

L'encadrement des loyers à Paris

Une baisse de 9% à attendre,
49% des logements au dessus des loyers de référence majorés



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Chiffres clés | 3 |
| Introduction | 4 |
| Méthodologie | 5 |
| 1. Au niveau global | 6 |
| 2. Par pièces | 9 |
| 3. Par quartiers | 11 |
| Conclusion | 19 |
| Contacts | 20 |

Chiffres clés

Une baisse de **9%** des loyers à prévoir

Les prix du marché actuels sont de **22%** supérieurs aux loyers de référence

49% des logements sont au dessus des prix de référence majorés

3% des logements sont en dessous des prix de référence minorés

Les studios seront le plus touchés par la baisse

Retrouvez l'ensemble de ces données et une représentation interactive sur [Home'n'Go](#)

Introduction

L'encadrement des loyers à Paris est une mesure qui vise à réguler et endiguer l'augmentation des loyers à Paris, ces derniers ayant fortement augmenté depuis 10 ans (+42%).

Entrée en vigueur le 1er août 2015 elle concerne les baux conclus ou renouvelés après cette date en dehors des reconductions tacites. Elle ne concerne pas non plus les logements sociaux.

Son fonctionnement s'appuie sur des loyers de référence définis chaque année par la préfecture : le loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Ces loyers de référence sont différents en fonction du nombre de pièces, de l'époque de construction ainsi que du type de location (meublée ou non).
Le loyer de référence majoré est égal au loyer de

référence plus 20%. Il permet de limiter le niveau des loyers fixés lors de l'entrée dans un nouveau logement et de diminuer le loyer au renouvellement du bail.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence moins 30%. Il permet de limiter les réévaluations de loyers pratiquées au renouvellement du bail.

Ainsi une nouvelle location signée à partir de l'entrée en vigueur de la mesure ne pourra plus dépasser le loyer de référence majoré.

Bien que simple d'aspect la mesure comprend des exceptions pour les logements qui comprennent des "caractéristiques particulières", notion vague et peu définie.

Notre étude s'attachera à calculer la baisse de loyer qui pourrait être attendue par zone en fonction des prix actuels, si tous les propriétaires respectent la nouvelle loi.

Méthodologie

Les loyers de référence ainsi que les 80 quartiers viennent du site officiel <https://www.referidf.com/>

En raison du manque d'information sur la date de construction de chacune des annonces immobilières, nous avons utilisé les données de l'INSEE complétées par l'OLAP déclinant le pourcentage de logement en fonction du nombre de pièces et de l'année de construction pour pondérer les loyers de référence. Nous avons ainsi créé un loyer de référence par zone en fonction des pièces et du type de location.

Les loyers de référence sont ensuite comparés aux données propriétaires de Home'n'go sur les locations à Paris. Cela nous permet d'évaluer la nouvelle valeur attendue des prix au mètre carré par quartier si les logements respectent les loyers de référence.

Il est à noter que les loyers de référence sont issus de données des logements venant de changer de locataire mais également de logements occupés depuis plus longtemps ou sur reconductions tacites de baux, ce qui peut expliquer qu'ils soient plus bas. Nos données sont quant à elle basées sur les loyers parisiens récents.

Calcul de la baisse anticipée : Chaque annonce dépassant le loyer de référence majoré est ramenée à ce loyer. Chaque annonce inférieure au loyer de référence minoré est ramenée à ce loyer. Cela nous permet d'anticiper la baisse attendue des prix du marché de location.



Au niveau global :
9% de baisse à attendre

1. Au niveau global 9% de baisse à attendre

L'objectif de réduction des loyers à Paris devrait être atteint : on constate en effet une forte baisse à attendre si tous les logements se conforment à la nouvelle réglementation. Cette baisse devrait être de 9% en moyenne sur l'ensemble de la ville de Paris.

Contrairement aux attentes ce sont presque la moitié des logements parisiens qui devraient être touchés avec 49% des loyers au dessus du loyer de référence maximal et seulement 3% en dessous (mais qui devront tout de même faire payer leurs locataires plus cher).

