

LES EFFETS DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

PREMIÈRE ÉVALUATION DEPUIS LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF EN 2019



© Apur – Emmanuelle Roux

L'Apur propose une évaluation inédite des effets de l'encadrement des loyers à Paris, dispositif expérimental jusqu'en novembre 2026.

Pour agir dans un contexte de crise du logement abordable, **Paris est la première ville française à avoir instauré l'encadrement des loyers**, et ce à deux reprises. Suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, l'encadrement des loyers parisiens est tout d'abord entré en vigueur du 1^{er} août 2015 jusqu'au 28 novembre 2017, date de son annulation par le tribunal administratif de Paris. Depuis le 1^{er} juillet 2019, un nouveau dispositif d'encadrement est en cours. Il prend la forme d'une expérimentation jusqu'au 23 novembre 2026. Une évaluation de ce dispositif est prévue par la loi, ce qui a conduit l'Atelier parisien d'urbanisme, en partenariat avec la Ville de Paris, à

inscrire **une étude d'impact à son programme de travail et à solliciter l'équipe de recherche en économie du CESAER**¹. Cette équipe se compose de Marie Breuillé, Camille Grivault, Julie Le Gallo, Yoann Morin et Martin Regnaud. Leur travail économétrique s'est appuyé sur les données d'annonces du groupe SeLoger et les données de baux de l'Observatoire des loyers de l'Agglomération parisienne (OLAP). Il a par ailleurs été suivi par un comité d'orientation composé de représentants de l'Insee Île-de-France, de la Ville de Paris, des services de l'État en Île-de-France, de l'OLAP, de l'Apur et de personnalités qualifiées sur le sujet.

Ce travail est la première étude en France qui mobilise des méthodes d'inférence causale pour évaluer l'impact de l'encadrement des loyers². Il en ressort que **l'encadrement mis en œuvre a un effet de modération de la hausse des loyers à Paris**, qui lui est propre et qui est distinct de l'inflation, de l'évolution de l'IRL et de la conjoncture. Cet effet est de -4,2 % entre juillet 2019 et juin 2022, par rapport à la hausse qui serait intervenue en l'absence d'encadrement. **L'effet tend à se renforcer dans le temps** : il était de -2,5 % entre mi 2019 et mi 2020 et atteint -5,9 % entre mi 2022 et mi 2023. **Il est aussi plus fort sur les petits logements que sur les grands.**

Les loyers ont augmenté de 75 % dans le parc privé depuis près de 20 ans à Paris

Selon les derniers chiffres publiés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap)³ au 1^{er} janvier 2023, le **loyer mensuel moyen hors charges des logements du parc privé s'établissait à 24,70 €/m² pour l'ensemble des logements locatifs privés à Paris**. Il atteignait 18,00 €/m² en petite couronne et 15,00 €/m² en grande couronne. Le niveau de loyer moyen était ainsi de 1201 € par mois pour 50 m² à Paris.

Au cours de l'année 2022, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de **+2,5 % à Paris**.

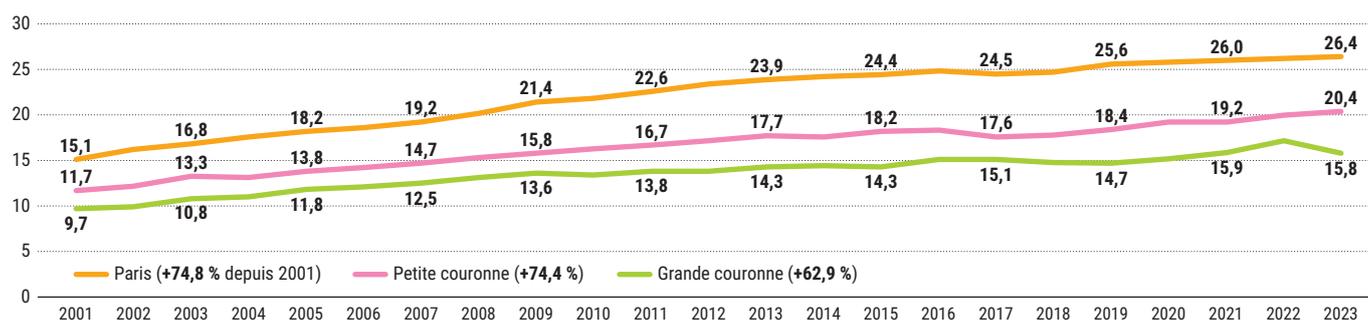
En ce qui concerne le loyer de relocation, c'est-à-dire le loyer payé par les nouveaux emménagés de l'année 2022, il a atteint **26,40 €/m²** au 1^{er} janvier 2023 à Paris.

Le loyer des logements concernés a augmenté à cette occasion de +4,0 % en un an. Il a globalement progressé de +4,5 % à l'échelle de l'agglomération, et la hausse de loyer est supérieure à celles observées en 2021 (+1,9 %) et au cours des années récentes (comprises entre +0,6 % et +3,6 % depuis 2015). Ces croissances sont en revanche sensiblement plus faibles que celles qui étaient observées sur la période 2001-2013 comprises entre +5 et +10 % par an.

Il est à noter qu'indépendamment de l'encadrement des loyers, depuis 2016, la hausse des loyers à la relocation ne peut pas aller au-delà de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)⁴ à Paris et en France⁵.

En 2023, le niveau de loyer moyen atteint 26,4 €/m² pour les ménages qui ont emménagé au cours de l'année.

LOYER MOYEN AU M² AU 1^{er} JANVIER DE L'ANNÉE DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE



Source : OLAP

1 - Le CESAER (UMR 1041), Centre d'Économie et de Sociologie appliquées à l'Agriculture et aux Espaces Ruraux, est une unité mixte de recherche en sciences sociales qui associe depuis 1998 l'Institut Agro Dijon et INRAE (départements ECOSOCIO et ACT).
<https://www2.dijon.inrae.fr/cesaer/>

2 - Une analyse des conséquences du premier dispositif d'encadrement à Paris (2015-2017) avait déjà été réalisée mais à l'aide d'un modèle logistique par L. Malard et M. Poulhès (2020). Malard et Poulhès, Encadrement des loyers à Paris : les logements à petites pièces plus contraints que les autres. In : Économie & prévision, n° 217, 2020. pp. 1-41.

