



ENCADREMENT DES LOYERS

SIGNALEMENTS ET INSTRUCTION DES DÉPASSEMENTS DE LOYER

BILAN D'ÉTAPE DE L'ACTION PARISIENNE

Janvier 2023 – Juin 2026



Sommaire

01 La mise en œuvre de l'encadrement des loyers à Paris

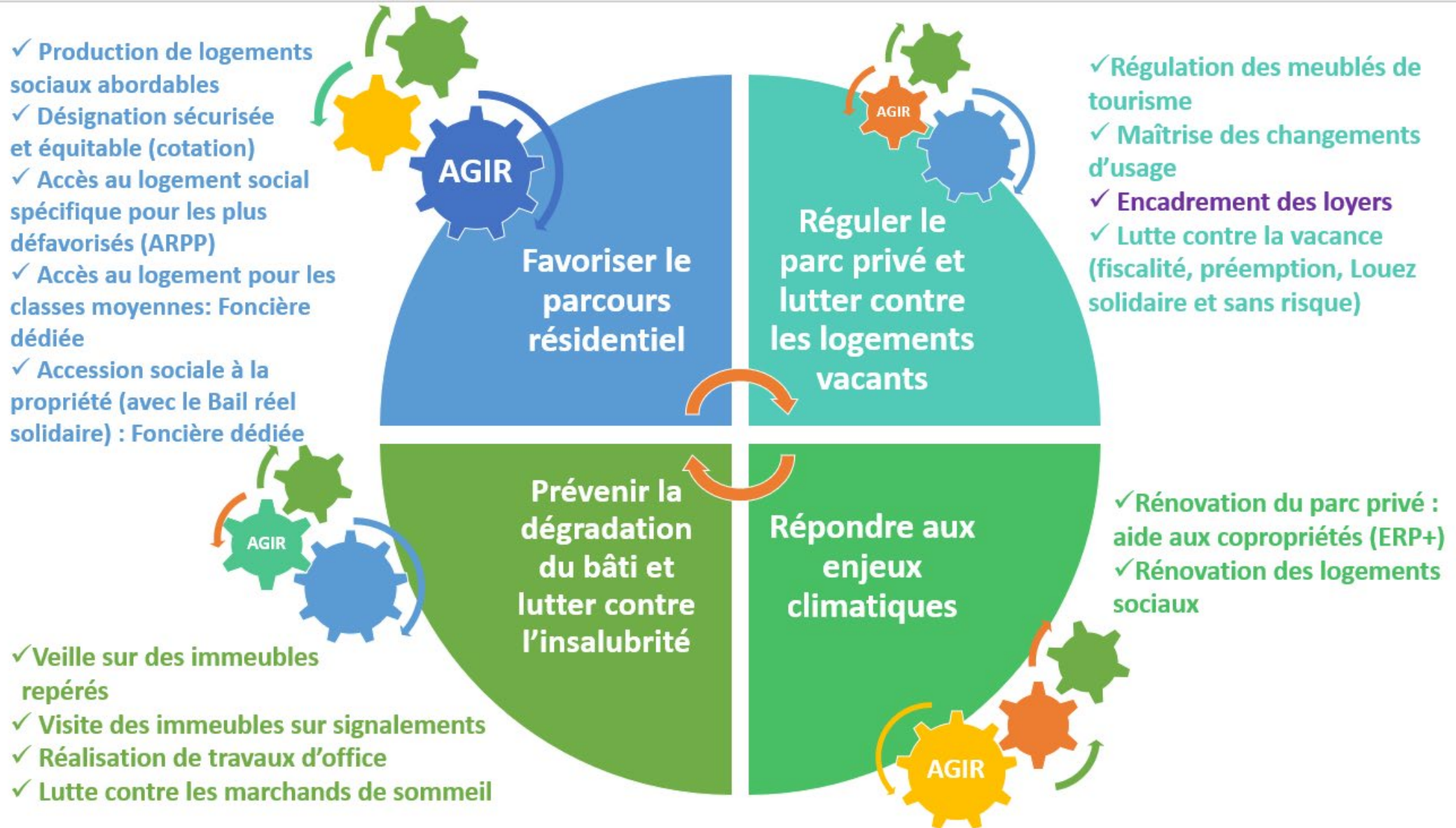
02 Bilan de l'action parisienne : janvier 2023 – juin 2026

