

ENCADREMENT DES LOYERS : SOLUTION OU PROBLÈME POUR LE MARCHÉ LOCATIF ?

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, un sujet qui suscite le débat

L'encadrement des loyers est un outil réglementaire visant à limiter la hausse des loyers dans les zones où le marché immobilier est particulièrement tendu. La mesure fixe un plafond au loyer que les propriétaires peuvent demander à leurs locataires lors de la mise en location d'un bien ou lors du renouvellement d'un bail. Ce plafond est calculé en fonction d'un loyer de référence médian observé dans la zone concernée. À ce loyer médian, s'ajoutent des seuils définissant un loyer minimum (loyer de référence -30 %) et un loyer maximum (loyer de référence +20 %). L'objectif premier de l'encadrement des loyers est de rendre les logements plus accessibles aux locataires, tout en évitant les dérives spéculatives.

L'encadrement des loyers est un sujet de débat passionné et polarisant, touchant à la fois les politiques publiques et les dynamiques du marché locatif. D'un côté, les partisans de cette mesure affirment qu'elle permet de contenir la hausse des loyers, rendant ainsi le logement plus accessible pour les locataires. Ils estiment que sans régulation, les loyers continueraient à augmenter de manière incontrôlée, aggravant la crise du logement et rendant les villes inabordables pour une large part de la population.

En revanche, les opposants à l'encadrement des loyers soulignent ses effets négatifs sur le marché immobilier. Selon eux, cette politique dissuade les propriétaires particuliers de mettre leurs biens en location, ce qui réduit l'offre disponible et aggrave la pénurie de logements. Certains vont jusqu'à dire qu'il y a « *deux façons de détruire une ville : un bombardement ou un encadrement des loyers* ». De nombreux commentateurs accusent donc l'encadrement des loyers d'être responsable de l'effondrement du nombre de biens à la location.

Face à ces positions diamétralement opposées, cette note se garde de toute interprétation subjective ou politique. Notre objectif est simple : fournir des données robustes et factuelles pour éclairer ce débat.

Pour ce faire, nous analysons, pour les petites surfaces (T1 et T2) l'évolution du loyer médian charges comprises par mètre carré ainsi que l'évolution du nombre d'annonces locatives mises sur le marché, et ce, dans plusieurs villes : certaines ayant mis en place un encadrement des loyers, d'autres pour lesquelles un encadrement est en discussion, et d'autres n'appliquant aucun encadrement des loyers. En rassemblant et en analysant ces données, nous espérons contribuer à une compréhension plus claire des effets réels de l'encadrement des loyers, permettant ainsi aux décideurs et au grand public de se forger une opinion éclairée sur cette question complexe.



L'analyse : Comparaison du volume d'annonces et de l'évolution des loyers

Dans cette note, nous analysons l'ensemble des annonces à la location sur le marché, c'est à dire publiées sur des portails immobiliers, en nous concentrant particulièrement sur les appartements qui constituent le gros du marché locatif : les T1 et T2.

Sur la base de ces données, nous mesurons l'évolution dans le temps de deux métriques : le volume d'annonces et le loyer médian au mètre carré. Pour le volume, nous calculons le nombre d'annonces mises en ligne pour des locations et l'évolution de ce volume, en base 100, entre le premier trimestre 2021 et le second trimestre 2024. Il est important de noter qu'une forte saisonnalité est présente, avec un pic d'annonces au deuxième trimestre de chaque année, coïncidant avec la période où les étudiants libèrent leurs appartements. Cette saisonnalité est particulièrement marquée dans les villes universitaires, comme nous le verrons dans la suite de cette note.

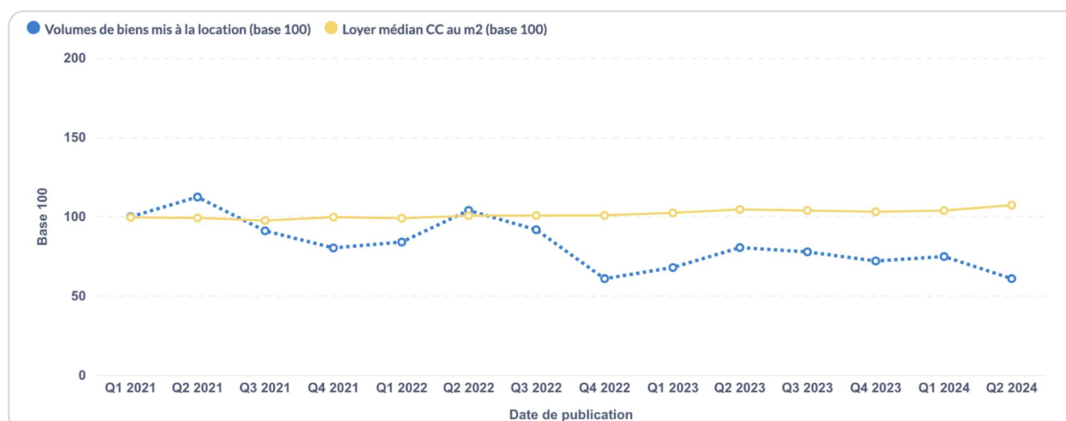
En parallèle, nous mesurons l'évolution sur la même période du loyer médian au mètre carré, charges comprises, lui aussi ramené en base 100 pour le premier trimestre 2021. Ces deux indicateurs, le volume des annonces et le prix médian au mètre carré, permettent d'avoir une vue d'ensemble de l'offre et de la demande sur le marché locatif.

