Conseil du 11e arrondissement de Paris
Séance du mardi 9 juin 2026

Vœu relatif au maintien et au renforcement de l'encadrement des loyers

Considérant que Paris traverse une crise du logement structurelle qui fragilise les classes populaires, les classes moyennes, les familles, les étudiants, les jeunes actifs et tous ceux dont le travail est indispensable à la vie de la capitale ;

Considérant la tension croissante sur le marché privé du logement et un prix à la location de 26,3€/m² dans une ville qui compte 62 % de locataires dont 44% dans le parc privé (Insee) ; et que le dispositif est soutenu par 87 % des Français, selon un sondage Ipsos réalisé par la Fondation pour le Logement en octobre 2025 ;

Considérant que, entre 2014 et 2020, Paris a perdu 75 000 habitants, que 60% des ménages ayant quitté Paris sont restés en Île-De-France, que 78% des habitants ayant quitté Paris se sont installés dans un appartement et non une maison ; enfin, que plus de la moitié des Parisiens ayant quitté la capitale n'ont pas changé de travail, les départs étant contraints vers le reste de l'Île-de-France en raison du coût lié au logement ;

Considérant que l'encadrement des loyers, en vigueur à Paris depuis juillet 2019, constitue aujourd'hui le principal levier de régulation du marché locatif privé dans les zones tendues ;

Considérant que l'encadrement des loyers en vigueur depuis le 1er juillet 2019 s'inscrit dans le cadre d'une phase d'expérimentation nationale qui prendra fin au 23 novembre 2026 ;

Considérant que plusieurs travaux d'évaluation, notamment ceux conduits par l'APUR avec des partenaires universitaires (CESAER, le Laboratoire d'économie de Poitiers) et économiques (Se Loger), concluent à un effet réel de modération des loyers à Paris depuis 2019, avec un impact particulièrement important pour les petites surfaces ;

Considérant que cette étude démontre que l'encadrement des loyers a permis, entre juillet 2019 et juin 2024, de limiter la hausse des loyers de -5,2 % par rapport à ce qu'elle aurait été sans le dispositif, soit une économie moyenne de 961 € par an par locataire ;

Considérant que le non-respect de l'encadrement des loyers pénalise principalement les locataires les plus fragiles (personnes seules, jeunes ménages, étudiants…) étant donné que 81 % des signalements déposés auprès de la Ville concernent des petites surfaces (T1 et T2) et que 52 % des logements concernés par un signalement de dépassement sont gérés par des agences immobilières ;

Considérant que la mission d'information parlementaire conduite en 2025 par les députés Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur a conclu que l'encadrement des loyers produisait des effets utiles et que la baisse de l'offre locative observée dans certaines villes ne pouvait lui être imputée car touchant l'ensemble du territoire ;

Considérant qu'à Paris, plus de 35% des logements observés affichent un loyer supérieur au plafond majoré, du fait notamment du non-respect de la réglementation, ou d'autres formes de contournement comme le co-living ou les baux civils ;

Considérant que la Ville de Paris a sollicité et obtenu la compétence du Préfet permettant l'instruction des signalements qui lui sont adressés, de contrôle et de sanction des propriétaires le cas échéant, lorsque le loyer d'un bail signé dépasse le loyer de référence, depuis janvier 2023 ;

Considérant que, sur les 84 000 résidences principales du 11e arrondissement, plus de 53 000 sont des logements locatifs, soit près de 60 % du parc résidentiel, qu'une large part des habitants de l'arrondissement bénéficie ainsi de la protection offerte par l'encadrement des loyers ; que nombre de ces locataires demeurent toutefois dans une situation de vulnérabilité face à des propriétaires ou intermédiaires maîtrisant davantage les mécanismes du marché locatif et recourant parfois à des pratiques de contournement du dispositif, notamment via des compléments de loyer abusifs ou l'usage détourné de baux civils ;

Considérant que la droite, parisienne et nationale, continue de s'opposer aux outils de régulation du marché immobilier, allant jusqu'à qualifier de « milice » la brigade de protection du logement annoncée par le nouveau maire de Paris, et que des amendements parlementaires de droite ont cherché à supprimer purement et simplement toute perspective de pérennisation législative ;

