

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



UN RÉSEAU DE COLLECTIVITÉS CRÉÉ EN 2021

déjà 72 communes concernées



D'autres collectivités auraient souhaité le mettre en place



ET DES ASSOCIATIONS ENGAGÉES ...





L'encadrement des loyers permet de limiter l'augmentation des loyers des logements du parc privé en zone tendue

Dans les villes concernées, le loyer* proposé par un propriétaire ne peut pas dépasser un montant plafond défini chaque année par l'Etat

** hors charges et hors complément de loyer*

LES PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

→ **Pour être éligible, la collectivité demandeuse doit respecter 4 critères**

- 1) *Ecart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social*
- 2) *Niveau de loyer médian élevé*
- 3) *Taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible*
- 4) *Perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci*

→ **En cas d'accord du ministère du logement, décret ministériel de mise en œuvre** (listes des communes concernées)

→ **Chaque année, publication d'un arrêté préfectoral** fixant les loyers de référence à respecter par les propriétaires sur chaque territoire

→ **Possibilité, pour les collectivités, de demander la délégation du pouvoir de sanction du Préfet** (article 85 de loi 3DS). A Paris, seule ville à exercer directement cette compétence actuellement, le nombre de signalements a augmenté de 210 en 2022 à 3356 en 2025.

EN PRATIQUE : aucune nouvelle collectivité ne peut candidater à l'encadrement des loyers depuis le 25 novembre 2022

EN PRATIQUE, COMMENT ÇA MARCHE ?

1 Le Préfet fixe chaque année les **loyers de référence** applicables au parc de logements privés

Etablis sur la base des loyers des baux signés constatés au cours des deux années précédentes - données collectées par les Observatoires Locaux des loyers.

3 types de loyers de référence :

- un loyer **minoré** (équivalent au loyer de référence médian - 30%),
- un loyer de référence **médian**,
- un loyer de référence **majoré** (équivalent au loyer de référence +20%).

3 Le **loyer hors charges, hors complément de loyer, fixé par le propriétaire bailleur à la signature du bail** ne doit pas dépasser le **loyer de référence majoré**

4 En cas de **dépassement**, le locataire peut faire un **signalement** auprès du Préfet ou de la collectivité délégataire (*après instruction, si confirmation du dépassement, mise en demeure*)