03 L'encadrement de loyers, malgré ses résultats positifs pour les locataires, sa disparition ?

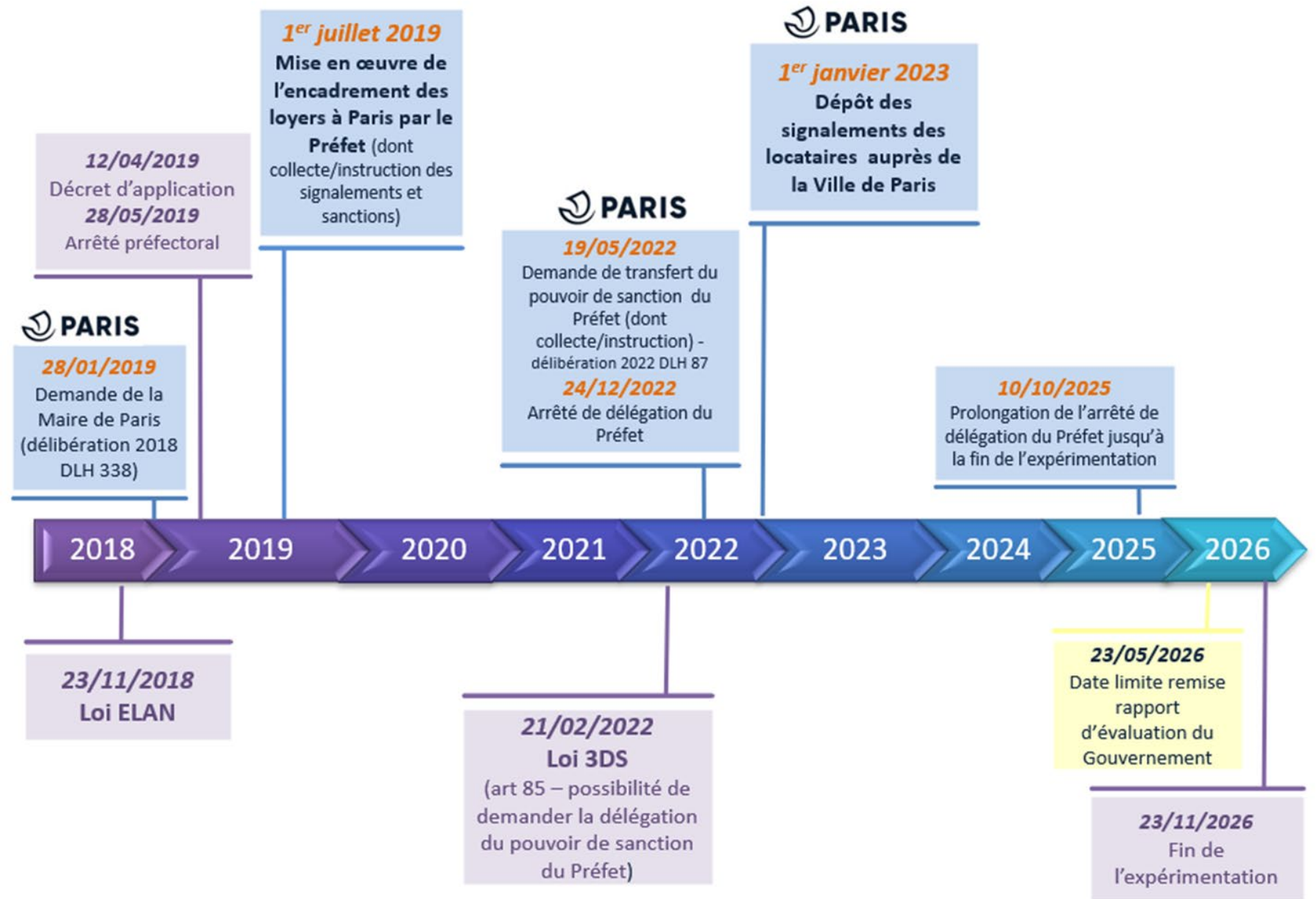
01

LA MISE EN ŒUVRE DE
L'ENCADREMENT DES LOYERS
À PARIS

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



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



L'ENCADREMENT DES LOYERS S'APPLIQUE À QUATRE SITUATIONS (ART.140 LOI ELAN)

1 / Signature d'un nouveau bail - Le bail ne mentionne pas le loyer de référence et le loyer de référence majoré >> Action auprès du Tribunal judiciaire

2 / Existence d'un 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 Commission Départementale de Conciliation (CDC)