Nous analysons ces données pour trois groupes de villes : celles où un encadrement des loyers est déjà en place, celles où un encadrement est en discussion, et celles où aucune régulation n'est prévue. Cette analyse se concentre sur les villes les plus peuplées du pays, afin de mieux comprendre les dynamiques en jeu dans les zones les plus tendues.

Évolution des loyers médians et des volumes à la location à l'échelle nationale

À l'échelle nationale, on observe une dynamique haussière des loyers médians au mètre carré, avec une augmentation de 7,3 % entre le début de 2021 et mi-2024. Cette hausse reste nettement inférieure à l'inflation, qui a atteint environ 12 % sur la même période (1,6 % en 2021, 5,2 % en 2022, et 4,9 % en 2023).

Parallèlement, les volumes de biens à la location ont chuté de manière significative, enregistrant une baisse de 39 % au niveau national, ce qui représente une contraction majeure du marché locatif.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, au niveau national



Analyse des villes avec encadrement des loyers en place

Paris

L'encadrement des loyers a été mis en place à Paris en juillet 2019. Le loyer médian au mètre carré y a augmenté de 10 % sur la période comprise entre début 2021 et mi-2024, tandis que le volume des annonces a diminué de 61 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Paris

La crise du logement à Paris

Pour bien saisir l'ampleur de la crise du logement à Paris et mesurer la difficulté croissante à se loger dans la capitale, il est intéressant de regarder un autre indicateur : l'évolution du nombre de biens mis en location pour un loyer inférieur à 800 EUR charges comprises (CC), mois par mois.

Début 2021, environ 3000 nouveaux biens de ce type étaient mis sur le marché chaque mois. Cette situation s'est considérablement dégradée, avec une chute spectaculaire depuis début 2022. Le nombre de nouveaux biens mis en location pour moins de 800 EUR CC est tombé à moins de 1000 par mois, soit une diminution de l'ordre de 65 %. Cette baisse drastique illustre la difficulté grandissante pour les locataires de trouver des logements abordables à Paris, exacerbant ainsi la crise du logement dans la ville.



Évolution mensuelle du nombre de logements mis à la location pour moins de 800 EUR charges comprises, à Paris



Lille

À Lille, l'encadrement des loyers a été remis en place en mars 2020. Le loyer médian au mètre carré a augmenté de 11 % sur la période comprise entre le premier trimestre 2021 et le second trimestre 2024, tandis que le volume des annonces a diminué de 35 %. On constate à Lille une très forte saisonnalité, avec un nombre de biens à la location plus de deux fois plus important entre le quatrième trimestre 2021 et le second trimestre 2024. Le second trimestre correspond en effet à la période à laquelle les étudiants quittent leur logement, ce qui libère un nombre significatif de biens sur le marché. Ce phénomène est caractéristique du marché de la location dans les villes étudiantes.

