

# IMPACT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS EN 2025

TROISIÈME ANNÉE D'ÉVALUATION



© BSIP SA / Alamy Stock Photo

L'Apur propose, en partenariat avec le CESAER, le LéP et SeLoger, la 3<sup>e</sup> évaluation des effets de l'encadrement des loyers à Paris et étend l'analyse à 6 autres villes régulées.

À Paris, l'encadrement des loyers en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 s'inscrit dans le cadre d'une phase d'expérimentation nationale qui prendra fin au 23 novembre 2026. Pour contribuer à l'évaluation de ce dispositif, la Ville de Paris a confié dès 2022 à l'Atelier parisien d'urbanisme une **étude conduite par l'équipe de recherche en économie du CESAER<sup>1</sup>, du LéP<sup>2</sup> et de SeLoger** composée de Marie Breuillé, Camille Grivault, Julie Le Gallo, Yoann Morin et Martin Regnaud. Leur travail économétrique a permis d'aboutir à la première mesure d'impact du dispositif français d'encadrement, publiée depuis dans le *Journal of Housing Economics*<sup>3</sup>.

L'étude publiée pour la première fois en 2024 mobilisait des méthodes d'inférence causale, appliquées aux données de loyers de l'OLAP, et aux annonces de location des plateformes du groupe SeLoger. En juin 2025, elle a été actualisée et enrichie par une mesure des effets de l'encadrement sur l'offre de locations parisiennes, et étendue à 5 autres grandes villes françaises régulées : Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier.

En 2026, cette troisième édition de l'étude couvre la période juillet 2019 – juin 2025, soit six ans de dispositif parisien, et étend pour la première

fois l'analyse à Grenoble, portant à 7 le nombre de villes analysées.

Il en ressort une **efficacité confirmée du dispositif d'encadrement à Paris au cours de la dernière année d'analyse**, sur la maîtrise de la hausse des loyers. **L'effet de modération de la hausse des loyers s'établit à -5 % pour la période juillet 2019 – juin 2025 par rapport à la hausse qui serait intervenue sans le dispositif.** À nouveau l'impact est plus marqué pour les petits logements. L'étude confirme également **l'absence d'effet durable et significatif de l'encadrement sur l'offre locative parisienne.**

# Comment fonctionne l'encadrement des loyers à Paris ?

## Un niveau maximum de loyer fixé annuellement par le Préfet

Conformément aux termes de la loi Elan, à Paris, l'actuel dispositif d'encadrement des loyers s'applique aux baux signés ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019. Il concerne les contrats de location de logements (y compris les colocations à baux multiples et les baux mobilité) à usage de résidence principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale), soumis à la loi du 6 juillet 1989. Il s'applique aussi bien lors de la première mise en location que lors du renouvellement du bail arrivé à échéance. Il complète le décret annuel qui limite la hausse des loyers à la relocation (IRL), en agissant sur le montant des loyers<sup>4</sup>.

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** (80 quartiers de Paris regroupés en 14 secteurs géographiques). Trois loyers de référence (hors charges) sont fixés annuellement par un arrêté du préfet : un loyer de référence, un loyer de référence minoré (de -30 %) et un loyer de référence majoré (de +20 %) qui constitue la borne haute de l'encadrement. Pour les logements meublés, le loyer de référence inclut une majoration définie annuellement dans l'arrêté.

Ainsi, par exemple, le loyer d'un appartement de deux pièces non meublé d'une surface de 40 m<sup>2</sup>, situé dans le quartier Necker du 15<sup>e</sup> arrondissement, dans un immeuble ancien (construit avant 1946) ne peut pas excéder 33,60 €/m<sup>2</sup> pour les baux signés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 juin 2026, soit pour cet exemple 1 344 €<sup>5</sup>.

**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** – Laboratoire d'économie de Poitiers.

<https://lep.labo.univ-poitiers.fr/>

**3** – Yoann Morin, Martin Regnaud, Marie-Laure Breuillé, Julie Le Gallo, PARIS2019 : The impact of rent control on the Parisian rental market, *Journal of Housing Economics*, Volume 70, 2025, 102101, ISSN 1051-1377.

<https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102101>

**4** – Fixé par l'Insee, il est établi en fonction des prix à la consommation cf.

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F13723>

**5** – 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/arretes-fixant-les-loyers-de-referance-les-loyers-a291.html>

La conformité d'un loyer peut être vérifiée sur le site de la Ville de Paris cf.

<https://www.paris.fr/encadrementloyers>

## EXEMPLE DE LOYERS DE RÉFÉRENCE

**Loyer de référence majoré entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 juin 2026 pour un appartement de 2 pièces, construit avant 1946, non meublé**

