement des loyers + vidéo pédagogique + réseaux sociaux + newsletter
- Communiqué de presse
- Réunion d'information pour les professionnels de l'immobilier

Nouvelle campagne de communication prévue en 2025 : flyers et affiches diffusés via les communes et les équipements publics + mise à jour du site web

La procédure de recours du locataire est complexe et peut différer en fonction des situations. Il est donc difficile de donner un message clair aux locataires sur la procédure de recours à suivre : saisine de la CDC ou signalement au Préfet ?

B. Les outils numériques d'évaluation des loyers et/ou de dépôt des signalements

Calculateur de loyers mis à disposition sur le site web d'Est Ensemble <https://loyers.est-ensemble.fr/> avec mise à jour annuelle à la publication de l'arrêté de l'encadrement des loyers
Simulateur de la DRIHL Ile-de-France : <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble/>

C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires

Il n'existe pas actuellement de dispositif spécifique d'accompagnement des locataires sur l'encadrement des loyers.

L'ADIL93 assure l'information sur le dispositif dans le cadre des permanences dans les villes (financement des villes) et dans les points d'accès au droit (financement politique de la ville et Est Ensemble).

D. Moyens mis en œuvre

Le suivi du dispositif est assuré au sein de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain sans aucun posté dédié.

Communication :

- Mise à jour du site web en interne (30 heures) + prestation externe pour la mise à jour du calculateur encadrement des loyers (360 €/an)
- Flyer et affiche : 1600 €

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente

Les particuliers saisissent directement les services de l'État ou la commission départementale de conciliation par mail ou par courrier. Jusqu'à présent la saisine de la commission de conciliation était encouragée par les services de l'État au détriment de la procédure de signalement au Préfet.

B. Répartition des rôles entre l'Etat et la collectivité

Il n'existe pas à ce jour de convention sur la répartition des rôles entre l'Etat et les collectivités en Seine-Saint-Denis.

La mise en œuvre du dispositif est réalisée à minima sur Est Ensemble, selon la répartition légale des compétences :

- Actualisation atlas du zonage par l'Est Ensemble à la demande de la DRIHL
- Préparation et publication de l'arrêté annuel par la DRIHL UT 93 après validation des médianes de loyer par le comité de pilotage annuel 93 OLAP
- Organisation de la CDC par la DRIHL UT 93 (31 avis en 2023 et 2024 dont 15 conciliations)
- Traitement des signalements par la DRIHL UT 75 (16 dossiers dont 3 régularisés et 1 mise en recouvrement)

1. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation

Il n'existe pas encore de partenariat avec la CDC au niveau d'Est Ensemble. Un premier bilan des dossiers traités en CDC a été communiqué par la DRIHL UT 93 en mai 2024.

2. Echanges juridiques/techniques sur les signalements déposés : entre les services de la Préfecture (DDT/DDTM/DRIHL), la DHUP (service central – Etat)

Aucun échange n'existe actuellement sur les dossiers déposés. Un échange semestriel doit être organisé entre les EPT (Plaine commune et Est Ensemble), la DRIHL et l'ADIL à partir de 2025

3. Moyens mis en œuvre

Pas de moyens spécifiques d'Est Ensemble sur ce volet, en dehors du suivi annuel (validation des médianes et publication de l'arrêté).

3. CONTENTIEUX

A. Contentieux relatifs aux décrets de mise en œuvre de l'expérimentation

Pas de contentieux

B. Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence

Pas de contentieux

C. Contentieux relatifs à des signalements

Pas de suivi des contentieux au niveau de l'EPT

4. BILAN CHIFFRE DU DISPOSITIF

Un premier bilan sur les baux signés en 2022 a été réalisé par l'OLAP début 2025.

65 % des loyers concernés sont dans la fourchette de l'encadrement des loyers, 6 % en dessous du loyer minoré et 29 % au-dessus de la fourchette, sans qu'il soit possible de savoir s'il s'agit d'un dépassement ou d'un complément de loyer.

Le dépassement moyen des loyers est estimé à 168 €/mois.

Les effets sur le marché n'ont pas été étudiés.

5. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A. Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire

Jusqu'à présent, aucune modalité de pilotage et de gouvernance n'a été mise en place.

A la demande de Plaine commune et d'Est Ensemble, la DRIHL UT 93 a organisé un premier comité technique en mai 2024.

Plaine commune et Est Ensemble ont organisé le premier comité de pilotage sur l'encadrement des loyers en Seine-Saint-Denis le 14/03/2025.

Participants au comité de pilotage : EPT Plaine commune et Est Ensemble, DRIHL UT 93 et 75, OLAP (OLL), ADIL, villes, Fondation pour le logement des défavorisés, CLCV, asso Bail.

B. Echanges entre acteurs du dispositif – partage des données

Demandes récurrentes de données de bilan à l'OLAP et la DRIHL UT 93, qui ont abouti en 2025 à l'occasion du comité de pilotage.

C. Les OLL et leur fonctionnement

Conventions annuelles, puis triennale (2024-2026) avec l'OLAP pour le calcul des médianes et l'élaboration d'un bilan de l'encadrement des loyers.

L'EPT Est Ensemble ne participe pas à la gouvernance de l'OLAP.

Le premier bilan de l'encadrement des loyers a été fourni en février 2025 sur les baux 2022, soit la première année pleine d'encadrement des loyers. La publication de ce bilan était fortement attendue par le territoire qui déplore un temps de traitement des données trop long.

D. Moyens mis en œuvre

Subvention de 20 000 €/an à l'OLAP

Les pistes d'évolutions – spécificités locales

1. CRITERES ET DEMANDE DE MISE EN ŒUVRE

Réflexion à mener sur :

- L'évolution des zonages par l'OLAP hors Paris en fonction de l'évolution des marchés, en majorité non soumis à l'encadrement des loyers.
- La prise en compte de critères plus qualitatifs sur les logements type DPE à la place de l'âge des logements.

2. LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Besoin de moyens supplémentaires pour la DRIHL et les collectivités pour une meilleure mise en œuvre du dispositif et l'accompagnement des locataires.

3. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

La gouvernance en Région parisienne est organisée historiquement autour de Paris, avec un suivi du dispositif à plusieurs niveaux (régional et départemental), et des moyens limités dans le 93. Une simplification de l'organisation serait utile.

Il faudrait envisager une entrée dans la gouvernance de l'OLAP des territoires qui appliquent l'encadrement des loyers.

TERRITOIRE DE MONTPELLIER METROPOLE



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 1^{er} juillet 2022
TERRITOIRE EVALUE :	Listes des communes : Montpellier
ELUE REFERENTE :	Claudine VASSAS-MEJRI Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole Déléguée à l'Habitat, Logement et Parcours résidentiels
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : Montpellier Méditerranée Métropole Service Programmation et Développement de l'Habitat 50 place Zeus CS 39556 34961 Montpellier Cedex 2

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

Montpellier se caractérise par un marché locatif particulièrement tendu, avec un loyer médian de 14,2 €/m² hors charges pour les appartements en 2024, l'un des plus élevés de France après l'Île-de-France, Nice et la zone frontalière avec la Suisse.

Cette situation contraste fortement avec le niveau de vie de ses habitants : la ville affiche le revenu médian annuel par unité de consommation le plus faible parmi les grandes agglomérations françaises (19 670 €) et un taux de pauvreté élevé, atteignant 28 %. À cela s'ajoute une population étudiante très importante, avec plus de 80 000 étudiants présents sur le territoire communal.

Malgré une politique volontariste en matière de production de logements sociaux et abordables, ainsi que la mise en œuvre de nombreux dispositifs pour faciliter l'accès au logement, Montpellier fait face à une pression croissante sur son marché locatif privé. Cette tension a conduit la collectivité à renforcer ses actions en matière de régulation.

C'est dans ce contexte que la Ville de Montpellier a mis en place, dès le 1er juillet 2022, le dispositif expérimental d'encadrement des loyers. L'objectif est de freiner, voire stabiliser durablement, la hausse des loyers dans le parc privé afin de préserver le pouvoir d'achat des ménages.

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER :

- Observation des loyers réalisée par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Hérault (ADIL34) depuis 2013
- 15 septembre 2020 Délibération de Montpellier Méditerranée Métropole proposant le périmètre de la commune de Montpellier pour l'expérimentation de l'encadrement des loyers
- 18 novembre 2020 : Sollicitation de Mme la Ministre pour mise en œuvre de l'encadrement des loyers à Montpellier et dépôt du dossier de candidature
- Mars 2021 : Transmission d'éléments complémentaires suite à la demande de précisions de la part du Ministère
- 2 septembre 2021 : Parution du décret fixant le périmètre de la ville de Montpellier pour mise en place de l'encadrement des loyers

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (PRECISER LE NOM DE L'OLL)

L'Observatoire des loyers de l'agglomération de Montpellier (portage par l'ADIL 34)

Et Service de l'Etat référent

La DDTM 34 est en charge de l'EDL

La DDTES 34 est en charge du secrétariat de la commission de conciliation

Etablissement du zonage et des loyers de référence

Zonage resserré à la ville de Montpellier qui concentre la majeure partie du parc locatif métropolitain. Par ailleurs, seule la ville de Montpellier répondait favorablement aux 4 critères imposés par la loi.

Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. **La communication sur le dispositif**

Plusieurs supports de communication et canaux de diffusion sont mobilisés, avec une actualisation systématique à chaque nouvel arrêté préfectoral fixant les loyers de référence :

- Brochure d'information : flyer de 4 pages diffusé auprès du public.
- Affichage : posters installés dans les équipements publics municipaux et métropolitains.
- Communication numérique : relais sur les réseaux sociaux, newsletters et création de pages dédiées sur les sites internet de la Ville, de la Métropole, de l'ADIL et de la DDTM.
- Presse : diffusion de communiqués de presse et relais dans les médias locaux.

B. Les outils numériques d'évaluation des loyers et/ou de dépôt des signalements

Des outils numériques ont été développés pour accompagner la mise en œuvre de l'encadrement des loyers :

- Création de pages internet dédiées sur les sites de la Ville de Montpellier, de Montpellier Méditerranée Métropole, de la Préfecture de l'Hérault et de l'ADIL 34, afin d'informer les usagers sur le dispositif.
- Mise en ligne d'un simulateur par Montpellier Méditerranée Métropole, permettant aux locataires et bailleurs de vérifier la conformité des loyers pratiqués avec les plafonds réglementaires :

<https://eservices.montpellier3m.fr/habitat/encadrement-des-loyers/>

C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires (*associations, subventions allouées, etc.*)

L'ADIL 34 assure une mission de conseil et d'information auprès du public sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

Dans ce cadre, Montpellier Méditerranée Métropole lui attribue une subvention annuelle spécifique de 6 000 € pour l'accompagnement du dispositif d'encadrement des loyers (information et conseil pour permettre à chacun de faire valoir ses droits), en complément d'une subvention globale de 33 500 € destinée à soutenir ses actions générales d'information et de conseil auprès des usagers.

2. Moyens mis en œuvre : ADIL 34 mobilisée pour l'analyse et la médiation

Moyens humains et techniques non détaillés publiquement

- L'Etat (DDTM / DDTES) intervient à plusieurs niveaux dans le cadre du dispositif d'encadrement des loyers :
 - Cofinancement et suivi de l'Observatoire Local des Loyers (OLL)
 - Suivi de l'encadrement des loyers
 - Prise des arrêtés préfectoraux fixant les loyers de référence
 - Animation de la Commission Départementale de Conciliation
- Montpellier Méditerranée Métropole (Service Programmation et Développement de l'Habitat)
 - Cofinancement et suivi de l'Observatoire Local des Loyers (OLL)
 - Suivi de l'encadrement des loyers (information et communication auprès des usagers)

Moyens estimés (2022-2024) :

- Environ 15-20 jours par an assuré par un chargé d'études Habitat (relais désormais pris par l'Unité chargée du changement d'usage).
- La mobilisation ponctuelle des services supports (informatique et communication)
- Une enveloppe annuelle de 105 000 € est allouée au titre de l'OLL, dont environ 50 % sont liés à la sur-collecte de données (encadrement des loyers).
- Une subvention spécifique de 6 000 € par an est versée à l'ADIL 34 pour informer et conseiller les usagers :
 - o Respectivement 228 et 332 consultations des juristes de l'ADIL en 2022 et 2023.
 - o La production de fiches pratiques sur le dispositif pour les bailleurs et pour les locataires.

3. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente (*Etat/collectivité*)

À ce jour, aucun dispositif de signalement spécifique n'a été mis en place, ni par l'État ni par la Métropole, en raison d'un besoin identifié de renforcement des effectifs pour assurer un suivi efficace.

B. Répartition des rôles entre l'Etat et la collectivité

Absence de convention formelle ou de délégation de compétence entre les parties. La mise en œuvre du dispositif d'encadrement des loyers repose sur une répartition claire des rôles entre l'État et Montpellier Méditerranée Métropole :

- L'État assure le contrôle de l'application du dispositif.
- Montpellier Méditerranée Métropole est chargée de l'animation du dispositif, notamment à travers des actions de communication et d'information à destination du public.

C. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation Secrétariat : assuré par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTES 34).

Composition : six membres, désignés à parité entre deux collèges :

- Collège des propriétaires bailleurs, représenté par :
 - L'Association de Défense des Propriétaires d'Immeubles
 - La Chambre Syndicale des Propriétaires de l'Hérault
 - Occitanie Méditerranée Habitat (OMH)
- Collège des locataires, représenté par :
 - La Confédération Nationale du Logement (CNL) de l'Hérault
 - L'Union Départementale de la CLCV (Consommation, Logement, Cadre de Vie)
 - L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
 - L'Union Fédérale des Consommateurs – UFC Que Choisir
 - La Confédération Syndicale des Familles (CSF)

Fonctionnement : Les séances de la commission de conciliation se tiennent une fois par mois, généralement le vendredi.

Suivi des dossiers : La DDTES tient à jour un tableau de bord partagé avec la DDTM et Montpellier Méditerranée Métropole. Cet outil permet de suivre l'évolution des saisines de la Commission Départementale de Conciliation (CDC), d'en analyser les motifs, ainsi que d'établir un bilan des procédures, qu'elles aient abouti ou non à une conciliation.

D. Echanges juridiques/techniques sur les signalements déposés : entre les services de la Préfecture (DDT/DDTM/DRIHL), la DHUP (service central – Etat)

À fin 2024, aucun signalement formel n'a été enregistré.

Cependant, des situations d'abus ont été constatées à l'occasion des saisines traitées par la Commission Départementale de Conciliation (CDC).

E. Moyens mis en œuvre

Aucun moyen spécifique n'a été mobilisé par la collectivité sur ce volet (compétence de l'Etat).

L'information et le conseil aux usagers sont assurés par l'ADIL 34, via son équipe de juristes spécialisés.

4. CONTENTIEUX : AUCUNE INFORMATION PUBLIQUE SUR DES CONTENTIEUX EN COURS A CE JOUR

A. Contentieux relatifs aux arrêtés de mise en œuvre de l'expérimentation :

UNPI 34 : contestation du décret du 2 septembre 2021 autorisant Montpellier à expérimenter l'encadrement des loyers. Rejet du recours le 25 mai 2023 (décision du CE)

B. Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence :

UNPI 34 et FNAIM 34 : contestation des 3 arrêtés préfectoraux. A date, un seul recours rejeté.

C. Contentieux relatifs à des signalements :

Pas de signalements administratifs à ce jour

5. BILAN CHIFFRE DU DISPOSITIF – FICHE SYNTHETIQUE

Signalements :

Aucun signalement administratif formel n'a été enregistré à ce jour.

Bilan de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) - période du 1er juillet 2022 à avril 2025 :

- 49 dossiers instruits
- 6 conciliations abouties (dont 1 en dehors du cadre formel de la CDC)
- 27 saisines enregistrées sur la seule année 2024, représentant 55 % des dossiers traités

Suivi de l'évolution des loyers :

Il est encore prématuré de tirer des conclusions définitives quant à l'impact du dispositif sur les loyers du parc locatif privé. Néanmoins, une vigilance particulière est portée à l'évolution des loyers médians de référence, dans le but d'évaluer progressivement les effets du dispositif sur le marché locatif.

Observation de la conformité des annonces - Baromètre de la Fondation pour le logement des défavorisés :

Des signaux encourageants sont observés, suggérant une régulation progressive du marché.

- Baisse du nombre 14 % des annonces dépassaient le plafond légal en 2024 (contre 37 % en 2022).
- Montant moyen des dépassements : 113 € en 2024 contre 160 € en 2023.

6. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A. Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire

Un COPIL de lancement lié à l'encadrement des loyers : le 14 septembre 2021

Chaque année, un COPIL OLL comprenant la présentation des médianes de référence par l'ANIL (méthode et évolution du zonage intervenu en 2024).

B. Echanges entre acteurs du dispositif – partage des données

Oui, ponctuellement (tableau partagé lié au suivi des dossiers CDC et des signalements).

C. Les OLL et leur fonctionnement

Un comité de pilotage (COFIL) de lancement dédié à l'encadrement des loyers s'est tenu le 14 septembre 2021.