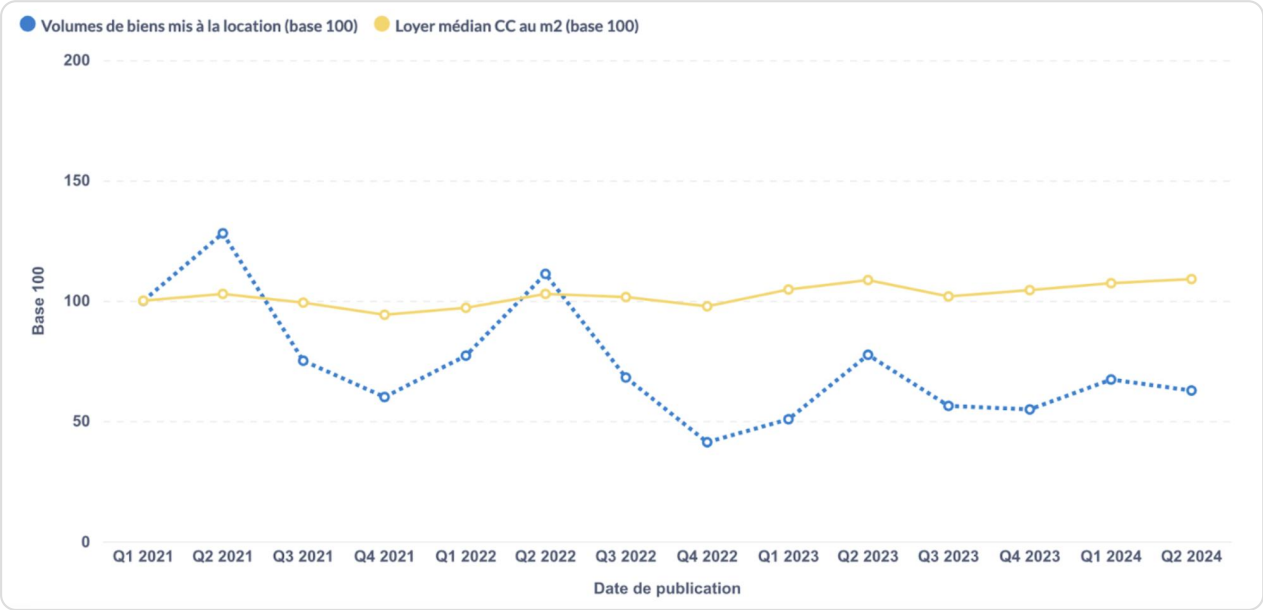


Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Lille

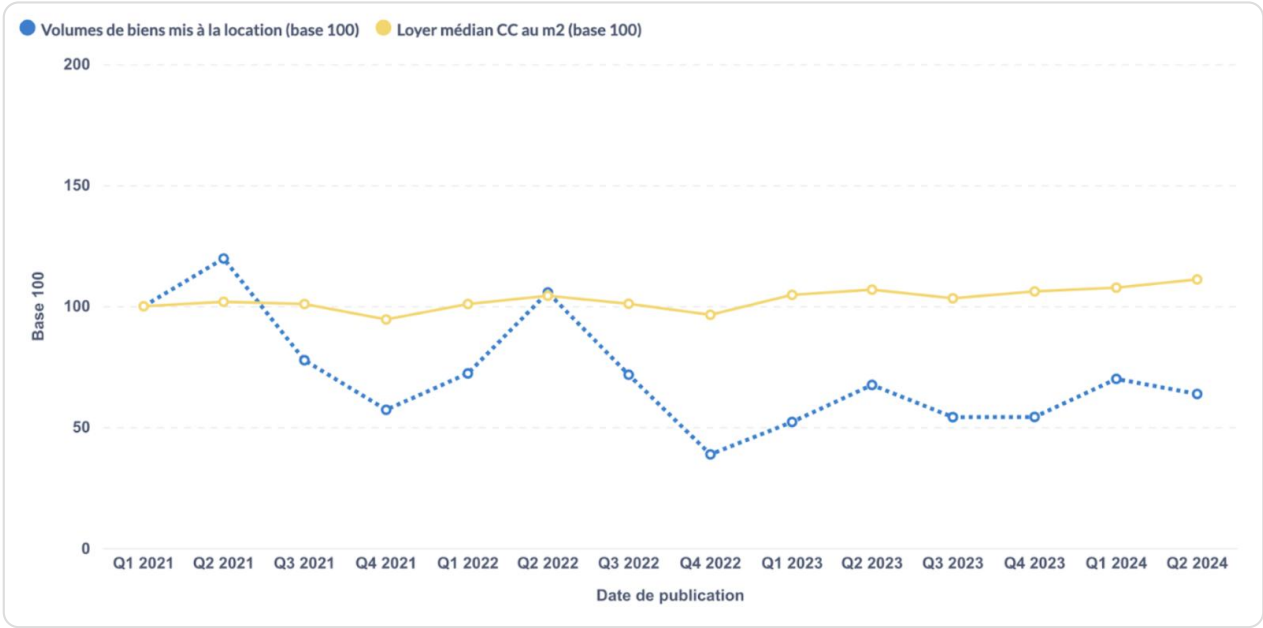


Lyon et Villeurbanne

L'encadrement des loyers a été introduit à Lyon et à Villeurbanne en novembre 2021. À Lyon, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 9 % sur la période comprise entre début 2021 et maintenant, tandis que le volume des annonces a diminué de 37 %. À Villeurbanne, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 11 % et le volume des annonces a diminué de 36 %. Là encore, on retrouve le phénomène classique des villes étudiantes, avec une offre bien plus importante au second trimestre.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Lyon