De 28,0 à 29,9 €/m<sup>2</sup>

De 30,0 à 31,9 €/m<sup>2</sup>

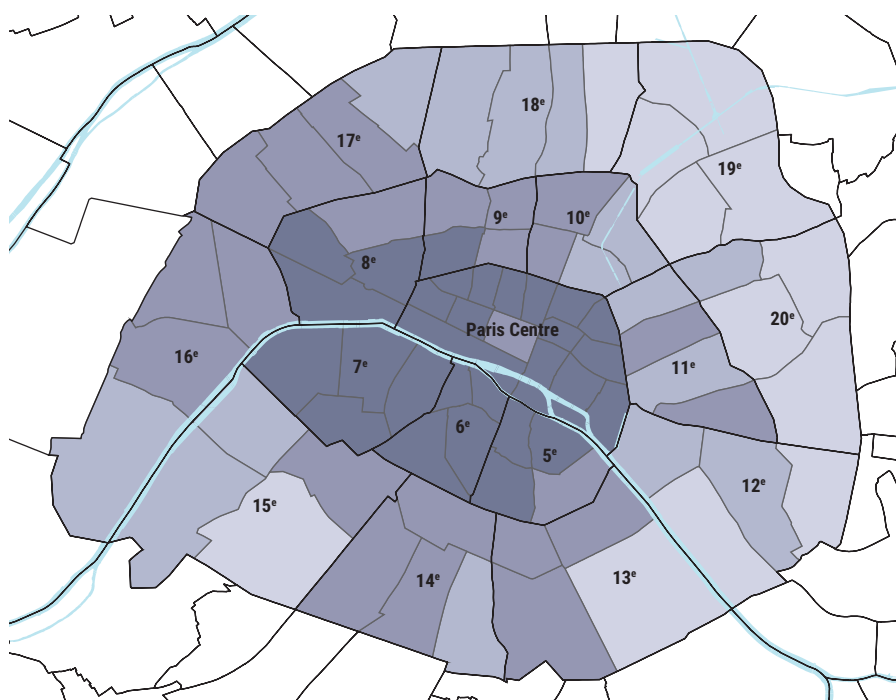
De 32,0 à 33,9 €/m<sup>2</sup>

De 34,0 à 37,0 €/m<sup>2</sup>

**Note de lecture :** dans le quartier Necker du 15<sup>e</sup> arrondissement (quartier n° 58 de Paris dans le secteur 6), le loyer de référence majoré, qui constitue la borne haute de l'encadrement, hors complément de loyer pour un logement non meublé situé dans un immeuble ancien (construit avant 1946) est de 33,60 €. À titre d'information, le loyer de référence majoré pour un même logement meublé s'élève à 38,3 €/m<sup>2</sup>.

Source : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/arretes-fixant-les-loyers-de-referance-les-loyers-a291.html>

0 1 km **apur**



En 2025, le loyer moyen atteint **28,30 €/m<sup>2</sup>** pour les ménages qui ont emménagé dans l'année et **26,30 €/m<sup>2</sup>** pour l'ensemble des logements à Paris.

Les valeurs des loyers de référence sont réévaluées chaque année sur la base de loyers observés au cours des deux années précédentes. Pour le même appartement lors de la période précédente (du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juin 2025), le loyer de référence majoré était de 32,80 €/m<sup>2</sup>, soit une augmentation de l'ordre de + 2 %.

Dans certains cas, le propriétaire a la possibilité de dépasser le plafond (ou loyer de référence majoré) en appliquant un **complément de loyer**, lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le complément de loyer doit figurer dans le bail et dans l'annonce, et ne peut être appliqué lorsque le logement présente certaines caractéristiques relatives à la décence du logement (par exemple une étiquette DPE F, humidité, etc.).

Plusieurs situations définies par l'article 140 de la loi Elan permettent au locataire de déposer un recours : dépassement du loyer de référence majoré, absence de mention du loyer de référence dans le bail, complément de loyer non justifié ou évolution excessive du loyer en cas de renouvellement du bail. Le recours est déposé par le locataire auprès de la Ville de Paris (pour le dépassement du loyer de référence) ou après de la commission de conciliation (pour les autres cas de figure) <sup>6</sup>. Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la Ville, elle peut prononcer une amende administrative à l'encontre du propriétaire. Après saisine de la Commission de conciliation, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection dans un délai maximum de 3 ans à compter de la signature du bail et uniquement de 3 mois s'agissant de la contestation du complément de loyer.

**La procédure pour faire respecter la loi en matière d'encadrement des**

**loyers est donc à la seule initiative du locataire concerné.** Par ailleurs, l'application du complément de loyer repose sur une notion mal définie et appréciée très largement et elle ne peut être contestée que dans les trois premiers mois du bail, entraînant un faible niveau de recours des locataires et un mésusage croissant des propriétaires.

### **Des loyers quasiment multipliés par 2 dans le parc privé à Paris depuis 2000**

D'après les chiffres de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) <sup>7</sup>, **le loyer mensuel moyen hors charges s'établissait à 26,30 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour l'ensemble des logements locatifs privés à Paris.** Il s'élevait à 19,10 €/m<sup>2</sup> en petite couronne et 15,60 €/m<sup>2</sup> en grande couronne. Le niveau de loyer moyen était ainsi de 1307 € par mois pour 50 m<sup>2</sup> à Paris. En ce qui concerne le loyer payé par les nouveaux emménagés de l'année 2024 (loyer de marché), il a atteint **28,30 €/m<sup>2</sup>** au 1<sup>er</sup> janvier 2025 à Paris, soit une augmentation de + 4,4 % en un an. Cette hausse est comparable à celle de 2023 (+ 4,2 %) et 2022 (+ 4,0 %), et très supérieure aux augmentations constatées en 2020 (+ 2,3 %) et 2021 (+ 1,0 %).

Ces évolutions sont en partie liées à l'évolution de l'Indice de Référence des loyers (IRL) en plus de celle de l'encadrement des loyers. Depuis 2016, la hausse des loyers à la relocation (lors d'un changement de locataire), ne peut pas aller au-delà de l'évolution de l'IRL, sauf si le loyer est manifestement sous-évalué ou en cas de gros travaux réalisés par le propriétaire<sup>8</sup>. L'IRL reflète le niveau de l'inflation et a été plafonné à 3,5 % à Paris et en France métropolitaine entre juillet 2022 et avril 2024<sup>9</sup>. **Sur le long terme, les loyers des nouveaux emménagés ont augmenté de + 87 % depuis 2001 à Paris.**

<sup>6</sup> – La commission de conciliation est composée de représentants des bailleurs et des locataires.