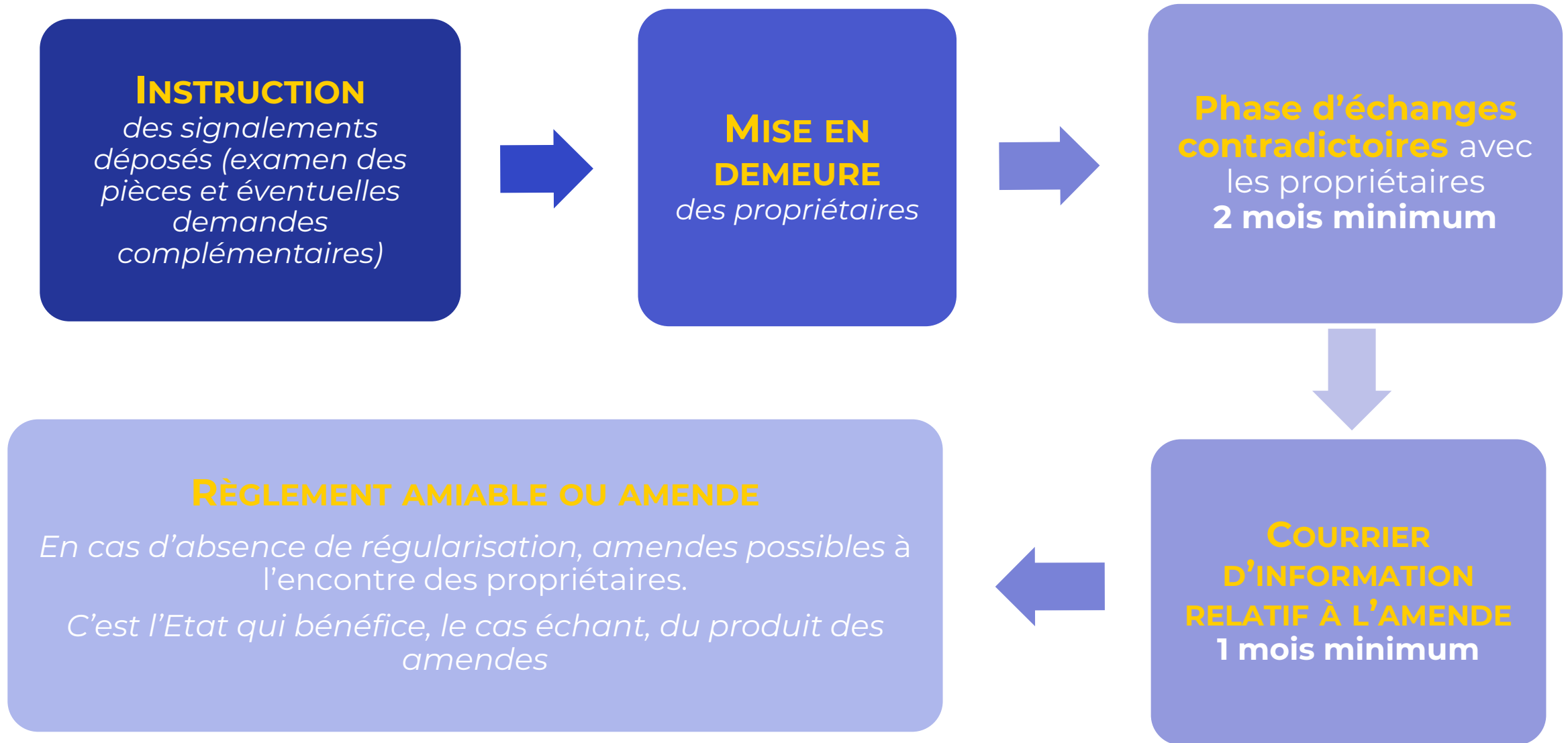
5 Si le dépassement est confirmé, **une phase d'échanges contradictoires avec le propriétaire** s'engage visant la régularisation du bail et le reversement des trop-perçus. En cas de non respect, amendes possibles à l'encontre des propriétaires (*5 000€ pour les personnes physiques et 15 000€ pour les personnes morales*)

2

Les loyers de référence sont définis selon les critères de logement suivants

- ✓ vide ou meublé
- ✓ par date de construction (avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990),
- ✓ par typologie de logement (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces et plus)
- ✓ selon 14 secteurs géographiques (80 quartiers administratifs)

UNE PROCÉDURE ADMINISTRATIVE PERMETTANT LA MÉDIATION



QU'EST-CE QUE LE COMPLÉMENT DE LOYER?

C'est un **supplément** au loyer hors charges pouvant être demandé lorsque le logement comprend des éléments pouvant être considérés comme **luxueux/rares, de localisation ou de confort, par rapport à des logements similaires dans le même secteur géographique.**

Le complément de loyer **n'est pas applicable** si le logement présente certaines caractéristiques (ex : sanitaires sur le palier, signes d'humidité, logement classé F ou G...).

INSCRIPTION AU BAIL OBLIGATOIRE en montant et en motifs

PARTICULARITÉ : durée de **contestation particulièrement court, 3 mois**, alors qu'un bail peut être contesté durant 3 ans à compter de sa date de signature.

EN PRATIQUE : On constate un usage abusif du complément de loyers pour contourner l'encadrement des loyers.

4 SITUATIONS POUVANT DONNER LIEU À UN RECOURS AVEC UNE PHASE DE CONCILIATION OBLIGATOIRE

1 / Signature d'un nouveau bail - Le bail ne mentionne pas le loyer de référence et le loyer de référence majoré *(le locataire dispose d'1 mois à compter de la prise d'effet du bail pour demander au bailleur une mise en conformité. En cas d'absence de réponse ou de refus, il peut saisir la Commission Départementale de Conciliation - CDC)*

2 / Complément de loyer - Le propriétaire demande un complément de loyer en plus du loyer et des charges et le locataire s'interroge sur son bien-fondé *(le locataire dispose de 3 mois à compter de la signature du bail pour contester le complément auprès de la CDC, avant saisine éventuelle du Juge des contentieux de la protection - JCP)*

