

LES COMPLÉMENTS DE LOYER À PARIS, EN CHIFFRES

ANALYSE DES FACTEURS INFLUENÇANT LA MISE EN PLACE ET LE NIVEAU DES COMPLÉMENTS DE LOYERS ENTRE 2021 ET 2025

Real Estate Data Series est une série de notes qui vise à mettre en lumière les tendances et dynamiques en cours sur les marchés immobiliers, en s'appuyant sur des analyses de données robustes. L'objectif ? Vérifier ou remettre en question certains mythes, identifier des dynamiques insoupçonnées, mettre des chiffres concrets sur des phénomènes peu ou mal quantifiés.



par **Loeiz Bourdic**,
Chief Product Officer, PriceHubble

Contexte : l'encadrement des loyers et ses angles morts

Depuis 2019 à Paris, les loyers sont officiellement encadrés. Chaque annonce locative doit, depuis le décret n°2021-852 du 29 juin 2021, mentionner de façon explicite quatre éléments : le loyer de base, les charges, le loyer de référence majoré, et, le cas échéant, un complément de loyer. Ce dernier doit être justifié par des caractéristiques de confort, de localisation ou de rareté « non prises en compte » dans le loyer de référence.

Dans les faits, les contours juridiques du complément de loyer restent flous, tant sur les justifications recevables que sur les montants pratiqués. De plus, rien n'oblige le bailleur à indiquer son existence dans le bail si le locataire ne conteste pas. Autrement dit, le marché du complément de loyer opère en grande partie dans une zone grise.

Entrer dans le secret des baux signés est quasi impossible. Mais PriceHubble a utilisé une autre porte d'entrée : les annonces immobilières publiées depuis juillet 2021. À l'aide de l'intelligence artificielle, PriceHubble a été en mesure d'analyser, ligne par ligne, 290 000 annonces de location publiées à Paris entre le 1er juillet 2021 et le 1er mai 2025, et a mené une analyse sémantique avancée, afin de détecter les mentions d'un complément de loyer dans des descriptions hétérogènes, souvent mal structurées.

Cette approche a permis d'isoler plus de 7 500 annonces mentionnant explicitement un complément de loyer.

Il est important de noter que cette étude se concentre uniquement sur les annonces qui mentionnent explicitement un complément. De nombreux compléments sont probablement appliqués sans être déclarés, soit par omission, soit par contournement des règles. Notre analyse constitue donc un socle minimal, une base visible de l'iceberg.

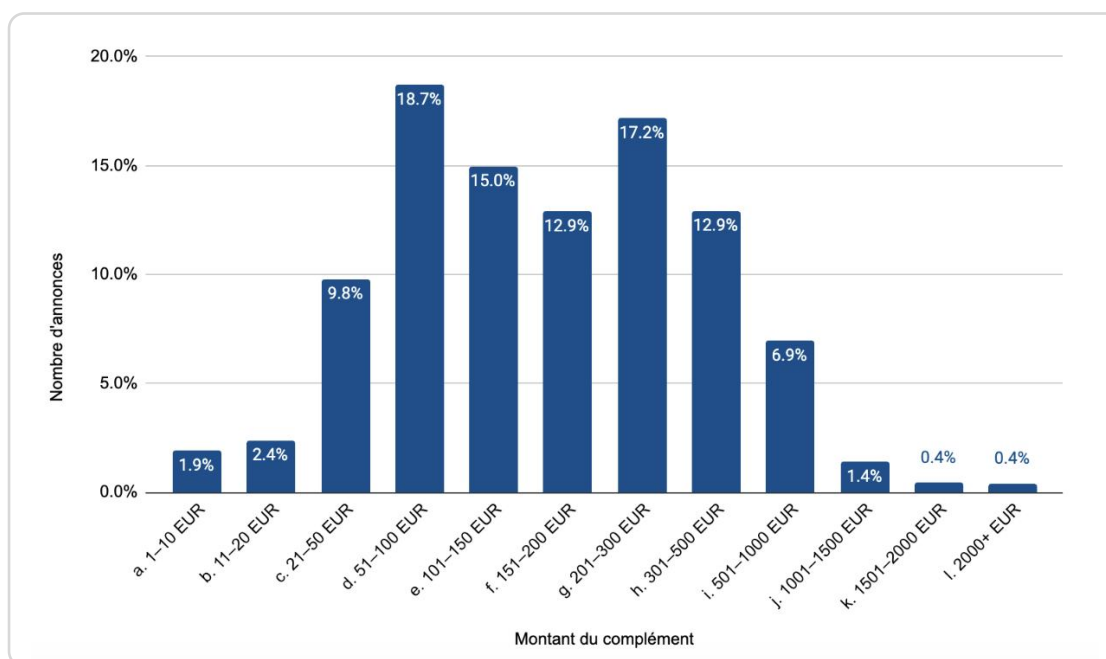
C'est sur les annonces mentionnant un complément que nous allons concentrer notre analyse, afin de comprendre où et pour quels types de biens les compléments sont le plus souvent pratiqués, à quels niveaux, et avec quels écarts.