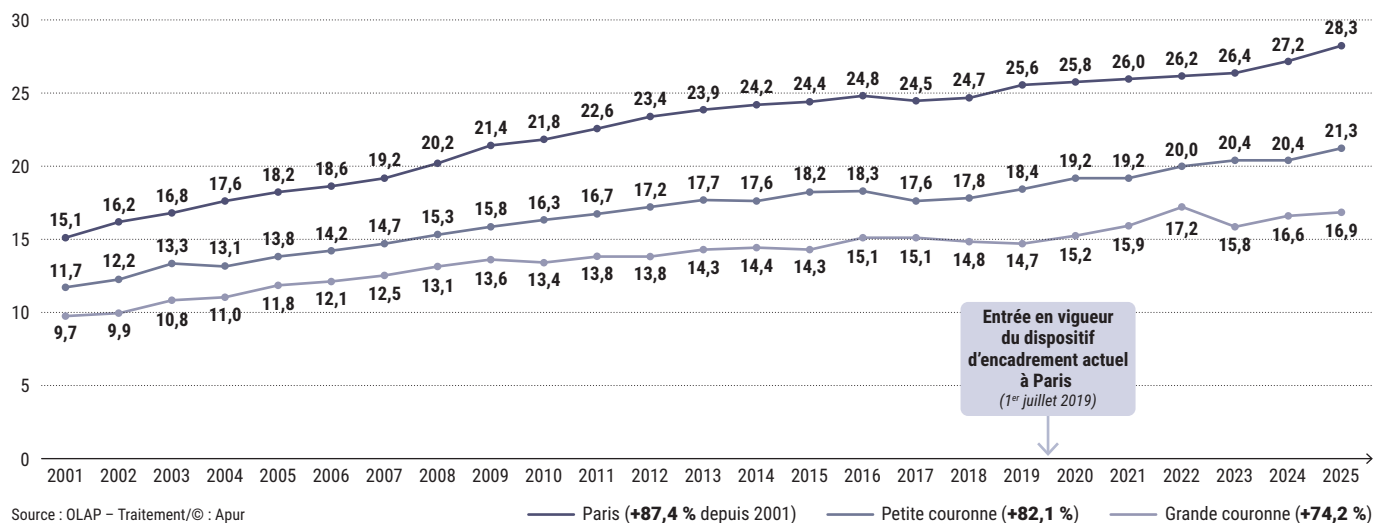
<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/commissiondepartementale-de-conciliation-cdc-a335.html>

<sup>7</sup> – Rapport 2025. [https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/rapports\\_loyers/Rapport%20Paris%202025.pdf](https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202025.pdf)

<sup>8</sup> – 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<sup>er</sup> août 2024 au 31 juillet 2025, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>9</sup> – Article 12 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022 et article 1 de la loi 2023-568 du 7 juillet 2023. <https://www.legifrance.gouv.fr>

## LOYER MOYEN AU m<sup>2</sup> AU 1<sup>er</sup> JANVIER DE L'ANNÉE DES NOUVEAUX EMMÉNAGEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE (en euros/m<sup>2</sup>)



## LOYERS EN 2024 SELON LA SITUATION DU BAIL, À PARIS, EN PETITE COURONNE ET EN GRANDE COURONNE

	2024					2023 (rappel)	
	Ménages (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen 1 <sup>er</sup> janvier 2024 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen 1 <sup>er</sup> janvier 2025 (€/m <sup>2</sup> )	Évolution entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2024 et le 1 <sup>er</sup> janvier 2025 (%)	Ménages (%)	Évolution entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2023 et le 1 <sup>er</sup> janvier 2024 (%)
<b>Paris</b>							
Emménagement *	18,2	46	27,1	28,3	+ 4,4	18,4	+ 4,2
Expiration du bail **	18,8	52	24,7	25,2	+ 2,3	18,0	+ 2,4
Bail en cours	63,0	50	25,6	26,2	+ 2,3	63,6	+ 3,0
Ensemble	100,0	50	25,7	26,3	+ 2,6	100,0	+3,1
<b>Petite couronne</b>							
Emménagement	18,7	48	20,5	21,3	+ 4,1	15,8	+ 4,0
Expiration du bail	21,2	52	18,5	18,9	+ 2,0	22,2	+ 2,4
Bail en cours	60,1	54	18,2	18,5	+ 2,0	62,0	+ 2,8
Ensemble	100,0	52	18,6	19,1	+ 2,4	100,0	+ 2,9
<b>Grande couronne</b>							
Emménagement *	26,3	58	16,2	16,9	+ 4,2	26,3	+ 1,8
Expiration du bail	13,3	58	14,3	14,5	+ 1,4	13,6	+ 1,6
Bail en cours	60,4	57	15,0	15,3	+ 1,5	60,1	+ 2,9
Ensemble	100,0	58	15,2	15,6	+ 2,3	100,0	+ 2,4
<b>Agglomération parisienne</b>							
Emménagement *	20,6	50	20,5	21,4	+ 4,3	19,4	+ 3,4
Expiration du bail	18,3	53	19,6	20,0	+ 2,0	18,6	+ 2,3
Bail en cours	61,1	54	19,6	20,0	+ 2,0	62,0	+ 2,9
Ensemble	100,0	53	19,8	20,3	+ 2,5	100,0	+ 2,9

\* Loyers de marché. \*\* Baux arrivés à expiration et renouvelés ou reconduits tacitement.  
Source : OLAP

**10** – 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.  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

**11** – [L'encadrement des loyers : vérifiez si vous êtes - Ville de Paris](#)

## Un contrôle du respect de l'encadrement des loyers assuré par la Ville de Paris

Pour leur donner les moyens d'agir face à la montée des loyers, la loi Alur (2014), puis la loi Elan promulguée en novembre 2018, ont permis aux collectivités de solliciter la mise en place de l'encadrement des loyers dans les zones tendues. Ainsi, après une première période entre 2015 et 2017, une seconde phase d'application a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2019 à titre expérimental (conformément à la loi Elan) à la demande de la Ville de Paris, sous la responsabilité de la Préfecture de Paris – Île-de-France.

Dès 2015, la Ville de Paris a considéré qu'il s'agissait d'un outil complémentaire de sa politique du logement, au même titre que la lutte contre les meublés de tourisme illégaux, permettant de réguler le parc privé, en réponse à l'augmentation exponentielle des loyers, et de renforcer ses actions en faveur du logement abordable. Ainsi, l'encadrement des loyers, dispositif expérimental encadré par l'article 140 de la loi Elan, a été réintroduit à Paris le 1<sup>er</sup> juillet 2019<sup>10</sup> pour une durée initialement de 5 ans, prolongée par la loi « 3DS » du 21 février 2022 jusqu'en novembre 2026, soit 8 ans de mise en œuvre sur le territoire parisien. Cette même loi a 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 incluant la prononciation d'amendes administratives. La Ville de Paris a sollicité et obtenu, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 la délégation de ces compétences. Depuis cette date, **un outil sur Paris.fr<sup>11</sup> permet aux propriétaires et aux locataires d'évaluer le loyer à respecter et à ces derniers, en cas de non-respect supposé, de déposer un signalement.** Après instruction, lorsque le dépassement est avéré, une mise en demeure est adressée au propriétaire pour la régularisation de la situation (remboursement des loyers trop-perçus et éventuel avenant au bail) ouvrant une phase d'échange contradictoire. Lors de cette période, le propriétaire peut apporter toute information permettant d'actualiser l'instruction. En l'absence de résolution, la prononciation d'une amende intervient.