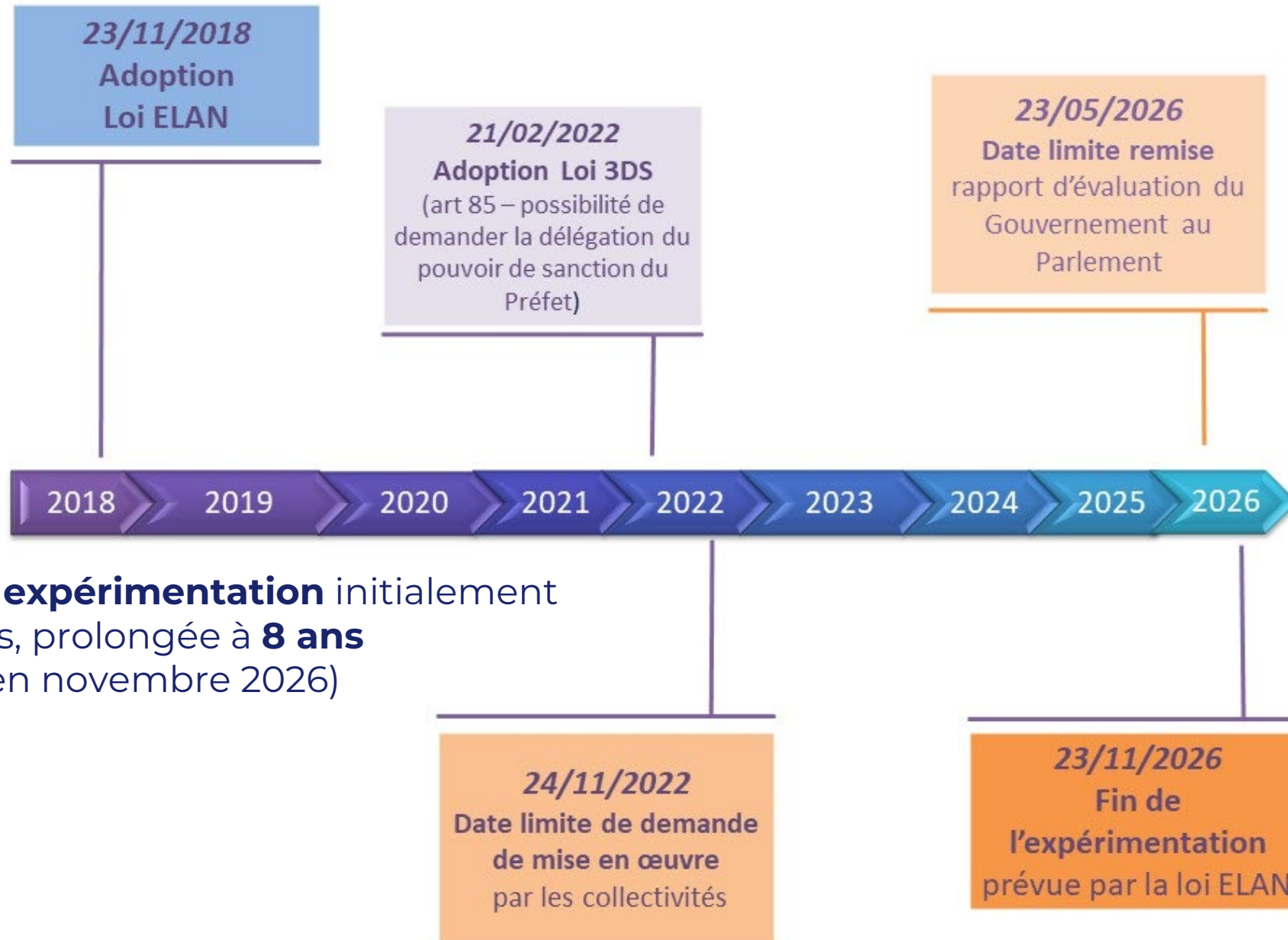
3 / Renouvellement de bail - 6 mois avant le terme du contrat pour le propriétaire, 5 mois pour le locataire, possibilité de demander une révision du loyer *(en cas de désaccord des parties, possibilité de saisir la CDC, avant saisine éventuelle du JCP)*

4 / Dépassement du loyer plafond (loyer de référence majoré) - le locataire peut signaler la situation au Préfet ou à la collectivité délégataire, en parallèle saisir la CDC, avant saisine éventuelle du JCP



**Pourquoi en parler
maintenant ?**

MISE ŒUVRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS



ET APRÈS ?