Répartition des compléments de loyer : un tiers des annonces au-dessus de 200 €

Sur les près de 7 500 annonces mentionnant un complément de loyer, la distribution est la suivante :

- Environ 15% mentionnent un complément inférieur à 50 € ;
- 19% mentionnent un complément compris entre 50 € et 100 € ;
- 28% mentionnent un complément entre 100 et 200 € ;
- Et près de 40% un complément au delà de 200 EUR.

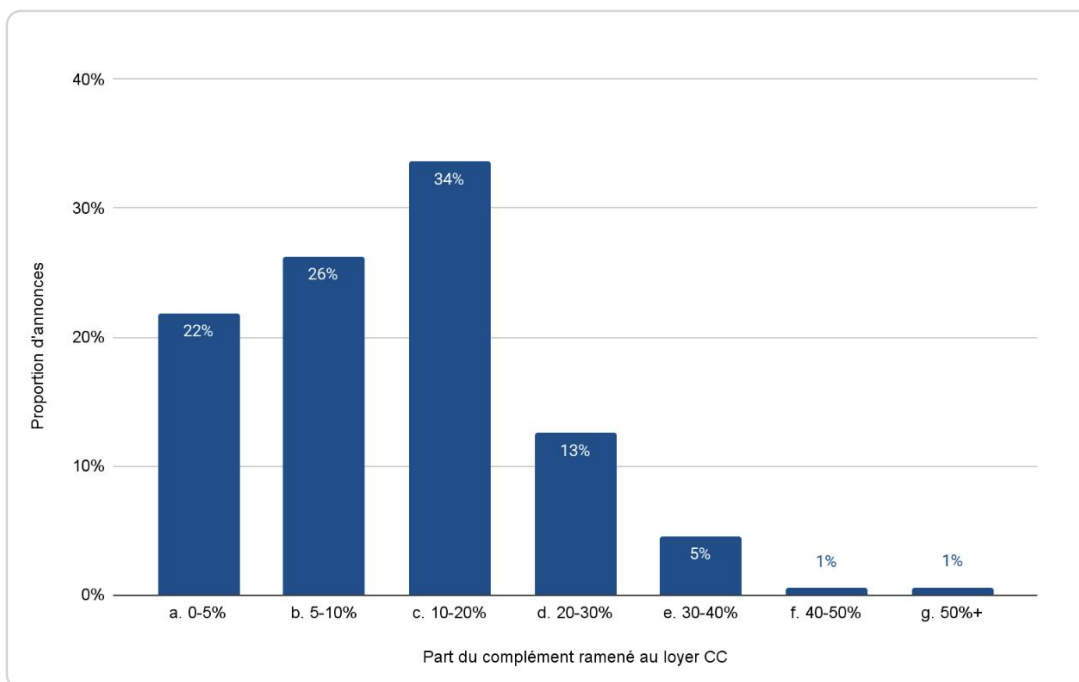


Répartition des compléments de loyer en fonction du montant, entre juillet 2021 et avril 2025

Pour affiner l'analyse, nous avons également rapporté le montant du complément au loyer total charges comprises (dans la mesure où le loyer hors charges n'est pas systématiquement disponible). Cette approche permet d'évaluer le poids relatif du complément dans le loyer global :

- 22 % des annonces ont un complément représentant moins de 5 % du loyer CC ;
- 26 % se situent entre 5 % et 10 % ;
- 34 % entre 10 % et 20 % ;
- 18 % des annonces dépassent les 20 % de complément.