3 / Renouvellement de bail - 6 mois avant le terme du contrat, le propriétaire décide de réviser le loyer >> Action auprès de la CDC

4 / Dépassement du loyer de référence majoré : le loyer inscrit au bail, hors charges, hors compléments de loyer, **ne respecte pas le plafond fixé annuellement par arrêté préfectoral** >> Le Préfet est compétent pour agir ou la collectivité délégataire. **La Ville de Paris est actuellement la seule collectivité exerçant cette compétence**

AINSI, DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2023, LA VILLE DE DE PARIS EST COMPÉTENTE EN MATIÈRE DE RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS *(délégation des attributions du Préfet)*

Les locataires *(bail signé après le 1^{er} juillet 2019)* **et les propriétaires peuvent évaluer la conformité de leur loyer. Les locataires, en cas de dépassement peuvent faire un signalement** en cas de dépassement



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

UNE MISE EN ŒUVRE PARISIENNE DÉCLINÉE EN DEUX TEMPS

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

Nombre de dossiers : 210 (*données disponibles*)

→ **Seconde période – du 1er janvier 2023 au 05 juin 2026** (3 ans et demi) : la Ville de Paris assure, par délégation des pouvoirs de sanction du Préfet, la compétence relative au contrôle de la conformité des loyers des baux signés (article 140 – VII), l'Etat continuant d'assurer le secrétariat de la CDC.

Nombre de dossiers : 4 976

UN PARCOURS EN 3 TEMPS SUR PARIS.FR

1. JE M'INFORME
(locataires et propriétaires)
PARIS.FR/ENCADREMENTLOYERS
« L'encadrement des loyers : vérifiez si vous êtes concerné » associé à une communication de proximité auprès du grand public et des acteurs du logement



2. J'EVALUE LE LOYER
Outil simple et rapide avec téléchargement d'une fiche pdf (locataires/propriétaires)

PARIS

Encadrement des loyers

Vos loyers de référence

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

Tous les champs sont obligatoires sauf mention contraire.

Le loyer hors charges est d'un montant de :
en €

Les charges (facultatif) :
en €

Le complément de loyer* éventuel (facultatif) :
en €

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

Date du bail signé ou pressenti



PARIS

ENCADREMENT DES LOYERS

Loyers de référence 2019

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris à compter du 01 juillet 2019

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

Suite aux informations indiquées, le plaidon du loyer de 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 actuel de logement	Plaidon du loyer de référence majoré à ne pas dépasser	Le loyer
Avant 1960	1 500,00 €	1 494,00 €	ne dépasse pas l'encadrement

Pour rappel les loyers de référence pour la période du 01 juillet 2019 au 30 juin 2020 pour le logement sont (prix mensuel au m² hors charges) :

Période de construction	Loyer minoré au m²	Loyer de référence au m²	Loyer majoré au m²
Avant 1960	19,4 €	22,4 €	25,4 €

Pour les logements meublés, les loyers indiqués comprennent la meublement défini 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.

Depuis le 1er janvier 2023, la Ville de Paris instaura le signalement de dépassement de loyer majoré, dans le cadre du dépôt de votre dossier, cette fiche doit obligatoirement être jointe.

Pour tout savoir sur l'encadrement des loyers à Paris : paris.fr/encadrementloyers

3. JE (locataire) SIGNALE UN DEPASSEMENT
Un formulaire en ligne pour déposer un signalement

Signalement de dépassement de loyer

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

1 Informations

Vous souhaitez signaler un dépassement de loyer ?

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

Vous avez téléchargé la fiche de vérification qui mentionne en rouge ce dépassement (document obligatoire téléchargé depuis paris.fr/encadrementloyers - exemple ci-contre).

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

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

Étape 1 : Je vérifie si mon loyer respecte l'encadrement.
Étape 2 : Je m'identifie sur paris.fr et crée mon compte.
Étape 3 : Je signale le dépassement de mon loyer.
Étape 4 : La Ville met en demeure le propriétaire.
Étape 5 : La Ville sanctionne le propriétaire par une amende.