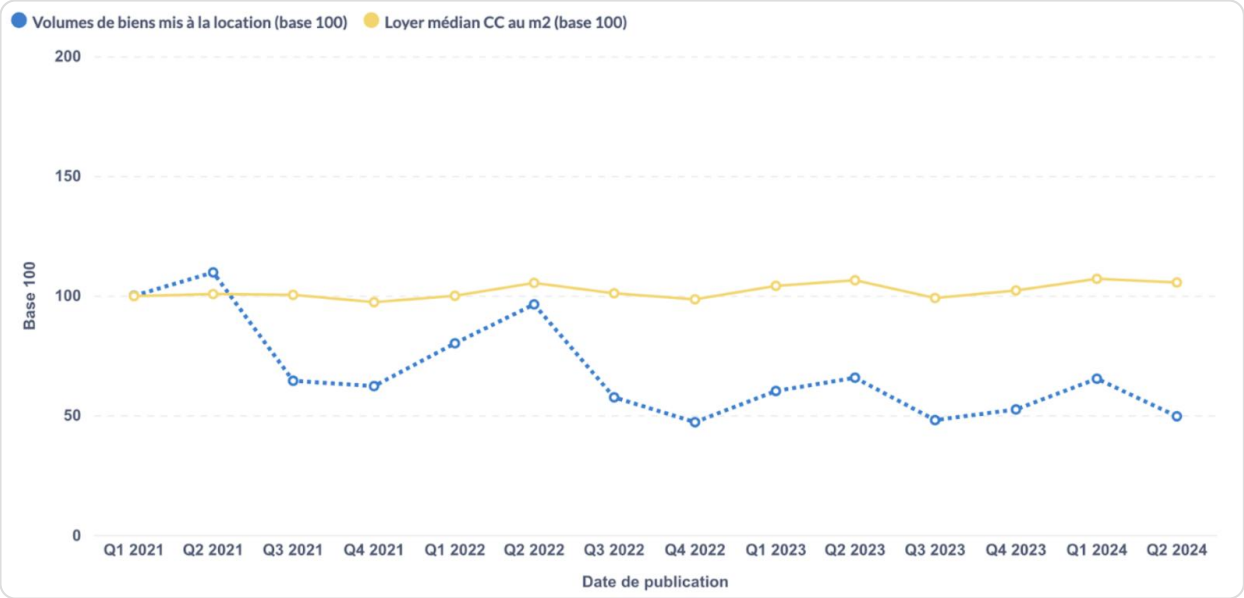


Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Villeurbanne



Bordeaux

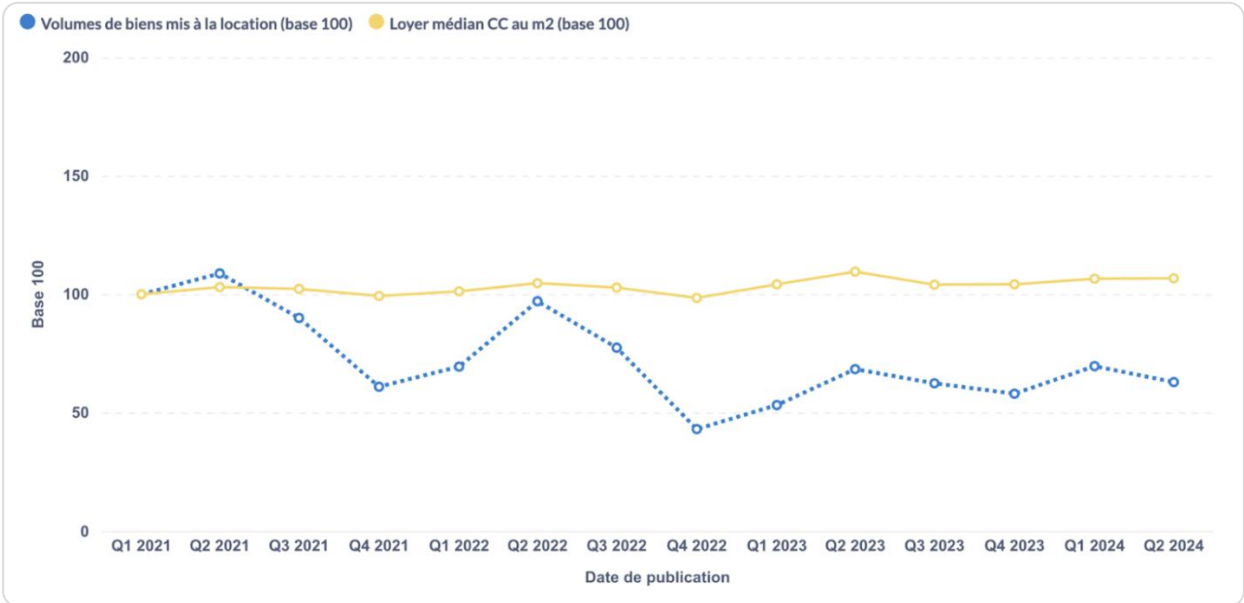
À Bordeaux, l'encadrement des loyers a été instauré le 15 juillet 2022. Entre le premier trimestre 2021 et le second trimestre 2024, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 5 %, tandis que le volume des annonces a chuté de 50 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Bordeaux

Montpellier

L'encadrement des loyers a été mis en place à Montpellier le 1er juillet 2022. Entre le début de 2021 et maintenant, le loyer médian au mètre carré a augmenté de presque 7 %, tandis que le volume des annonces a diminué de 37 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Montpellier