Répartition des compléments de loyer en fonction de la proportion par rapport au loyer CC, entre juillet 2021 et avril 2025

Analyse détaillée des compléments de loyer

Dans la suite de cette note, nous examinons les pratiques de complément de loyer selon plusieurs dimensions, afin de détecter d'éventuelles régularités ou disparités.

Cinq axes d'analyse sont explorés :

1. **L'évolution dans le temps**, année par année depuis l'entrée en vigueur du décret (juillet 2021),
2. **La localisation**, à l'échelle des arrondissements parisiens,
3. **Le type de location**, meublé ou vide,
4. **La typologie du bien**, en fonction du nombre de pièces,
5. **Le type d'annonceur**, particulier ou professionnel.

Pour chaque cas, deux indicateurs sont étudiés :

- **le complément de loyer médian**, exprimé en euros,
- **le ratio médian entre le complément de loyer et le loyer charges comprises**, afin d'évaluer la part relative du complément dans le coût total supporté par le locataire.

Cette approche permet de croiser les niveaux absolus et relatifs, et de mieux comprendre les logiques économiques sous-jacentes.

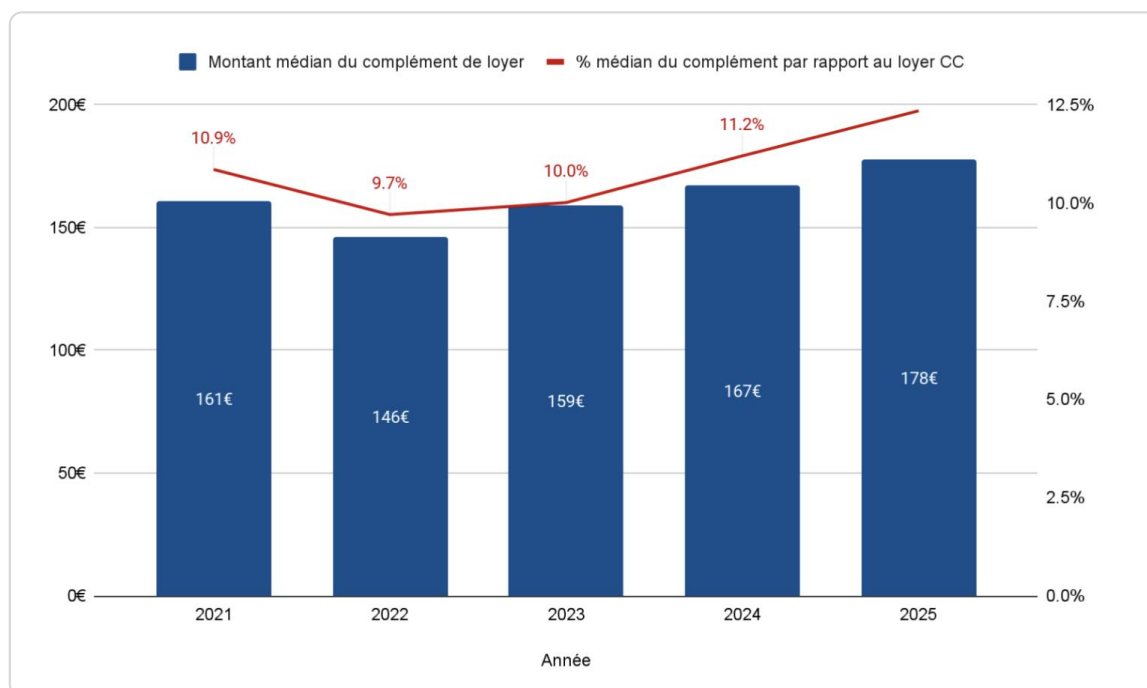


Une forte remontée des compléments de loyer depuis 2022

Depuis l'entrée en vigueur de l'obligation de mention du complément de loyer dans les annonces (juillet 2021), l'évolution annuelle des montants pratiqués montre des dynamiques contrastées mais globalement haussières. En 2021, les premiers mois d'application du décret s'accompagnent d'un complément médian relativement élevé, à 161 €. En 2022, ce montant recule légèrement à 146 €, avant d'amorcer une hausse continue les années suivantes : 162 € en 2023, 174 € en 2024, puis 178 € en 2025 (à fin avril).