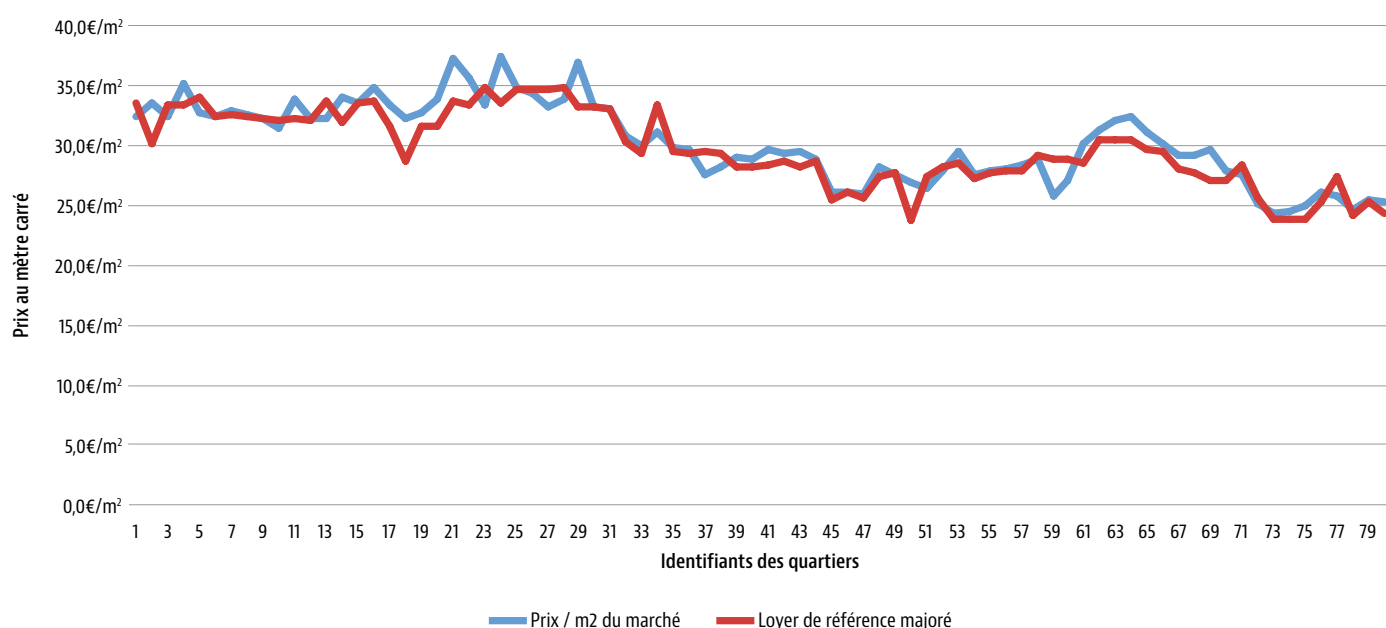
Des loyers plus chers que prévus

On remarque que les prix au mètre carré des loyers Parisiens sont en moyenne 22% supérieurs aux loyers de référence mis en place. L'écart variant en fonction des quartiers de 7% (quartier "Grenelle") à 36% (quartier "Gare").

Les loyers actuels sont donc en réalité quasiment équivalents aux loyers de référence majorés, comme le montre le graphique ci-dessous.

Par conséquent, tous les biens dont le loyer est au dessus de la moyenne du marché, sans nécessairement être considérés comme abusifs, devront être revus à la baisse, entraînant une baisse général des prix du marché.

Comparaison entre loyer de référence majoré et prix du marché par quartier



Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go

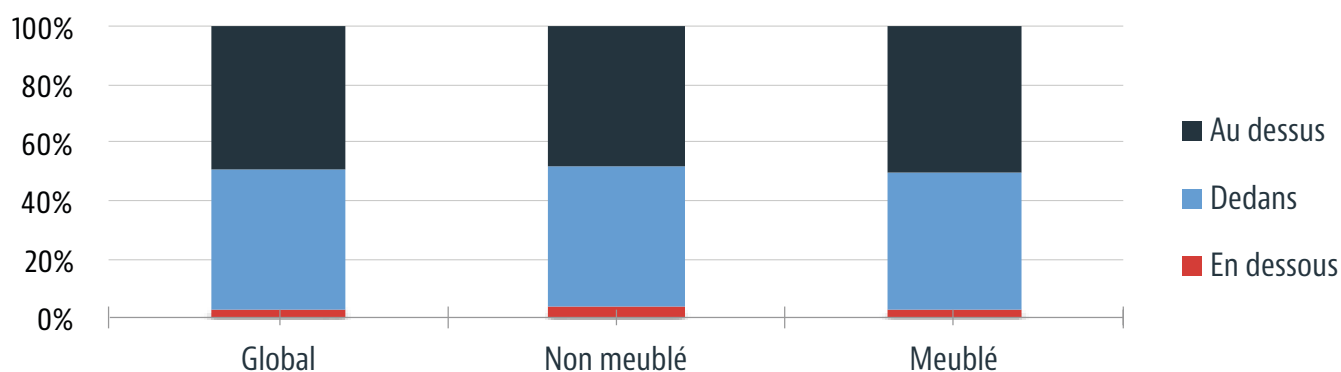
Les logements meublés légèrement plus impactés

Les logements meublés sont légèrement plus touchés (avec des baisses prévues allant de 3,2% à 16,5%) que les logements non meublés (de 3,0 % à 15,4%).

% de logements en dessous et au dessus des loyers de référence

| | En dessous | Dedans | Au dessus |
|-------------------|------------|--------|-----------|
| Global | 3,1% | 48,0% | 48,9% |
| Non meublé | 3,4% | 48,1% | 48,5% |
| Meublé | 2,5% | 47,8% | 49,7% |

Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go



Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go

La différence est tout de même plus mince qu'on ne pouvait le craindre : certains professionnels dénonçaient déjà le manque d'informations dont on avait disposé l'OLAP pour établir les loyers de référence pour les locations meublées.

En effet, les logements meublés sont bien 10% à 11% supérieurs aux non meublés en moyenne. Toutefois, il est plus compliqué d'estimer un bien meublé selon la qualité de son intérieur, ce qui posera des problèmes aux propriétaires s'ils veulent s'aligner sur les loyers majorés et risque surtout d'entraîner de nombreux baux avec compléments de loyer pour "caractéristiques particulières".

| | Loyer de référence | Loyer de référence minoré | Loyer de référence majoré | Loyer / m2 actuel | Loyer / m2 attendu | Baisse à prévoir |
|-------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Global | 24,1€ | 16,9€ | 28,9€ | 29,5 €/m ² | 26,8 €/m ² | 8,93% |
| Non meublé | 23,2€ | 16,2€ | 27,8€ | 28,3 €/m ² | 25,8 €/m ² | 8,92% |
| Meublé | 25,9€ | 18,2€ | 31,1€ | 31,8 €/m ² | 28,9 €/m ² | 8,95% |

Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go



Par pièce

2. Par pièce

Les catégories définies par la loi d'encadrement des loyers prennent en compte le nombre de pièce selon 4 catégories :