→ Une **expérimentation** initialement de 5 ans, prolongée à **8 ans** (jusqu'en novembre 2026)



**Fin de l'encadrement des loyers
en novembre 2026
si aucun texte législatif ne
pérennise le dispositif d'ici là**



**Idées reçues et fausses
informations**

IL EST AUJOURD'HUI CLAIREMENT DÉMONTRÉ QUE L'ENCADREMENT DES LOYERS...

- Limite la hausse des loyers
- Permet des gains significatifs de pouvoir d'achat pour les locataires
- Préserve le rendement locatif des propriétaires
- Favorise la mixité sociale
- Ne réduit pas l'offre de logements locatifs mis sur le marché
- N'a pas d'incidence sur l'investissement locatif



*Toutes les données dans le document
« Contre les idées reçues sur
l'encadrement des loyers » sur [Paris.fr](https://paris.fr)*



UNE CRISE DU LOGEMENT SANS PRÉCÉDENT CONSTATÉE SUR LES TERRITOIRES

→ **Parcours résidentiels bloqués**

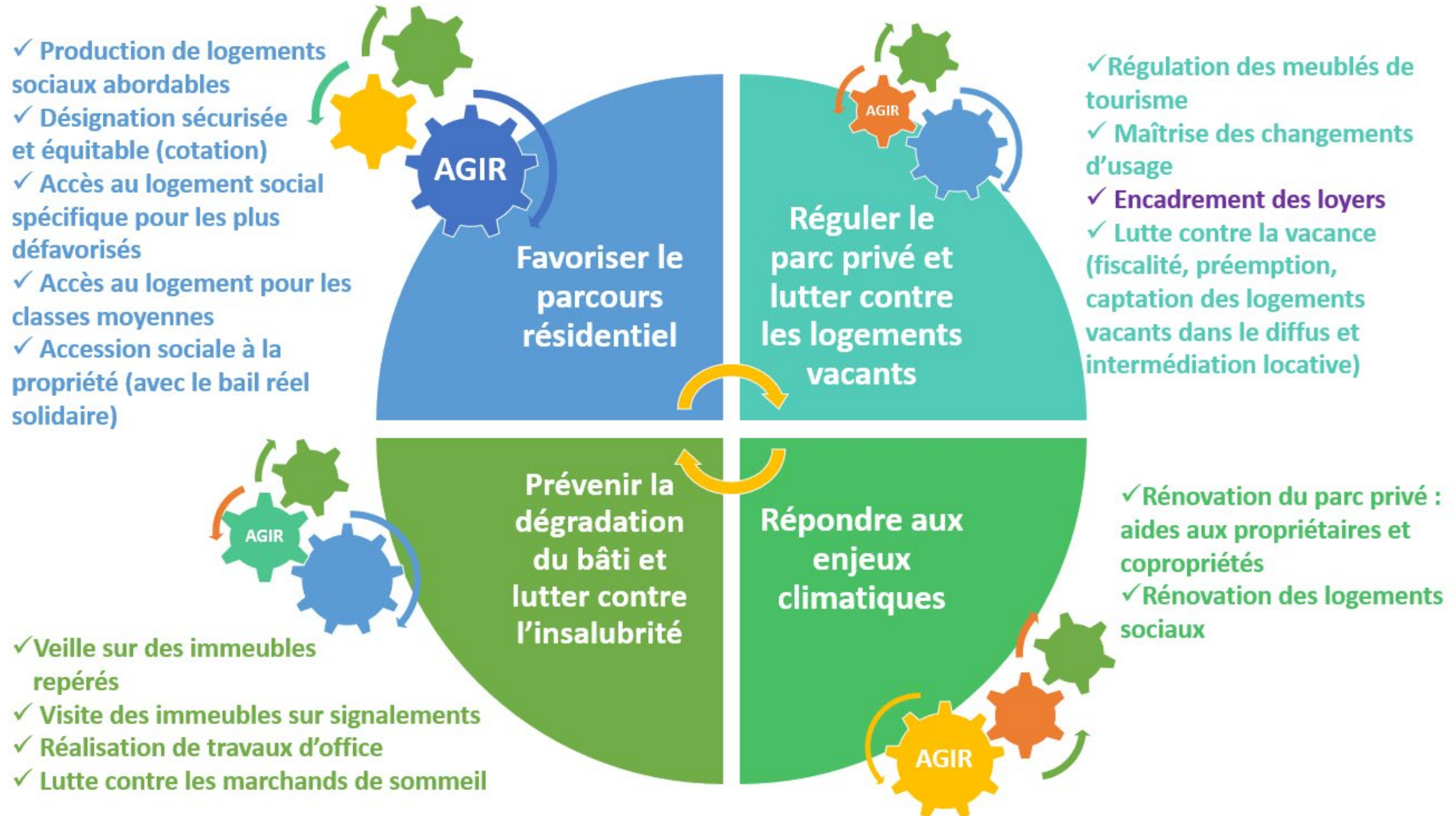
- ✓ Augmentation des taux d'emprunts
- ✓ Déconnexion entre l'évolution des revenus et la hausse importante des loyers en zones tendues
- ✓ Report vers la demande de logement social (augmentation constante du nombre de demandeurs)