Cette progression se retrouve également dans le ratio du complément par rapport au loyer charges comprises. Après un niveau de 10,9 % en 2021, le ratio baisse temporairement à 9,7 % en 2022, puis repart nettement à la hausse pour atteindre 10 % en 2023, 11,2 % en 2024 et 12,3 % sur les premiers mois de 2025.

Sur l'ensemble de la période, le complément médian demandé a donc augmenté de plus de 10 %, et son poids dans le loyer total de plus de 2 points de pourcentage. Ces évolutions traduisent une montée en charge progressive du recours au complément de loyer, à la fois en valeur absolue et en proportion du coût total pour le locataire.



Complément de loyer médian et médiane du ratio complément de loyer/loyer CC, par année, entre juillet 2021 et avril 2025. (Lorsque le complément est non nul)

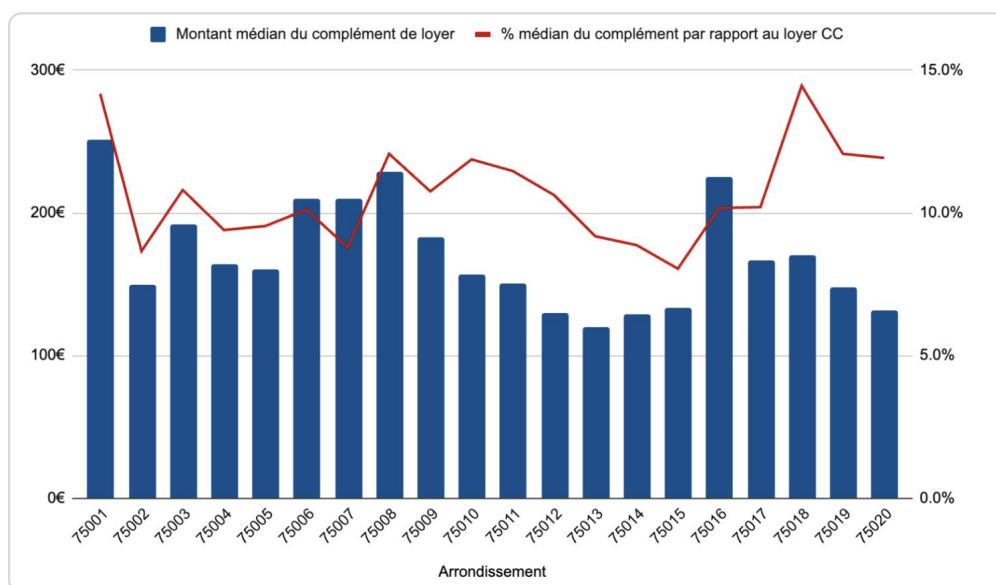


Des écarts marqués entre les arrondissements

L'analyse par arrondissement montre que le niveau des compléments de loyer varie fortement selon la localisation. Les montants médians les plus élevés sont observés dans le 1er arrondissement, où le complément médian atteint 250 €, suivi par le 8e à 230 € et le 16e à 226 €. D'autres arrondissements, comme le 6e et le 7e, dépassent également les 200 € de complément médian.

Cependant, lorsqu'on rapporte ces montants au loyer total charges comprises, le classement évolue de manière significative. Le 1er arrondissement conserve un niveau élevé, avec un ratio médian de 13,8 %, mais c'est surtout le 18e arrondissement qui ressort nettement, avec un ratio de 14,7 %. Ce chiffre indique que, dans le 18e, lorsque le complément est mentionné, il représente en moyenne près de 15 % du loyer total.