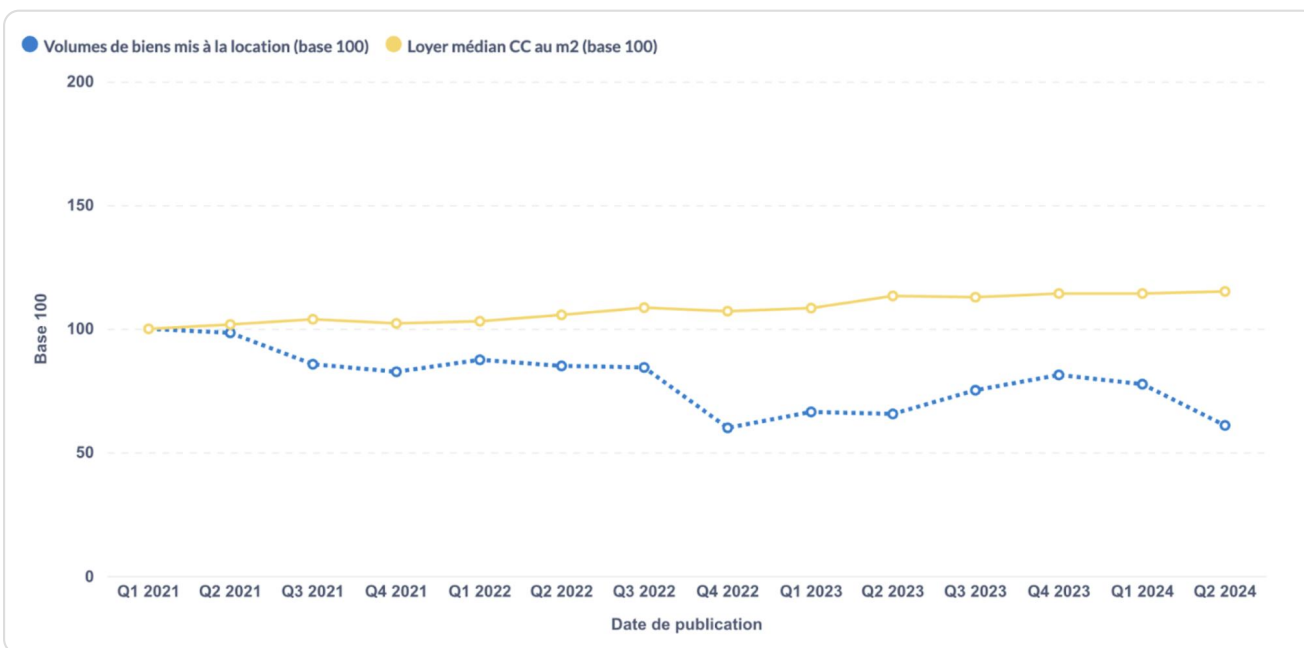
Analyse des villes candidates à un encadrement des loyers

Plusieurs villes ont récemment soumis leur candidature pour appliquer le dispositif d'encadrement des loyers, tel que prévu par la loi ELAN. Ce dispositif s'applique uniquement aux territoires dits "tendus", c'est-à-dire pour lesquels les quatre critères fixés par l'article 140 de la loi sont remplis : un écart important entre les loyers du parc locatif privé et ceux du parc social, un niveau de loyer médian élevé, un faible taux de construction de logements par rapport aux logements existants sur les cinq dernières années, ainsi que des perspectives limitées de production de nouveaux logements.

Rennes, Grenoble et Marseille figurent parmi les villes candidates pour cet encadrement. Cependant, Rennes n'était pas classée en zone tendue au moment de sa candidature, ce qui pourrait poser des difficultés pour l'acceptation de sa demande. L'analyse suivante se concentre sur l'évolution des loyers médians et des volumes de biens à la location dans ces trois villes, afin de mieux comprendre les dynamiques locales avant une éventuelle mise en place du dispositif.

Marseille

À Marseille, il est prévu de mettre en place un encadrement des loyers en 2024 ou 2025. Depuis le début de 2021 et jusqu'à maintenant, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 15 %, tandis que le volume des annonces a diminué de 39 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Marseille



Rennes

À Rennes, des discussions sont en cours pour l'instauration d'un encadrement des loyers, bien qu'elles en soient encore à un stade précoce. Entre le début de 2021 et maintenant, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 17 %, tandis que le volume des annonces a diminué de 44 %. Notons également une très forte saisonnalité à Rennes du fait de l'activité étudiante.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Rennes

Grenoble

À Grenoble, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 9 % sur la période comprise entre le premier trimestre 2021 et le second trimestre 2024, tandis que le volume des annonces a diminué de 26 %.



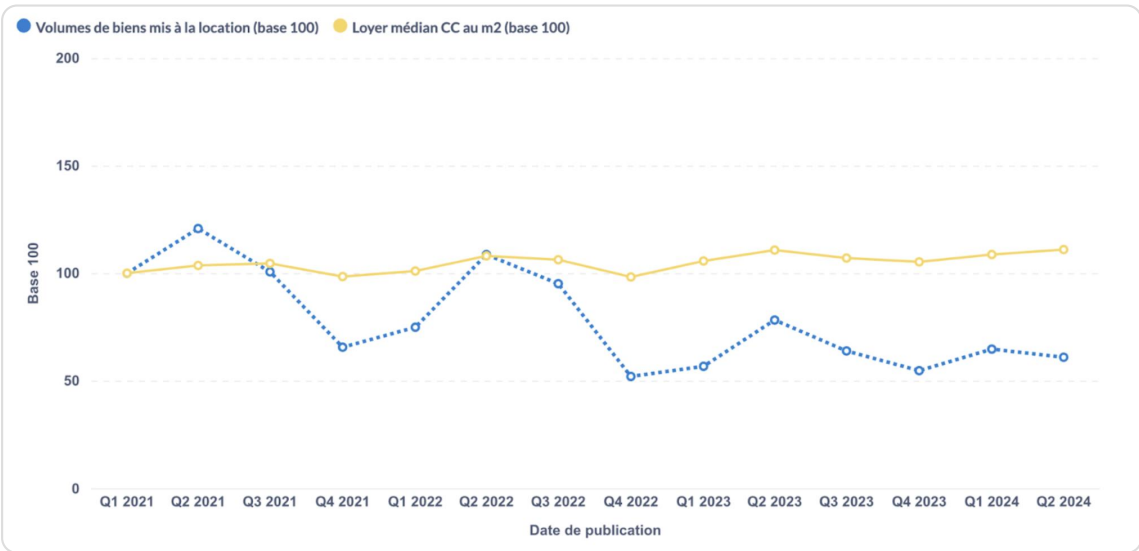
Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Grenoble