Elle développe parallèlement une importante communication auprès du grand public, des services municipaux et des partenaires afin de faire connaître le dispositif, d'améliorer son respect dès l'amont (à la signature d'un bail) et faciliter l'exercice des droits.

**La Ville de Paris est, au niveau national, la seule collectivité à avoir sollicité la délégation de compétence**

**du Préfet.** Les autres modalités du dispositif (recours relatifs au complément de loyer, à l'absence de mention dans le bail, à l'évolution des loyers dans le cadre d'un renouvellement de bail) restent la compétence de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) et du juge des contentieux de la protection. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023, date de prise de la compétence par la Ville de Paris, et le 31 janvier 2026, **près de 4600 signalements** ont été déposés après évaluation du non-respect des loyers de référence majoré sur Paris.fr (contre 210 signalements entre le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et le 31 décembre 2022). Ces signalements sont majoritairement situés dans les 11<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements. Ils portent, à 82 %, sur des 1 et 2 pièces et 52 % des logements concernés sont gérés par des agences immobilières. 29 % des logements appartiennent à des personnes morales (essentiellement des SCI). Après instruction, 56 % des signalements avaient un dépassement avéré et ont fait l'objet d'une mise en demeure. **Le montant de dépassement moyen constaté est de 188 €/mois** soit + 29 % par rapport à la première année d'activité. Plus de 640 situations ont pu aboutir lors de la phase de médiation pour un montant total estimé de 2,3 M€ et un montant moyen remboursé estimé de 3476 €. 17 amendes ont été prononcées (11 personnes physiques et 4 personnes morales).

## En 2026, une proposition de loi pour pérenniser l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est un dispositif expérimental prévu par la loi Elan du 23 novembre 2018 jusqu'en novembre 2026. La loi prévoit qu'au plus tard six mois avant son terme, soit le 23 mai 2026, le gouvernement remettra au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

En parallèle de ce rapport, une proposition de loi pour pérenniser et compléter l'encadrement des loyers a été adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale en décembre 2025, et doit désormais être examinée par le Sénat.

Cette proposition de loi, visant à « retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs », prévoit notamment de :

- élargir le champ des communes pouvant instaurer l'enca-

drement des loyers (aujourd'hui le dispositif est restreint à une liste de communes de zone tendue fixée par décret) ;

- plafonner le complément de loyer à 20 % du loyer de référence majoré, tout en précisant ses critères ;
- limiter le loyer de référence majoré dans les secteurs géographiques où le niveau de loyer médian est particulièrement élevé par rapport aux loyers de l'agglomération ;
- supprimer le délai de trois mois après la signature du bail pour contester le complément de loyer ;
- augmenter le montant des amendes en cas de non-respect de l'encadrement des loyers ;
- lutter contre le contournement du dispositif par les activités de type coliving, colocation ou par le recours abusif aux baux conclus sous le régime du Code civil.

# Respect de l'encadrement : un taux de dépassement en hausse

L'analyse des données d'annonces diffusées sur les plateformes du groupe SeLoger (SeLoger.com, Logic-Immo et BellesDemeures.com) permet de mesurer, pour chaque annonce, le respect des plafonds fixés par arrêté préfectoral, en calculant l'écart entre le loyer hors charges demandé et le loyer de référence majoré applicable au logement selon ses caractéristiques (secteur géographique, nombre de pièces, époque de construction, statut meublé/non meublé). Ces dépassements peuvent correspondre à un complément de loyer dans le cas où le logement ou sa localisation présentent des caractéristiques non comparables à des logements similaires dans le même quartier, mais également à des loyers qui sont au-dessus des plafonds autorisés.

## 1 annonce sur 2 dépasse le plafond réglementaire en 2025

L'analyse porte sur les annonces des sites du groupe SeLoger entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2025.

Au cours de l'année précédant la mise en place du dispositif (juillet 2018 – juin 2019), **46,2 % des annonces** comportaient un loyer supérieur au loyer de référence majoré. Après entrée en

vigueur du second dispositif en juin 2019, le taux de dépassement a diminué progressivement pour atteindre son niveau le plus bas à **36,2 %** entre juillet 2021 et juin 2022. Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2022, la tendance s'est nettement inversée, avec une hausse de 12,4 points en trois ans. Entre juillet 2024 et juin 2025, **48,6 % des annonces proposent un loyer supérieur au seuil fixé par la réglementation**, soit une hausse de 5,4 points par rapport à la période précédente. Les logements meublés présentent systématiquement un taux de dépassement supérieur de près de 16 points à celui des non-meublés.

## Les loyers des très petits logements sont les plus exposés

La surface constitue le principal facteur de différenciation des taux de dépassement. Au deuxième trimestre 2025, **68,5 %** des logements de moins de 18 m<sup>2</sup> dépassent le plafond, **49,6 %** pour les logements entre 18 et 24 m<sup>2</sup> et **40,8 %** pour les grandes surfaces.

Toutefois les taux de dépassement ont fortement augmenté au cours des deux dernières années pour toutes les catégories de surfaces.

---

*68,5 % des loyers  
des logements  
de moins de  
18 m<sup>2</sup> dépassent  
l'encadrement  
sur la période  
de juillet 2024  
à juin 2025, 40,8 %  
pour les surfaces  
de plus de 24 m<sup>2</sup>.*

---

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

Période	Logements meublés	Logements non meublés	Ensemble des annonces
Janv. 2018 – Juin 2018	49,4 %	33,8 %	39,6 %
Juil. 2018 – Juin 2019	55,6 %	40,3 %	46,2 %
Juil. 2019 – Juin 2020	54,6 %	36,4 %	44,7 %
Juil. 2020 – Juin 2021	51,1 %	30,7 %	40,3 %
Juil. 2021 – Juin 2022	46,7 %	27,9 %	36,2 %
Juil. 2022 – Juin 2023	48,2 %	29,3 %	38,0 %
Juil. 2023 – Juin 2024	51,0 %	32,7 %	43,2 %
Juil. 2024 – Juin 2025	54,7 %	38,6 %	48,6 %

**Note de lecture** : pour les périodes antérieures au 1<sup>er</sup> juillet 2019, les seuils applicables au 1<sup>er</sup> juillet 2019 sont utilisés à titre de référence.