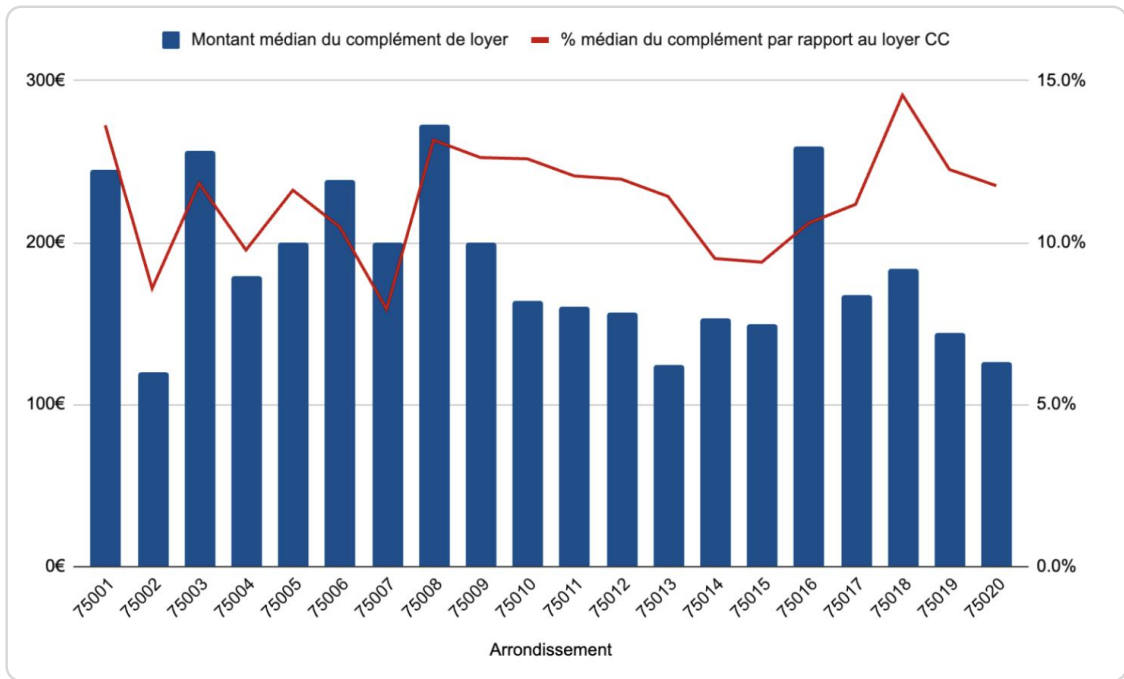
Ce décalage entre les valeurs absolues et les ratios souligne une réalité contrastée : dans les quartiers les plus chers, les compléments sont élevés en euros mais relativement contenus par rapport au loyer total. À l'inverse, dans des arrondissements moins chers comme le 18e, des compléments plus modestes en valeur peuvent représenter une part très significative du loyer payé par le locataire.



Complément de loyer médian et médiane du ratio complément de loyer/loyer CC, par arrondissement, entre juillet 2021 et avril 2025. (Lorsque le complément est non nul)



Si l'on resserre l'analyse sur les seules années 2024 et 2025, la dynamique observée reste globalement inchangée. Les arrondissements du centre et de l'ouest – notamment les 1er, 3e, 6e, 7e, 8e et 16e – conservent les niveaux de compléments les plus élevés en valeur absolue, tous avec un montant médian supérieur à 200 €. En parallèle, le 18e arrondissement se distingue toujours par un ratio particulièrement élevé : les compléments y représentent en médiane près de 15 % du loyer charges comprises, soit le niveau le plus important de la capitale sur cette période récente.



Complément de loyer médian et médiane du ratio complément de loyer/loyer CC, par arrondissement, entre janvier 2024 et avril 2025. (Lorsque le complément est non nul)