3 - Rapport 2023 : <https://www.observatoire-des-loyers.fr/observatoire/actualites/nouveau-sur-le-site/rapport-evolution-des-loyers-en-2022-agglo-parisienne>

4 - L'Indice de référence des loyers est obtenu à partir de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, sur les 12 derniers mois.

5 - Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1^{er} août 2023 au 31 juillet 2024, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000035315236/>

LOYERS EN 2022 SELON LA SITUATION DU BAIL, À PARIS, EN PETITE COURONNE ET EN GRANDE COURONNE

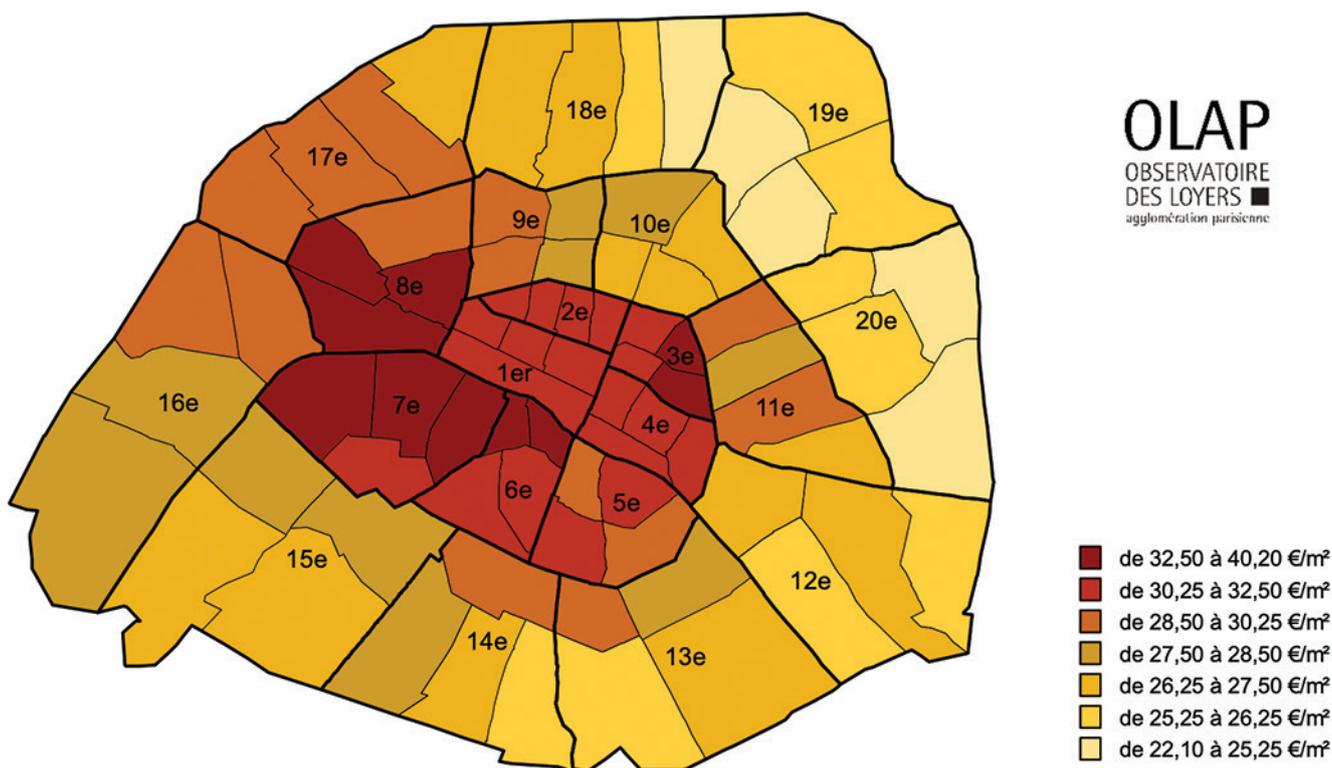
	2022					2021 (rappel)	
	Ménages (%)	Surface (m ²)	Loyer moyen 1 ^{er} janvier 2022 (€/m ²)	Loyer moyen 1 ^{er} janvier 2023 (€/m ²)	Évolution entre le 1 ^{er} janvier 2022 et le 1 ^{er} janvier 2023 (%)	Ménages (%)	Évolution entre le 1 ^{er} janvier 2021 et le 1 ^{er} janvier 2022 (%)
Paris							
Emménagement*	18,9	46	25,4	26,4	+4,0	19,9	+1,0
Expiration du bail	18,0	51	23,6	24,1	+2,0	17,5	+0,4
Bail en cours	63,1	51	23,9	24,4	+2,1	62,6	+0,5
Ensemble	100,0	50	24,1	24,7	+2,5	100,0	+0,6
Petite couronne							
Emménagement	19,1	47	19,5	20,4	+4,6	18,2	+2,9
Expiration du bail	21,6	53	17,2	17,5	+1,7	21,2	+0,4
Bail en cours	59,3	53	17,2	17,5	+1,7	60,6	+0,5
Ensemble	100,0	52	17,6	18,0	+2,3	100,0	+0,9
Grande couronne							
Emménagement	26,5	56	15,0	15,8	+5,0	26,8	+1,8
Expiration du bail	14,1	57	14,4	14,6	+1,4	14,5	+0,3
Bail en cours	59,4	57	14,6	14,8	+1,4	58,7	+0,5
Ensemble	100,0	57	14,7	15,0	+2,3	100,0	+0,9
Agglomération parisienne							
Emménagement	21,0	50	19,5	20,4	+4,5	21,0	+1,9
Expiration du bail	18,4	53	18,6	19,0	+1,8	18,2	+0,4
Bail en cours	60,6	53	18,7	19,0	+1,8	60,8	+0,5
Ensemble	100,0	53	18,8	19,3	+2,4	100,0	+0,8

Source: OLAP

* Loyers de marché

LOYER MÉDIAN DE MARCHÉ EN €/M² AU 1^{er} JANVIER 2023 POUR LES APPARTEMENTS NON MEUBLÉS DE DEUX PIÈCES

////////////////////////////////////



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

L'encadrement des loyers, un outil dont s'est emparé la Ville de Paris dès 2015

Pour leur permettre d'agir face à la montée des loyers, la loi ALUR (2014) a permis aux collectivités de solliciter la mise en place de l'encadrement des loyers dans les zones tendues. Ainsi, dès 2015, à la demande de la Ville de Paris le dispositif a été une première fois instauré sous la responsabilité de la Préfecture de Paris – Île-de-France. Après une annulation par le tribunal administratif en 2017, confirmée en appel, la Cour de Cassation a finalement reconnu la validité du dispositif en juin 2018. Quelques mois après, la loi ELAN, adoptée en novembre de la même année, offrait donc une nouvelle opportunité de demander, à titre expérimental, l'instauration de l'encadrement des loyers en zone tendue.