Analyse des villes sans encadrement des loyers

Toulouse

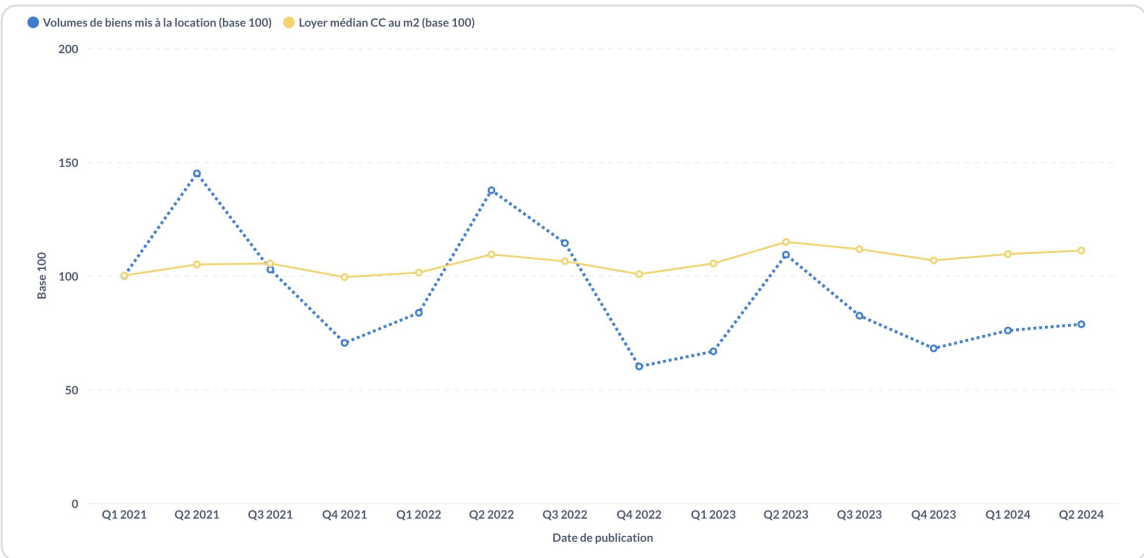
À Toulouse, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 11 % sur la période comprise entre le premier trimestre 2021 et le second trimestre 2024, tandis que le volume des annonces a diminué de 39 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Toulouse

Tours

À Tours, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 10 % sur la période comprise entre début 2021 et maintenant, tandis que le volume des annonces a diminué de 17 %.