Depuis, un COFIL annuel de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) est organisé. Il comprend notamment la présentation des loyers médians de référence par l'ANIL, incluant la méthodologie utilisée ainsi que les évolutions du zonage, révisé en 2024.

TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 15 juillet 2022
TERRITOIRE EVALUE :	Commune : Bordeaux
ELU.E REFERENT.E :	Stéphane PFEIFFER Elu métropolitain en charge de l'innovation sociale dans l'habitat et habitats spécifiques inclusifs
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse Bordeaux Métropole Service Amélioration Durable de l'Habitat Privé Esplanade Charles-de-Gaulle 33045 Bordeaux Cedex

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER :

- Observation des loyers réalisée par l'Agence d'Urbanisme depuis 2014
- Mise en œuvre d'une surcollecte de données dès 2020 pour assurer la robustesse des données fondant l'arrêté préfectoral
- Prise de contacts avec le Ministère et d'autres collectivités porteuses d'un EDL : septembre 2020
- Délibération de Bordeaux Métropole : 13 octobre 2020
- Dépôt du dossier : 20 novembre 2020
- Agrément OLL en janvier 2021
- Dossier complémentaire après échanges Ministère : 8 avril 2021
- Décret n°2021-1145 fixant le périmètre du territoire de la métropole : 2 septembre 2021
- Recours de l'UNPI contre le décret ministériel : 3 novembre 2021
- Arrêté préfectoral définissant les valeurs de loyers : 20 juin 2022

Difficultés rencontrées :

- Mobilisation soutenue de l'agence d'urbanisme et des services afin de disposer des chiffres attendus dans les délais impartis.

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (PRECISER LE NOM DE L'OLL) ET SERVICE DE L'ETAT REFERENT

- « L'Observatoire des loyers de l'agglomération bordelaise » est porté par l'Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine depuis 2021.
- La direction des Territoires et de la Mer (DDTM) est en charge de l'EDL en Gironde.

Difficultés rencontrées :

- Transmission partielle des données des professionnels de l'immobilier à l'OLL : certaines agences refusent de transmettre leurs données loyer.
- Pour autant, l'Etat n'engage pas les sanctions pourtant prévues par les textes.
- Difficulté à collecter les données concernant la gestion directe : l'injoignabilité des enquêtés s'est sensiblement accrue ces dernières années et le coût des prestations de collecte de données par téléphone augmente. Pour faciliter la collecte des données, les services de l'Etat et de Bordeaux Métropole ont relayé l'existence de cette collecte pour encourager les particuliers et les agents Etat et Bordeaux Métropole à participer à l'enquête de manière à améliorer l'atteinte des objectifs de collecte (relai d'information sur les réseaux sociaux et intranet).

3. ETABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

- La dernière révision du zonage a été engagée en 2021
- Les membres du Comité de l'OLL avaient été sollicités afin d'arbitrer le rattachement de quelques secteurs insuffisamment documentés (IRIS dans lesquels les résultats statistiques n'étaient pas assurés) aux différentes zones isoloyer de l'agglomération.
- Par ailleurs, la méthode de traitement des données, les médianes et le zonage ont été validés par les membres de l'OLL, dans un souci permanent de transparence vis-à-vis des acteurs locaux.

Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. La communication sur le dispositif

- 1^{ère} campagne de communication lors de l'instauration de l'EDL de mai à juillet 2022 :

Presse et radio

- Organisation d'une conférence de presse le 24/06/2022 en présence du Maire de Bordeaux, du Président de Bordeaux Métropole, du Directeur de l'Agence d'Urbanisme
- Formalisation d'un dossier de presse et de communiqués de presse
- Plusieurs interviews radio et sur la chaîne de télévision locale de l'élue en charge de l'EDL
- Achats d'espaces dans la presse : encarts avec visuel EDL et renvoi vers simulateur (20 minutes, Sud-Ouest, presse spécialisée).
- Articles dans les journaux institutionnels de la Métropole et de la Ville de Bordeaux

DOSSIER DE PRESSE DU 23 JUIN 2022

LOGEMENT : BORDEAUX MÉTROPOLE
ET LA VILLE DE BORDEAUX METTENT EN ŒUVRE
LE DISPOSITIF D'ENCADEMENT DES LOYERS



Communication grand public

- Création de 3 pages internet dédiées sur les sites des pouvoirs publics locaux :
 - Bordeaux Métropole : [Je mets en location à Bordeaux | Bordeaux Métropole](#)
 - Ville de Bordeaux : [Propriétaire ou locataire : encadrement des loyers | Bordeaux Métropole](#)
 - Etat : [Dispositif d'encadrement des loyers - Encadrement des loyers à Bordeaux - Habitat, logement - Aménagement du territoire, construction, logement - Actions de l'État - Les services de l'État en Gironde](#)
- Relais sur les réseaux sociaux métropole et ville de Bordeaux (Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn)
- Achat d'espaces numérique sur les sites internet liés à la mise en location (Bon coin, PAP, ...),
- Création d'un flyer 4 pages :
 - En téléchargement sur les sites Ville et Métropole
 - À disposition du public dans les 8 mairies de quartiers de Bordeaux, centres sociaux, CCAS,
 - Diffusé aux partenaires et têtes de réseau : ADIL, CLCV, UNPI, FNAIM, UNIS, SYNAR, CROUS, CLLAJ, URHAJ, MDS, CAF

Visuel du flyer :

Propriétaire ou locataire : ENCADREMENT DES LOYERS À BORDEAUX
Comment ça marche ?

OBLIGATOIRE AU 15 JUILLET 2022

Dans un contexte de tension locative, l'objectif de l'encadrement des loyers pour Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux est de réguler les loyers excessifs et les hausses abusives.

LES BAUX SIGNÉS À COMPTER DU 15 JUILLET 2022 SONT CONCERNÉS.

QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?

À compter du 15 juillet 2022, toutes les signatures de bail pour un logement mis en location sur la ville de Bordeaux (1^{er} mise en location, changement de locataire, renouvellement du bail - hors logement social et non-résidence secondaire) sont concernées par cette réglementation d'encadrement des loyers.

Les baux en cours signés avant le 15 juillet 2022, les reconductions tacites ou les baux hors Bordeaux ne sont pas concernés.

QUEL LOYER S'APPLIQUE À MON LOGEMENT ?

Un arrêté préfectoral définit chaque année tous les lieux de référence (hors charges) :

- un loyer de référence correspondant au loyer médian ;
- un loyer de référence maximal (supérieur de 20 % au loyer de référence) ;
- un loyer de référence moyen (inférieur de 20 % au loyer de référence).

Le loyer d'un contrat de location et le loyer d'un logement mis en location sans logement flou dans le cadre du loyer de référence moyen.

À SAVOIR

Dans certains cas, le justifiant (propriétaire ou locataire) peut être tenu de rembourser le propriétaire pour appointement ou remboursement de loyer du contrat de bail.

ATTENTION

En cas de non respect du loyer de référence maximal, le propriétaire peut être contraint de rembourser au locataire son loyer mensuel.

Il peut aussi se voir infliger une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et 22 000 € pour une personne morale.

CONTACT

Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde
105, Avenue Emile Coustare
33000 BORDEAUX
T : 05 57 30 09 30
Courriel : contact@adil33.com

Consultations
Lundi, Mardi, Mercredi, Vendredi
9h-12h / 14h-17h
Jeudi
Ferme le samedi, ouvert de 10h à 12h.

- Création d'une affiche : reprenant le visuel du flyer, renvoyant vers le simulateur et l'ADIL 33
- Courte vidéo de présentation grand public, diffusée sur les réseaux sociaux et sur les sites Ville et Métropole :

Pour tout bail à partir du 15 juillet 2022
> je vérifie quel loyer s'applique à mon logement

Locataire, une action est possible par conciliation. Ou en justice si nécessaire

Propriétaire, j'ajuste mon loyer
> à défaut, je risque de devoir rembourser les trop-perçus
> et payer une amende jusqu'à 15 000€

Simulateur de loyers

- Mise en ligne d'un simulateur de loyers le 1^{er} juillet 2022 : simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr

Lien avec les partenaires

- Présentation de l'outil auprès des partenaires institutionnels : Action Logement, ADIL, UNPI, Confédération Nationale des Locataires (CNL) en juin 2022
- Réunion d'information des professionnels de l'immobilier (75 agences) introduit par l'élu en charge EDL début juillet 2022 : explication de la méthode de définition des valeurs, modalités d'entrée en vigueur, présentation du simulateur, rôle de la commission conciliation, remise d'un kit de communication (flyer, affiche, mémo contacts)
- Courrier du Président adressé aux agences de Bordeaux avec le flyer (1 400 contacts)
- Courrier d'information des plateformes (Bon Coin...)
- Transmission de l'arrêté aux membres de l'Oll le jour de sa publication.
 - Relances de la communication en juin 2023 lors de la publication de l'arrêté préfectoral afin d'annoncer la publication de nouvelles valeurs de loyer :
- Relai réseaux sociaux
- Information dans l'info lettre de Bordeaux Métropole
 - Relances de la communication en juin 2024 lors de la publication de l'arrêté préfectoral afin d'annoncer la publication de nouvelles valeurs de loyer :
- Relais sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, LinkedIn et Twitter)
- Information dans l'info lettre de Bordeaux Métropole
 - Lien avec les autres outils de régulation du marché locatif privé portés par Bordeaux Métropole (permis de louer/diviser) :
- Communications mutualisées encadrement des loyers / permis de louer et diviser : réseaux sociaux, réunions publiques, délibérations, communiqués de presse.
- Intégration d'un article 7 dédié à l'encadrement des loyers dans toutes les décisions de permis de louer émises sur Bordeaux (plus de 6 600 décisions) :



**AUTORISATION PREALABLE DE
MISE EN LOCATION**

ARTICLE 5 : L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

ARTICLE 6 : En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement par l'établissement d'une déclaration de transfert auprès du président de Bordeaux Métropole (CERFA n°15663).