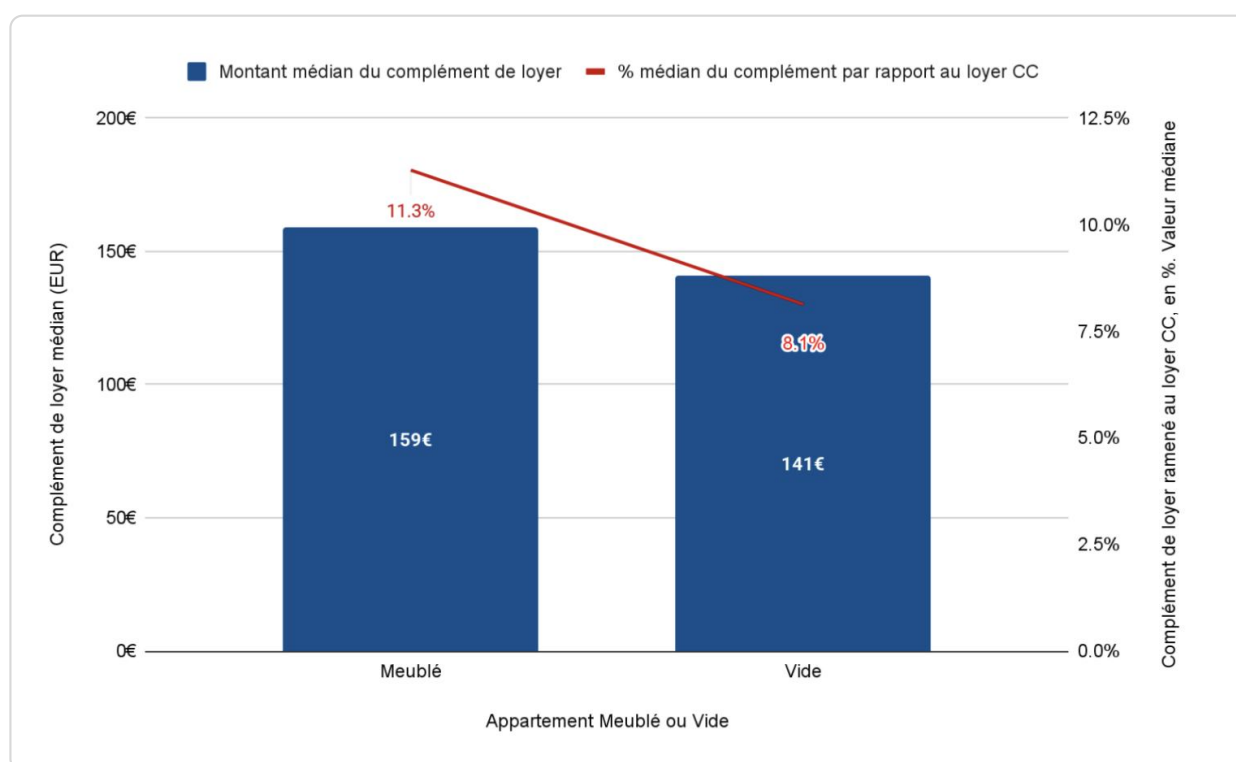


Appartements meublés : des compléments plus élevés

Une distinction importante concerne le type de location : vide ou meublée. Rappelons que dans le dispositif d'encadrement des loyers, les logements meublés bénéficient déjà d'un plafond majoré, censé refléter un niveau de confort supérieur. Malgré cela, les compléments de loyer restent couramment appliqués sur ce segment.

Lorsqu'un complément est mentionné et qu'il est strictement positif, les différences entre les deux types de location sont nettes. En médiane, le complément de loyer s'établit à 159 € pour les meublés, contre 141 € pour les logements loués vides.

Ces écarts se confirment également en proportion du loyer total. Rapporté au loyer charges comprises, le complément représente 11,3 % du loyer pour les meublés, contre 8,1 % pour les logements vides. Cette différence souligne une pratique plus systématique et plus marquée du complément dans le cas des locations meublées, malgré un encadrement théoriquement plus permissif.



Complément de loyer médian et médiane du ratio complément de loyer/loyer CC, par type de location, entre juillet 2021 et avril 2025. (Lorsque le complément est non nul)