La Ville de Paris a sollicité sa mise en œuvre auprès de l'État dès janvier 2019, considérant qu'il s'agissait d'un outil complémentaire aux autres actions de la politique du logement menée. Ainsi, l'encadrement des loyers a été réintroduit à Paris le 1^{er} juillet 2019⁶, en tant qu'expérimentation pour une durée de 3 ans. La loi « 3DS » du 21 février 2022 a étendu l'expérimentation jusqu'en novembre 2026 et ouvert la possibilité pour une collectivité territoriale de se voir déléguer les attributions du Préfet concernant le contrôle du respect des loyers de référence majorés sur son territoire. Les autres modalités du dispositif (recours relatifs au complément de loyer, à l'absence de mention dans bail, à l'évolution des loyers dans le cadre d'un renouvellement de bail) restent sous la responsabilité de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) et/ou du juge des contentieux de la protection. La Ville de Paris est à ce jour la seule ville à avoir demandé et obtenu ce pouvoir. Ainsi, en cas de non-respect supposé des plafonds de loyer (loyer de référence majoré) après évaluation via un simulateur sur le site Paris.fr, un signalement peut

être effectué auprès de la Ville de Paris en utilisant une plateforme dédiée⁷. Dans le cadre d'une procédure encadrée (article 140 de la loi ELAN), depuis le 1^{er} janvier 2023, la Ville met en demeure le propriétaire, personnalité morale ou personne physique, de régulariser le bail et reverser les trop-perçus au(x) locataire(s). A l'issue d'un débat contradictoire avec le bailleur resté infructueux, la Ville de Paris peut prononcer une amende.

En 2023, plus de 1630 signalements ont été effectués après évaluation du non-respect des loyers de référence majoré sur Paris.fr. Ces signalements sont majoritairement situés dans le 11^e, 18^e, le 15^e et le 20^e arrondissements et portent, à plus de 80 %, sur des 1 et 2 pièces. Presque 500 mises en demeure ont été adressées aux propriétaires au cours de cette première année sur la base de 60 % des signalements instruits. Une centaine de situations ont pu aboutir lors de la phase de médiation pour un montant total estimé de plus de 240 000 € (2 313 € en moyenne). 7 amendes ont été prononcées en 2023. En moyenne, au moment de la mise en demeure, les dépassements mensuels constatés s'élevaient à 159 € par mois.

Qui applique l'encadrement des loyers dans le Grand Paris et ailleurs en France ?

À la suite de Paris, d'autres villes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) appartenant à des « zones tendues » ont instauré le dispositif expérimental d'encadrement des loyers : Lille, Hellemmes et Lomme (pour la seconde fois) depuis le 1^{er} mars 2020, Plaine Commune depuis le 1^{er} juin 2021, Lyon et Villeurbanne depuis le 1^{er} novembre 2021, Est Ensemble depuis le 1^{er} décembre 2021, Montpellier depuis le 1^{er} juillet 2022 et, enfin, Bordeaux depuis le 15 juillet 2022, soit 24 villes au total.

6 - Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

7 - <https://teleservices.paris.fr/encadrementdesloyers/>

Vérifier la conformité de votre loyer : les différentes étapes



Etapes de signalement de l'encadrement des loyers
©Ville de Paris - DLH/SPRUC

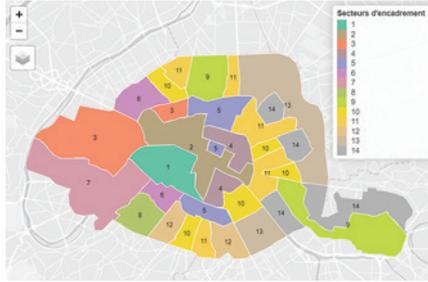
Pour vérifier, cliquez sur le bouton ci-dessous et laissez-vous guider.

Après renseignement de l'outil de vérification, en cas de dépassement, vous accédez au formulaire permettant de déposer votre signalement.

➤ Encadrement des loyers, vérifiez votre loyer de référence

Le mécanisme d'encadrement des loyers en cours d'expérimentation à Paris

GÉOGRAPHIE DES SECTEURS D'ENCADREMENT DES LOYERS



Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

À Paris, le dispositif d'encadrement des loyers actuellement en vigueur s'applique aux baux signés ou renouvelés à compter du 1^{er} juillet 2019. Il concerne les contrats de location de logements (y compris les colocations à baux multiples), meublés ou vides, à usage de résidence principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale), soumis à la loi du 6 juillet 1989 et au bail mobilité. Il s'applique aussi bien lors de la première mise en location que lors du renouvellement du bail arrivé à échéance. Ne sont pas concernés les logements conventionnés (y compris les logements Anah), les logements soumis à la loi de 1948 et les locations saisonnières.

Ce dispositif d'encadrement s'ajoute au décret annuel qui limite la hausse annuelle des loyers à la relocation (IRL), en agissant sur le montant des loyers⁸.

Le dispositif encadre le niveau de loyer avec des valeurs de référence qui varient selon le type de location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement, ainsi que le secteur géographique. Ces loyers de référence s'appliquent aux 80 quartiers de Paris regroupés en 14 secteurs géographiques.

Trois loyers de référence (hors charges et hors complément de loyer) sont fixés annuellement par un arrêté du préfet : un loyer de référence, un loyer de référence minoré (équivalent au loyer de référence -30 %), un loyer de référence majoré (équivalent au loyer de référence +20 %). Pour les logements meublés, le loyer de référence inclut une majoration définie annuellement dans l'arrêté (entre 11 % et 13 % au cours des dernières années)⁹.

Ainsi, par exemple, le loyer d'un appartement de deux pièces non meublées situé dans le quartier Necker dans le 15^e arrondissement (quartier n° 58 de Paris, situé dans le secteur 6) dans un immeuble ancien (construit avant 1946) est encadré par les valeurs suivantes :

- Loyer de référence minoré : 18,50 €/m² (soit 740 € pour une surface de 40 m² par exemple).
- Loyer de référence : 26,40 €/m² (soit 1 056 € pour une surface de 40 m²).
- Loyer de référence majoré : 31,70 €/m² (soit 1 268 € pour une surface de 40 m²)¹⁰.