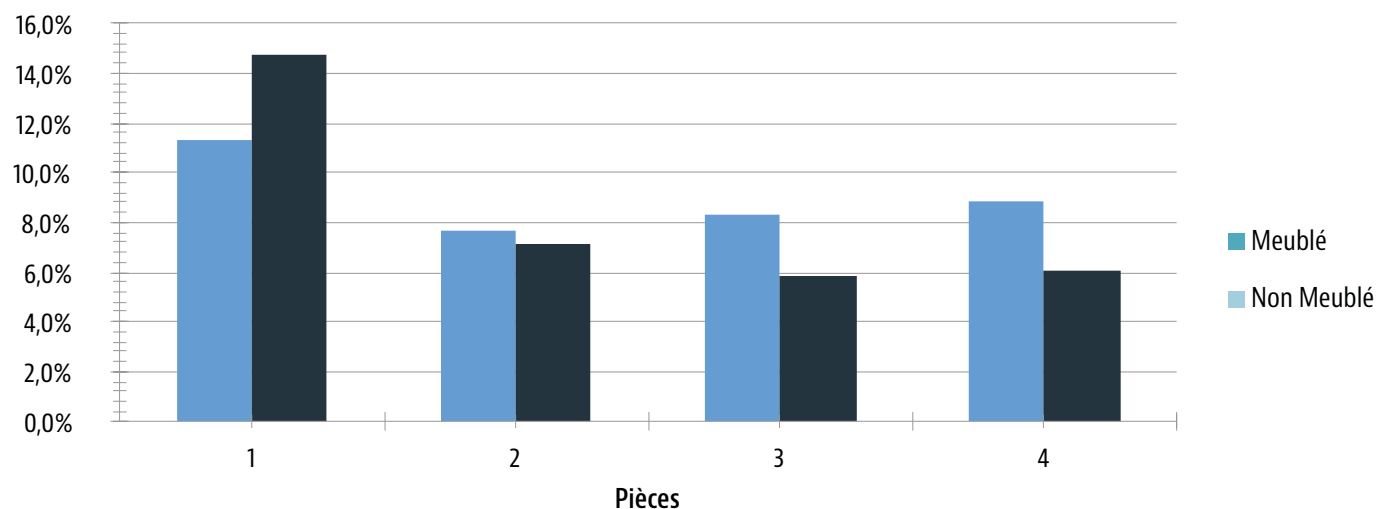
- Les studios
- Les 2 pièces
- Les 3 pièces
- Les 4 pièces et plus

Sans surprise nous observons que ce sont les plus petites surface qui seront les plus touchées qu'elles soient meublées ou non, logements réputés les moins abordables dans la capitale. Les 2 pièces et plus verront une baisse assez semblable

Baisse attendue en fonction des pièces et du type de logement

| Pièces | 1 | 2 | 3 | 4 |
|------------|-------|------|------|------|
| Meublé | 11,3% | 7,7% | 8,3% | 8,8% |
| Non Meublé | 14,7% | 7,1% | 5,9% | 6,0% |

Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go



Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go



Par quartier

3. Par quartier

Les baisses varient fortement en fonction des quartiers.

Pour les meublés les quartiers les moins touchés par la baisse seront Belleville (3,2%), Porte-Saint-Denis (4,9%) et Saint-Merri (5.0%)

A l'inverse les quartiers Champs-Élysées, Saint-Germain-des-Près et Halles sont les quartiers qui devraient le plus baisser (respectivement 16,5%, 14,3% et 14,2%)

Pour les non meublés les quartiers les moins touchés par la baisse seront Grenelle (3,1%), Saint-Vincent-de-Paul (4.5%) et Maison-Blanche (4,7%)

A l'inverse les quartiers Gare, Halles et Jardin-des-Plantes sont les quartiers qui devraient le plus baisser (respectivement 15,4%, 15% et 14,1%)

Tableau classement global

| Quartier | Loyer de référence | Logements au dessus | Prix / m2 du marché | Comparaison au prix du marché | Baisse attendue du marché |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 50 - Gare | 19,8€/m2 | 73,7% | 26,9€/m2 | 36,0% | 14,9% |
| 2 - Halles | 25,1€/m2 | 70,6% | 33,6€/m2 | 34,2% | 14,7% |
| 29 - Champs-Élysés | 27,7€/m2 | 60,8% | 37,0€/m2 | 33,2% | 14,4% |
| 18 - Jardin-des-Plantes | 23,9€/m2 | 74,8% | 32,3€/m2 | 35,3% | 14,1% |
| 24 - Saint-Germain-des-Près | 28,0€/m2 | 67,2% | 37,4€/m2 | 33,4% | 13,5% |
| 21 - Monnaie | 28,1€/m2 | 68,7% | 37,2€/m2 | 32,5% | 13,1% |
| 69 - Grandes-Carrières | 22,6€/m2 | 64,0% | 29,7€/m2 | 31,4% | 12,7% |
| 4 - Place-Vendôme | 27,8€/m2 | 47,5% | 35,2€/m2 | 26,5% | 11,9% |
| 14 - Saint-Gervais | 26,7€/m2 | 59,0% | 34,1€/m2 | 28,1% | 11,6% |
| 20 - Sorbonne | 26,4€/m2 | 60,9% | 33,9€/m2 | 28,2% | 11,3% |
| 64 - Chaillot | 25,5€/m2 | 52,0% | 32,5€/m2 | 27,5% | 11,2% |
| 22 - Odeon | 27,8€/m2 | 59,4% | 35,6€/m2 | 28,1% | 11,2% |
| 63 - Porte-Dauphine | 25,4€/m2 | 50,0% | 32,1€/m2 | 26,3% | 11,0% |
| 61 - Auteuil | 23,8€/m2 | 51,8% | 30,2€/m2 | 26,7% | 10,8% |
| 17 - Saint-Victor | 26,3€/m2 | 56,3% | 33,3€/m2 | 26,7% | 10,7% |
| 11 - Archives | 26,9€/m2 | 56,0% | 33,8€/m2 | 26,0% | 10,3% |
| 16 - Notre-Dame | 28,1€/m2 | 52,5% | 34,8€/m2 | 24,0% | 10,2% |

