

Étude exclusive Meilleurs Agents

## Plus d'une annonce sur deux ne respecte pas l'encadrement des loyers à Paris

Un an après le retour de l'encadrement des loyers à Paris, Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière en ligne, dresse le bilan de ce dispositif. La plateforme s'est donc intéressée à l'évolution des loyers dans les arrondissements parisiens en se basant sur 5 500 annonces d'agences immobilières pour des locations non meublées.

### Les principaux enseignements :

- Plus d'une annonce sur deux ne respecte pas l'encadrement des loyers à Paris (53%). Cette proportion augmente significativement quand les logements sont situés dans les arrondissements les plus chers de la Capitale : Paris 6° (70%), Paris 7° (60%) et Paris Centre (67%).
- Plus la surface est petite, moins le loyer est dans les clous. Parmi les appartements de moins de 20m<sup>2</sup>, près de 80% des annonces sont illégales.
- Le dépassement est en moyenne de 130 euros par mois, ce qui représente 1 500 euros par an.
- Point positif : l'encadrement des loyers a permis de freiner la hausse des prix des locations
- Un dispositif mal calibré ne reflétant pas l'hétérogénéité et la réalité du marché immobilier parisien

### Plus d'un logement sur deux est loué trop cher à Paris

Plus d'une annonce sur deux ne respecte pas l'encadrement des loyers à Paris (53%). Cette proportion augmente significativement quand les logements sont situés dans les arrondissements les plus chers de la Capitale : Paris 6° (70%), Paris 7° (60%) et Paris Centre (67%). Les petites surfaces sont les plus touchées par ce phénomène. En effet, près de 80% des annonces d'appartements de moins de 20m<sup>2</sup> sont illégales contre 45% pour les appartements de 60m<sup>2</sup> à 80m<sup>2</sup>. Ailleurs, les petites surfaces sont là encore les plus perdantes car les loyers affichés dépassent de 22% en moyenne le loyer de référence et les abus peuvent aller bien au-delà. Ainsi, un petit 2 pièces de 18m<sup>2</sup> dans un immeuble 1900 dans le quartier de la Plaine Monceau du 17° arrondissement est affiché à 1 000€ par mois (hors charges) alors qu'il devrait être affiché à 555€ maximum.



*“Un an après sa remise en vigueur, l'encadrement des loyers est loin d'être respecté à Paris. Ce sont malheureusement les petits logements qui sont le plus dans l'illégalité alors que ce dispositif devait justement protéger les locataires de ce type de surfaces (étudiants, ...). Toutefois, l'étude ne nous permet pas de déterminer si les bailleurs justifient le dépassement par le complément de loyer (caractéristiques exceptionnelles du bien).*

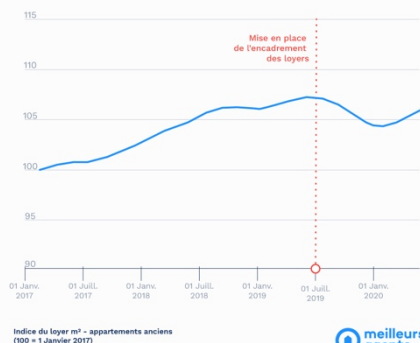
*Celui-ci doit être obligatoirement mentionné dans le bail.”* déclare **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents**

## La hausse des prix des locations freinée par l'encadrement des loyers

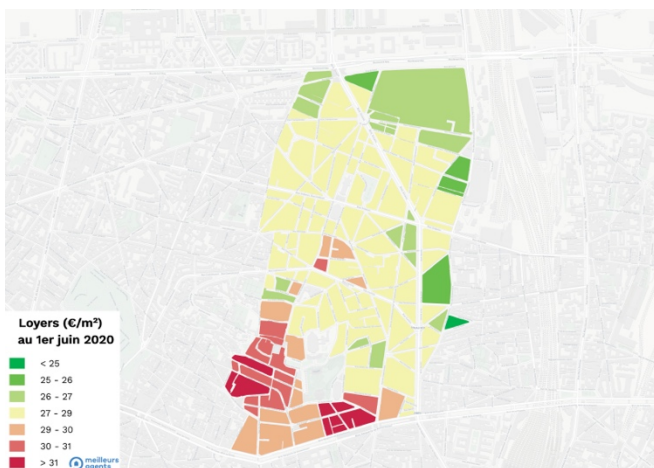
*“Même si les bailleurs ne respectent pas cette nouvelle mesure, ce dispositif a au moins réussi à freiner la hausse des prix des locations dans la Capitale.”* ajoute **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents**

L'efficacité de l'encadrement des loyers est réelle. Depuis sa mise en place en juillet 2019, ce dispositif a réussi à freiner la hausse des prix des locations alors que les loyers avaient augmenté d'environ 7% depuis 2017. Meilleurs Agents constate même une légère baisse pendant les 6 premiers mois suivant l'implémentation du plafonnement. Cependant, depuis le début de l'année, la tendance haussière repart. Ce phénomène peut s'expliquer par le peu de recours déposés, résultant de la complexité de la procédure qui n'inciterait donc pas les propriétaires à respecter davantage l'encadrement.

### Encadrement des loyers à Paris : La hausse des prix des locations freinée



## Un dispositif mal calibré



Les propriétaires bailleurs ne respectant pas l'encadrement ne sont pas tous mal intentionnés ! Les résultats de l'étude reflètent également le mauvais calibrage du dispositif. En effet, l'encadrement repose sur un loyer de référence par quartier, qui ne prend pas en compte toute l'hétérogénéité du marché immobilier parisien.

Prenons par exemple le quartier Clignancourt dans le 18ème arrondissement de Paris : le même loyer de référence (27,5€ pour un 2 pièces d'un immeuble avant 1946) est appliqué pour des biens très recherchés sur la place des Abbesses comme ceux du boulevard Ney avec vue sur le périphérique.

*“Les loyers de référence par quartier ne reflètent pas l'hétérogénéité et la réalité du marché immobilier parisien car d'une rue à l'autre, tout peut changer. Ainsi, le loyer de référence ne devrait pas être établi par quartier mais à l'IRIS comme c'était le cas à Lille. Par ailleurs, pour affiner encore plus ce dispositif, il faudrait davantage prendre en compte l'ensemble des caractéristiques impactant la valeur du loyer.”* commente **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents**

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

### Méthodologie

Etude Meilleurs Agents réalisée en juin 2020 à partir des annonces de locations non meublées publiées par des agences immobilières entre le 1er juillet 2019 et le 15 juin 2020 (5 500 annonces) et des loyers de référence (pour des biens non meublés) disponibles par quartier et type de bien à Paris en vigueur entre le 1er juillet 2019 et le 30 juin 2020.

Le loyer de référence moyen par quartier et par type de bien est calculé comme une moyenne pondérée par la répartition du parc de logements parisiens en fonction des époques de construction. Puis, nous calculons le loyer de référence majoré de 20% et nous comparons au loyer affiché dans l'annonce afin de déterminer la part d'annonces respectant ou non l'encadrement des loyers et le dépassement.

Loyers de référence : <https://www.data.gouv.fr/en/datasets/logement-encadrement-des-loyers-2019/>

#### [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 dédier 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 300 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)