ARTICLE 7 : Pour rappel, depuis le 15 juillet 2022, les logements mis en location sur Bordeaux sont soumis à encadrement des loyers. Ainsi, le loyer ne peut dépasser des valeurs de référence fixées chaque année par arrêté préfectoral.

Pour connaître, le montant du loyer de référence qui s'applique à votre logement, un simulateur est à votre disposition sur la page <https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr>

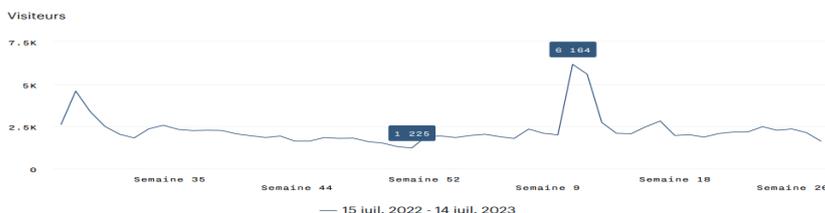
Signé numériquement le 27/02/2025

Par Stéphane PFEIFFER

Conseiller métropolitain en charge de l'innovation sociale dans l'habitat et habitats spécifiques inclusif

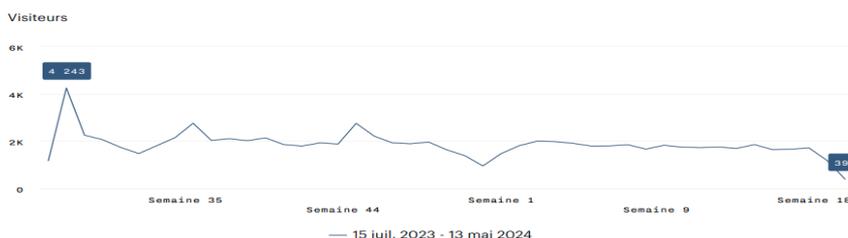
B. Les outils numériques d'évaluation des loyers et/ou de dépôt des signalements

- Développement en interne par Bordeaux Métropole d'un outil de simulation des loyers depuis le 1^{er} juillet 2022 : simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr
 - Juin 2022- 14 juillet 2023 : 163 000 visites [89 700 visiteurs] > environ 3 150 visiteurs/semaine

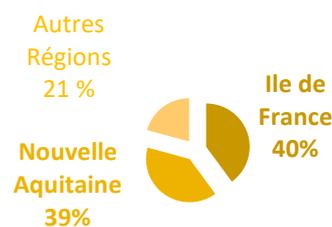


2 pics exceptionnels :

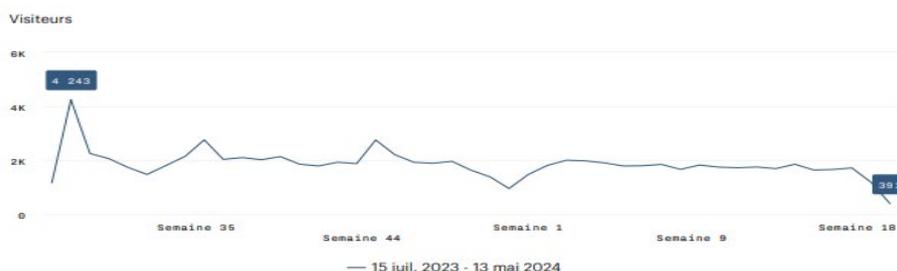
- Un 1^{er} pic au lancement de la campagne de communication avant entrée en vigueur de l'EDL
- Un second pic en mars 2023 suite au reportage Capital diffusé sur M6 spécial Logement
- 14 juill. 2023 - 15 juill. 2024 : 139 810 visites [66 965 visiteurs] > environ 2 690 visiteurs/semaine
 - Activité plus régulière, notamment des professionnels immobiliers qui utilisent régulièrement l'outil pour préparer leurs mises en location.



A noter : la localisation des utilisateurs situés majoritairement en Ile de France, démontre le fait que les acteurs hors Bordeaux ont bien connaissance de ce dispositif local et confirme que le territoire présente un fort pouvoir d'attraction auprès des habitants comme des investisseurs.



- 14 juill. 2023 – 11 Mai 2024 : 102 142 visites [52 995 visiteurs] > environ 2 619 visiteurs/semaine

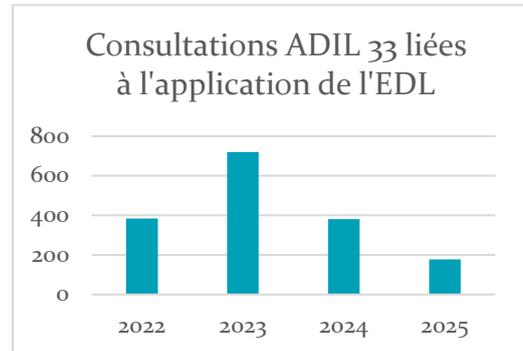


C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires

- Identification de l'ADIL de la Gironde pour accompagner les propriétaires et locataires dans leurs démarches et répondre à leurs questions juridiques.

- Renseignements sur les droits des locataires et propriétaires par l'ADIL :

- 384 consultations enregistrées en 2022
- 719 consultations enregistrées en 2023 (+ 87%)
- 381 consultations enregistrées en 2024 (- 47%)
- 177 consultations entre janvier et avril 2025



- Questions récurrentes lors des consultations :

- Contestation du complément de loyer
- Possibilité de réviser le loyer en cours de bail en fonction de l'IRL, au risque de dépasser le loyer de référence majoré
- Voies de recours envisageables (action en diminution ou en réévaluation du loyer, formalisme, délais...).

- Difficultés de mise en œuvre soulignées par l'ADIL concernant l'accompagnement des ménages :

- Consultation de l'ADIL parfois trop tardive pour permettre aux parties de disposer de l'ensemble des éléments juridiques relatifs aux obligations et contestations possibles
- Persistance de flous juridiques importants : nécessité de maintenir une veille juridique sur les décisions de justice rendues pour les questions restant en suspens, attente des réponses aux questions posées par l'ANIL à la DHUP.

D. Moyens mis en œuvre

- Bordeaux Métropole

- Moyens humains de Bordeaux Métropole (suivi du dispositif, participation à l'OLL, communication, participation au réseau des collectivités porteuses d'un EDL) : 10% d'ETP de la responsable du centre permis de louer/diviser/encadrement des loyers
- Développement d'un simulateur des loyers (en interne) par Bordeaux Métropole
- Outils de communication de la Métropole
- Financement de l'ADIL de la Gironde (97 000€/an)
- Réflexion sur développement d'une plateforme numérique de signalement, impliquant le financement de moyens supplémentaires pour assurer le traitement des signalements issus de la plateforme (vérification de l'application de l'EDL, accompagnement dans la démarche, suivi statistiques).

- Ville de Bordeaux
 - Outils de communication de la Ville de Bordeaux
 - Subvention de l'ADIL de la Gironde majorée par la Ville de Bordeaux (25 000€ en 2024 contre 6 000€ en 2023) pour permettre l'accompagnement des locataires et propriétaires et proposer des réunions d'informations sur les dispositifs : permis de louer, permis de diviser et encadrement des loyers.
- Etat
 - Implication de l'Unité Développement des politiques de l'habitat durable (suivi OLL, prise des arrêtés préfectoraux) mais peu de moyens dédiés au sein de la Préfecture en dehors et du Service Unité rapports locatifs et logement social public assurant l'animation de la CDC.
- ADIL de la Gironde
 - Equipe de juristes assurant des permanences conseil aux locataires et propriétaires.