Source : CESAER, L&P, SeLoger, Apur, 2026

## Point de méthode : dépassements légaux et illégaux

Le loyer de référence majoré constitue la borne haute de l'encadrement, sauf lorsque le bailleur applique un complément de loyer pour des caractéristiques de localisation ou de confort non comparables à des logements similaires dans le même quartier. Ces compléments doivent figurer explicitement dans le bail et l'annonce, mais l'analyse statistique ne permet pas de distinguer les dépassements légaux (complément justifié) des dépassements illégaux. Les taux de dépassement analysés constituent donc une borne haute du non-respect effectif des loyers à Paris.

Près d'une annonce sur deux dépasse désormais le plafond réglementaire.

### Le centre et l'ouest parisiens concentrent les dépassements les plus élevés

Des disparités géographiques persistent entre les 14 secteurs d'encadrement même si la carte portant sur la dernière période analysée, juillet 2024 – juin 2025, révèle une quasi-généralisation des taux de dépassement élevés à l'ensemble du territoire parisien.

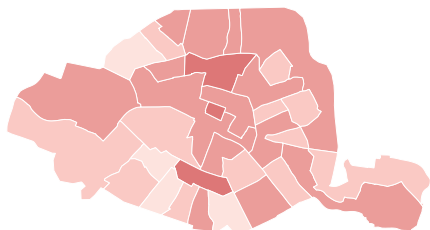
Le centre et l'ouest parisiens concentrent les taux de dépassement les plus élevés, atteignant jusqu'à 58,3 %, et en forte progression par rapport aux périodes antérieures. Quelques secteurs du sud et du sud-est présentent des niveaux plus modérés, proches de 36 %.

L'écart entre les secteurs atteint désormais plus de 22 points de pourcentage, soit un creusement notable par rapport à la période juillet 2023 – juin 2024, où cet écart était de 17 points. Cela traduit une dynamique de divergence territoriale : la hausse récente des dépassements frappe de manière plus intense les secteurs déjà les plus exposés (le centre et l'ouest parisiens), tandis que les secteurs périphériques du sud et de l'est connaissent une progression réelle mais plus contenue.

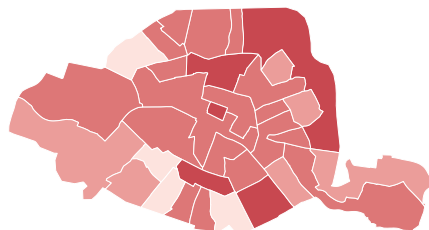
Dans Paris, plus aucun secteur ne se situe en dessous du seuil de 35 % d'annonces en dépassement, signe d'une dégradation généralisée du respect de l'encadrement.