PARIS

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



DES CAMPAGNES DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION RÉGULIÈRES

- ✓ **DES FLYERS**
- ✓ **DES PAGES PARIS.FR RESSOURCES** pour évaluer sa situation et comprendre
- ✓ **DES CAMPAGNES D'AFFICHAGES RÉGULIÈRES** : panneaux d'affichage parisiens



SERVICE

L'encadrement des loyers : vérifiez si vous êtes concerné

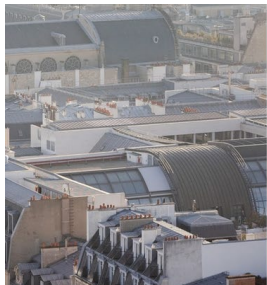
Mise à jour le 06/01/2025



FOCUS

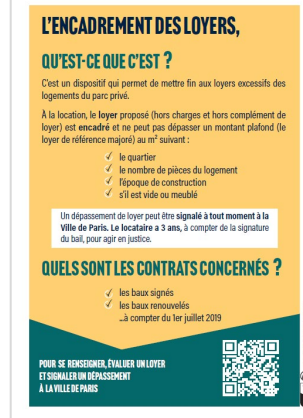
L'encadrement des loyers : tout comprendre sur le dispositif

Mise à jour le 13/02/2025



SERVICE

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



DES ÉVÈNEMENTS : Salons, Forums, etc.
DES FORMATION (WEBINAIRES) RÉGULIÈRES POUR LES SERVICES DE LA VILLE ET LES PARTENAIRES

DES PARTENAIRES



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

Actions dédiées à l'encadrement des loyers :

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

Numéro dédié en cas de congé donné par un propriétaire :

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

ET

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

DES PARTENAIRES



- **OLAP** : élaboration des loyers de référence et du bilan annuel factuel
- **BAIL pour l'accompagnement des locataires** dans le 18e : informations et accompagnement
- **SLC, CLCV, CNL** pour l'information et accompagnement des locataires sur le logement. Ces associations siègent par ailleurs en CDC.

02

BILAN DE L'ACTION PARISIENNE JANVIER 2023 – JUIN 2026

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE SIGNALEMENTS : JANVIER 2023 – JUIN 2026

RAPPEL – DONNÉES PARIS : (SOURCE : RP INSEE2022)

Nombre d'habitants : **2 113 705**

Nombre total de logements : **1 399 122**

Résidences principales : **1 125 473**

Statut d'occupation des ménages

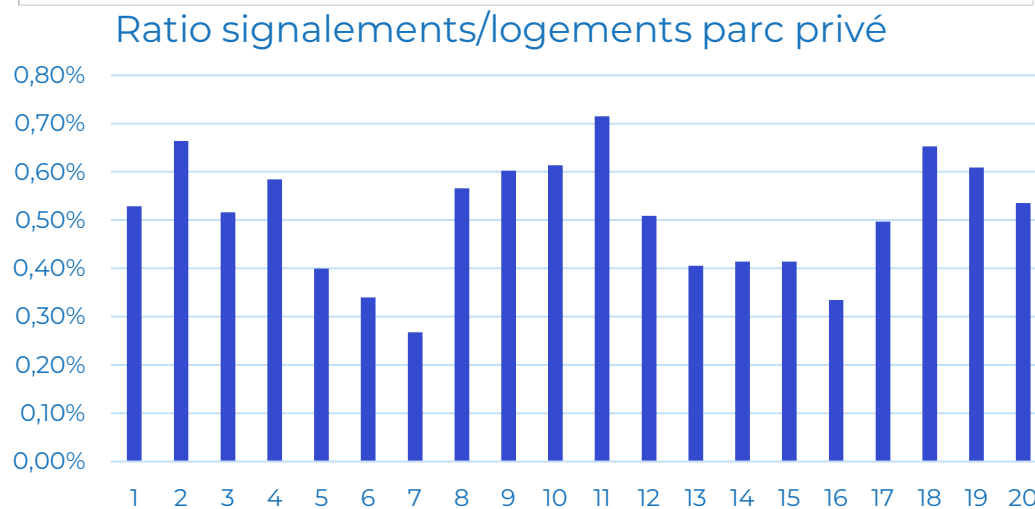
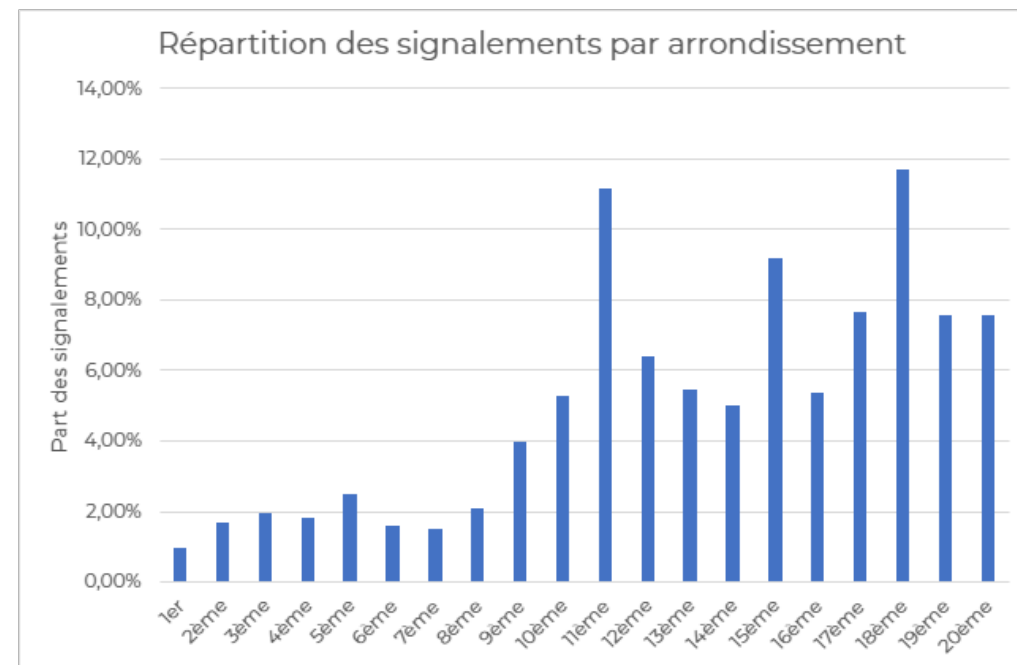
- Propriétaires : **33%**
- Locataires : **62%** dont 71% dans le parc privé
- Logés gratuitement : **5%**

