

Étude exclusive Meilleurs Agents

## Une annonce sur deux ne respecte pas l'encadrement des loyers à Paris

En juin 2020, un an après le retour de l'encadrement des loyers à Paris, Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière en ligne, dévoilait [une première enquête sur son application](#). Un an plus tard et alors que les villes de la Plaine Commune (93) viennent tout juste d'être encadrées, Meilleurs Agents revient avec une nouvelle étude qui confirme le non-respect de l'encadrement des loyers à Paris. L'intégralité de l'étude est à retrouver [ici](#)

### Les principaux enseignements :

#### A Paris :

- Même constat qu'en 2020 : une annonce sur deux ne respecte pas l'encadrement des loyers à Paris (50%) pour les locations vides.

Cette proportion est un peu plus forte pour les logements meublés (54%).

- Plus la surface est petite, moins le loyer est en règle. Parmi les appartements de moins de 20m<sup>2</sup>, près de 78% des annonces de logements vides et 73% des annonces de logements meublés sont illégales.

- Même si le montant du dépassement a baissé de 26€ par mois en moyenne par rapport à 2020 pour les locations vides, il représente encore un surplus de plus de 1 200 euros annuels en moyenne.

Ce montant grimpe à plus de 1 500 euros pour les locations meublées (132€ par mois).

- Depuis la mise en place de l'encadrement en juillet 2019, ce sont les loyers des appartements meublés qui ont le plus diminué (-4,3% contre -2,4% pour les appartements vides). Cette baisse n'est pas seulement liée à l'effet du dispositif mais aussi aux conséquences de la crise sanitaire sur le marché locatif parisien.

#### Plaine Commune :

- 65% des annonces étudiées sur un an étaient au-dessus des nouveaux loyers de références avec un dépassement moyen de plus de 1500€ par an.

### Un logement sur deux est loué trop cher à Paris

**Une annonce sur deux ne respecte pas l'encadrement des loyers à Paris (50%).** Le taux de non-conformité augmente en fonction du type de location ainsi que de la taille du logement. Les locations meublées respectent un peu moins l'encadrement (54%).



Le constat est plus accablant pour les studios. En effet, plus la surface est petite, moins le loyer est dans les clous. **Parmi les appartements de moins de 20m<sup>2</sup>, près de 78% des annonces de logements vides et 73% des annonces de logements meublés sont illégales.** Une analyse déjà partagée dans la précédente étude de Meilleurs Agents.

### Des dépassements de loyers de plus de 1 200 euros par an à Paris

Même si le montant du dépassement a baissé de 26€ par mois en moyenne par rapport à 2020 pour les locations vides, **il représente encore un surplus de plus de 1 200 euros annuels en moyenne. Ce montant passe à plus de 1 500 euros pour les locations meublées** (132€ par mois). Certaines annonces montrent des abus qui vont bien au-delà. Ainsi, un studio de 15 m<sup>2</sup> dans un immeuble de 1950 dans le quartier Sainte-Marguerite dans le 11<sup>e</sup> arrondissement est affiché à 820€ par mois (hors charges/ location vide) alors qu'il devrait être affiché à 439€ maximum.

*“Deux ans après sa remise en vigueur, l'encadrement des loyers est loin d'être respecté à Paris. Ce sont les petites surfaces et les appartements meublés qui sont le plus dans l'illégalité alors que ce dispositif devait justement protéger les locataires de ce type de logement (étudiants, jeunes actifs, ...). Ceci peut notamment s'expliquer par le complément de loyer lié aux caractéristiques exceptionnelles du bien, qui est plus facile à justifier lorsque le bien est meublé. Malheureusement, ce détail est rarement spécifié dans l'annonce.”* déclare **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents**

### Paris Centre, les arrondissements les plus “hors la loi”

Les arrondissements du centre de la Capitale (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>) ainsi que le 6<sup>e</sup>, le 9<sup>e</sup> et le 11<sup>e</sup> concentrent la plus forte part d'annonces illégales pour les logements vides. A l'inverse, le 15<sup>e</sup> est l'arrondissement le plus en règle (39,5%). Quant aux meublés, ce sont aussi les arrondissements du centre ainsi que les 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> qui concentrent le plus d'annonces hors la loi.