L'encadrement des loyers à Paris

| | | | | | |
|---------------------------|----------------------|-------|----------------------|-------|-------|
| 70 - Clignancourt | 22,5€/m ² | 52,5% | 27,9€/m ² | 24,0% | 10,2% |
| 68 - Epinettes | 23,1€/m ² | 57,3% | 29,3€/m ² | 26,4% | 10,1% |
| 75 - Amérique | 19,9€/m ² | 57,9% | 25,1€/m ² | 26,0% | 10,1% |
| 41 - Folie-Méricourt | 23,6€/m ² | 55,0% | 29,6€/m ² | 25,2% | 10,0% |
| 43 - Roquette | 23,6€/m ² | 54,1% | 29,5€/m ² | 25,2% | 9,7% |
| 67 - Batignolles | 23,4€/m ² | 56,7% | 29,2€/m ² | 25,1% | 9,7% |
| 65 - Ternes | 24,7€/m ² | 53,2% | 31,1€/m ² | 25,5% | 9,7% |
| 40 - Hôpital-Saint-Louis | 23,5€/m ² | 48,2% | 28,8€/m ² | 22,6% | 9,6% |
| 62 - Muette | 25,4€/m ² | 46,1% | 31,2€/m ² | 23,0% | 9,4% |
| 7 - Mail | 27,1€/m ² | 48,1% | 32,9€/m ² | 21,3% | 9,3% |
| 80 - Charonne | 20,2€/m ² | 53,2% | 25,2€/m ² | 24,7% | 9,3% |
| 73 - Villette | 19,9€/m ² | 51,1% | 24,3€/m ² | 22,5% | 9,3% |
| 74 - Pont-de-Flandre | 19,9€/m ² | 53,4% | 24,5€/m ² | 23,3% | 9,2% |
| 19 - Val-de-Grace | 26,3€/m ² | 51,0% | 32,7€/m ² | 24,4% | 9,1% |
| 76 - Combat | 21,1€/m ² | 50,1% | 26,1€/m ² | 23,7% | 9,1% |
| 47 - Bercy | 21,3€/m ² | 54,0% | 26,0€/m ² | 21,9% | 9,1% |
| 31 - Madeleine | 27,5€/m ² | 42,6% | 33,1€/m ² | 20,3% | 9,1% |
| 45 - Bel-Air | 21,2€/m ² | 48,1% | 26,1€/m ² | 23,1% | 9,0% |
| 32 - Europe | 25,3€/m ² | 43,0% | 30,8€/m ² | 21,4% | 9,0% |
| 39 - Porte-Saint-Martin | 23,5€/m ² | 50,4% | 29,0€/m ² | 23,1% | 8,9% |
| 66 - Plaine de Monceau | 24,6€/m ² | 48,0% | 30,2€/m ² | 22,7% | 8,8% |
| 33 - Saint-Georges | 24,5€/m ² | 49,9% | 30,0€/m ² | 22,5% | 8,7% |
| 8 - Bonne-Nouvelle | 27,0€/m ² | 45,9% | 32,5€/m ² | 20,6% | 8,7% |
| 42 - Saint-Ambroise | 23,9€/m ² | 51,5% | 29,3€/m ² | 22,6% | 8,7% |
| 15 - Arsenal | 28,0€/m ² | 45,2% | 33,6€/m ² | 19,9% | 8,7% |
| 30 - Faubourg-du-Roule | 27,6€/m ² | 41,3% | 33,2€/m ² | 20,1% | 8,6% |
| 36 - Rochechouart | 24,4€/m ² | 48,7% | 29,7€/m ² | 21,9% | 8,6% |
| 9 - Arts-et-Metiers | 26,9€/m ² | 43,0% | 32,2€/m ² | 20,2% | 8,6% |
| 48 - Quinze-Vingts | 22,9€/m ² | 49,1% | 28,2€/m ² | 23,3% | 8,6% |
| 53 - Montparnasse | 23,7€/m ² | 53,7% | 29,5€/m ² | 24,6% | 8,4% |
| 6 - Vivienne | 27,0€/m ² | 43,5% | 32,5€/m ² | 20,4% | 8,3% |
| 79 - Père-Lachaise | 21,1€/m ² | 45,6% | 25,4€/m ² | 20,5% | 8,2% |
| 57 - Saint-Lambert | 23,2€/m ² | 47,7% | 28,4€/m ² | 22,6% | 8,2% |
| 12 - Sainte-Avoie | 26,8€/m ² | 43,2% | 32,3€/m ² | 20,5% | 8,2% |
| 25 - Saint-Thomas-d'Aquin | 29,0€/m ² | 45,5% | 34,9€/m ² | 20,7% | 8,0% |
| 35 - Faubourg-Montmartre | 24,6€/m ² | 50,5% | 29,9€/m ² | 21,5% | 8,0% |
| 78 - Saint-Fargeau | 20,1€/m ² | 49,2% | 24,7€/m ² | 22,8% | 8,0% |
| 44 - Sainte-Marguerite | 23,9€/m ² | 47,4% | 28,9€/m ² | 20,9% | 7,9% |
| 55 - Petit-Montrouge | 23,1€/m ² | 46,0% | 27,9€/m ² | 20,5% | 7,4% |
| 46 - Picpus | 21,8€/m ² | 45,3% | 26,2€/m ² | 20,0% | 7,4% |
| 49 - Salpêtrière | 23,1€/m ² | 45,4% | 27,6€/m ² | 19,4% | 7,3% |
| 54 - Parc-de-Montsouris | 22,7€/m ² | 48,1% | 27,6€/m ² | 21,7% | 7,3% |

L'encadrement des loyers à Paris

| | | | | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------|
| 71 - Goutte-d'Or | 23,6€/m2 | 37,0% | 27,5€/m2 | 16,5% | 7,3% |
| 5 - Gaillon | 28,3€/m2 | 40,5% | 32,7€/m2 | 15,6% | 7,2% |
| 3 - Palais-Royal | 27,8€/m2 | 40,8% | 32,4€/m2 | 16,3% | 7,2% |
| 1 - St-Germain-l'Auxerrois | 28,0€/m2 | 40,2% | 32,5€/m2 | 16,1% | 7,2% |
| 26 - Invalides | 29,0€/m2 | 41,5% | 34,4€/m2 | 18,6% | 6,9% |
| 56 - Plaisance | 23,3€/m2 | 46,5% | 28,1€/m2 | 20,6% | 6,9% |
| 72 - La Chapelle | 21,3€/m2 | 43,3% | 25,1€/m2 | 17,6% | 6,9% |
| 37 - Saint-Vincent-de-Paul | 24,6€/m2 | 30,7% | 27,6€/m2 | 12,0% | 6,8% |
| 10 - Enfants-Rouges | 26,8€/m2 | 41,7% | 31,5€/m2 | 17,4% | 6,8% |
| 58 - Necker | 24,3€/m2 | 41,8% | 28,9€/m2 | 19,1% | 6,4% |
| 52 - Croulebarbe | 23,5€/m2 | 40,2% | 27,9€/m2 | 19,2% | 6,2% |
| 28 - Gros-Caillou | 29,0€/m2 | 34,9% | 33,9€/m2 | 16,9% | 6,2% |
| 38 - Porte-Saint-Denis | 24,5€/m2 | 31,9% | 28,2€/m2 | 15,2% | 6,1% |
| 13 - Saint-Merri | 28,1€/m2 | 34,1% | 32,3€/m2 | 14,7% | 6,1% |
| 34 - Chaussée d'Antin | 27,8€/m2 | 31,5% | 31,1€/m2 | 12,1% | 5,7% |
| 23 - Notre-Dame-des-Champs | 29,1€/m2 | 37,3% | 33,5€/m2 | 14,9% | 5,7% |
| 27 - Ecole-Militaire | 28,9€/m2 | 32,4% | 33,2€/m2 | 14,9% | 5,5% |
| 77 - Belleville | 22,8€/m2 | 35,7% | 25,8€/m2 | 13,1% | 5,5% |
| 60 - Javel | 24,1€/m2 | 34,4% | 27,1€/m2 | 12,5% | 5,1% |
| 51 - Maison-Blanche | 22,9€/m2 | 32,5% | 26,5€/m2 | 15,7% | 4,8% |
| 59 - Grenelle | 24,1€/m2 | 38,8% | 25,8€/m2 | 7,1% | 3,9% |
| Global | 24,1€/m2 | 48,9% | 29,5€/m2 | 22,4% | 8,9% |

Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go

Tableau classement meublé

| Quartier | Loyer de référence | Logements au dessus | Prix / m2 du marché | Comparaison au prix du marché | Baisse attendue du marché |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 29 - Champs-Élysés | 29,4€/m2 | 67,7% | 40,6€/m2 | 38,0% | 16,5% |
| 24 - Saint-Germain-des-Près | 29,6€/m2 | 65,9% | 40€/m2 | 35,1% | 14,3% |
| 2 - Halles | 26,6€/m2 | 71,2% | 35,6€/m2 | 33,8% | 14,2% |
| 18 - Jardin-des-Plantes | 25,4€/m2 | 73,2% | 34,3€/m2 | 35,0% | 14,0% |
| 50 - Gare | 21,3€/m2 | 68,5% | 28,4€/m2 | 33,7% | 13,8% |
| 21 - Monnaie | 29,6€/m2 | 73,2% | 40€/m2 | 34,8% | 13,6% |
| 69 - Grandes-Carrières | 24€/m2 | 65,2% | 31,7€/m2 | 32,0% | 12,7% |
| 64 - Chaillot | 27,3€/m2 | 60,3% | 35,8€/m2 | 31,3% | 12,3% |
| 4 - Place-Vendôme | 29,9€/m2 | 42,3% | 36,7€/m2 | 22,9% | 11,7% |
| 31 - Madeleine | 29,4€/m2 | 53,3% | 37,3€/m2 | 26,6% | 11,7% |
| 61 - Auteuil | 25,6€/m2 | 52,7% | 32,5€/m2 | 27,1% | 11,0% |
| 63 - Porte-Dauphine | 27,3€/m2 | 49,6% | 34,4€/m2 | 26,1% | 10,9% |
| 20 - Sorbonne | 28,1€/m2 | 61,6% | 36,1€/m2 | 28,4% | 10,8% |
| 37 - Saint-Vincent-de-Paul | 26,2€/m2 | 34,6% | 31,1€/m2 | 18,8% | 10,7% |
| 14 - Saint-Gervais | 28,3€/m2 | 56,8% | 35,6€/m2 | 26,1% | 10,5% |
| 32 - Europe | 27,2€/m2 | 51,7% | 33,9€/m2 | 24,4% | 10,5% |
| 22 - Odeon | 29,6€/m2 | 57,8% | 37,5€/m2 | 26,7% | 10,4% |
| 41 - Folie-Méricourt | 25,2€/m2 | 55,8% | 31,9€/m2 | 26,7% | 10,2% |
| 17 - Saint-Victor | 28,1€/m2 | 51,6% | 35,2€/m2 | 25,3% | 10,2% |
| 47 - Bercy | 22,9€/m2 | 58,9% | 28,7€/m2 | 25,3% | 10,1% |
| 68 - Epinettes | 24,8€/m2 | 56,8% | 31,3€/m2 | 26,4% | 10,1% |
| 40 - Hôpital-Saint-Louis | 25,1€/m2 | 48,3% | 30,9€/m2 | 23,0% | 10,0% |
| 65 - Ternes | 26,5€/m2 | 57,1% | 33,6€/m2 | 26,7% | 9,8% |
| 43 - Roquette | 25,2€/m2 | 53,7% | 31,5€/m2 | 25,2% | 9,8% |
| 30 - Faubourg-du-Roule | 29,4€/m2 | 47,7% | 36,4€/m2 | 23,8% | 9,6% |
| 70 - Clignancourt | 24€/m2 | 50,3% | 29,6€/m2 | 23,0% | 9,5% |
| 75 - Amérique | 21,4€/m2 | 57,5% | 26,7€/m2 | 24,6% | 9,4% |
| 16 - Notre-Dame | 29,8€/m2 | 54,7% | 36,9€/m2 | 23,8% | 9,3% |
| 76 - Combat | 22,6€/m2 | 47,2% | 27,9€/m2 | 23,2% | 9,2% |
| 72 - La Chapelle | 22,8€/m2 | 48,9% | 28,1€/m2 | 23,1% | 9,1% |
| 80 - Charonne | 21,7€/m2 | 56,9% | 26,9€/m2 | 24,0% | 9,0% |
| 11 - Archives | 28,5€/m2 | 54,5% | 35,4€/m2 | 24,4% | 9,0% |
| 7 - Mail | 28,7€/m2 | 52,6% | 35,1€/m2 | 22,1% | 9,0% |
| 45 - Bel-Air | 22,9€/m2 | 39,0% | 27,7€/m2 | 20,6% | 8,7% |
| 67 - Batignolles | 25,1€/m2 | 53,7% | 30,8€/m2 | 22,8% | 8,7% |
| 57 - Saint-Lambert | 25€/m2 | 51,5% | 30,8€/m2 | 22,9% | 8,6% |
| 33 - Saint-Georges | 26,1€/m2 | 51,3% | 31,9€/m2 | 22,1% | 8,6% |
| 66 - Plaine de Monceau | 26,5€/m2 | 49,9% | 32,4€/m2 | 22,2% | 8,5% |