Estimation des baux concernés par l'encadrement des loyers : entre 255 000 et 258 000 baux* /an

** vides, meublés, renouvellement*

SIGNALEMENTS DÉPOSÉS À : **PARIS**

- ✓ **4 976 signalements** déposés par des locataires
- ✓ **Arrondissements les plus concernés :** 11^{ème}, 18^{ème} 15^{ème}

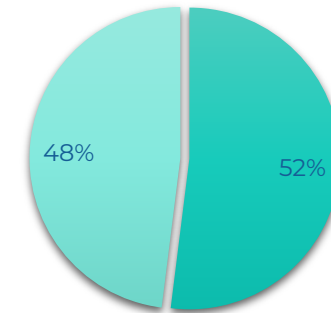


LES SIGNALEMENTS REÇUS : JANVIER 2023 – JUIN 2026

➔ Un constat identique depuis 3 ans

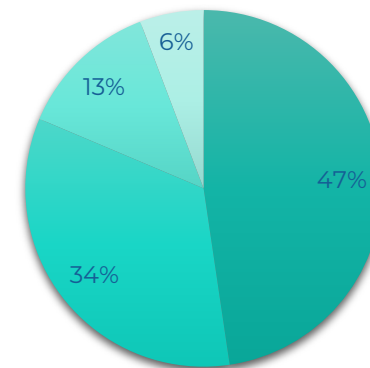
- **81%** des signalements concernent des petites surfaces
- **52%** des logements sont gérés par des agences immobilières
- **29%** des logements appartiennent à des personnes morales

Répartition des signalements par gestion



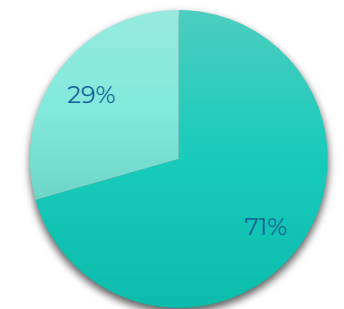
■ Agence ■ Propriétaire

Répartition des signalements par typologie



■ 1P ■ 2P ■ 3P ■ 4P et +

Répartition des signalements par type de bailleur



■ Pers. phys ■ Pers. morale

LES SIGNALEMENTS INSTRUITS : JANVIER 2023 – JUIN 2026

- ➔ Près de **76%** des signalements reçus ont été instruits
- ➔ Après instruction, **40%** des signalements avec un dépassement avéré
- ➔ **1 612** dossiers ont fait l'objet d'une mise en demeure adressées aux propriétaires

Parmi les signalements instruits (3 797) :