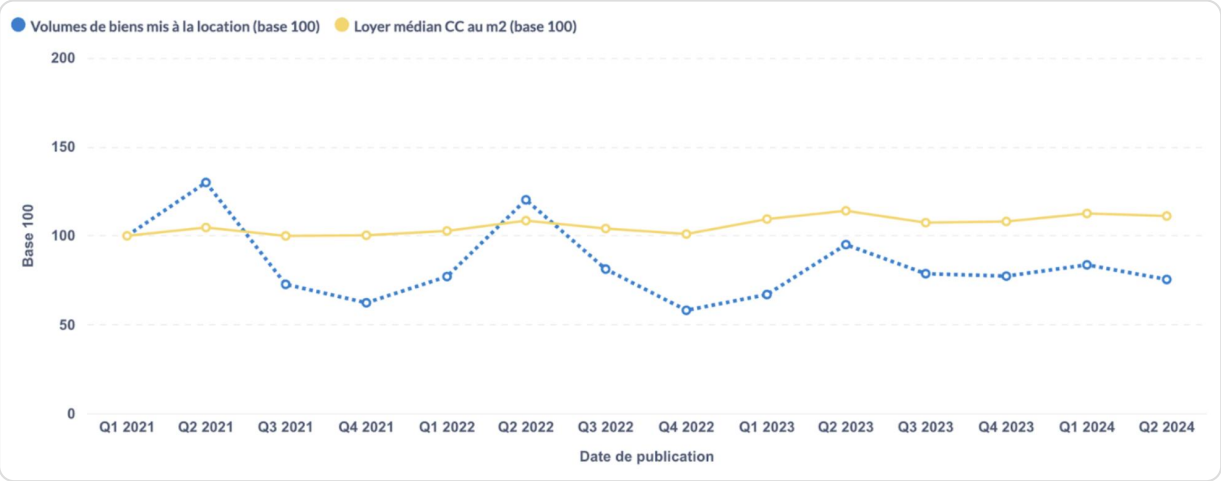


Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Tours



Nantes

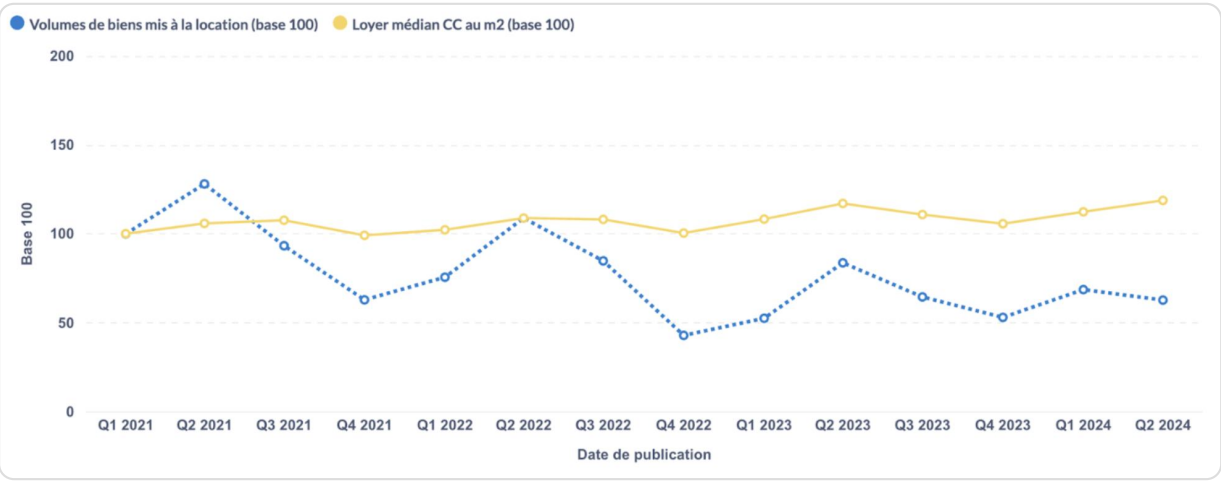
À Nantes, sur la même période, le loyer médian a progressé de 11 %, avec une baisse de 25 % du nombre d'annonces.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Nantes

Strasbourg

À Strasbourg, le volume des annonces a reculé de 37 % entre le début de 2021 et aujourd'hui, alors que le loyer médian au mètre carré a bondi de 19 %.