Plusieurs situations définies par l'article 140 de la loi ELAN permettent au locataire de déposer un recours contre son propriétaire : l'absence de mention du loyer de référence dans le bail, le dépassement du loyer de référence, le recours non justifié au complément de loyer et enfin l'évolution excessive du loyer en cas de renouvellement du bail. Le recours est déposé par le locataire auprès de la commission de conciliation¹¹. Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la commission, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant le terme du bail.

La procédure pour faire respecter la loi en matière d'encadrement des loyers est donc à la seule initiative du locataire concerné, ce qui explique pourquoi de nombreuses annonces demeurent visibles malgré le fait qu'elles ne respectent a priori pas les niveaux de loyers prévus par le dispositif d'encadrement des loyers.

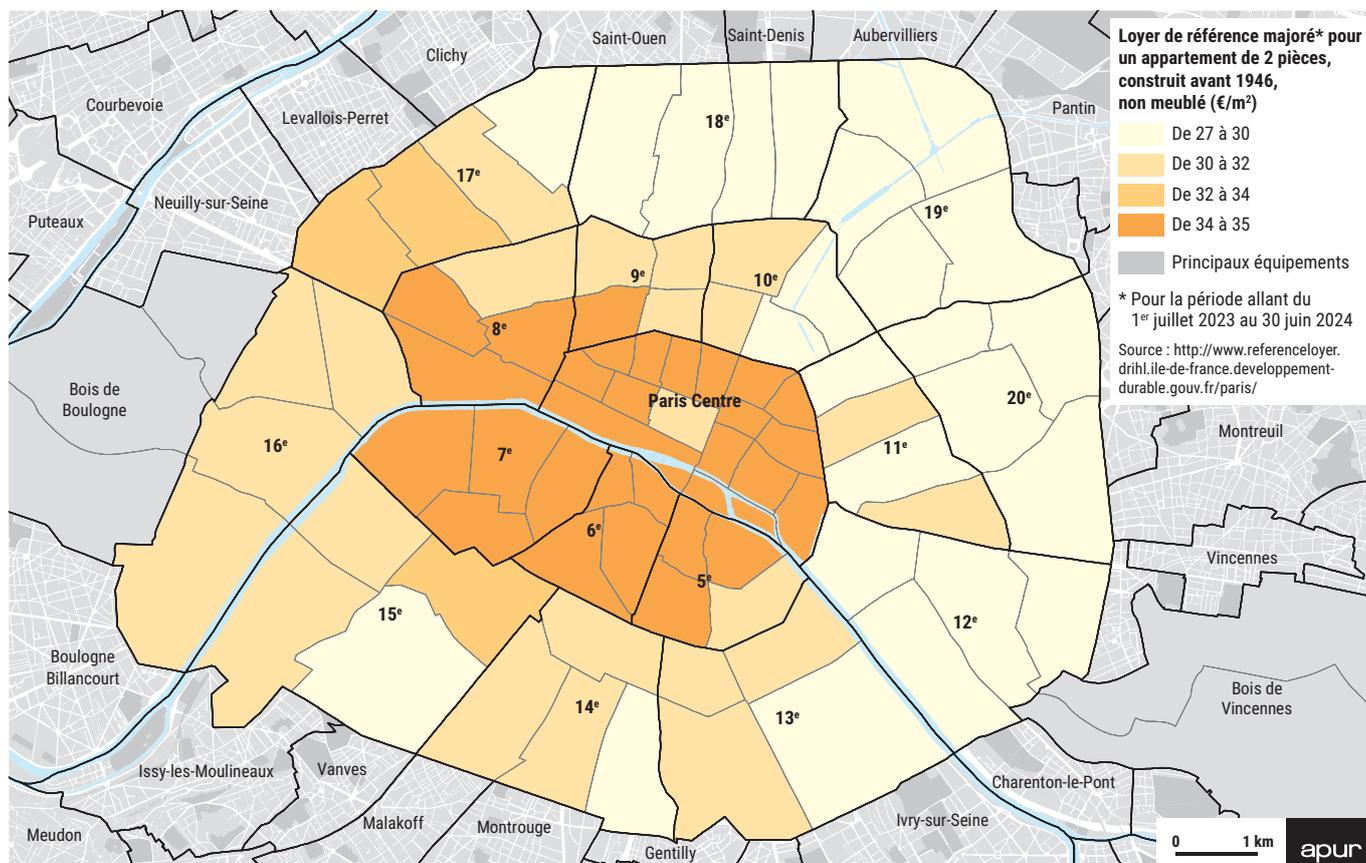
8 - Le dispositif est présenté en détail sur le site de la ville de Paris : <https://www.paris.fr/encadrementloyers>

9 - Le taux de majoration défini dans l'arrêté s'applique sur le loyer de référence des logements non meublés.

10 - Les arrêtés fixant les loyers de référence, pour la Ville de Paris depuis juillet 2019 sont consultables au lien suivant : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/arrete-fixant-les-loyers-de-reference-les-loyers-a291.html>

11 - La commission de conciliation est composée de représentants des bailleurs et des locataires. <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/commission-departementale-de-conciliation-cdc-a335.html>

EXEMPLE DE LOYERS DE RÉFÉRENCE MAJORÉ EN 2023



À Paris, 4 annonces sur 10 dépassent le loyer de référence majoré établi par le préfet en 2022-2023

L'équipe de recherche du CESAER a pu mobiliser les données d'annonces diffusées par les différentes entités du groupe SeLoger (SeLoger.com, Logic-Immo et BellesDemeures.com) entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2023¹² pour apprécier, au stade de la mise en location de leur bien immobilier, le respect par les bailleurs du dispositif d'encadrement des loyers mis en place à Paris et son évolution au fil du temps.

Au premier semestre 2018, soit quelques mois après l'annulation du 1^{er} dispositif d'encadrement des loyers par décision du tribunal administratif de Paris (en

date du 28 novembre 2017), la part des annonces dont le loyer hors charges est supérieur au loyer de référence majoré qui sera fixé à partir du 1^{er} juillet 2019 s'élevait à 39,6 %. Au cours de l'année suivante (1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019) qui précède l'application du 2^e dispositif, cette part s'accroît de presque 7 points pour atteindre son niveau le plus haut à 46,2 %. Dans cette période de transition entre les deux dispositifs, les bailleurs ont signé des baux aux loyers élevés par rapport à l'année précédente.