- ✓ **20%** des dossiers régularisés
- ✓ **20%** des dossiers en cours d'instruction (phase d'échanges contradictoires avec les propriétaires et leurs mandataires/avocats)
- ✓ **17%** des dossiers relevant des arrêtés annulés ont dû être clôturés (2019, 2020 et 2023)
- ✓ **15%** de dossiers irrecevables (hors arrêté 2020, baux antérieurs à 2019, contrats de résidence, baux commerciaux, logement de fonction, baux code civil ...)
- ✓ **27%** de dossiers éligibles (pas de dépassement ou inférieur à 2€)



Signalement de dépassement de loyer

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

1 Informations

Vous souhaitez signaler un dépassement de loyer ?

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

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

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

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

PARIS

Édité le 22/09/2023

ENCADREMENT DES LOYERS

Loyers de référence 2019

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris à compter du 01 juillet 2019

Le logement se situe : 146 rue Amelot, 75011 PARIS Quartier : Folie-Méricourt Nb de pièces : 1 pièce - Non meublé Superficie : 45 m²	Date du bail signé au plus tard : 01 juillet 2019 au 30 juin 2020 Loyer : 1 500,00 € Charges : 0,00 € Complément de loyer* : 0,00 €
---	--

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 actuel du logement	Plafond du loyer de référence majoré à respecter	Le loyer
Avant 1946	1 500,00 €	1 494,00 €	ne respecte pas l'encadrement

Pour [rapporter](#) les loyers de référence pour la période du 01 juillet 2019 au 30 juin 2020 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	19,4 €	27,7 €	33,2 €

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.

Depuis le 1er janvier 2023, la Ville de Paris instruit les signalements de dépassement de loyer majoré, dans le cadre du dépôt de votre dossier, cette fiche doit obligatoirement être jointe.

Pour tout savoir sur l'encadrement des loyers à Paris : [paris.fr/encadrementdesloyers](#)

LES SIGNALEMENTS INSTRUITS JANVIER 2023 – JUIN 2026 > ACTIONS ENGAGÉES

➔ MISES EN DEMEURE ADRESSÉES À DES PROPRIÉTAIRES (MED) : 1 612

Dépassement > Montant moyen/mois : 182 €

➔ DOSSIERS RÉGULARISÉS :

- Montant estimé des trop-perçus (TP) remboursés : près de 2,8M€ pour 747 dossiers

Remboursement > Montant moyen total : 3 775 €

➔ AMENDES : 17 (13 personnes physiques et 4 personnes morales) pour un montant total de 73 387€

03

**L'encadrement de loyers,
malgré ses résultats
positifs pour les locataires,
sa disparition ?**

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 LéP, 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