L'encadrement des loyers à Paris

| | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|
| 78 - Saint-Fargeau | 21,7€/m ² | 59,3% | 26,9€/m ² | 23,8% | 8,5% |
| 73 - Villette | 21,4€/m ² | 50,2% | 26,2€/m ² | 22,2% | 8,4% |
| 62 - Muette | 27,3€/m ² | 46,0% | 33,1€/m ² | 21,2% | 8,4% |
| 39 - Porte-Saint-Martin | 25,1€/m ² | 50,5% | 30,6€/m ² | 21,8% | 8,4% |
| 36 - Rochechouart | 26,1€/m ² | 48,7% | 31,5€/m ² | 20,8% | 8,4% |
| 44 - Sainte-Marguerite | 25,6€/m ² | 47,1% | 30,7€/m ² | 20,2% | 8,0% |
| 46 - Picpus | 23,5€/m ² | 47,0% | 28,3€/m ² | 20,6% | 8,0% |
| 42 - Saint-Ambroise | 25,6€/m ² | 54,5% | 31€/m ² | 21,3% | 7,9% |
| 1 - St-Germain-l'Auxerrois | 29,9€/m ² | 43,3% | 35,5€/m ² | 18,8% | 7,9% |
| 19 - Val-de-Grace | 28,1€/m ² | 51,0% | 34,4€/m ² | 22,4% | 7,8% |
| 79 - Père-Lachaise | 22,7€/m ² | 47,9% | 26,9€/m ² | 18,4% | 7,8% |
| 15 - Arsenal | 29,8€/m ² | 44,0% | 35,8€/m ² | 20,1% | 7,7% |
| 6 - Vivienne | 28,7€/m ² | 47,9% | 34,3€/m ² | 19,3% | 7,6% |
| 8 - Bonne-Nouvelle | 28,7€/m ² | 45,8% | 34,1€/m ² | 18,5% | 7,4% |
| 12 - Sainte-Avoie | 28,5€/m ² | 44,0% | 33,9€/m ² | 19,2% | 7,4% |
| 53 - Montparnasse | 25,4€/m ² | 51,9% | 31,1€/m ² | 22,2% | 7,3% |
| 25 - Saint-Thomas-d'Aquin | 31€/m ² | 45,4% | 37,1€/m ² | 19,5% | 7,2% |
| 74 - Pont-de-Flandre | 21,4€/m ² | 43,9% | 25,6€/m ² | 19,4% | 7,2% |
| 3 - Palais-Royal | 29,9€/m ² | 43,6% | 35€/m ² | 17,2% | 7,1% |
| 58 - Necker | 26,2€/m ² | 48,0% | 31,7€/m ² | 20,8% | 7,1% |
| 48 - Quinze-Vingts | 24,6€/m ² | 43,4% | 29,4€/m ² | 19,8% | 6,9% |
| 23 - Notre-Dame-des-Champs | 31,1€/m ² | 38,6% | 36,6€/m ² | 17,7% | 6,8% |
| 26 - Invalides | 31€/m ² | 40,9% | 36,6€/m ² | 18,0% | 6,6% |
| 35 - Faubourg-Montmartre | 26,1€/m ² | 51,6% | 31,1€/m ² | 19,3% | 6,6% |
| 71 - Goutte-d'Or | 25,2€/m ² | 34,3% | 29,2€/m ² | 15,8% | 6,5% |
| 49 - Salpêtrière | 24,7€/m ² | 41,1% | 29€/m ² | 17,5% | 6,5% |
| 56 - Plaisance | 25€/m ² | 42,7% | 30€/m ² | 20,1% | 6,5% |
| 5 - Gaillon | 30,3€/m ² | 37,8% | 34,5€/m ² | 13,8% | 6,4% |
| 59 - Grenelle | 25,9€/m ² | 46,2% | 29,5€/m ² | 13,9% | 6,1% |
| 10 - Enfants-Rouges | 28,5€/m ² | 43,7% | 33,3€/m ² | 16,8% | 6,1% |
| 9 - Arts-et-Metiers | 28,5€/m ² | 39,9% | 32,6€/m ² | 14,5% | 6,1% |
| 55 - Petit-Montrouge | 24,9€/m ² | 40,7% | 29,2€/m ² | 17,2% | 6,1% |
| 28 - Gros-Caillou | 31€/m ² | 38,2% | 36,5€/m ² | 17,6% | 6,0% |
| 54 - Parc-de-Montsouris | 24,4€/m ² | 41,8% | 29€/m ² | 19,1% | 6,0% |
| 52 - Croulebarbe | 25,2€/m ² | 35,4% | 29,8€/m ² | 18,2% | 5,4% |
| 27 - Ecole-Militaire | 31€/m ² | 30,8% | 35,2€/m ² | 13,5% | 5,4% |
| 60 - Javel | 25,9€/m ² | 39,4% | 29,7€/m ² | 14,5% | 5,4% |
| 34 - Chaussée d'Antin | 29,8€/m ² | 32,7% | 33,5€/m ² | 12,6% | 5,2% |
| 51 - Maison-Blanche | 24,7€/m ² | 40,1% | 29€/m ² | 17,5% | 5,0% |
| 13 - Saint-Merri | 29,8€/m ² | 28,8% | 34€/m ² | 14,4% | 5,0% |
| 38 - Porte-Saint-Denis | 26,2€/m ² | 28,7% | 29,4€/m ² | 12,2% | 4,9% |
| 77 - Belleville | 24,3€/m ² | 26,1% | 27,3€/m ² | 12,3% | 3,2% |
| Global | 25,9€/m² | 49,7% | 31,8€/m² | 22,6% | 9,0% |

Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go

L'encadrement des loyers à Paris

Tableau classement non meublé

| Quartier | Loyer de référence | Logements au dessus | Prix / m2 du marché | Comparaison au prix du marché | Baisse attendue du marché |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 50 - Gare | 19,2€/m2 | 76,0% | 26,3€/m2 | 37,1% | 15,4% |
| 2 - Halles | 23,9€/m2 | 70,2% | 32,2€/m2 | 34,4% | 15,0% |
| 18 - Jardin-des-Plantes | 22,9€/m2 | 75,8% | 31€/m2 | 35,5% | 14,1% |
| 29 - Champs-Élysées | 26,5€/m2 | 55,9% | 34,4€/m2 | 29,9% | 13,0% |
| 24 - Saint-Germain-des-Près | 26,7€/m2 | 68,2% | 35,3€/m2 | 32,1% | 12,8% |
| 21 - Monnaie | 26,7€/m2 | 64,8% | 34,8€/m2 | 30,5% | 12,7% |
| 69 - Grandes-Carrières | 21,7€/m2 | 63,3% | 28,4€/m2 | 31,1% | 12,6% |
| 14 - Saint-Gervais | 25,4€/m2 | 60,5% | 33€/m2 | 29,6% | 12,4% |
| 4 - Place-Vendôme | 26,9€/m2 | 49,8% | 34,5€/m2 | 28,1% | 12,0% |
| 22 - Odeon | 26,7€/m2 | 60,4% | 34,4€/m2 | 28,9% | 11,6% |
| 20 - Sorbonne | 25,3€/m2 | 60,4% | 32,4€/m2 | 28,0% | 11,6% |
| 11 - Archives | 25,6€/m2 | 57,1% | 32,6€/m2 | 27,2% | 11,3% |
| 63 - Porte-Dauphine | 24,6€/m2 | 50,2% | 31,1€/m2 | 26,4% | 11,1% |
| 17 - Saint-Victor | 25,3€/m2 | 59,2% | 32,2€/m2 | 27,6% | 11,0% |
| 16 - Notre-Dame | 26,8€/m2 | 50,8% | 33,3€/m2 | 24,1% | 10,9% |
| 64 - Chaillot | 24,6€/m2 | 48,1% | 30,9€/m2 | 25,7% | 10,7% |
| 61 - Auteuil | 23€/m2 | 51,3% | 29,1€/m2 | 26,5% | 10,7% |
| 70 - Clignancourt | 21,7€/m2 | 53,7% | 27€/m2 | 24,6% | 10,5% |
| 9 - Arts-et-Metiers | 25,6€/m2 | 45,3% | 31,9€/m2 | 24,5% | 10,5% |
| 75 - Amérique | 19,3€/m2 | 58,0% | 24,4€/m2 | 26,6% | 10,3% |
| 67 - Batignolles | 22,6€/m2 | 58,1% | 28,5€/m2 | 26,2% | 10,2% |
| 68 - Epinettes | 22,3€/m2 | 57,5% | 28,2€/m2 | 26,4% | 10,2% |
| 74 - Pont-de-Flandre | 19,3€/m2 | 57,5% | 24,1€/m2 | 24,9% | 10,1% |
| 19 - Val-de-Grace | 25,3€/m2 | 51,0% | 31,7€/m2 | 25,6% | 10,0% |
| 62 - Muette | 24,6€/m2 | 46,2% | 30,4€/m2 | 23,7% | 9,8% |
| 41 - Folie-Méricourt | 22,7€/m2 | 54,5% | 28,1€/m2 | 24,1% | 9,8% |
| 43 - Roquette | 22,7€/m2 | 54,4% | 28,4€/m2 | 25,2% | 9,7% |
| 73 - Villette | 19,3€/m2 | 51,4% | 23,6€/m2 | 22,6% | 9,6% |
| 8 - Bonne-Nouvelle | 25,9€/m2 | 45,9% | 31,6€/m2 | 22,0% | 9,6% |
| 65 - Ternes | 23,9€/m2 | 51,3% | 29,8€/m2 | 24,9% | 9,6% |
| 7 - Mail | 25,9€/m2 | 44,7% | 31,3€/m2 | 20,8% | 9,5% |
| 15 - Arsenal | 26,8€/m2 | 46,1% | 32,1€/m2 | 19,8% | 9,4% |
| 80 - Charonne | 19,6€/m2 | 51,5% | 24,4€/m2 | 25,0% | 9,4% |
| 48 - Quinze-Vingts | 22,1€/m2 | 51,8% | 27,6€/m2 | 24,9% | 9,4% |
| 40 - Hôpital-Saint-Louis | 22,6€/m2 | 48,1% | 27,7€/m2 | 22,4% | 9,3% |
| 39 - Porte-Saint-Martin | 22,6€/m2 | 50,3% | 28€/m2 | 23,9% | 9,2% |
| 42 - Saint-Ambroise | 23€/m2 | 49,9% | 28,4€/m2 | 23,3% | 9,2% |
| 45 - Bel-Air | 20,6€/m2 | 51,2% | 25,6€/m2 | 24,0% | 9,1% |