À partir de l'instauration du second dispositif, la part des annonces avec un

12 - La base de données contient 284 221 annonces de logements situés à Paris, qui seront mobilisées pour l'analyse économétrique. Quant à l'analyse statistique, elle repose sur l'exploitation d'une base restreinte aux annonces avec un taux de complétion de 100 % sur les critères utilisés pour définir les seuils de référence de l'encadrement (nombre de pièces, meublé ou non, époque de construction et secteur géographique), soit 164 000 annonces.

48,2 % des annonces de logements meublés dépassent le niveau de loyer de référence majoré et 29,3 % pour les annonces de logements non meublés, entre juillet 2022 et juin 2023.

loyer supérieur au loyer de référence majoré a diminué progressivement, de 44,7 % de juillet 2019 à juin 2020 jusqu'à 36,2 % entre juillet 2021 et juillet 2022, avant de remonter légèrement de juillet 2022 à juin 2023 (38 %). Autrement dit, sur cette dernière période, le pourcentage signifie que près de **4 annonces publiées sur 10** proposent un loyer supérieur à la valeur maximale fixée par décret. Il faut noter que sur cette dernière période, ces résultats fondés sur des données d'annonce sont cohérents avec ceux apparaissant dans la dernière étude OLAP¹³ qui se base sur des données de baux. Dans le parc locatif privé non meublé, 30 % des loyers sont en dépassement.

Un autre résultat mis en avant par le CESAER est que le caractère meublé ou non meublé des logements proposés à la location dans les annonces a un impact important sur la probabilité d'avoir un loyer dépassant le seuil légal haut : entre juillet 2022 et juillet 2023, 48,2 % des annonces de logements meublés sont au-dessus de la fourchette du dispositif contre seulement 29,3 % pour les non meublés.

La surface des logements est également un facteur important : le non-respect des loyers affecte en particulier les studios et

les plus petites surfaces. Au 2^e trimestre 2023, le pourcentage de logements dépassant le seuil légal haut est de 60,6 % pour les logements de moins de 18 m², contre 41,4 % pour les logements entre 18 et 24 m² et « seulement » de 32,4 % pour les surfaces dépassant 24 m². Comparativement à la période avant encadrement des loyers (en appliquant le seuil de référence en vigueur dès juillet 2019), l'étude montre que l'écart de taux de dépassement selon la surface s'est réduit du fait des logements de moins de 18 m² : 49,2 % de dépassement des annonces analysées au 3^e trimestre 2022 contre 73,4 % au 2^e trimestre 2019. Au 4^e trimestre 2022, les taux de dépassement sont cependant repartis à la hausse, pour toutes les catégories de surface : 53 % pour les logements inférieurs à 18 m², 33,5 % pour les logements entre 18 et 24 m² et 25,8 % pour les logements au-dessus de 24 m².

Les différences de taux de dépassement selon le nombre de pièces des logements ou selon la période de construction sont nettement moins marquées.

En termes géographiques, il apparaît que ce sont dans **les secteurs nord-est et dans le centre de Paris** que les taux de dépassement au loyer de référence majoré les plus hauts sont constatés.

PART DES ANNONCES À PARIS AVEC UN LOYER SUPÉRIEUR OU ÉGAL AU LOYER DE RÉFÉRENCE MAJORÉ

Période	Logements meublés	Logements non meublés	Tous les logements
1 ^{er} janvier 2018 - 30 juin 2018	49,4 %	33,8 %	39,6 %
1 ^{er} juillet 2018 - 30 juin 2019	55,6 %	40,3 %	46,2 %
Mise en place de l'encadrement			
1 ^{er} juillet 2019 - 30 juin 2020	54,6 %	36,4 %	44,7 %
1 ^{er} juillet 2020 - 30 juin 2021	51,1 %	30,7 %	40,3 %
1 ^{er} juillet 2021 - 30 juin 2022	46,7 %	27,9 %	36,2 %
1 ^{er} juillet 2022 - 30 juin 2023	48,2 %	29,3 %	38,0 %

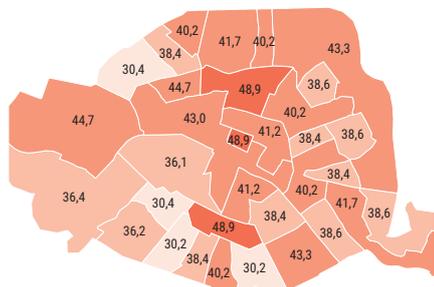
Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

13 - OLAP, Rapport « Évolution en 2022 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne », juillet 2023.