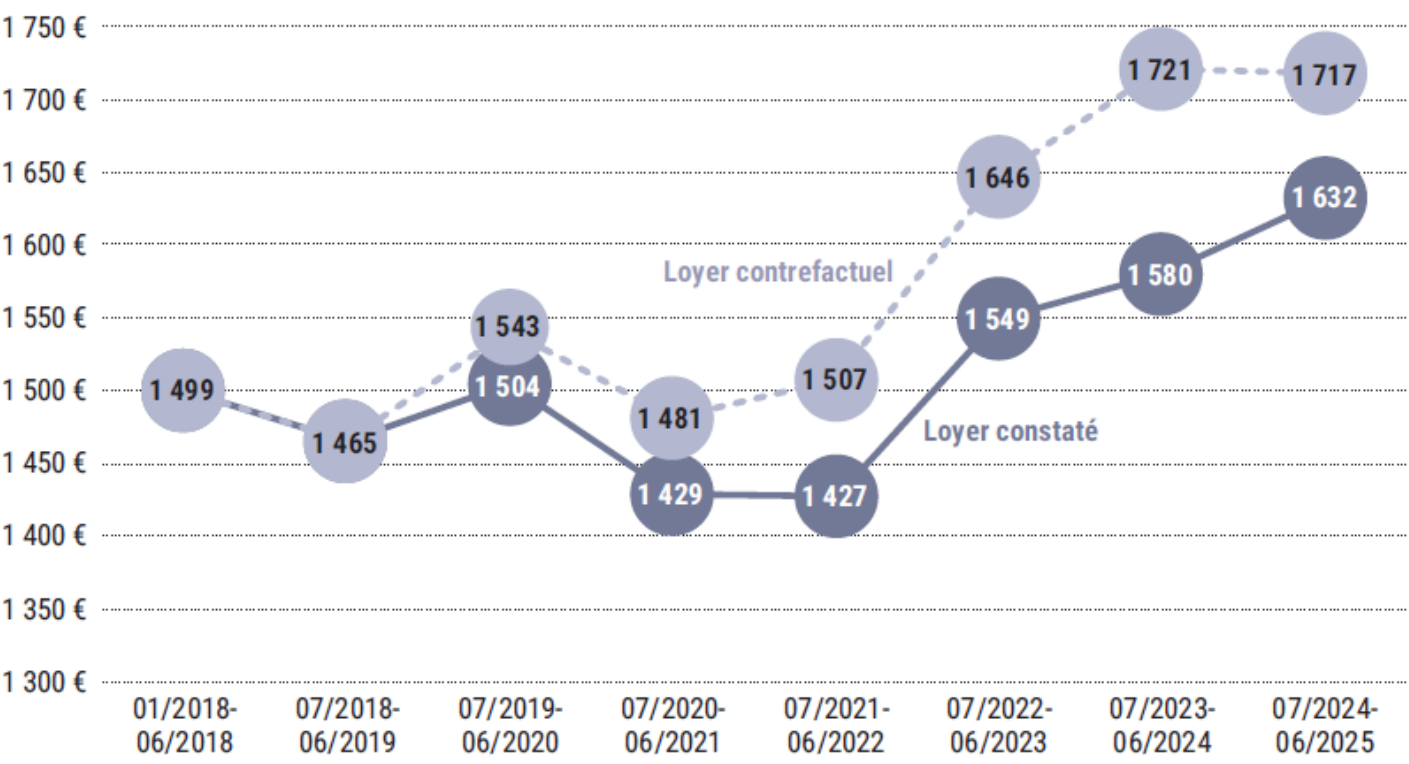


Critères de sélection :
villes de plus de 100 000 habitants +
pas soumises à un encadrement des loyers +
loyers encadrés par l'IRL

A PARIS, LES RÉSULTATS DU 1^{ER} JUILLET 2019 AU 30 JUIN 2025

- ✓ Entre le 1er juillet 2024 et le 30 juin 2025, **les locataires parisiens ont économisé 85€ par mois soit 1 019€ par an**
- ✓ **L'effet de l'encadrement est plus fort pour les petits logements** (-12,4% pour les logements de moins de 18m²)
- ✓ **L'effet aurait été de – 10,1% si tous les propriétaires avaient respecté l'encadrement des loyers** sur la période

CROISSANCE DU LOYER CONSTATÉ ET DU LOYER CONTREFACTUEL DEPUIS 2018 À PARIS



Note de lecture : entre juillet 2024 et juin 2025, l'écart entre le loyer constaté à Paris et le contrefactuel est de 4,9 %, soit 85 € par mois en moyenne. Pour l'ensemble de la période allant de juillet 2019 à juin 2025, cet écart est de 5,0 %, soit 81 € par mois et 968 € par an.

Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Lép, SeLoger, Apur, 2026

DES COLLECTIVITÉS MOBILISÉES

Déjà le 12 juin 2025 - Présentation du rapport d'expertise des collectivités ayant expérimenté l'encadrement des loyers et mobilisation pour sa pérennisation : 45 propositions pour améliorer le dispositif



FOCUS

Encadrement des loyers : les résultats sont là !

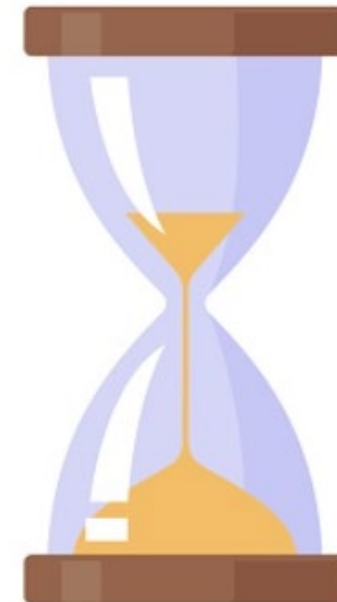
En mai 2026, Des maires engagés pour la pérennisation du dispositif > signature d'une tribune dans le journal Le Monde

RETROUVEZ TOUS LES RÉSULTATS SUR :

<https://www.paris.fr/pages/encadrement-des-loyers-les-resultats-sont-la-31465>

DISPARITION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS ?