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente (*Etat/collectivité*)

- La Métropole n'a pas développé à ce jour de plateforme de signalement et n'assure pas de contrôle aléatoire des annonces (qui nécessiterait un renforcement RH pour traiter ces signalements).
- Il n'existe pas de plateforme de signalement portée localement par l'Etat, mais une page dédiée à l'encadrement des loyers a été développée par la DDTM : [Dispositif d'encadrement des loyers - Encadrement des loyers à Bordeaux - Habitat, logement - Aménagement du territoire, construction, logement - Actions de l'État - Les services de l'État en Gironde](#)

Toutefois, la page ne présente pas clairement les modalités permettant de saisir le Préfet pour signaler un non-respect de l'EDL préalable à une éventuelle amende administrative :

Sanctions administratives prévues par la loi Élan (article 140)

Un dispositif de sanction administrative (mise en demeure, amende et récupération des loyers trop-perçus) est prévue par la loi Élan en cas de non-respect de la réglementation.

B. Répartition des rôles entre l'Etat et la collectivité

- Articulation lors de la phase de mise en place du dispositif (coordination campagne communication, prise arrêté préfectoral) mais peu d'échanges techniques depuis.

C. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation

- Organisation de la CDC sur Bordeaux
 - Secrétariat de la CDC assuré par la DDTM
 - Modalités de saisine : démarche simplifiée depuis octobre 2023
 - Guide disponible sur le site internet de la Préfecture :
<https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habitat-logement/Commission-Departementale-de-Conciliation-CDC-de-la-Gironde>

- Pas de fonctionnement formalisé entre Bx Métropole et la CDC :
 - Information sur le nombre de saisines et les motifs de saisines ponctuels lors de sollicitations de la Métropole (2 fois/an).

- Fonctionnement de la CDC :
 - Tenue de la CDC une fois par mois
 - Délais d'attente pour passage en CDC : priorisation des saisines liées à l'EDL qui sont contraintes par un délai réglementaire mais report des demandes facultatives, en raison d'un ordre du jour de la CDC déjà surchargé.
 - Peu de PV de la CDC car peu de propriétaires se rendent à la conciliation.

- Accroissement du nombre de saisines relatives à l'encadrement des loyers :
 - 2 en 2022 : 1 conciliation, 1 non-conciliation
 - 43 en 2023 : 3 conciliations, 16 non-conciliations, 24 PV carence/sans suite
 - 53 en 2024 : 13 conciliations, 7 non-conciliations, 11 PV de carence, 22 sans suite (irrecevables ou annulations) ; 2 en attente de passage en commission.

D. Echanges juridiques/techniques sur les signalements déposés : entre les services de la Préfecture (DDT/DDTM/DRIHL), la DHUP (service central – Etat)

- Bordeaux Métropole n'a pas connaissance de signalements déposés auprès de la DDTM.
- A ce jour, pas d'amende administrative ordonnée par la Préfecture de Gironde.
- Saisines de la DHUP par l'ADIL via l'ANIL sur des questions spécifiques.

E. Moyens mis en œuvre

- Assistance de l'ADIL dans le cadre des permanences ouvertes aux locataires et propriétaires
- Service de la Préfecture en charges de la CDC
- Pas de moyens spécifiques dédiés pour engager des mesures de contrôle et de sanctions administratives.

3. CONTENTIEUX

A. Contentieux relatifs aux arrêtés de mise en œuvre de l'expérimentation

- Recours de l'UNPI 33 en date du 3 novembre 2021 à l'encontre du décret du 2 septembre 2021 fixant le périmètre d'encadrement des loyers sur Bordeaux.
- Décision de rejet du Conseil d'Etat en date du 25 mai 2023.

B. Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence

- Pas de recours concernant les arrêtés préfectoraux annuels définissant les valeurs de référence.

C. Contentieux relatifs à des signalements

- Pas de prononcé d'amendes administratives à ce jour.
- Modalités de saisine du juge judiciaire
 - Difficultés à identifier un interlocuteur au TJ permettant de connaître le nombre de recours
 - Difficulté à avoir une visibilité sur le nombre de requêtes déposées car le sujet n'est pas suivi statistiquement par le TJ :
 - A noter néanmoins : +72% des recours liés à la nomenclature « 5AZ - Baux d'habitation - Autres demandes relatives à un bail d'habitation » : 130 en 2022 à 223 en 2023 (mais impossible de confirmer si la hausse est liée au nouveau contentieux).

4. BILAN CHIFFRE DU DISPOSITIF – FICHE SYNTHETIQUE

Les données relatives au dispositif

- Bilan Commission conciliation
 - Nombre de saisines relatives au respect des loyers de référence à la signature du bail ou au renouvellement de bail : 30% de conciliation
 - Nombre de saisines relatives au complément de loyer : 40% de conciliation
 - Nombre de conciliations : 17 conciliations sur 100 saisines

Les effets sur le marché : évolution du loyer médian calculé année après année par l'OLL pour l'ensemble de la zone d'encadrement.

L'EDL constitue une plus-value en matière de régulation locative grâce à la création d'un référentiel local des loyers qui objective les valeurs de loyers des logements, et à la création de nouveaux droits pour les occupants.

Son efficacité sur Bordeaux reste difficile à quantifier du fait de la complexité à évaluer statistiquement l'impact de l'encadrement des loyers « toutes choses égales par ailleurs » dans un contexte immobilier et locatif en crise.

- Quelques données de mise en perspective du niveau et de l'évolution des loyers sur la commune de Bordeaux :

	2020	2021	2022	2023	2024 (en attente de validation)
Loyer médian HC en €/m ²	12,7	12,7	12,9	13,4	13,7
Loyer médian mensuel en €	579	586	600	616	650
Loyer moyen mensuel en €	644	654	664	688	724
Surface moyenne en m ²	53	54	53	53	55
Loyer de marché médian en €/m ²	13,7	13,7	14,3	14,9	14,8
Loyer de marché médian mensuel en €	565	600	607	642	655
Loyer de marché moyen en €	642	666	685	707	732
Surface moyenne des logements emménagés depuis moins d'un an (i.e. mobilisés pour le calcul du loyer de marché)	49	51	50	49	52

Evolution des loyers (ville de Bordeaux)		
Méthodologie ANIL validée par le Comité scientifique national		
	Taux d'évolution annuel moyen des loyers	Taux d'évolution annuel moyen de l'IRL
2020-2022	0,9% *	0,8% *
2021-2023	2,3%	1,4% *
2023-2024	3,3%	3,5%

** Estimation*

- Il convient néanmoins de rappeler que les résultats ci-dessus ne permettent pas de présumer de l'influence de l'encadrement des loyers, puisque pour ce faire, il serait nécessaire d'estimer quels auraient pu être ces résultats s'il n'y avait pas eu de politique d'encadrement.
- 4e baromètre de l'encadrement des loyers de la Fondation Abbé Pierre 2024 :
 - 26% d'annonces non conformes (contre 37% en 2022)
 - Les dépassements de loyers : 210 euros/mois en moyenne

5. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A. Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire

- Organisation d'un 1^{er} comité de pilotage par Bordeaux Métropole en mai 2024 :
 - Participants :
 - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
 - Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF)
 - Direction de l'Habitat et de la politique de la ville de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux
 - Agence d'Information sur le Logement (ADIL)
 - Agence d'Urbanisme (A'urba)
 - Tribunal Judiciaire (Juge du contentieux de la protection) > absents
 - Objet :
 - Point sur le dispositif, rôle et responsabilités de chacun
 - Propositions : préciser un process de signalement, soutenir les partenariats et améliorer les campagnes de communication.
 - Propositions d'actions à engager suite à ce comité de pilotage :
 - Campagnes de communication plus régulières
 - Mieux accompagner les locataires pour faire valoir leurs droits : appui des associations (ADIL et associations de locataires), étudier la possibilité de développer un outil de simplification des signalements
 - Engager une meilleure collaboration entre autorités pour contrôler le respect de l'EDL : instauration de sanctions en cas de non-respect de l'EDL, en cas d'annonces non conformes : mobilisation de la DGCCRF pour engager des poursuites et communiquer sur les manquements des professionnels via leurs outils de communication grand public (réseaux sociaux notamment).

B. Echanges entre acteurs du dispositif – partage des données

- Difficulté d'accès aux données en matière de saisine du juge judiciaire TA
- Peu de partage de données entre Etat et collectivités.