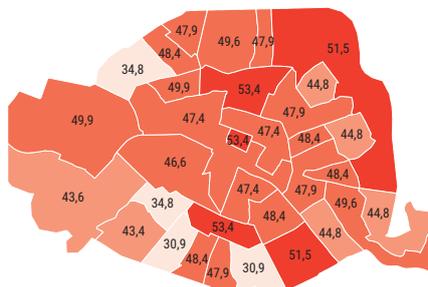
PART DES ANNONCES AVEC UN LOYER SUPÉRIEUR OU ÉGAL AU LOYER DE RÉFÉRENCE MAJORÉ



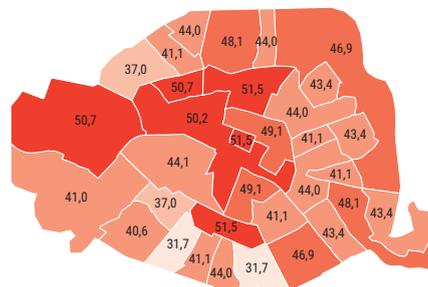
Janvier 2018 - Juin 2018



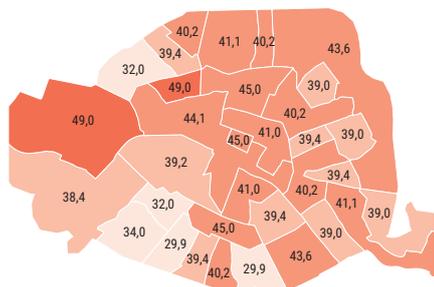
Juillet 2018 - Juin 2019



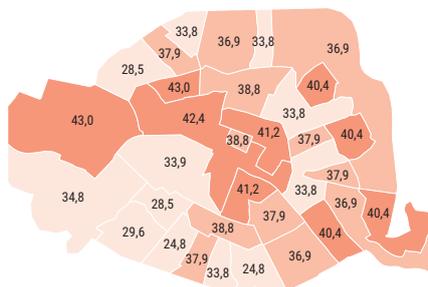
Juillet 2019 - Juin 2020



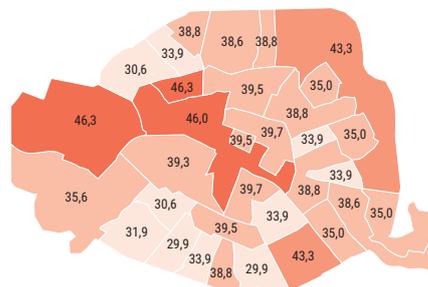
Juillet 2020 - Juin 2021



Juillet 2021 - Juin 2022



Juillet 2022 - Juin 2023



Pourcentage d'annonces en situation de dépassement

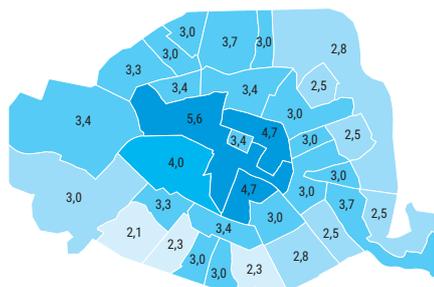


Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

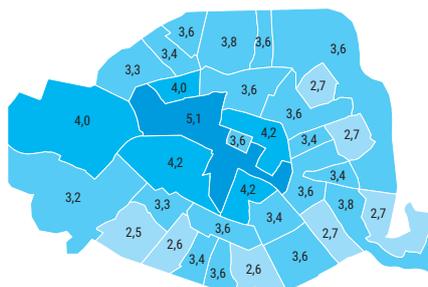
MONTANT MÉDIAN DE DÉPASSEMENT DU LOYER DE RÉFÉRENCE MAJORÉ



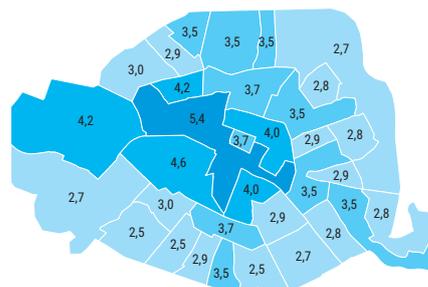
Janvier 2018 - Juin 2018



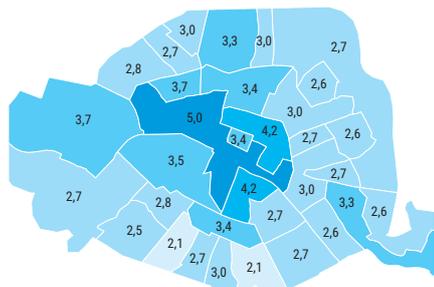
Juillet 2018 - Juin 2019



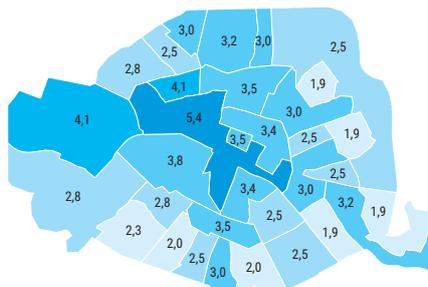
Juillet 2019 - Juin 2020



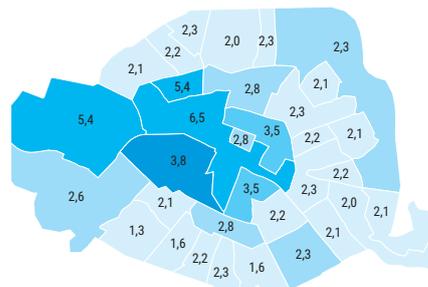
Juillet 2020 - Juin 2021



Juillet 2021 - Juin 2022



Juillet 2022 - Juin 2023



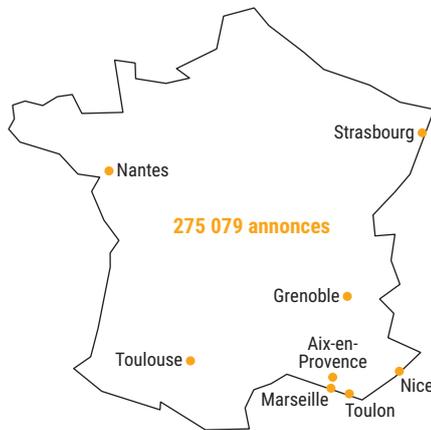
Montant médian des dépassements (euros/m²)



Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

La mesure de l'impact de l'encadrement des loyers à Paris

GRUPE DE CONTRÔLE : 8 VILLES



Critères de sélection :

- Villes de plus de 100 000 habitants
- Non soumises à un encadrement des loyers
- Loyers encadrés par l'IRL

Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

Une méthode basée sur l'analyse des loyers figurant dans les annonces

Pour évaluer l'effet de l'encadrement sur les montants des loyers des logements situés à Paris, il faudrait pouvoir observer simultanément les montants des loyers avec et sans encadrement, ce qui n'est pas possible. Cependant, grâce à des méthodes d'économétrie, il est possible d'estimer le « contrefactuel », c'est-à-dire ce qui se serait passé en l'absence de la mise en place de la politique étudiée, ici l'encadrement des loyers.

Dans la présente étude, la méthode d'analyse retenue est celle de la différence de différences. Cette méthode permet d'évaluer l'effet de l'encadrement des loyers (le « traitement ») sur les montants des loyers (la « variable d'intérêt ») des logements situés dans Paris intra-muros (c'est-à-dire, les observations du « groupe traité ») en les comparant avec les logements situés dans d'autres villes n'appliquant pas l'encadrement des loyers (les observations du « groupe de contrôle »).

La méthode consiste, dans le cadre d'une première différence, à éliminer les effets fixes (c'est-à-dire des aménités locales qui peuvent se capitaliser dans les loyers) qui sont spécifiques à chacun des deux groupes et, dans le cadre de la seconde différence, à éliminer les effets temporels qui sont communs aux deux groupes, la crise énergétique, les obligations de la loi Climat et Résilience ou le Covid-19.