→ **Assèchement de l'offre locative sur le parc privé**

- ✓ Explosion des meublés touristiques illégaux
- ✓ Augmentation continue des résidences secondaires et logements vacants

→ **Baisse de la production de logements sociaux du fait des coupes budgétaires,** du désengagement de l'Etat dans les aides à la construction et de l'inflation des coûts de construction

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



UNE EFFICACITÉ VÉRIFIÉE : LA PREMIÈRE ÉTUDE ÉCONOMÉTRIQUE D'IMPACT SUR L'ENCADREMENT DES LOYERS EN FRANCE

Etude **apur** réalisée par le **CESAER** et le **LÉP** Laboratoire d'économie de Poitiers

A partir des données du groupe **SeLoger**

UNE ÉTUDE ÉCONOMÉTRIQUE, POURQUOI ?

- **Objectiver** les effets de la politique publique au regard de contestations régulières sans éléments fondés
- **Contribuer à l'évaluation du dispositif après plus de 7 ans** d'expérimentation
- Mesurer l'efficacité de la politique publique mise en œuvre par l'exécutif local et des moyens déployés

LA PREMIÈRE ÉTUDE ÉCONOMÉTRIQUE D'IMPACT SUR LE SUJET

- Conduite par l'APUR et l'équipe de recherche en économie du CESAER et du LEP, avec le Groupe SeLoger, en partenariat avec la Ville de Paris
- Mobilisant des méthodes d'inférence causale

MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

- Analyse des annonces immobilières en comparant un groupe de contrôle de 8 grandes villes françaises sans encadrement des loyers, et Paris : Méthode de « différence de différence »
- Observer l'évolution des loyers avec et sans encadrement
- Observer l'évolution des loyers indépendamment de l'inflation, de l'évolution de l'IRL et de la conjoncture

Groupe traité : Paris

339 411 annonces



Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Lép, SeLoger, Apur, 2025.