### Baisse des loyers ... effet covid ou effet de l'encadrement ?

Meilleurs Agents l'avait déjà constaté l'année dernière : l'encadrement des loyers a eu un effet sur les montants des loyers ! Depuis la mise en place de l'encadrement, **les loyers à Paris ont baissé. Ils ont davantage diminué pour les locations meublées (-4,3%) que pour les appartements vides (-2,4%).**

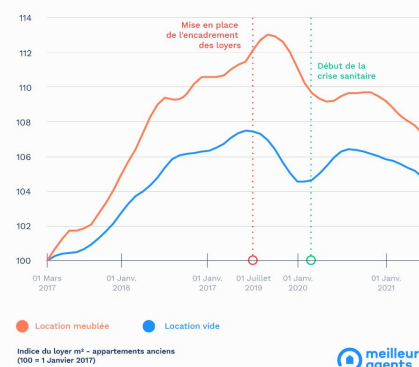
Attention toutefois, la crise sanitaire a joué un rôle dans cette baisse, particulièrement pour les locations meublées (-2,1% depuis le 1<sup>er</sup> confinement) alors que les locations vides sont restées stables (+0,1%)

*“La baisse du montant des loyers des meublées ces derniers mois est aussi liée à l'effet covid. Ces baux d'un an, plébiscités habituellement par les étudiants, n'ont pas trouvé preneurs pendant cette période. Ce phénomène a été accentué avec un transfert de l'offre entre la location touristique et ce type de location.”* commente **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.**

### Plaine commune : +65% d'annonces hors la loi avant la mise en place du dispositif

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, l'encadrement des loyers s'applique à 9 villes de Plaine Commune

Encadrement des loyers à Paris : baisse des loyers

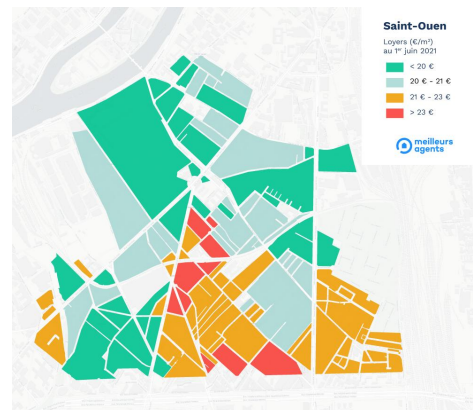


(Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen).

Quel est l'état des lieux de l'offre locative dans ces communes avant l'encadrement ?  
**Selon l'étude de Meilleurs Agence, 65% des annonces de location étudiées sur un an avant la mise en place du dispositif sont au-dessus des loyers de référence.**

Le dépassement est en moyenne de 128 euros par mois en moyenne, ce qui représente plus de 1 500 euros par an.

“Ces résultats reflètent un mauvais calibrage du dispositif dans ces communes. L'encadrement repose sur un loyer de référence par ville et ne prend pas du tout en compte toute l'hétérogénéité des territoires.” commente **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents**



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

### Méthodologie

Etude Meilleurs Agents réalisée en juin 2021 à partir des annonces de locations non meublées et meublées publiées par des agences immobilières à Paris entre le 1er juillet 2020 et le 15 juin 2021 (plus de 17 500 annonces) et à partir des annonces de locations non meublées et meublées publiées par des agences immobilières dans les villes de Plaine Commune entre le 1er juin 2020 et le 1er juin 2021 (plus de 600 annonces étudiées).

Les loyers de référence majorés disponibles par quartier et type de bien à Paris en vigueur depuis le 1er juillet 2020 sont utilisés quand l'annonce indique la période de construction du bien. Dans le cas contraire, le loyer de référence majoré est calculé comme une moyenne pondérée par la répartition du parc de logements parisiens en fonction des époques de construction. Puis, 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.

Pour la Plaine Commune, la même méthodologie est utilisée avec les loyers de référence majorés disponibles par zone et type de bien au 1er juin 2021.

Indices IPI Meilleurs Agents.

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

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/arrete-fixant-les-loyers-de-referance-les-loyers-a695.html>

### 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](http://www.meilleursagents.com)

**Contact presse****Delphine Hilaire** - 06 22 68 29 64 - dhilaire@meilleursagents.com**Elan Edelman pour Meilleurs Agents** - Joséphine Reneaume - 06 25 32 65 54 -  
Josephine.Reneaume@elanedelman.com