C. Les OLL et leur fonctionnement

- L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération bordelaise porté par l'Agence d'Urbanisme mobilise les partenaires suivants :
 - Collège des acteurs publics : Bordeaux-Métropole, Direction Départementale des territoires et de la Mer (DDTM) ;
 - Collège des propriétaires-bailleurs : UNPI 33, IN'LI Sud-Ouest (groupe Action Logement) ;
 - Collège des associations représentatives des locataires : CNL 33, CLCV 33 ;
 - Collège des gestionnaires de biens : FNAIM 33, FONCIA Bordeaux, UNIS Pôle Gironde ;

- Collège des personnes qualifiées (universitaires et enseignants) d'où est issu le Président du Comité de l'OLL

- Les membres associés sont les autres acteurs et collectivités locales ayant un intérêt pour la démarche : la fédération des promoteurs immobiliers de Nouvelle-Aquitaine (FPI), l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL 33), la caisse d'allocation familiale (CAF 33), la chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde (CCI), le département de la Gironde et les EPCI dont au moins une commune membre est couvert par l'observatoire

- L'OLL se réunit une fois par an, généralement au mois de mai pour partager les résultats de l'enquête des loyers, en amont de la publication de l'arrêté préfectoral.
- Instance d'échanges et de débats avec les partenaires immobiliers, mais non suffisante pour assurer le suivi du dispositif d'encadrement des loyers.

D. Moyens mis en œuvre

- Co-financements de l'OLL de l'agglomération bordelaise
 - 120 238€ : DDTM de la Gironde
 - 120 000€ : Bordeaux Métropole
 - Coût de l'OLL en augmentation du fait notamment de la difficulté croissante à récolter les données (augmentation des tarifs des instituts d'enquête téléphonique), non compensée par les financeurs.

Les pistes d'évolutions – spécificités locales

- Sans objet sur Bordeaux

TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS BASQUE



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 25 novembre 2024
TERRITOIRE EVALUE :	Listes des communes : 24 communes de la zone tendue. Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriattou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Ustaritz, Villefranque.
ELU.E REFERENT.E :	Roland HIRIGOYEN Vice-président Habitat, logement - Politique de la ville
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : Communauté d'Agglomération Pays Basque 15 Av. Maréchal Foch 64100 BAYONNE

INTRODUCTION :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque est une intercommunalité récente qui s'inscrit dans le contexte de la Loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République). Née le 1er janvier 2017 de la fusion de 10 intercommunalités (CC Amikuze, CA Côte Basque-Adour, CC Errobi, CC Garazi Baigorri, CC Iholdi Oztibarre, CC Pays de Bidache, CC Pays de Hasparren, CC Nive Adour, CC Soule Xiberoa et CA Sud Pays Basque), elle regroupe 158 communes et s'étend sur près de 3 000 km².

Avec 321 963 habitants au dernier recensement de l'INSEE en 2021, elle constitue le deuxième bassin de population de la Nouvelle-Aquitaine après Bordeaux Métropole. Son évolution démographique particulièrement dynamique (+ 1 % en taux de croissance annuel moyen entre 2015 et 2021) est portée par une attractivité migratoire forte. De fait, les enjeux de l'habitat sont particulièrement prégnants entre accueil de nouveaux habitants et réponse aux besoins issus du desserrement des ménages locaux dans un contexte du marché de l'immobilier tendu.

C'est pour cette raison que la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat qui a été approuvé le 2 octobre 2021. « La massification du logement social, la maîtrise des résidences secondaires et des meublés de tourisme, la reconquête et l'amélioration du parc existant, en partie vacant, sont les grandes actions prioritaires ». L'adéquation entre les revenus des ménages locaux et leur capacité à se loger est un enjeu politique fort. Cet enjeu est notamment apparu dans le cadre des travaux de l'Observatoire Local des Loyers, le territoire faisant partie du dispositif depuis son expérimentation en 2013.

Les 24 communes proposées à l'expérimentation du dispositif d'encadrement des loyers forment un continuum urbain dans lequel les effets des communes littorales se reportent sur les communes qui sont en continuité directe. Elles sont exposées à une pression démographique importante depuis 10 ans et qui ne décélère pas sur la dernière période intercensitaire. En 2021, ces 24 communes accueillent 72 % des habitants du Pays Basque. Regroupées, elles font partie au niveau national des unités urbaines de plus de 100 000 habitants qui ont le taux de croissance annuel moyen les plus importants. En 10 ans, ces 24 communes ont gagné près de 24 000 habitants, soit l'équivalent d'une commune comme Biarritz. Cette dynamique démographique génère des besoins en logements importants.

L'encadrement des loyers est entré en vigueur le 25 novembre 2024 par Arrêté Préfectoral fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés sur 24 communes de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

1. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER

A partir de 2021-2022, la Communauté d'Agglomération avait porté l'intérêt des élus pour le dispositif d'encadrement. Ces positions (y compris la volonté de déposer un dossier de demande d'expérimentation) avaient été partagées lors des présentations annuelles de l'Observatoire Local des Loyers en amont du dépôt de la candidature annoncée.

2. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (PRECISER LE NOM DE L'OLL) ET SERVICE DE L'ETAT REFERENT

L'Observatoire local des loyers du Pays Basque et Sud Landes a été créé en 2013. Le périmètre de l'OLL comprend 103 communes des aires urbaines de Bayonne, St Jean Pied de Port, Mauléon et St Palais élargies au Sud Landes (Communautés de Communes du Seignanx et Maremne Adour Côte Sud) réparties en 6 zones d'étude.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon d'environ 10 000 logements locatifs privés respectant la structure du parc locatif privé du territoire.

Il résulte d'une démarche partenariale associant l'État, les collectivités, l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), la Caisse d'allocations familiales ainsi que les professionnels de l'immobilier.

Le service de l'Etat référent est la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 64) – Service habitat et construction.

3. ETABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

Le périmètre d'encadrement des loyers concerne 24 communes du territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Les loyers de référence, les loyers de référence majorée et les loyers de référence minorés mentionnés au I de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée sont fixés par catégorie de logement et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire Local des Loyers du Pays basque et sud Landes. CF arrêté préfectoral

Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. La communication sur le dispositif

Le dispositif d'encadrement des loyers n'est entré en vigueur que récemment (25/11/24).

Plusieurs temps de communication ont eu lieu via les canaux suivants :

- Conférence de presse au siège de la Communauté d'agglomération en présence du Préfet des Pyrénées-Atlantiques et de la sous-préfète en charge du logement, ayant bénéficié de nombreuses retombées tant sur le plan local que national
- Création d'une page internet dédiée sur le site de la Communauté d'Agglomération avec un simulateur pour connaître les loyers de référence applicables selon sa situation (Vues de pages depuis le lancement : 116 733)
- Création d'une page dédiée sur le site de la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques
- Le lien depuis le site l'ADIL 64 est fait vers ces deux sites.

B. Les outils numériques d'évaluation des loyers et/ou de dépôt des signalements

Les outils de suivi des contacts sont construits en interne via des tableurs.

A ce jour, deux signalements ont été faits de la part de locataires et sont en cours de traitement par la DDTM. Les rapports d'instruction ont été rédigés par la Communauté d'Agglomération dans le cadre d'un protocole établi.

Un simulateur des loyers en ligne a été développé par la Communauté d'Agglomération et est accessible depuis la page internet « encadrement des loyers ».

<https://www.communaute-paysbasque.fr/logement-et-urbanisme/lencadrement-des-loyers>

C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires

Plusieurs partenariats ont été développés depuis l'entrée en vigueur du dispositif et parmi eux :

- L'association ADLA qui œuvre en la défense des locataires ;
- La DDTM 64 dispose d'une boîte courriel générique destinée à faciliter les échanges avec ses partenaires et les partenaires de la convention ;
- L'ADIL 64 est un relai auprès des usagers (locataires et propriétaires) et peut les accompagner dans leurs démarches ;
- La DDPP ;
- La DDETS.

D. Moyens mis en œuvre

L'encadrement des loyers représente 30 % d'un ETP (chargé de mission), rattaché au sein de la direction Habitat / Politique de la ville – service Habitat privé de la Communauté d'Agglomération. La responsable du service participe aux instances de gouvernance et de suivi du dispositif.

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente (*Etat/collectivité*)

Une adresse courriel unique de signalement, distincte de l'adresse générique d'information, a été développée et est mise à disposition sur le site de la Communauté d'Agglomération. La DDTM dispose d'une boîte courriel générique destinée à faciliter les échanges avec ses partenaires et les partenaires de la convention.

B. Répartition des rôles entre l'Etat et la collectivité

Une fois l'instruction close, la Communauté d'Agglomération organise le retour des conclusions de cette instruction au locataire. Une fois le caractère irrégulier du contrat de bail partagé, la DDTM assure la mise en demeure du propriétaire bailleur par l'envoi d'un courrier.

C. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation

Procédures mobilisables pour régler le litige, notamment la démarche amiable avec le propriétaire bailleur et la saisine de la commission départementale de conciliation en cas d'échec de la démarche amiable ou pour tout litige au sujet du complément de loyer.

D. Echanges juridiques/techniques sur les signalements déposés : entre les services de la Préfecture (DDT/DDTM/DRIHL), la DHUP (service central – Etat)

Des échanges juridiques et techniques ont régulièrement lieu entre la Communauté d'Agglomération, la DDTM et l'ADIL 64.

3. CONTENTIEUX

Contentieux relatifs aux arrêtés de mise en œuvre de l'expérimentation :

Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence

Deux requêtes ont été déposées les 27/12/2024 et le 16/12/2024 respectivement par la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) et un propriétaire privé.

Deux mémoires en défense ont été déposés en mars 2025, par l'Etat et la Communauté d'Agglomération.

4. BILAN CHIFFRE DU DISPOSITIF

A ce jour, la Communauté d'Agglomération n'est pas en mesure de réaliser un bilan chiffré du dispositif et d'évaluer les effets sur le marché.

5. LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

A. Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire

La gouvernance du dispositif est assurée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le cadre d'un travail conjoint et partenarial avec l'Etat.

B. Echanges entre acteurs du dispositif – partage des données

Des échanges réguliers ont lieu entre les partenaires précédemment cités.

C. Les OLL et leur fonctionnement

L'OLL Bayonne Pays basque Sud Landes est piloté par l'Agence d'Urbanisme Atlantiques et Pyrénées.

Ses missions principales :

- **Collecte de données** : L'OLL recueille des informations sur les loyers pratiqués dans le parc locatif privé.
- **Analyse des loyers** : Il analyse les niveaux de loyers, les évolutions et les disparités géographiques au sein du territoire observé.
- **Élaboration de barèmes** : Les données collectées servent à établir des loyers de référence, utilisés pour l'encadrement des loyers dans les zones tendues.

L'OLL fonctionne dans une démarche partenariale impliquant divers acteurs : l'État, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Communauté de Communes du Seignanx, la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud, l'ADIL, la CAF ainsi que les professionnels de l'immobilier, et bailleurs privés.

D. Moyens mis en œuvre

L'OLL se réunit plusieurs fois par an pour assurer son bon fonctionnement : travail de collecte de données, analyses des tendances du marché locatif, discussions sur les politiques de logement et échanges avec les partenaires institutionnels et professionnels.

Les pistes d'évolutions – spécificités locales

La récente entrée en vigueur du dispositif d'encadrement des loyers sur le Pays Basque ne permet pas, à ce stade, d'en mesurer les effets ni d'identifier d'éventuels leviers d'ajustement.

TERRITOIRE DE GRENOBLE METROPOLE



DATE D'ENTREE EN VIGUEUR :	Le : 20 janvier 2025
TERRITOIRE EVALUE :	Listes des communes : La totalité des 13 communes suivantes : Bresson, Claix, Domène, Eybens, Fontanil-Cornillon, Gières, Meylan, Murianette, Poisat, Seyssins, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset et Venon Une partie des 8 communes suivantes : Échirolles, Fontaine, Grenoble, Le Pont-de-Claix, Saint-Égrève, Saint-Martin-d'Hères, Sassenage et Seyssinet-Pariset.
ELU.E REFERENT.E :	Jérôme RUBES Vice-Président en charge de l'Habitat, du Logement et de l'Hébergement
ADMINISTRATION REFERENTE :	Adresse : Grenoble-Alpes Métropole Direction Foncier et Habitat Pôle Aménagement du Territoire Site Marie Reynoard 1 place André Malraux CS 50053 38031 Grenoble cedex

Demande de mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire : réalisation des démarches et difficultés rencontrées

4. PREPARATION ET DEPOT DU DOSSIER
5. OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (PRÉCISER LE NOM DE L'OLL) ET SERVICE DE L'ÉTAT REFERENT
6. ÉTABLISSEMENT DU ZONAGE ET DES LOYERS DE REFERENCE

Evaluation de la mise en œuvre de l'EDL sur le territoire

1. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF ET ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE

A. La communication sur le dispositif

Au lancement au printemps 2025

Flyer distribué dans tous nos relais (mairies, CCAS, accueil de la Métropole, bibliothèques...)

Courrier envoyé à l'ensemble des professionnels de l'immobilier : agence, syndic de copropriété

Site Internet avec simulateur

Articles de presse

B. Les outils numériques d'évaluation des loyers et/ou de dépôt des signalements

Outil de simulation avec FAQ validé par la DDT

C. Les partenariats développés permettant l'accompagnement des locataires et des propriétaires

Dans le cadre du partenariat déjà existant avec l'ADIL. Pas de financement spécifique au lancement

D. Moyens mis en œuvre

- ✓ Moyens lors de la demande : travail avec l'OLL et un agent de la Direction + Système d'Information Territorial puisque couverture partielle de certaines communes
- ✓ Moyens au lancement : animation des COPIL-COTECH : une fois par an + éléments de communication

2. LES MODALITES D'EXERCICE DES DROITS

A. Présentation de la procédure de signalement de dépassement de loyer auprès de l'autorité compétente

-> vers l'Etat

B. Répartition des rôles entre l'Etat et la collectivité

-> la Métropole met en place l'outil de simulation

-> questions techniques : ADIL

-> contestation : Etat

A ce jour, aucune contestation et évaluation à venir à l'été 2025

C. Fonctionnement et partenariat avec la Commission Départementale de Conciliation

D. La mise en place de l'encadrement a relancé la Commission

Difficulté pour la DDETS car plus de moyens sur ce sujet. A ce jour, aucune mobilisation de la Commission Départementale de Conciliation.

F. Echanges juridiques/techniques sur les signalements déposés

Aucune mise en œuvre

G. Moyens mis en œuvre

Cf 1.D. mobilisation des ressources humaines a minima pour la première année.

3. **CONTENTIEUX : AUCUN A CE JOUR**
 - A. **Contentieux relatifs aux arrêtés de mise en œuvre de l'expérimentation**
 - B. **Contentieux relatifs aux arrêtés préfectoraux annuels de fixation des loyers de référence**
 - C. **Contentieux relatifs à des signalements**

4. **BILAN CHIFFRE DU DISPOSITIF**

Evaluation non REALISEE – moins de 6 mois d'application

5. **LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU DISPOSITIF**
 - A. **Modalité de pilotage et de gouvernance sur le territoire**

Un comité de pilotage annuel : Etat, Métropole, ADIL, ANIL
Un comité de pilotage élargi : idem + fédérations de locataires + UNPI + FNAIM
 - B. **Echanges entre acteurs du dispositif – partage des données**

Transmission des données par les agences dans le cadre de l'observatoire
 - C. **Les OLL et leur fonctionnement**

Animé par l'Agence d'Urbanisme locale sur un périmètre dépassant la Métropole.
Comité de pilotage avec territoires voisins, Etat, Professionnels de l'immobilier
 - D. **Moyens mis en œuvre**

Financement de l'OLL

PARTIE II - DES PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION POUR UNE PLUS GRANDE EFFICACITÉ DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Des améliorations à mettre en œuvre à brève échéance

Pérennisation de l'EDL après novembre 2026

Annonces :

- L'Etat désigne un organisme de contrôle des annonces publiées par les personnes physiques afin de faire respecter les obligations prévues à l'article 86 de la loi 3DS et prévoit les sanctions attendues ;
- Création d'une sanction pour les plateformes d'intermédiation publiant des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers ;
- Renforcer les contrôles et sanctions concernant les manquements dans les annonces publiées par les professionnels de l'immobilier (DGCCRF > directions départementales de la protection des populations).

Procédure EDL :

- Compléter le texte en rendant possible l'envoi de la mise en demeure (MED) (opposabilité juridique) aux mandataires lorsqu'ils existent (la MED vise dans tous les cas propriétaires)
- En cas d'amende suite au constat de non-respect de l'EDL, autoriser les locataires à pouvoir directement saisir le juge sans passer par la CDC considérant qu'une phase contradictoire a déjà eu lieu ;
- Prévoir formellement que l'obligation de saisine préalable de la CDC avant la saisine du juge est effective dans le cadre d'un litige inférieur ou égal à 5 000 €. Pour les litiges d'un montant supérieur, une saisine directe du juge est possible.
- Prévoir explicitement la procédure administrative dans le cas des baux renouvelés et reconduits ainsi que ses modalités de mise en œuvre.