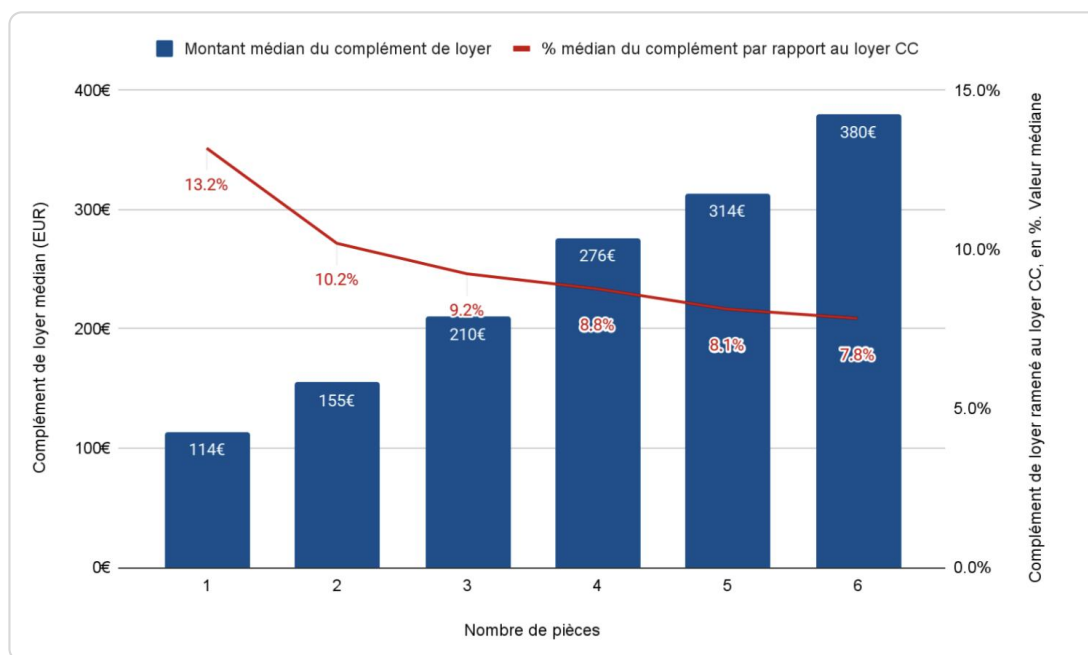
Des compléments logiquement plus élevés sur les grands logements, mais plus lourds pour les petits

L'analyse par typologie de logement révèle des tendances nettes. Le barème de l'encadrement des loyers, fixé au mètre carré, est plus élevé pour les petites surfaces, ce qui reflète la structure réelle du marché locatif : les studios et T1 sont plus chers à louer au m² que les grands appartements. Cette spécificité est intégrée dans le calcul des loyers de référence.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, les montants demandés augmentent avec la taille du logement. En médiane, un studio (T1) est associé à un complément de 114 €, contre 155 € pour un T2, 210 € pour un T3, et plus de 300 € pour un T5 ou T6. Cette progression est cohérente avec la montée en gamme des surfaces et des prestations proposées dans les grands logements.

Mais en rapportant le complément au loyer total charges comprises, la dynamique s'inverse. Le poids du complément diminue nettement avec la taille du logement : il représente 13,2 % du loyer pour un studio, 10,0 % pour un T2, 9,2 % pour un T3, et descend autour de 8 % pour les T5 et T6.

Ce double constat suggère que, si les grands logements se voient appliquer des compléments plus élevés en valeur absolue, l'impact est proportionnellement bien plus marqué sur les petites surfaces, ce qui renforce leur pression locative déjà structurellement élevée.



Complément de loyer médian et médiane du ratio complément de loyer/loyer CC, par nombre de pièces, entre juillet 2021 et avril 2025. (Lorsque le complément est non nul)

