

## Les effets de l'encadrement des loyers à Paris Première évaluation depuis la mise en œuvre du dispositif en 2019

Après presque cinq années de mise en œuvre de l'encadrement des loyers, l'Atelier parisien d'urbanisme propose la première évaluation d'impact du dispositif. Mis en place depuis le 1er juillet 2019 à Paris dans un contexte de crise du logement abordable, le dispositif expérimental permet de limiter, dans les villes encadrées, le loyer que fixe le propriétaire lors de la mise en location d'un logement, loué avec un bail d'habitation (y compris bail mobilité). La pérennisation du dispositif après le 23 novembre 2026, fin de la période d'expérimentation, est notamment conditionnée par l'évaluation de son efficacité.

Dans ce cadre, l'Apur, en partenariat avec la Ville de Paris, a sollicité une équipe de recherche en économie du CESAER pour mesurer les effets de l'encadrement des loyers à Paris. Cette équipe, composée de Marie Breuillé, Camille Grivault, Julie Le Gallo, Yoann Morin et Martin Regnaud, a mobilisé des méthodes d'inférence causale et des données d'annonces du groupe SeLoger ainsi que les données de baux collectés par l'Observatoire des loyers de l'Agglomération parisienne. Les chercheurs ont été accompagnés 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.

De cette première étude économétrique menée en France pour apprécier l'impact de l'encadrement des loyers, il ressort que le dispositif 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 ou encore de la conjoncture. En l'absence du dispositif d'encadrement, nous avons évalué que le loyer moyen entre juillet 2019 et juin 2023 aurait été de 1 533€, alors que le loyer moyen observé avec encadrement n'est que de 1 469€, soit une économie de 64€ par mois. Cela correspond à une modération de la hausse des loyers de -4,2% par rapport à la situation sans 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, en moyenne, sur les petits logements que sur les grands.

La note de l'Apur et le rapport complet sont disponibles [ici](#)

Contact presse Apur : Patricia Guyot - [patricia.guyot@apur.org](mailto:patricia.guyot@apur.org)

Contact CESAER : Marie Breuillé - [marie.breuille@inrae.fr](mailto:marie.breuille@inrae.fr)

The logo for Apur (Atelier parisien d'urbanisme) consists of the word "apur" in a lowercase, bold, sans-serif font.The logo for CESAER (Centre de recherche en économie spatiale) features the word "CESAER" in a bold, sans-serif font, with the "C" and "S" in green and the "E", "A", "E", and "R" in black.The logo for OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) includes the word "OLAP" in a large, bold, sans-serif font, with "OBSERVATOIRE DES LOYERS" in a smaller font below it, and "agglomération parisienne" in an even smaller font at the bottom.The logo for SeLoger is the word "SeLoger" in a bold, italicized, sans-serif font, with "Se" in red and "Loger" in black.

### À propos de l'Apur parisien d'urbanisme

L'Apur est une association loi 1901 dont les principales missions sont l'étude et l'analyse des évolutions urbaines et sociétales à l'échelle de Paris et de la Métropole du Grand Paris. Il réunit autour de la Ville de Paris, de l'État et de la Métropole du Grand Paris, 30 partenaires métropolitains, territoires, syndicats techniques, établissements publics qui définissent chaque année un programme de travail qui détaille l'ensemble des études, observatoires et traitement de données mis en œuvre par l'Atelier.

<https://www.apur.org/fr>