

Étude exclusive Meilleurs Agents

Encadrement des loyers : bilan mitigé à Paris, quelles perspectives pour Bordeaux et Montpellier ?

Après Paris en juillet 2019, les villes de Plaine Commune, Lyon et Villeurbanne en 2021, c'est au tour de Bordeaux et Montpellier de mettre en place le dispositif d'encadrement des loyers. Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière en ligne, revient sur les effets du dispositif 3 ans après sa mise en place dans la capitale et analyse l'état du marché locatif dans les nouvelles villes concernées. L'étude révèle que 62% des annonces immobilières bordelaises en ligne avant la mise en application de la loi sont au-dessus des nouveaux seuils de référence, contre 27% pour Montpellier.

L'intégralité de l'étude est à retrouver [ici](#)

Les principaux enseignements :

- **À Paris :**
 - Près de la moitié des annonces ne respectent pas les seuils en vigueur (47%), une tendance quasiment stable depuis 2021 (50%) ;
 - Les appartements meublés demeurent les premiers concernés par les dépassements avec 54% des annonces hors des clous (contre 33% pour les non meublés) et un dépassement moyen mensuel de 243€ ;
 - Les petites surfaces (moins de 20m²) restent également particulièrement concernées avec 61% d'annonces illégales ;
 - Les loyers demeurent en hausse de +0,7% en 1 an.
- **Plaine Commune :**
 - Un an après sa mise en application, 52% des annonces ne respectent pas l'encadrement, avec un dépassement moyen de 115€ par an ;
 - Les loyers ont augmenté de +1,1% en 1 an dans la première couronne parisienne ;
- **Bordeaux et Montpellier :**
 - À Montpellier, seules 27% des annonces étaient au-dessus des nouveaux plafonds établis lors de la mise en place du dispositif le 1er juillet dernier, avec un dépassement annuel moyen de 67€ ;
 - À Bordeaux, ville où les loyers sont en augmentation de 4,2% en 2 ans, 62% des annonces mises en ligne avant l'application de la loi sont au-dessus des nouveaux seuils de référence. Le montant du dépassement mensuel s'élèverait à 200€.

3 ans après la mise en place du dispositif, 47% des annonces restent en dehors des clous à Paris

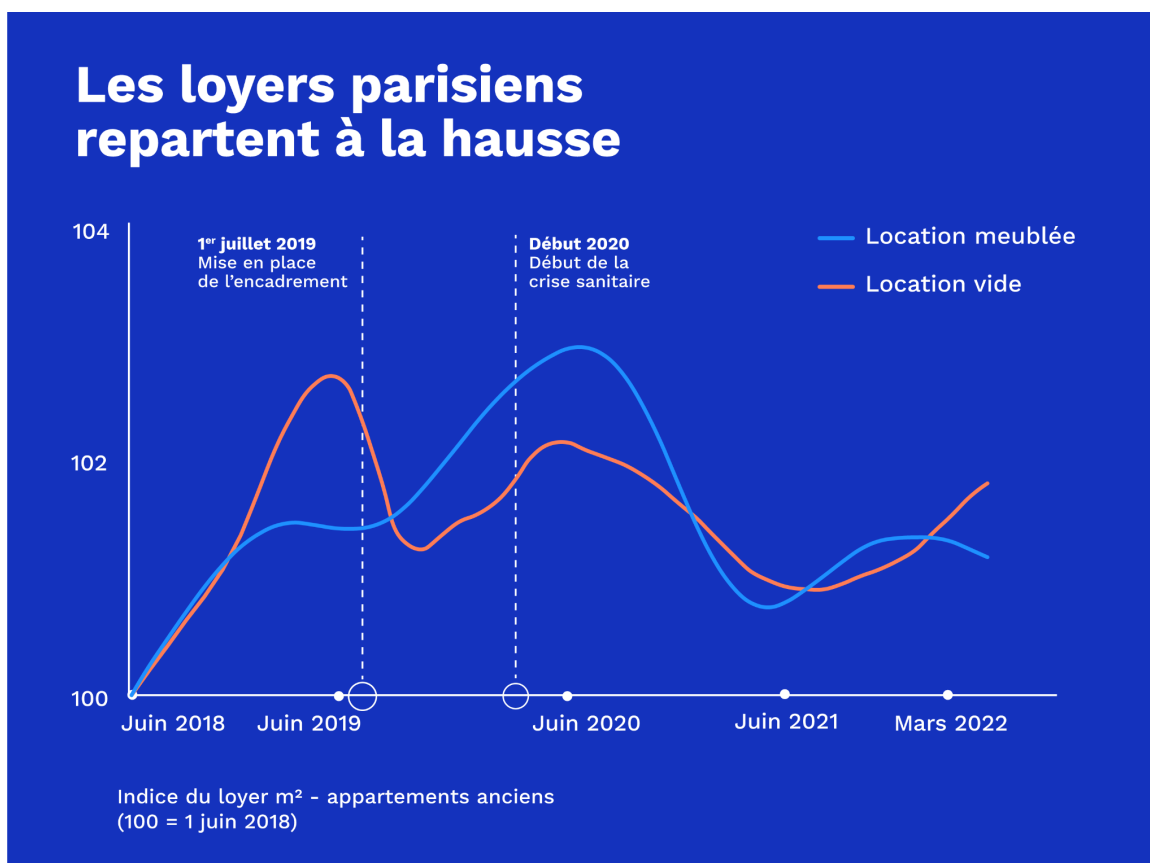
En 2022, **près de la moitié des annonces parisiennes ne respectent pas les seuils en vigueur (47%)**, une tendance quasiment stable depuis 2021 (50%). Les appartements meublés, particulièrement visés par le dispositif, demeurent les premiers concernés par les dépassements avec **54% des annonces hors des clous** et un **dépassement moyen mensuel de 243€, un montant tout de même en hausse et qui, à l'année, alourdit de 144€ les dépassements observés en 2021**.