Complément de loyer (CDL) :

- Extension du délai de contestation du complément de loyer à 3 ans à compter de la date de signature du bail (3 mois actuellement)
- Le délai de contestation doit être mentionné obligatoirement dans le bail
- Autoriser la contestation du complément au moment de la prorogation du bail ;
- Prévoir des modalités de limitation en termes de montant (% du loyer prévoir des tranches pour éviter les effets inflationnistes)
- Prévoir que si le DPE n'est pas annexé au bail, le propriétaire ne pourrait pas appliquer de CDL ;
- Précision sur la définition du complément de loyer
 - Revoir la définition du CDL « -°) *Au premier alinéa du B du III de l'article 140, après les mots « de confort le justifiant », insérer les mots « définies par décret, liées notamment au caractère luxueux des matériaux ou des équipements qui y sont installés, à un intérêt esthétique ou historique spécifique ou à l'existence d'aménités particulières ».*
 - Prévoir que la clause fixant le CDL est réputée non écrite si justification laconique ou illégale (DPE F ou G/ Toilettes sur le palier/ Humidité) en l'intégrant à la liste des clauses prévues à l'article 4 de la loi de 1989

Protection des locataires :

- Prévoir des mesures de protection des locataires dans le cadre de la procédure administrative pour éviter les congés potentiellement frauduleux. Par exemple, empêcher la délivrance d'un congés le temps de la procédure administrative.
- Lorsqu'une amende est prononcée : permettre au locataire de ne payer que le maximum du loyer exigible et les surplus litigieux pourrait être versé sur un compte bloqué dans l'attente d'une confirmation judiciaire.
- Créer une voie de recours autre que la procédure d'expulsion permettant au locataire de contester le congé potentiellement frauduleux du propriétaire
- Création d'un comité territorial de lutte contre les baux frauduleux (exemple de l'initiative du Préfet des Pyrénées-Atlantiques).

Aide aux propriétaires : mettre à leur disposition des baux type téléchargeables : meublés et vide actualisés par décret à chaque évolution législative

Amendes :

- Bénéfice des amendes par l'autorité compétence ou délégataire
- Augmentation des plafonds des amendes notamment pour les personnes physiques
- Permettre de prélever également le remboursement des trop-perçus en plus de l'amende afin de permettre aux locataires de percevoir les sommes dues

Commissions Départementales de conciliation (CDC) :

- Harmonisation et coordination des pratiques des commissions départementales de conciliation et sécurisation de l'instance
- Avis CDC : Créer des mentions et motivations obligatoires dans les avis CDC pour une sécurisation juridique des avis de conciliation qui tiennent lieu de loi entre les parties + détail et mention des critères pris en compte pour la retenue du loyer de référence majoré
- Créer un contrôle afin de s'assurer de l'exécution du contenu des décisions CDC et un référent-déontologie CDC
- Reconnaître la CDC comme conciliateur au sens de l'article 750-1 du Code de procédure civile. En effet, par crainte de l'irrecevabilité de leur demande devant le juge, les locataires multiplient les saisines (saisine conciliateur, saisine médiateur, saisine CDC). La reconnaissance de la CDC comme conciliateur permettrait de la saisir obligatoirement dans le cadre de la procédure judiciaire pour les litiges inférieurs à 5 000€. Par ailleurs, dans le cadre de la procédure administrative, à l'issue du prononcé de l'amende par le Préfet ou la collectivité délégataire, cela permettrait aux locataires de saisir directement le juge pour les litiges supérieurs à 5 000€.

Gouvernance :

- Prévoir formellement un comité de pilotage par territoire co-piloté par la collectivité et l'Etat réunissant la collectivité demandeuse, les Villes concernées, l'observatoire local, l'ADIL, les présidents de la commission départementale de conciliation magistrat judiciaire (JCP)

Des propositions à approfondir

Critères et demande de mise en œuvre : Possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat qui le souhaitent de mettre en œuvre l'encadrement des loyers sur leur territoire, qu'ils soient en zone tendue ou pas.

Prévoir un enregistrement obligatoire des locations (montant des loyers, superficie de chaque pièce, type de baux, étiquette énergétique, date de construction, DPE, numéro d'identité du local, etc.) par les propriétaires > idée d'un « permis de louer » (hors législation actuelle) ou « autorisation préalable de louer » (soit module complémentaire GMBI – ouverture)

Mise en œuvre de l'encadrement des loyers :

- Fixation des loyers de référence par les collectivités
- Prévoir un intérêt à agir de l'Etat ou de la collectivité délégataire en zone tendue pour faciliter l'action des locataires devant le juge des contentieux de la protection (l'action reste à l'initiative du locataire et l'autorité viendrait appuyer la demande). Motivations éventuelles de l'intérêt à agir : accès à une offre de logements abordables sur le marché locatif / mixité sociale (ELAN et ALUR), politique du logement
- Précisions techniques dispositif EDL - Intégrer des précisions dans le texte de référence EDL :
 - Mention claire de la prise en compte de la surface habitable dans le calcul du dépassement (aujourd'hui le texte ne mentionne que le terme « surface » sans autres précisions,
 - Précision sur le traitement des dépassements en cas de colocations à bail unique ou baux multiples,
 - Précisions sur la prise en compte ou non des surfaces annexes, etc. ; ex : parking, cave, lieu de stockage
- Application de l'EDL par les partenaires institutionnels
 - CAF : prévoir qu'en cas d'aides au logement, vérification de l'EDL par la CAF avec signalement à l'instance compétente ; Actuellement uniquement sur déclaration
 - Département : en cas de demande d'aide FSL pour prise en compte d'impayés dans le parc privé > vérification obligatoire du respect de l'encadrement et transmission pour signalement à l'autorité compétente
- Procédure d'expulsion : Dans le cadre de la charte parisienne de prévention des expulsions > au moment de l'assignation prévoir la transmission au juge des expulsions de la fiche d'évaluation du loyer attestant du dépassement pour prise en compte dans l'évaluation du montant des impayés et régularisation du bail le cas échéant ;
- Etendre les pouvoirs du préfet qui, afin de « constater » plus facilement, pourrait exiger d'un bailleur la communication du bail, sous peine de sanction, afin de vérifier la conformité du loyer. Cela permettrait par la même occasion de décharger les locataires de cette responsabilité (ex : cas des coliving)
- Prévoir une connexion entre l'application des loyers de référence et l'indice de référence des loyers (IRL)

Evolutions de la loi 1989 :

- Modifications contrat meublés : Possibilité d'allonger la durée du bail des locations meublées à 2 ans (le bail mobilité permettant des durées de locations courtes)
- Faire entrer les logements para-hôtelières et co-living dans le champ d'application de la Loi de 1989 (et par voie de conséquence à l'EDL)
- Information obligatoire du locataire du changement de propriétaire par le notaire en charge d'acter la vente
- Obligation de la mise en œuvre d'un circuit de signalement/contrôle au sein des Préfectures afin de permettre la sanction des bailleurs sollicitant des pièces et documents dans les dossiers locataires non prévues par la loi (compétence et sanction administrative déjà prévue par article 22-2 Loi de 1989 + décret 2018-1437 du 05/11/2015)
- Concernant spécifiquement les colocations et les locations meublées :
 - Supprimer les baux séparés créés par la loi ALUR et qui encouragent les colocations à l'initiative des bailleurs et le caractère irréversible de la destination de ces logements (aménagements spécifiques, compléments de loyer démesurés pour les amortir et atteindre la rentabilité attendue, forfaits de charges démesurés et sans fondement pour compléter le rendement locatif...)
 - Suppression du forfait de charges ou son encadrement pour éviter qu'il ne devienne un surloyer déguisé (modification de l'article 8-1 de la Loi du 06/07/1989)
- Concernant spécifiquement la collecte de données pour alimenter les observatoires et les valeurs reprises dans les arrêtés d'encadrement :
 - Possibilité pour les observatoires de ne pas prendre en compte les loyers de marché (baux signés dans l'année) qui ne respectent pas l'encadrement en vigueur et qui tirent donc illégitimement les valeurs de l'encadrement vers le haut
- Aux moyens pour rendre l'encadrement des loyers à la relocation pleinement efficace :
 - Création d'une amende dédiée à cette infraction (absence de la mention dans le bail ou montant erroné, non-respect de cette disposition)
 - Boucler avec le système d'enregistrement des baux qui permettrait par exemple, sur demande du locataire, de vérifier le respect de cette disposition

Loyers de référence et évaluation de l'encadrement des loyers : Données collectées OLAP : compléter la liste des données obligatoires à transmettre par les professionnels concernant les baux signés et renforcer les sanctions en cas de retard ou de non transmission (cf. étude APUR évaluation EDL)



www.paris.fr

www.lille.fr

www.plainecommune.fr

www.grandlyon.com

www.est-ensemble.fr

www.montpellier.fr

www.bordeaux-metropole.fr

www.communaute-paysbasque.fr

www.grenoblealpesmetropole.fr