#### PART DES ANNONCES EN SITUATION DE DÉPASSEMENT

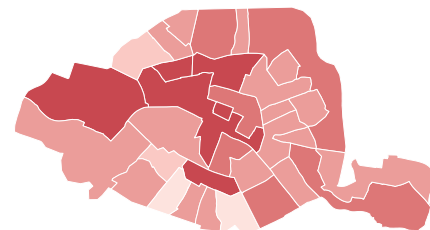
Janvier 2018 – Juin 2018



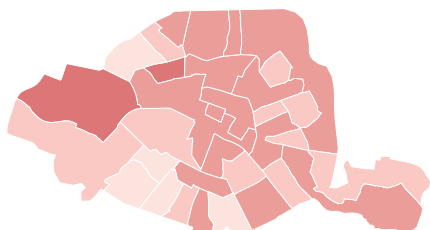
Juillet 2018 – Juin 2019



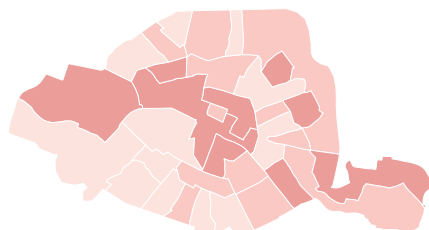
Juillet 2019 – Juin 2020



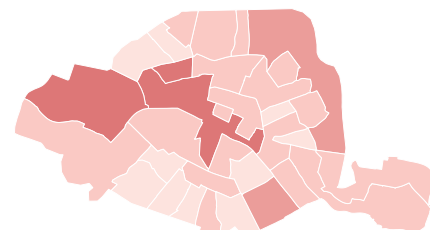
Juillet 2020 – Juin 2021



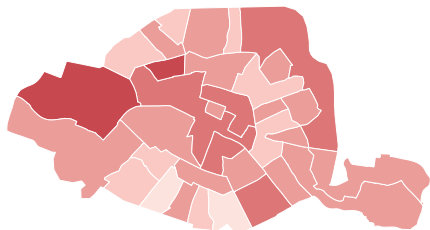
Juillet 2021 – Juin 2022



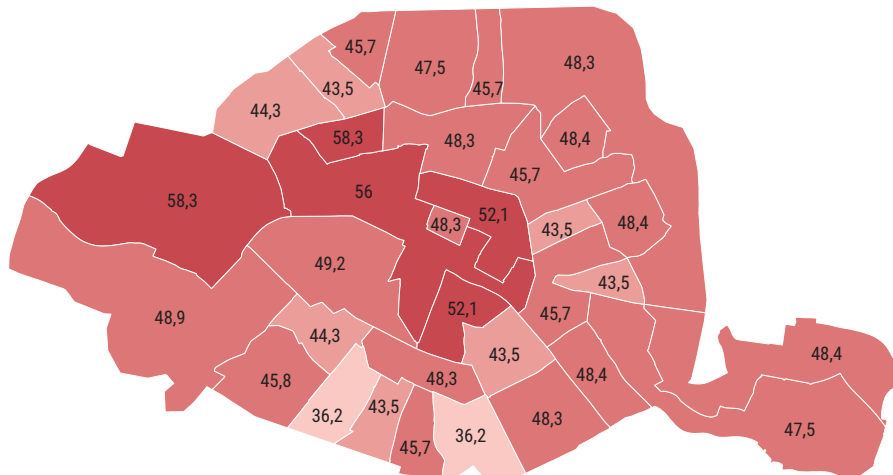
Juillet 2022 – Juin 2023



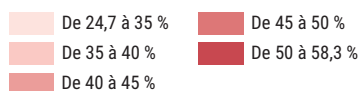
Juillet 2023 – Juin 2024



Juillet 2024 – Juin 2025



Pourcentage d'annonces avec un loyer supérieur au loyer de référence majoré



Source : CESAER, Lép, SeLoger, Apur, 2026

# Impact du dispositif sur les montants des loyers

L'évaluation d'impact mobilise la méthode de différence de différences (DiD), qui permet d'identifier l'effet causal de l'encadrement en comparant l'évolution des loyers à Paris (groupe traité) à celle observée dans un groupe de contrôle constitué de huit grandes villes non soumises à l'encadrement sur la période d'analyse (Aix-en-Provence, Marseille, Nantes, Nice, Strasbourg, Toulon et Toulouse, ainsi que Grenoble jusqu'à fin 2024<sup>12</sup>).

Ces villes ont été sélectionnées car leur marché immobilier présente une tendance d'évolution similaire à celle de Paris avant l'encadrement, tout en étant suffisamment éloignées géographiquement pour éviter tout effet de report.

## Mesure d'impact : -5 % sur six ans

L'analyse économétrique montre que pour la période juillet 2019 – juin 2025, les loyers parisiens ont été en moyenne inférieurs de 5 % à ce qu'ils auraient été sans encadrement. Pour cette période, le loyer mensuel moyen observé est

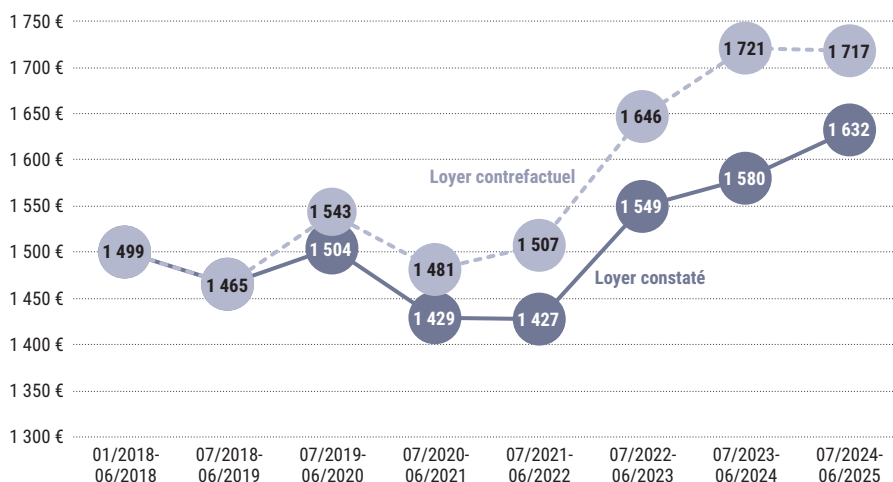
de 1 519 €; sans application de l'encadrement des loyers, il aurait atteint 1 600 €, soit une économie de 81 € par mois (968 € par an) en moyenne pour les locataires parisiens.

Au cours de l'année précédente (juillet 2024 – juin 2025), le loyer moyen constaté est de 1 632 €; il aurait atteint environ 1 717 € sans encadrement. L'économie estimée pour les locataires est de 85 € par mois, soit 1 019 € au cours de l'année.

L'effet de l'encadrement des loyers recule légèrement entre 2023-2024 (-8,2 %) et 2024-2025 (-4,9 %). Deux facteurs peuvent expliquer cette variation. Premièrement, la période 2023-2024 avait été marquée par un événement exceptionnel à Paris, les Jeux olympiques et paralympiques, qui ont conduit certains bailleurs à retirer temporairement leurs logements du marché de la longue durée. Les bailleurs ayant retiré leurs biens à cette occasion sont également ceux les plus susceptibles de ne pas respecter les seuils majorés de l'encadrement, et de dépasser le montant autorisé de

*L'impact de l'encadrement à Paris est de -5 % sur toute la durée du dispositif (entre juillet 2019 et juin 2025) par rapport à la hausse qui serait intervenue sans l'encadrement.*

## 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

**12** – À partir de janvier 2025, Grenoble quitte le groupe de contrôle. Les analyses de robustesse conduites avec et sans Grenoble dans le groupe de contrôle confirment que les résultats sont robustes dans les deux configurations.

## GROUPE TRAITÉ ET GROUPE DE CONTRÔLE



## 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, L&P, SeLoger, Apur, 2026

## VARIATIONS DE LOYER IMPUTABLES À L'ENCADREMENT PAR ANNÉE

Période	Loyer observé (€/mois)	Effet du traitement	Loyer contrefactuel (€/mois)	Économie mensuelle (€)	Économie annuelle (€)
07/2019 – 06/2020	1 504	-2,5 %	1 543	-39	-463
07/2020 – 06/2021	1 429	-3,5 %	1 481	-52	-622
07/2021 – 06/2022	1 427	-5,3 %	1 507	-80	-958
07/2022 – 06/2023	1 549	-5,9 %	1 646	-97	-1 165
07/2023 – 06/2024	1 580	-8,2 %	1 721	-141	-1 694
07/2024 – 06/2025	1 632	-4,9 %	1 717	-85	-1 019

**Note de lecture :** entre juillet 2024 et juin 2025, le loyer moyen observé à Paris (1 632 €/mois) est inférieur de 4,9 % à ce qu'il aurait été sans encadrement.

Source : CESAER, L&P, SeLoger, Apur, 2026

manière plus importante. Les biens restant sur le marché sont donc ceux qui respectent le plus l'encadrement, amplifiant l'effet apparent du dispositif. La deuxième raison est que la hausse du non-respect de l'encadrement entraîne mécaniquement une baisse de son effet estimé. L'effet 2024-2025 représente un retour au niveau moyen de l'effet sur l'ensemble de la période, confirmant la robustesse du dispositif.