L'encadrement des loyers à Paris

| | | | | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------|
| 76 - Combat | 20,4€/m2 | 51,4% | 25,3€/m2 | 24,0% | 9,1% |
| 35 - Faubourg-Montmartre | 23,5€/m2 | 49,7% | 29€/m2 | 23,2% | 8,9% |
| 53 - Montparnasse | 22,9€/m2 | 54,5% | 28,8€/m2 | 25,7% | 8,9% |
| 66 - Plaine de Monceau | 23,9€/m2 | 47,2% | 29,3€/m2 | 22,9% | 8,9% |
| 33 - Saint-Georges | 23,5€/m2 | 49,1% | 28,9€/m2 | 22,7% | 8,8% |
| 6 - Vivienne | 25,9€/m2 | 40,7% | 31,3€/m2 | 21,1% | 8,8% |
| 12 - Sainte-Avoie | 25,6€/m2 | 42,6% | 31,1€/m2 | 21,4% | 8,7% |
| 36 - Rochechouart | 23,5€/m2 | 48,7% | 28,8€/m2 | 22,5% | 8,7% |
| 47 - Bercy | 20,6€/m2 | 52,0% | 24,9€/m2 | 20,5% | 8,7% |
| 79 - Père-Lachaise | 20,4€/m2 | 44,6% | 24,8€/m2 | 21,4% | 8,4% |
| 25 - Saint-Thomas-d'Aquin | 28€/m2 | 45,5% | 33,9€/m2 | 21,2% | 8,4% |
| 32 - Europe | 24,5€/m2 | 39,4% | 29,5€/m2 | 20,2% | 8,4% |
| 57 - Saint-Lambert | 22,6€/m2 | 46,4% | 27,6€/m2 | 22,5% | 8,1% |
| 30 - Faubourg-du-Roule | 26,5€/m2 | 37,2% | 31,2€/m2 | 17,7% | 8,0% |
| 55 - Petit-Montrouge | 22,4€/m2 | 48,1% | 27,3€/m2 | 21,9% | 8,0% |
| 54 - Parc-de-Montsouris | 21,9€/m2 | 50,8% | 26,9€/m2 | 22,8% | 7,9% |
| 44 - Sainte-Marguerite | 23€/m2 | 47,6% | 28€/m2 | 21,4% | 7,8% |
| 78 - Saint-Fargeau | 19,6€/m2 | 45,8% | 24€/m2 | 22,5% | 7,8% |
| 49 - Salpêtrière | 22,2€/m2 | 47,8% | 26,8€/m2 | 20,5% | 7,8% |
| 71 - Goutte-d'Or | 22,7€/m2 | 38,6% | 26,5€/m2 | 17,0% | 7,7% |
| 31 - Madeleine | 26,5€/m2 | 37,1% | 31€/m2 | 17,1% | 7,7% |
| 5 - Gaillon | 27,3€/m2 | 41,9% | 31,8€/m2 | 16,5% | 7,6% |
| 10 - Enfants-Rouges | 25,6€/m2 | 40,3% | 30,2€/m2 | 17,8% | 7,4% |
| 46 - Picpus | 21,2€/m2 | 44,6% | 25,4€/m2 | 19,7% | 7,2% |
| 3 - Palais-Royal | 26,9€/m2 | 39,6% | 31,2€/m2 | 15,9% | 7,2% |
| 56 - Plaisance | 22,5€/m2 | 48,3% | 27,2€/m2 | 20,9% | 7,1% |
| 26 - Invalides | 28€/m2 | 41,8% | 33,3€/m2 | 18,9% | 7,0% |
| 13 - Saint-Merri | 26,8€/m2 | 38,4% | 30,8€/m2 | 14,9% | 6,9% |
| 77 - Belleville | 21,9€/m2 | 41,5% | 24,9€/m2 | 13,6% | 6,8% |
| 1 - St-Germain-l'Auxerrois | 26,9€/m2 | 38,5% | 30,8€/m2 | 14,5% | 6,8% |
| 38 - Porte-Saint-Denis | 23,6€/m2 | 33,5% | 27,6€/m2 | 16,8% | 6,7% |
| 52 - Croulebarbe | 22,7€/m2 | 42,3% | 27,1€/m2 | 19,6% | 6,6% |
| 28 - Gros-Caillou | 28€/m2 | 33,3% | 32,6€/m2 | 16,5% | 6,3% |
| 58 - Necker | 23,6€/m2 | 39,6% | 28€/m2 | 18,6% | 6,2% |
| 34 - Chaussée d'Antin | 26,8€/m2 | 30,9% | 30€/m2 | 11,9% | 5,9% |
| 72 - La Chapelle | 20,5€/m2 | 40,3% | 23,6€/m2 | 14,7% | 5,7% |
| 27 - Ecole-Militaire | 28€/m2 | 33,2% | 32,3€/m2 | 15,6% | 5,5% |
| 23 - Notre-Dame-des-Champs | 28,1€/m2 | 36,6% | 31,8€/m2 | 13,5% | 5,1% |
| 60 - Javel | 23,4€/m2 | 32,5% | 26,1€/m2 | 11,8% | 5,0% |
| 51 - Maison-Blanche | 22,2€/m2 | 29,6% | 25,6€/m2 | 15,1% | 4,7% |
| 37 - Saint-Vincent-de-Paul | 23,6€/m2 | 28,4% | 25,5€/m2 | 8,0% | 4,5% |
| 59 - Grenelle | 23,4€/m2 | 35,9% | 24,4€/m2 | 4,5% | 3,1% |
| Global | 23,2€/m2 | 48,5% | 28,3€/m2 | 22,3% | 8,9% |

Source : L'encadrement des loyers à Paris, Home'n'go

Conclusion

Environ 49% des locations à Paris sont au-dessus des loyers de référence majorés et devraient donc voir leurs loyers réduits. Peu de propriétaires seront en mesure d'augmenter leur loyer tant que les valeurs de référence ne sont pas réévaluées.

Si le dispositif est respecté, on devrait ainsi constater une baisse moyenne des prix du marché de 9%.

Mais cette baisse théorique devra se confronter aux réalités du marché, à la bonne volonté des propriétaires, et au flou de la rédaction du décret.

Par exemple, étant donné la grande taille des quartiers définis, un seul loyer de référence par zone devrait rapidement poser problème tant la différence de loyer peut être forte d'une rue à une autre.

De plus, certains logements avec des caractéristiques "exceptionnelles" (balcon, terrasse, etc.) peuvent dépasser les prix de référence majorés. Le propriétaire doit en faire mention dans le bail pour justifier le complément de loyer.

Sur un marché très concurrentiel pour les locataires, négocier son loyer avant la signature du bail pourrait s'avérer risqué et signifier le refus du dossier.

La question qui va inévitablement se poser est celle de la bonne volonté des propriétaires : vont-ils jouer le jeu ou conserver des loyers élevés ?

Confrontés à ce choix, ils risquent parfois de s'orienter vers d'autres solutions (locations courte durée, vente, etc.) entraînant une pénurie de biens locatifs.

HOME'N'GO

127, avenue Parmentier
75011 Paris

contact@homengo.com

www.homengo.com

CONTACT PRESSE

Adrien Pavillet

presse@homengo.com

0624602870

Retrouvez l'ensemble de ces données et une représentation interactive sur
<https://homengo.com/immobilier/encadrement-loyers/paris/carte/>