Groupe de contrôle : 8 villes

372 308 annonces

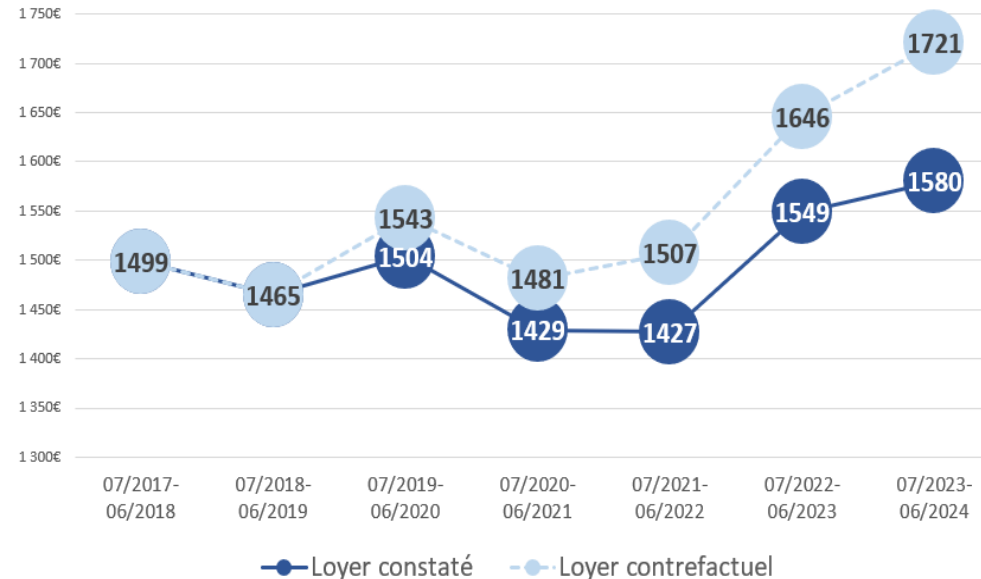


Critères de sélection :
villes de plus de 100 000 habitants +
pas soumises à un encadrement des loyers +
loyers encadrés par l'IRL

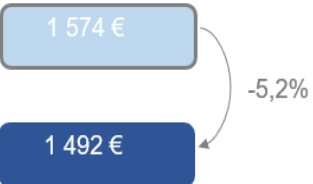
A PARIS, LES RÉSULTATS DU 1^{ER} JUILLET 2019 AU 30 JUIN 2024

- ✓ 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** : la baisse atteint -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%

Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, LEP, SeLoger, Apur, 2025.

**L'étude sera actualisée
annuellement jusqu'en 2027**

DES RÉSULTATS QUI SE VÉRIFIENT POUR LES AUTRES COLLECTIVITÉS

En moyenne*, l'encadrement a permis de réduire le niveau des loyers de -4,4% dans l'ensemble des 5 villes étudiées hors Paris

- *Le dispositif contribue à freiner la hausse des loyers dans les 5 villes analysées*
- Des résultats qui confortent la pertinence du dispositif d'encadrement au-delà du seul cas parisien

** Sur la base d'une méthode d'évaluation adaptée, par rapport à celle parisienne, aux traitements échelonnés dans le temps du fait de la mise en œuvre à des dates différentes du dispositif sur les territoires*

GROUPE TRAITÉ : 6 VILLES ENCADRÉES



Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, LEP, SeLoger, Apur, 2025.



**Pérenniser, élargir et renforcer
l'encadrement des loyers**

NOS PROPOSITIONS

1. **Pérenniser** l'encadrement des loyers après 8 ans d'expérimentation
2. Favoriser **l'élargissement** de l'encadrement des loyers en assouplissant les critères d'éligibilité du dispositif
3. Mieux **encadrer le Complément de loyer (CDL)** pour limiter les abus constatés dans son usage *(renforcer la définition, étendre le délai de contestation, prévoir des modalités de limitation, l'impossibilité pour le propriétaire d'appliquer un complément de loyer en cas de non transmission du DPE)*
4. Organiser le **contrôle de conformité des annonces** à l'encadrement des loyers *(pour les personnes physiques et les plateformes)*
5. 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
6. Transférer le bénéfice des **amendes à l'autorité exerçant la compétence** *(en cas de délégation)*
7. **Inverser la charge de la preuve** dans le rapport de force locataires/propriétaires, notamment en prévoyant l'enregistrement obligatoire des locations par les propriétaires pour que les collectivités puissent contrôler l'application de l'encadrement des loyers sans avoir besoin d'un signalement de locataire
8. Coliving, flexliving, détournement des baux civils, colocations avec baux séparés, résidences étudiantes : **agir contre les stratégies d'évitement de l'encadrement des loyers**

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

Expertise des collectivités

JUN 2025



Retrouvez l'intégralité des résultats de **l'étude APUR 2025**, de **l'évaluation dans chaque ville** et des **propositions** pour la suite dans le rapport des collectivités sur : ***Paris.fr***