Pour être pertinent, le « groupe de contrôle » doit être construit en respectant deux hypothèses fondamentales : une tendance d'évolution similaire à celle du « groupe traité » et, simultanément, une situation de non-dépendance de son évolution vis-à-vis du « groupe traité »¹⁴.

Le respect de ces deux hypothèses permet d'identifier l'effet du traitement et de l'interpréter de façon causale.

Le « groupe traité » est constitué des 284 221 annonces de location de biens situés dans Paris. Le « groupe de contrôle » est constitué des 275 079 an-

RÉSULTATS D'ESTIMATION DU MODÈLE DE DIFFÉRENCE-DE-DIFFÉRENCES

	Coefficients hétérogènes par groupe traité/contrôle et effet fixe temps pour chaque catégorie de beta hétérogène
Traitement (%)	-4,2 %
Traitement	-0,043*** (0,006)
Num.Obs.	559 300
R2	0,879
R2 Adj.	0,879
R2 Within	0,545
Écarts-types	Par ville
Effet-fixe : trimestre	X
Effet-fixe : IRIS	X
Variables de contrôle	X

La variable *Traitement* indique l'impact de l'encadrement des loyers sur le niveau des loyers au m² exprimés en logarithme. Le niveau de significativité est indiqué par : + p < 0,1 ; * p < 0,05 ; ** p < 0,01 ; *** p < 0,001 et la standard error apparaît entre parenthèses. Pour interpréter le coefficient, il convient de calculer son exponentielle. Par exemple : $\exp(-0,043) - 1 = -0,042$, soit une baisse de 4,2 %. Le coefficient transformé, qui est directement interprétable, est indiqué à la ligne *Traitement (%)*.

Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

14 - Les deux hypothèses d'identification sont la Parallel Trend Assumption (PTA), selon laquelle le groupe de contrôle et Paris doivent présenter une tendance d'évolution des loyers similaire et la Stable Unit Treatment Value Assumption (SUTVA), qui impose que le loyer demandé pour un bien dans le groupe de contrôle ne doit pas être affecté par l'encadrement des loyers de biens mis en location à Paris, et inversement.

nonces de location de biens situés dans 8 autres villes françaises : Aix-en-Provence, Grenoble, Marseille¹⁶, Nantes, Nice, Strasbourg, Toulon et Toulouse. Ces 8 villes ont été retenues car leurs marchés de l'immobilier (pris dans leur ensemble) sont très semblables à celui de Paris en termes d'évolution (et non de niveau des loyers), notamment en raison de leur encadrement par l'indice de référence des loyers (IRL) et de leur taille supérieure à 100 000 habitants tout en étant suffisamment éloignées de Paris pour ne pas être affectées directement par son marché immobilier et l'encadrement des loyers qui y est appliqué depuis juillet 2019.

Résultats

L'analyse économétrique réalisée selon la méthode de différences de différences, en mobilisant les données d'annonces du groupe SeLoger, montre que, sur la période allant du 1^{er} juillet 2019 au 1^{er} juillet 2023, **l'encadrement des loyers a conduit à une baisse des loyers parisiens de -4,2 % par rapport à ce qu'aurait été la situation sans encadrement des loyers.**

Sachant que sur cette période de 4 ans, le loyer mensuel moyen constaté dans les annonces parues à Paris est de 1 469 €, en l'absence du dispositif d'encadrement, le loyer mensuel moyen aurait été de 1 533 €. L'encadrement des loyers a donc permis de réduire le niveau moyen des loyers parisiens de 64 €/mois soit 768 € par an, tous types de logement et toutes localisations confondus.

Les effets imputables à l'encadrement des loyers mis en place à Paris se sont renforcés dans le temps, de -2,5 % entre juillet 2019 et juin 2020 à -5,9 % entre juillet 2022 et juin 2023.

Les effets de l'encadrement des loyers s'avèrent plus forts pour les petits logements (1 pièce ou moins de 18 m²). En effet, la modération de la hausse imputable à l'encadrement pour ces logements est de -10,2 % entre juillet 2019 et juillet 2023 pour les surfaces comprises entre 8 et 18 m².

16 - Grenoble et Marseille sont depuis rentrés dans le dispositif d'encadrement des loyers, qui sera effectif dans le courant de l'année 2024.

VARIATIONS DE LOYER IMPUTABLES À L'ENCADREMENT PAR ANNÉE

	07/2019-06/2020	07/2020-06/2021	07/2021-06/2022	07/2022-06/2023
Loyer observé (€)	1 504	1 429	1 427	1 549
Effet du traitement (%)	-2,5 %	-3,5 %	-5,3 %	-5,9 %
Loyer contrefactuel* (€)	1 543	1 481	1 507	1 646
Variation de loyer par mois (€)	-39	-52	-80	-97
Variation de loyer par an (€)	-468	-624	-960	-1 164

Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

* Niveau de loyer qui aurait été observé à Paris en l'absence de l'encadrement des loyers

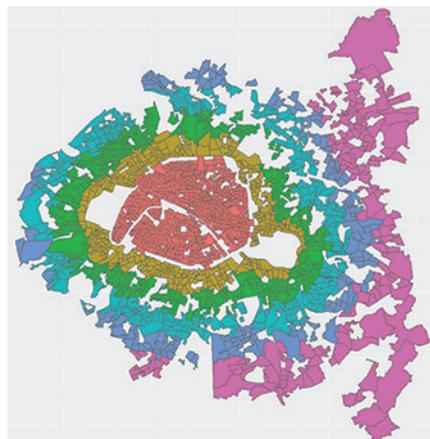
VARIATIONS DE LOYER IMPUTABLES À L'ENCADREMENT PAR SURFACE

	Inférieur à 18 m ²	18 à 24 m ²	24 à 40 m ²	40 à 60 m ²	60 à 80 m ²	80 à 100 m ²	Supérieur 100 m ²
Loyer observé (€)	612	790	1 032	1 471	1 992	2 624	4 029
Effet du traitement (%)	-10,2 %	-6,3 %	-4,9 %	-3,5 %	-2,4 %	-2,2 %	-2,6 %
Loyer contrefactuel* (€)	682	843	1 085	1 524	2 041	2 683	4 137
Variation de loyer par mois (€)	-70	-53	-53	-53	-49	-59	-108
Variation de loyer par an (€)	-840	-636	-636	-636	-588	-708	-1 296

Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, Apur, 2024

* Niveau de loyer qui aurait été observé à Paris en l'absence de l'encadrement des loyers

GÉOGRAPHIE DES GROUPES DE CONTRÔLE UTILISÉS COMME CONTREFACTUELS DANS L'ANALYSE DES LOYERS



Distance au centre de Paris

■ Paris	■ 4 à 6 km
■ 2 km et moins	■ 6 à 8 km
■ 2 à 4 km	■ 8 km et plus

La capacité de l'encadrement à réduire les montants des loyers diminue à mesure que les surfaces/nombre de pièces augmentent.