**SI AUCUNE LOI N'EST VOTÉE AVANT LE 24
NOVEMBRE 2026 PERMETTANT DE
PÉRENNISER ET AMÉLIORER L'ENCADREMENT
DES LOYERS, LE DISPOSITIF DISPARAITRA ...**



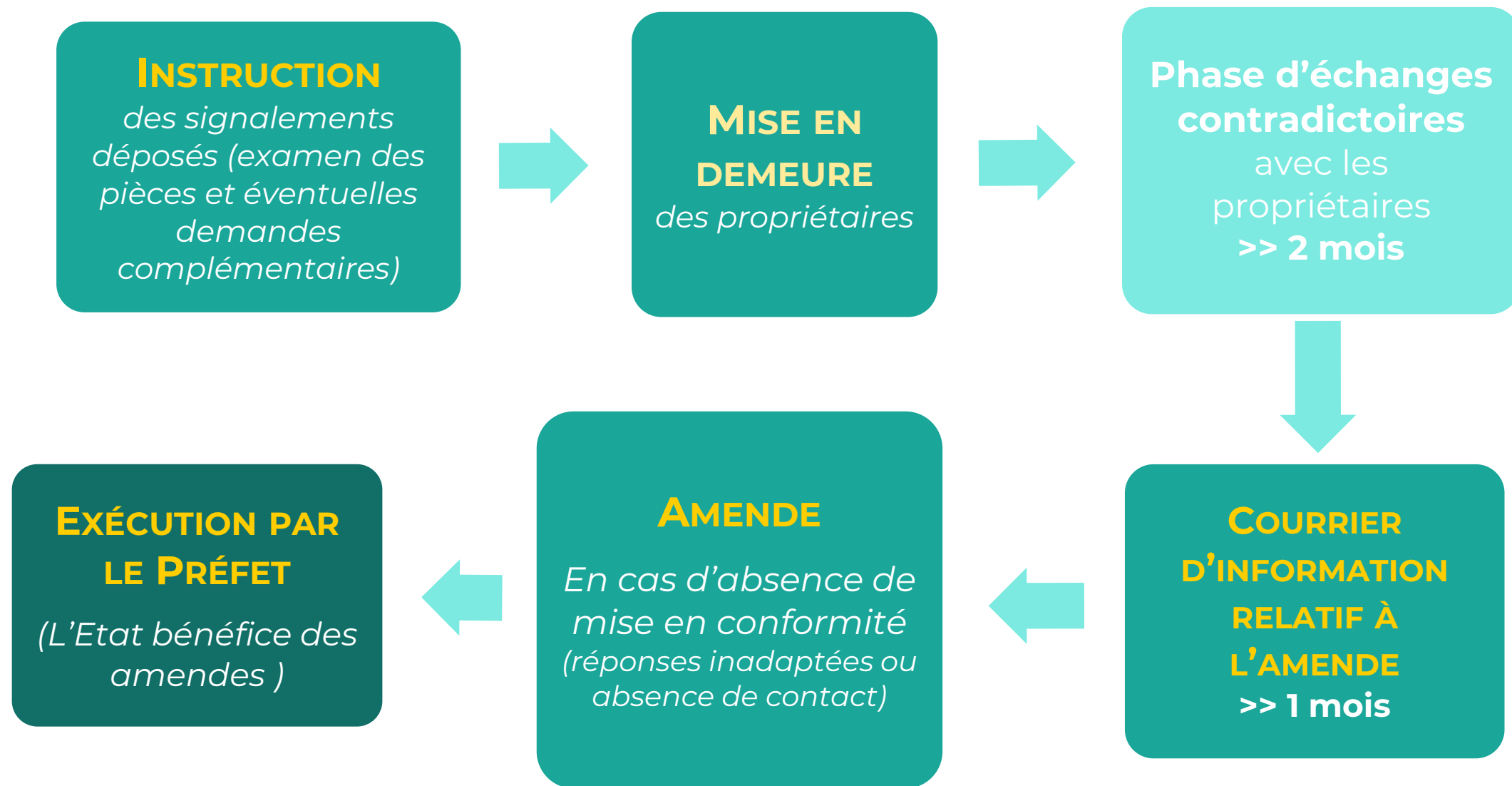


MERCI



ANNEXES

LES ÉTAPES DE L'INSTRUCTION :



ANNEXE – MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF PAR LES COLLECTIVITÉS