Une nette amélioration est toutefois observée pour les locations vides, avec seulement **33% d'annonces illégales en 2022 contre 39% en 2021, pour un dépassement moyen de 166€**.

Les petites surfaces (moins de 20m²) demeurent particulièrement ciblées par les dépassements avec 66% d'annonces illégales.

Les loyers parisiens repartent à la hausse

Alors qu'ils observaient une tendance baissière en 2021 (-1,6%), les loyers parisiens repartent en légère hausse en 2022 avec **+0,7% d'augmentation**, dans un contexte de retour de la demande et dans un marché post-pandémie. **Une tendance portée par les appartements vides, dont les loyers grimpent de +0,8% depuis 1 an** (contre 0,4% pour les meublés).



“On observe une reprise du marché locatif, mais le niveau de loyer demeure inférieur au niveau pré-covid, particulièrement dans le cas de la location meublée, marché très touché par la pandémie. Il est toutefois possible que l’encadrement ait pu limiter la hausse des loyers à Paris. À titre de comparaison, dans la couronne, les loyers ont augmenté de +2,4% entre 2019 et 2020, alors que les loyers n’étaient pas encadrés.” ajoute **Barbara Castillo Rico, Responsable des études économiques chez Meilleurs Agents.**

À Plaine Commune, 52% des annonces ne sont pas en règle, avec un dépassement moyen de 115€ par an. Les loyers dans la couronne de Paris ont par ailleurs continué leur ascension, avec une hausse de **+1,1% en 1 an.**

“Le dispositif est moins bien ciblé à Plaine Commune. En effet, les seuils y sont définis à l’échelle de la ville, ce qui peut être considéré moins pertinent au vu de l’hétérogénéité du marché entre ses quartiers. La définition des zones définies à partir des IRIS, méthode utilisée à Lyon et à Villeurbanne permet une lecture plus granulaire et proche de la réalité du marché.” analyse **Barbara Castillo Rico.**

Quel est l’état des lieux du marché locatif à Montpellier et Bordeaux ?



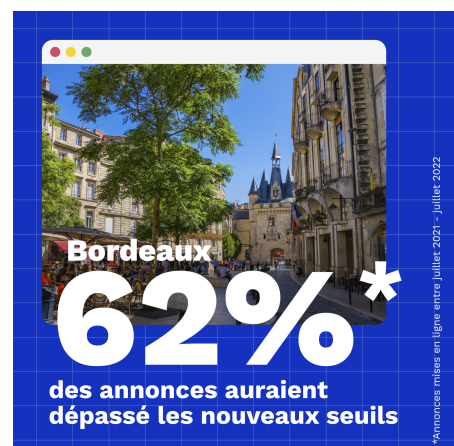
À Montpellier, où les loyers sont en hausse constante depuis 2019 et ont encore grimpé de **2% en 1 an**, l’encadrement est désormais actif depuis le 1er juillet.

Les nouveaux seuils semblent cohérents avec les loyers de marchés puisque **seules 27% des annonces étaient au-dessus des nouveaux plafonds** établis lors de la mise en place du dispositif le 1er juillet dernier, **avec un dépassement annuel moyen de 67€.**

À Bordeaux, où les loyers ont augmenté de 4,2% depuis juillet 2020, **la situation est toute autre.** En effet, **62% des annonces mises en ligne avant l’application de la**

loi sont au-dessus des nouveaux seuils de référence. Le montant du dépassement s’élève à 200€ mensuels en moyenne, soit 2400€ au total à l’année.

“À Bordeaux, l’encadrement vient s’appliquer dans un contexte de hausse des loyers très marquée. Il faudra suivre cette dynamique dans les mois à venir avant de pouvoir constater un effet réel et durable sur les loyers. Il convient également de rappeler qu’une annonce dépassant les plafonds autorisés n’est pas forcément dans l’illégalité : la loi autorise les bailleurs à demander un “complément de loyer” si le logement dispose de qualités particulières non prises en compte par l’encadrement.” ajoute **Barbara Castillo Rico.**



Méthodologie

Étude Meilleurs Agents réalisée en juillet 2022 à partir des annonces de locations non meublées et meublées publiées par des agences immobilières à Paris, entre le 1er juillet 2020 et le 1er juillet 2022, dans la Plaine Commune entre le 1er juin 2021 et le 1er juin 2022, à Montpellier entre le 1er juillet 2021 et le 1er juillet 2022 et à Bordeaux entre le 15 juillet 2021 et le 1er juillet 2022 (plus de 18 000 annonces étudiées).

Les loyers de référence majorés disponibles par quartier à Paris, par ville (à l'exception de Saint-Denis découpée en deux) dans la Plaine Commune, à l'IRIS à Montpellier et Bordeaux et par type de bien en vigueur depuis respectivement les 1er juillet 2020 et 2021, le 1er juin 2021, le 1er juillet 2022 et le 15 juillet 2022 sont utilisés. Meilleurs Agents compare ce loyer de référence au loyer affiché dans l'annonce afin de déterminer la part d'annonces respectant ou non l'encadrement des loyers et le dépassement.

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. www.meilleursagents.com

Contact presse

Meilleurs Agents – Amel TRAIKIA | 06 21 36 18 40 - atraikia@meilleursagents.com

Edelman pour Meilleurs Agents – 06 03 02 67 15 – meilleursagents@edelman.com