### Des effets plus marqués pour les petits logements

L'encadrement des loyers produit des effets différenciés selon la taille des logements, conformément aux objectifs des lois Alur et Elan de réguler

prioritairement les loyers des petites surfaces. **L'effet est maximal pour les logements de moins de 18 m<sup>2</sup> (-12,4 %)** et décroît régulièrement avec la surface pour devenir non significatif au-delà de 80 m<sup>2</sup>.

L'impact du dispositif reste par ailleurs relativement homogène selon l'époque de construction du logement, le type de location (meublé ou non meublé) et la localisation géographique au sein de Paris. Les analyses par arrondissement et par secteur d'encadrement ne font pas ressortir de différences marquées et statistiquement significatives, ce qui s'explique par la délimitation même des secteurs comme zones relativement homogènes.

## VARIATIONS DE LOYER IMPUTABLES À L'ENCADREMENT PAR SURFACE DU LOGEMENT

Surface	Loyer observé (€)	Effet traitement	Économie mensuelle (€)
< 18 m <sup>2</sup>	652	-12,4 %	-92
18 à 24 m <sup>2</sup>	834	-7,2 %	-65
24 à 40 m <sup>2</sup>	1 082	-6,3 %	-73
40 à 60 m <sup>2</sup>	1 513	-5,1 %	-82
60 à 80 m <sup>2</sup>	2 023	-3,9 %	-81
80 à 100 m <sup>2</sup>	2 708	non significatif	–
> 100 m <sup>2</sup>	4 233	non significatif	–

**Note de lecture :** les effets sont estimés sur la période juillet 2019 – juin 2025 (modèle avec coefficients hétérogènes).

« non significatif » indique que l'effet n'est pas statistiquement significatif au seuil de 5 %.

Source : CESAER, L&P, SeLoger, Apur, 2026

## Que se passerait-il si tous les bailleurs respectaient l'encadrement ?

L'équipe de recherche a quantifié l'effet théorique du dispositif dans le scénario où tous les bailleurs respecteraient strictement les plafonds réglementaires et où aucun complément de loyer ne serait appliqué. **Cette estimation constitue la borne haute de l'efficacité potentielle de l'encadrement.** L'effet du dispositif atteindrait alors **-10,1 %**, soit le double de l'effet actuellement observé. Cela illustre l'enjeu que représente l'amélioration du taux de conformité à la loi par tous les bailleurs.

## Extension de l'analyse à 7 villes régulées

Pour élargir à d'autres villes que Paris l'analyse de l'impact de l'encadrement sur le niveau des loyers, l'équipe de recherche utilise un modèle de différence de différences avec traitement échelonné (staggered DiD), adapté aux situations où des villes adoptent l'encadrement à des dates différentes.

Les 7 villes régulées prises en compte dans l'analyse sont : **Paris** (juillet 2019), **Lille** (mars 2020), **Lyon** et

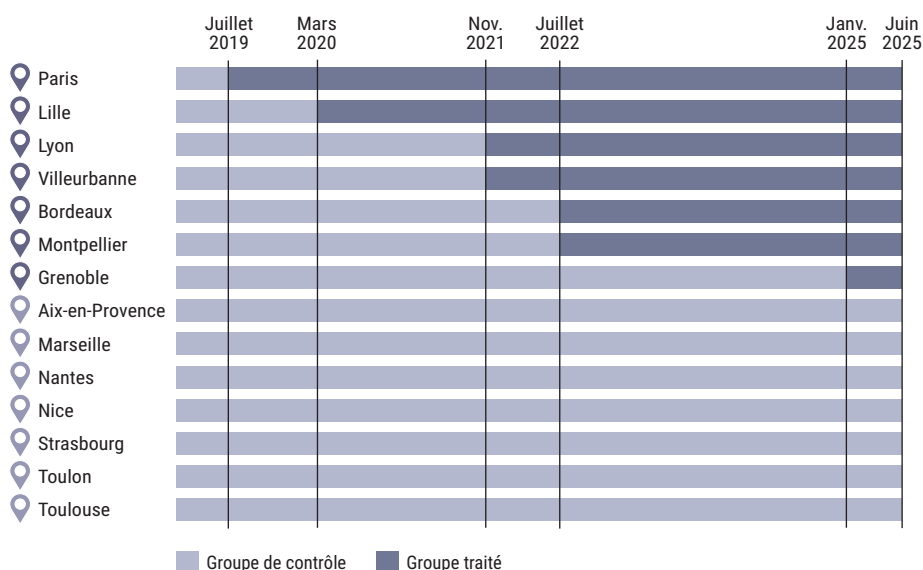
**Villeurbanne** (novembre 2021), **Bordeaux et Montpellier** (juillet 2022) et, pour la première fois, **Grenoble**. Les communes d'Hellemmes, Lomme (moins de 100 000 habitants) ainsi que Plaine Commune et Est Ensemble (proximité géographique de Paris) sont exclues afin de garantir la validité des hypothèses d'identification (indépendance des marchés immobiliers les uns par rapport aux autres au sein des villes étudiées).

Le schéma ci-dessous permet de visualiser la chronologie de mise en œuvre de l'encadrement dans chaque ville, ainsi que les écarts de durée d'application du dispositif.

L'effet global estimé sur l'ensemble des sept villes régulées est de **-5,16 %**, légèrement plus marqué que celui mesuré pour Paris seule. Lorsque Paris est exclue, l'effet reste significatif à **-4,96 %**, ce qui témoigne de l'efficacité du dispositif au-delà du seul cas parisien.

Les résultats montrent également que l'effet dans les villes de province continue de se renforcer dans le temps, sans l'inflexion observée à Paris au cours de la dernière période.