En revanche, aucune différence significative n'existe selon que le logement soit meublé ou non meublé.

Enfin, il n'apparaît pas de différences notables d'impact de l'encadrement selon la période de construction des logements, selon les arrondissements ou les secteurs géographiques.

Cependant, en faisant l'hypothèse sur cette même période du respect par tous les bailleurs parisiens de l'encadrement des loyers en vigueur¹⁷ (et si aucun complément de loyer n'avait été pratiqué), **l'effet du dispositif d'encadrement des loyers à Paris aurait été alors deux fois plus important, soit -8,2 %.**

Des résultats confirmés par l'analyse des loyers de baux

L'analyse des loyers issus des baux permet de confirmer les résultats obtenus par l'analyse des loyers apparaissant dans les annonces, sur la période commune aux deux bases, à savoir entre janvier 2018 et mai 2021.

La base de données de loyers issus de baux mobilisée par l'équipe de recherche de cette étude est la base « Références de voisinage » de l'OLAP, qui contient des informations sur les baux de locations situées dans Paris et les communes de la petite couronne.

Pour exploiter ces données issues de baux sur la même période et avec la même méthodologie que les données issues des annonces, la principale difficulté a été de constituer un « groupe de contrôle » pertinent. En effet, il n'était pas possible de mobiliser des données équivalentes à celle de l'OLAP sur les 8 villes du « groupe de contrôle » constituées pour l'analyse des données d'annonces¹⁸.

L'objectif a donc été de constituer un groupe de contrôle pertinent en se limitant au périmètre couvert par les données OLAP, c'est-à-dire celui de l'agglomération parisienne. Ce groupe de contrôle devait être constitué de logements suffisamment proches de Paris pour avoir des caractéristiques globales comparables aux logements parisiens, tout en étant suffisamment éloignés pour ne pas être affectés par les externalités de l'encadrement des loyers en place à Paris.

Pour ce faire, l'équipe de recherche a calculé des « anneaux de distance » basés sur la distance entre le centre de chaque IRIS non concerné par l'encadrement et le centre de l'IRIS concerné le plus proche¹⁹. La méthode de différence de différences intégrant des externalités a alors été employée et chaque anneau a été testé comme groupe de contrôle vis-à-vis de Paris. Les résultats obtenus sont très proches **quel que soit l'anneau choisi comme groupe de contrôle** au-delà de 2 km de distance avec Paris (entre **-2,8 % et -3,1 %** de baisse des loyers par rapport à une situation sans encadrement).

17 - Les loyers des annonces qui dépassent le seuil majoré sont remplacés par la valeur de ce seuil majoré.

18 - Les données prévues par le législateur pour évaluer les dispositifs d'encadrement des loyers (les données des Observatoires Locaux des Loyers - OLL) ne suffisaient pas aux présentes analyses. Après examen, il s'est avéré que le nombre d'observations est réduit, que certaines variables indispensables ne sont pas disponibles / renseignées et le taux de complétion des variables est parfois très limité.

19 - Pour plus d'informations sur la méthodologie, voir l'étude complète consultable au lien suivant : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/effets-encadrement-des-loyers-paris>

En conclusion, l'étude réalisée par l'équipe de recherche du CESAER sollicitée par l'Atelier parisien d'urbanisme permet d'évaluer le dispositif expérimental d'encadrement des loyers parisiens. Elle mobilise des outils économétriques (méthodes d'inférence causale) appliqués sur des données inédites (annonces du groupe SeLoger, baux de la base OLAP) afin de mesurer l'effet du dispositif en contrôlant les effets d'autres facteurs susceptibles d'exercer une influence sur l'évolution des loyers à Paris, comme par exemple les obligations de la loi Climat et Résilience, la crise énergétique ou le Covid-19.

Il apparaît ainsi que **l'encadrement des loyers a eu un effet de modération de la hausse des loyers observés dans le parc privé parisien** depuis juillet 2019. Entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2023, l'encadrement des loyers à Paris a permis **une baisse des loyers de -4,2 % par rapport à la situation sans encadrement**. Cela représente **64 euros par mois de dépense évitée pour les locataires en se basant sur un loyer moyen, soit 768 euros par an**. Les effets de l'encadrement sont plus marqués sur les petits logements (les variations de loyers imputables à l'encadrement sur la période sont de -10,2 % pour les logements de 8 à 18 m²).

Les analyses montrent aussi que les effets de l'encadrement se renforcent dans le temps.

L'encadrement des loyers à Paris a permis une baisse des loyers de -4,2 % entre 2019 et 2023 par rapport à la situation sans encadrement, soit 768 € d'économie par an en moyenne.

Enfin, **si tous les bailleurs avaient respecté l'encadrement**, le dispositif aurait permis une atténuation de la hausse des loyers deux fois plus importante, avec **une baisse de -8,2 % par rapport à une situation sans encadrement**.

Il est prévu que cette étude économétrique inédite menée par le CESAER et l'Apur permettant de mesurer les effets du dispositif d'encadrement des loyers à Paris soit reconduite chaque année jusqu'à la fin de l'expérimentation prévue par le législateur.

Directeur et directrice de la publication :
Alexandre LABASSE
Patricia PELLOUX

Note réalisée par : **Marie BREUILLÉ**,
Camille GRIVault, **Julie LE GALLO**,
Yoann MORIN (CESAER), **Martin REGNAUD (CESAER et Groupe SeLoger)**, **Jean-François ARENES**,
Stéphanie JANKEL, **Adèle LEPAGE (Apur)**

En partenariat avec : **l'OLAP**
et le groupe SeLoger qui ont mis à disposition leurs données

Mise en page : **Apur**
www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

