

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).

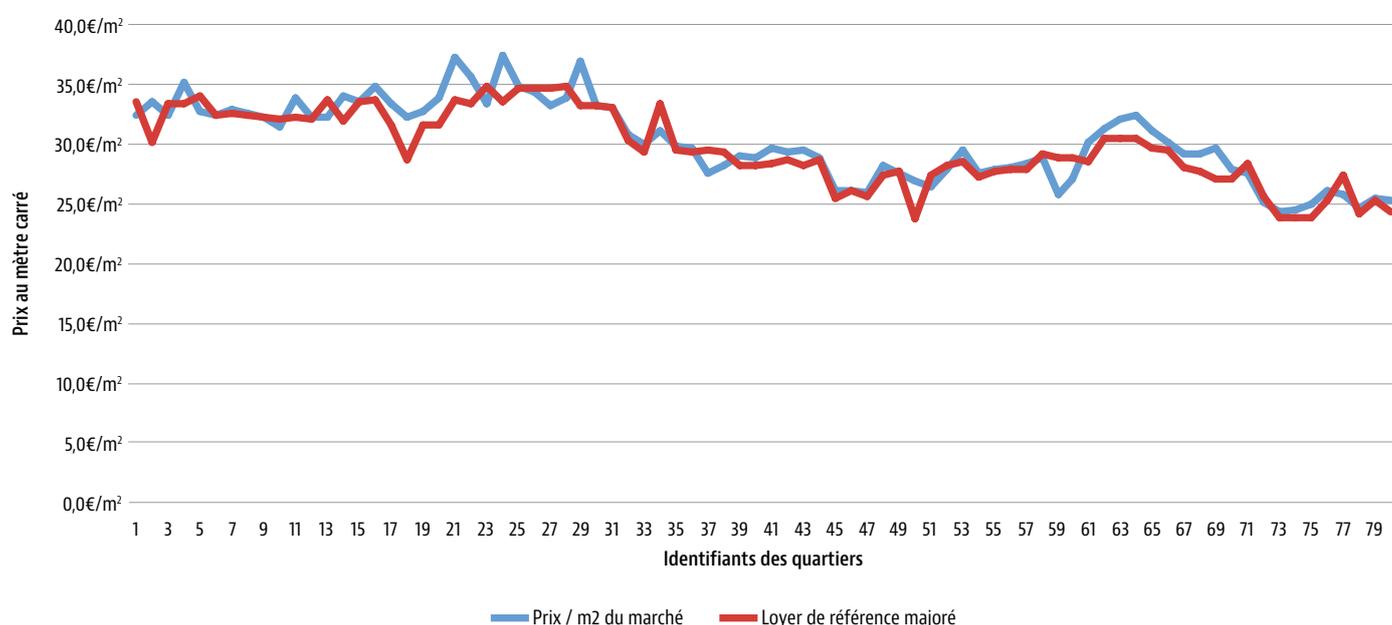
Des loyers plus chers que prévus

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

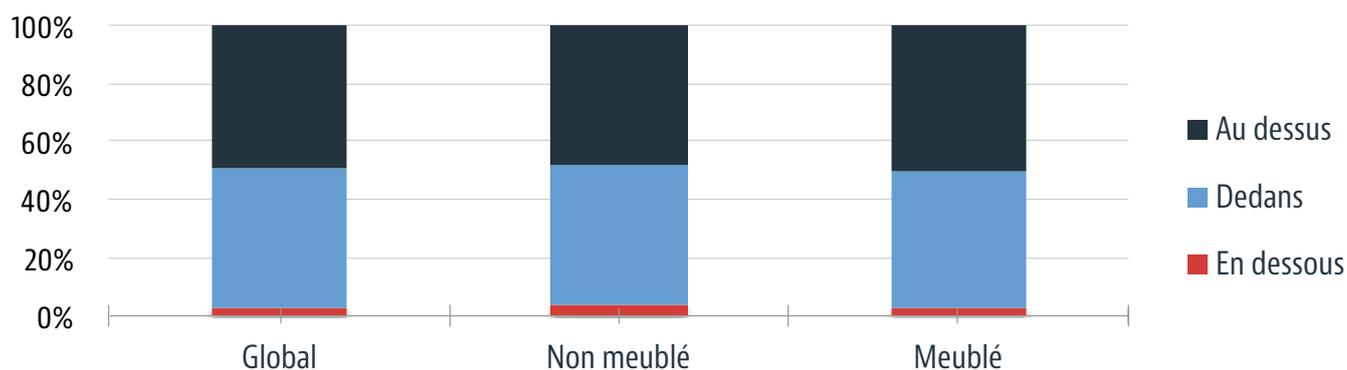
Les logements meublés légèrement plus impactés

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 :

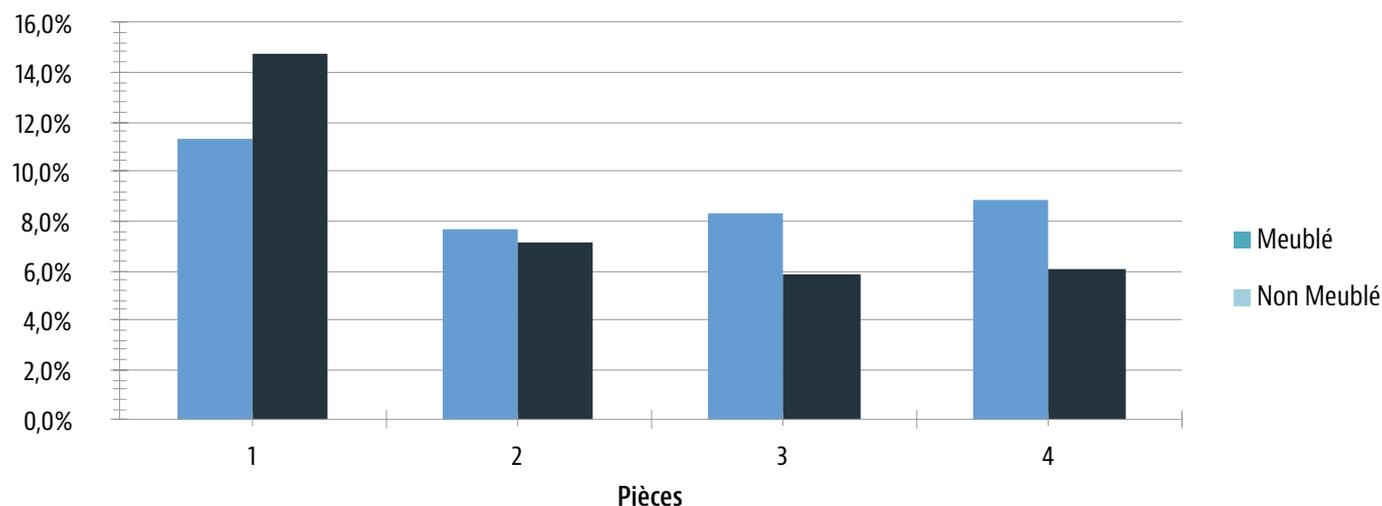
- Les studios
- Les 2 pièces
- Les 3 pièces
- Les 4 pièces et plus

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

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/>