### GRUPE TRAITÉ (7 VILLES) ET GRUPE DE CONTRÔLE



### GRUPE TRAITÉ : 7 VILLES ENCADRÉES



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

Source : Étude « Évaluation d'impact de l'encadrement des loyers à Paris », CESAER, LÉP, SeLoger, Apur, 2026 – Traitement/© : Apur

*Aucune baisse durable du nombre d'annonces directement imputable à l'encadrement des loyers sur l'ensemble de la période.*

## Impact du dispositif sur l'offre locative

Si l'encadrement des loyers s'avère efficace pour modérer la hausse des loyers, la question de ses effets sur l'offre de logements proposés à la location reste centrale. En effet, en cas de diminution des revenus locatifs, certains bailleurs pourraient juger la location traditionnelle moins rentable et opter pour d'autres usages (vente, location saisonnière, voire laisser leur logement vacant). Par ailleurs, des locataires qui bénéficient de loyers maîtrisés peuvent être incités à rester plus longtemps dans leur logement, ce qui réduit mécaniquement le nombre d'annonces sans pour autant réduire le stock total de logements disponibles.

Pour mesurer l'offre locative, l'analyse causale s'appuie sur le nombre d'annonces publiées par SeLoger, et plus précisément sur un panel de 340 agences parisiennes et 235 agences présentes dans les villes du groupe de contrôle, actives de façon continue sur toute la période (afin d'éliminer les variations liées à la popularité de la plateforme).

Les résultats révèlent l'**absence d'effet durable et significatif de l'encadrement des loyers sur l'offre locative parisienne** entre 2018 et 2025.

Les variations les plus marquées du nombre d'annonces coïncident avec des chocs exogènes spécifiques à Paris, sans lien avec l'encadrement des loyers :

- la crise sanitaire de 2020-2022 avait provoqué un transfert massif et temporaire de logements mobilisés par la location meublée touristique vers la location de longue durée, augmentant l'offre locative parisienne ;
- l'anticipation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 a conduit certains bailleurs, en particulier ceux disposant de logements meublés, à retirer leurs biens du marché de longue durée plusieurs mois avant l'événement, entraînant une baisse des annonces à partir de mi-2023.

L'analyse réalisée sur la dernière période, juillet 2024 – juin 2025, montre que ces deux effets s'estompent sans laisser de trace structurelle.

### 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<sup>er</sup> mars 2020, Plaine Commune depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, Lyon et Villeurbanne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021, Est Ensemble depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021, Montpellier depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, Bordeaux depuis le 15 juillet 2022, 24 communes du Pays basque depuis le 25 novembre 2024, 21 communes de Grenoble Alpes Métropole depuis le 20 janvier 2025, soit 71 villes au total.

Sous réserve d'une évolution législative, le dispositif pourrait s'étendre à d'autres communes et territoires, les demandes des collectivités d'Annemasse Agglo, Cergy, Grand-Orly Seine Bièvre, Marseille, Rennes, Nantes et 38 communes d'outre-mer n'ayant pas pu aboutir sous l'égide de la loi Elan.

**En conclusion**, cette 3<sup>e</sup> évaluation annuelle confirme l'efficacité de l'encadrement des loyers à Paris. En six ans de mise en œuvre, l'effet de modération de la hausse des loyers est de **-5 %**. Cela représente une économie concrète de **85 € par mois** pour les locataires en moyenne au cours de la dernière année d'observation (juillet 2024 – juin 2025). Les effets sont particulièrement marqués pour les petits logements (jusqu'à -12,4 % pour les logements de moins de 18 m<sup>2</sup>), répondant directement aux objectifs inscrits dans les lois Alur et Elan de réguler prioritairement les loyers des petites surfaces.

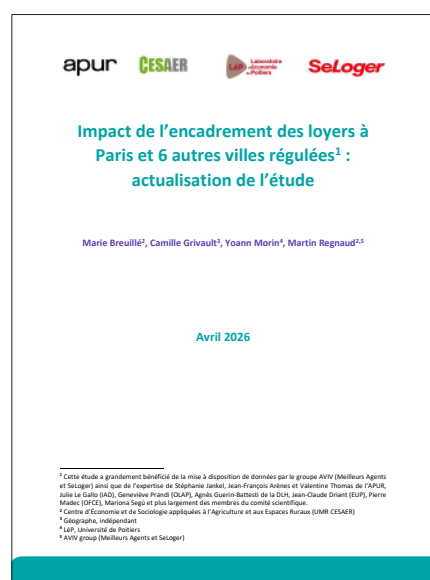
L'extension de l'analyse à **7 villes régulées**, incluant Grenoble pour la première fois, confirme la portée générale du dispositif au-delà du seul marché parisien : **l'effet moyen de modération de la hausse**

**des loyers grâce au dispositif d'encadrement est quasiment identique sur les 7 villes analysées (-5,16 %) à celui mesuré sur Paris seule.**

L'analyse des dépassements met en lumière les limites actuelles du respect effectif de l'encadrement : avec 48,6 % des annonces dépassant le seuil réglementaire pour la dernière période mesurée (juillet 2024 – juin 2025), le potentiel non exploité est encore considérable. **Si tous les bailleurs respectaient la réglementation, l'effet du dispositif serait deux fois plus important (autour de -10 %)**, ce qui souligne l'enjeu de l'amélioration du taux de conformité à la loi.

Autre enseignement de l'analyse, **aucune dégradation durable de l'offre locative n'est imputable au dispositif d'encadrement des loyers.**

Grâce à l'encadrement des loyers, les locataires parisiens ont économisé en moyenne **85 € par mois** (1 019 € par an) entre juillet 2024 et juin 2025.



→ Pour aller plus loin : [https://www.apur.org/sites/default/files/2026-04/Rapport\\_encadrement\\_loyers\\_paris.pdf?openfile\\_analytics=20087](https://www.apur.org/sites/default/files/2026-04/Rapport_encadrement_loyers_paris.pdf?openfile_analytics=20087)

Directeur et directrice de la publication : **Alexandre LABASSE** et **Patricia PELLOUX**

Note réalisée par : **Marie BREUILLÉ (CESAER)**, **Camille GRIVAULT (géographe indépendant)**, **Yoann MORIN (LéP)**, **Martin REGNAUD (SeLoger, CESAER)**, **Jean-François ARÈNES**, **Stéphanie JANKEL**, **Valentine THOMAS (Apur)**

En partenariat avec : **le groupe SeLoger (AVIV Group) qui a mis à disposition ses données**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**  
[www.apur.org](http://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 :