Considérant que le Gouvernement n'a pas encore engagé de politique nationale ambitieuse de régulation foncière et immobilière dans les territoires tendus, ni pris d'engagements clairs sur la pérennisation du dispositif au-delà de novembre 2026, mais que la proposition de loi visant à prolonger et pérenniser l'encadrement des loyers a été adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale par une majorité de 105 députés contre 56, traduisant la reconnaissance de l'utilité du dispositif par la représentation nationale;

Considérant que le dispositif volontariste de signalements déjà mis en place par la Ville de Paris fonctionne : depuis 2023, 4559 signalements de dépassement des loyers ont été déposés par des locataires et a permis le rétablissement des droits des locataires par une restitution des trop-perçus de l'ordre de 3476€ en moyenne et de mise en conformité du bail ;

Considérant qu'Emmanuel Grégoire, élu Maire de Paris, a fait du logement sa priorité absolue et a annoncé avec Jacques Baudrier adjoint en charge du logement dès le premier Conseil de Paris du 14 avril 2026 la création d'une brigade de protection du logement, dont la mission est de faire respecter l'encadrement des loyers, de traquer les fraudes, d'identifier les logements indignes et de lutter contre les locations touristiques illégales ;

Considérant que cette brigade s'inscrit dans une politique cohérente visant à produire 60000 nouveaux logements sociaux et publics, à taxer plus fortement les logements vacants et les résidences secondaires, et à remettre sur le marché des dizaines de milliers de logements, aujourd'hui captés par la spéculation ou les plateformes touristiques ;

Considérant que sans intervention publique forte, la Ville de Paris risque de devenir une ville réservée aux touristes et au plus aisés, au détriment des classes populaires, des classes moyennes et des jeunes générations et plus largement de ceux qui font Paris ;

Sur proposition des élu.e.s du Groupe Communiste du 11e, du Groupe Socialiste, et du groupe Les Ecologistes ;

Le Conseil du 11e arrondissement émet le vœu que :

1. La Ville de Paris réaffirme avec force son attachement à la pérennisation définitive de l'encadrement des loyers au-delà de l'expérimentation prévue en novembre 2026, et presse le Gouvernement d'inscrire cette pérennisation dans la loi avant l'échéance ;

2. Une campagne publique soit menée pour obtenir la pérennisation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, y compris en apposant une banderole sur la mairie du 11e arrondissement

3. Le Gouvernement prenne ses responsabilités face à l'urgence sociale du logement et renonce à toute remise en cause du dispositif, en soutenant activement son inscription durable dans le droit commun ;

4. L'État engage une politique nationale ambitieuse de régulation du marché immobilier dans les zones tendues, notamment en :
   - Renforçant les sanctions contre les propriétaires qui dépassent les plafonds ;
   - Accordant aux collectivités locales les moyens juridiques et humains nécessaires aux contrôles ;
   - Encadrant strictement les compléments de loyer abusifs ;
   - Régulant plus fermement les plateformes de location touristique de courte durée
   - Intensifiant la lutte contre les logements vacants et les stratégies spéculatives ;
   - Offrant une plus grande liberté fiscale aux collectivités pour pouvoir taxer les biens soustraits au marché locatif longue durée

5. La brigade de protection du logement, annoncée par le maire de Paris Emmanuel Grégoire et engagée dès le premier Conseil de Paris, soit dotée des moyens humains, juridiques et financiers à la hauteur des enjeux, lui permettant de contrôler efficacement le respect des plafonds dans l'ensemble des arrondissements et sanctionner les abus ;

6. La Ville de Paris poursuive et amplifie son engagement pour une capitale populaire, accessible et mixte, où chacune et chacun puisse vivre sans condition de fortune ou d'héritage ;

7. Le présent vœu soit transmis au Gouvernement, aux parlementaires parisiens, au maire de Paris et aux associations de défense des locataires.

* * * * *

Résultat des votes :

Abstention : groupe Nouveau Paris populaire 11e
Contre : groupe Union de la Droite et du Centre, et Mme Delphine Goater
Pour : groupe Les Ecologistes, Groupe Socialiste, Groupe Communiste du 11e

Le vœu est adopté à la majorité