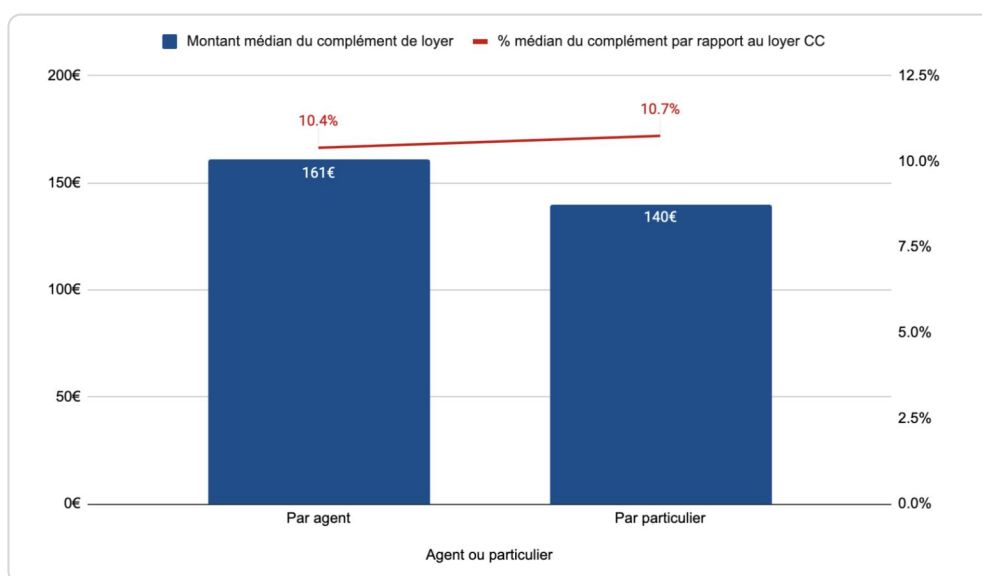


Annonces d'agents ou de particuliers : peu de différences

Enfin, on peut s'interroger sur l'impact éventuel du type d'annonceur sur les niveaux de complément de loyer pratiqués. En comparant les annonces publiées par des agences immobilières à celles mises en ligne directement par des particuliers, les écarts apparaissent faibles.

Dans les annonces émanant d'agents immobiliers, le complément de loyer médian s'élève à 161 €, soit 10,4 % du loyer charges comprises. Du côté des particuliers, le montant médian est légèrement plus bas, à 140 €, mais le ratio par rapport au loyer total est quasiment identique, à 10,7 %.

Ces résultats suggèrent que le recours au complément de loyer est une pratique répandue, structurée de manière similaire, quel que soit le canal de diffusion de l'annonce.



Complément de loyer médian et médiane du ratio complément de loyer/loyer CC, par type d'annonceur, entre juillet 2021 et avril 2025. (Lorsque le complément est non nul)

Des justifications rarement mentionnées

Dans plus de 90 % des annonces mentionnant un complément de loyer, aucune justification explicite n'est fournie. Le montant du complément est indiqué tel quel, sans explication sur ce qui le motive. Ce silence généralisé peut s'expliquer par le flou réglementaire entourant les critères de justification autorisés, et par le fait que bailleurs comme professionnels savent que ces critères ne sont pas contrôlés à l'étape de la diffusion de l'annonce.

La minorité des annonces mentionnant un complément de loyer fait souvent référence à des caractéristiques précises du logement censées justifier un dépassement du loyer de référence. L'analyse des libellés montre que les arguments les plus fréquemment avancés relèvent du confort ou du standing. En tête, on trouve un balcon, une terrasse ou un jardin (244 occurrences), une vue dégagée (134 occurrences), d'un parking (103), ou encore d'une cave (72). D'autres attributs comme le calme, la hauteur sous plafond, une mezzanine, le standing, la luminosité, le dernier étage, ou les équipements de sécurité (digicode, gardien) sont également régulièrement évoqués.

Ces éléments reflètent une certaine homogénéité dans les justifications, souvent liés à des critères de valorisation classiques dans le secteur immobilier.



Conclusion

L'analyse des compléments de loyer à Paris, menée à partir de plus de 290 000 annonces publiées depuis juillet 2021, met en lumière un phénomène encore peu documenté mais largement répandu. Grâce à ses modèles d'intelligence artificielle appliqués à des volumes massifs de données textuelles, PriceHubble a pu isoler, extraire et structurer les mentions explicites de compléments de loyer, permettant pour la première fois une lecture quantitative et qualitative à grande échelle.

Plusieurs enseignements peuvent en être tirés. Premièrement, très peu d'annonces mentionnent un complément de loyer, ce qui ne veut pas pour autant dire qu'il n'y en a pas. Deuxième enseignement, les compléments sont fréquents, parfois très élevés, et inégalement répartis selon la typologie du bien, sa localisation ou son mode de location. Le recours au complément augmente avec la taille du logement en valeur absolue, mais son poids est proportionnellement plus fort sur les petites surfaces. Enfin, dans la majorité des cas, aucune justification n'est fournie pour le complément de loyer.

Cette analyse, rendue possible par la technologie de traitement du langage naturel développée par PriceHubble, ouvre une fenêtre nouvelle sur les pratiques réelles du marché locatif parisien. Elle confirme une tendance de fond : au-delà de l'encadrement théorique, les stratégies tarifaires restent fortement différenciées selon les segments, avec des logiques de valorisation qui échappent encore largement au contrôle.

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie et États-Unis) et compte 200 collaborateurs dans le monde.

Pour toute question ou pour d'autres analyses,
n'hésitez pas à nous contacter :

media@pricehubble.com