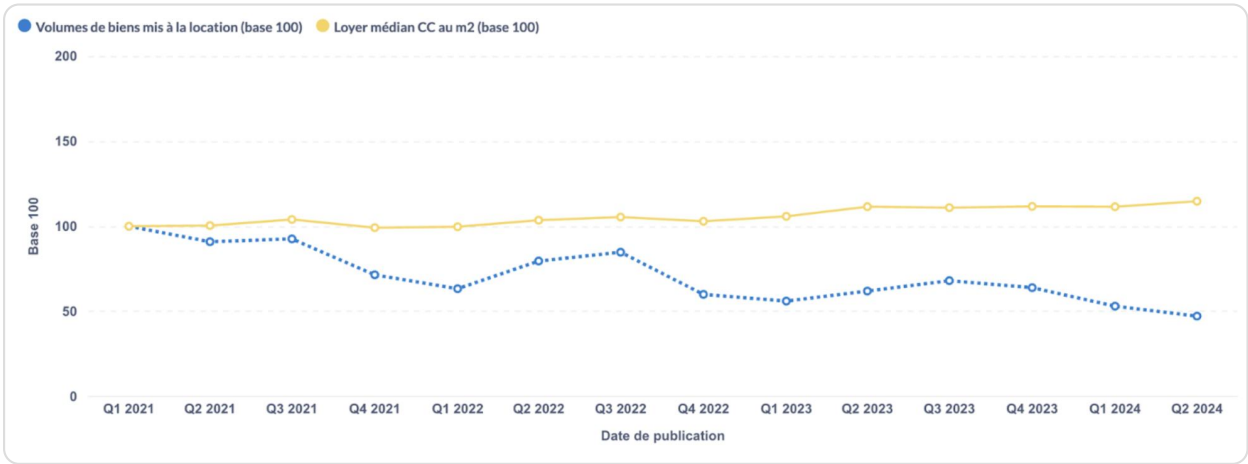


Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Strasbourg



Nice

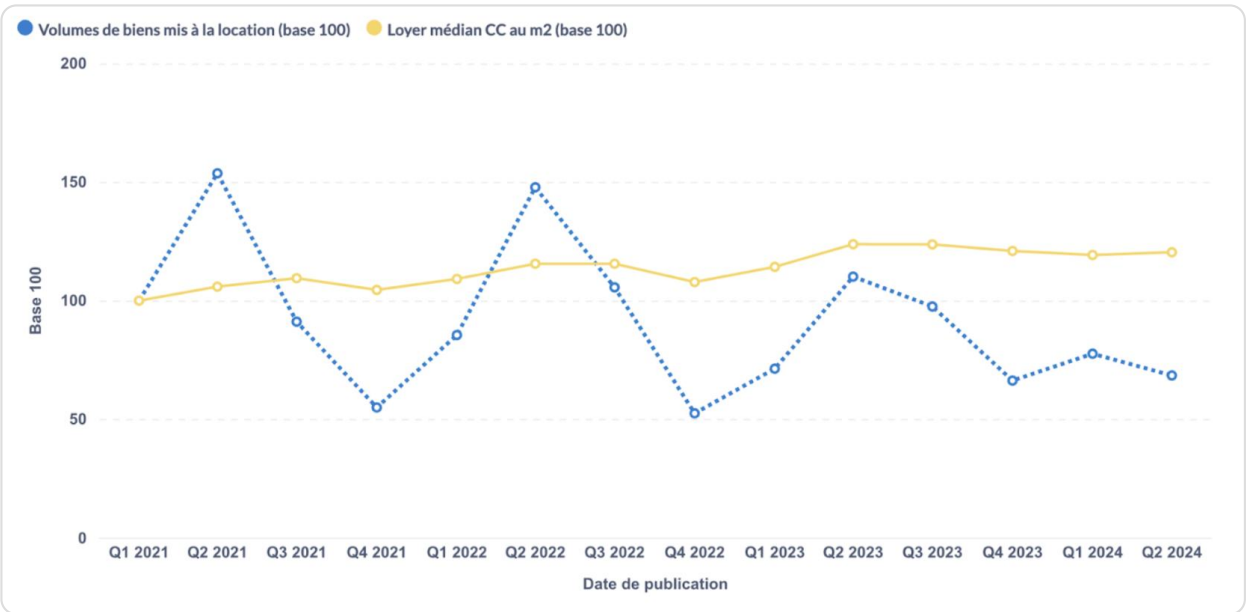
À Nice, entre début 2021 et aujourd'hui, le loyer médian au mètre carré a grimpé de 15 %, tandis que le volume des annonces a chuté de 53 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Nice

Brest

À Brest, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 20 % sur la période comprise entre début 2021 et maintenant, tandis que le volume des annonces a diminué de 32 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Brest



Angers

À Angers, le loyer médian au mètre carré a augmenté de 19 % sur la période comprise entre début 2021 et mi-2024, tandis que le volume des annonces a diminué de 28 %.



Évolution du volume trimestriel à la location et du loyer médian charges comprises, en base 100, pour Angers



Conclusion : Le lien entre encadrement des loyers et crise du marché locatif est à nuancer

L'analyse des données sur l'évolution des loyers et des volumes de biens à la location dans les grandes villes françaises met en lumière plusieurs tendances intéressantes.

	Villes	Évolution du volume d'annonces à la location (%)	Évolution du loyer médian au mètre carré (%)
Encadrement en place	Paris	-61%	+10%
	Lille	-35%	+11%
	Lyon	-37%	+9%
	Villeurbanne	-36%	+11%
	Bordeaux	-50%	+5%
	Montpellier	-37%	+7%
Encadrement en discussion	Marseille	-39%	+15%
	Rennes	-44%	+17%
	Grenoble	-26%	+9%
Pas d'encadrement	Toulouse	-39%	+11%
	Tours	-17%	+10%
	Brest	-32%	+20%
	Angers	-28%	+19%
	Nice	-53%	+15%
	Nantes	-25%	+11%
	Strasbourg	-37%	+19%

Évolution du volume d'annonces à la location et du loyer médian au mètre carré (charges comprises), dans 16 villes, entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2024

Tout d'abord, on constate que la hausse des loyers a été plus contenue dans les villes où un encadrement des loyers est en place. Ces hausses restent pour la plupart des villes égales ou inférieures à 10 % sur la période, soit moins de 3 % en rythme annuel. Cette tendance se démarque par rapport aux hausses des loyers médians au mètre carré dans les villes où aucun encadrement n'est encore en vigueur, notamment Marseille (+15 %) et Rennes (+17 %), où l'encadrement est en discussion. On observe également des hausses significatives à Brest (+20 %), Strasbourg (+19 %) et à Angers (+19 %), où les loyers médians au mètre carré ont considérablement augmenté. Cette analyse suggère donc une corrélation entre l'encadrement des loyers et un effet bénéfique pour les locataires via la limitation des augmentations des loyers, même dans des marchés tendus. Cette corrélation a d'ailleurs également été mise en avant par [une récente étude de l'Apur](#).

Ensuite, en examinant l'évolution des volumes d'annonces pour les biens à la location, une question se pose : **l'encadrement des loyers nuit-il au marché locatif en réduisant drastiquement le nombre de biens disponibles à la location ?** Si c'était le cas, on devrait observer un effondrement beaucoup plus prononcé des volumes dans les villes avec encadrement par rapport à celles sans encadrement.



Pourtant, les données montrent une autre réalité. Les baisses de volumes sont comparables entre les villes avec ou sans encadrement.

Par exemple, dans les grandes villes étudiantes avec encadrement, on observe de très fortes baisses en volumes : -35 % à Lille, -37 % à Lyon et Villeurbanne, -50 % à Bordeaux, et -37 % à Montpellier. Ces chiffres sont similaires à ceux observés dans des villes sans encadrement : -39 % à Marseille, -44 % à Rennes, -32 % à Brest, et -28 % à Angers. Il semble donc que la forte diminution des volumes à la location, qui exacerbe la crise du logement, ne soit pas directement liée à l'encadrement des loyers.

Plutôt que l'encadrement des loyers, on peut donc émettre l'hypothèse que d'autres phénomènes macro-économiques sont à l'œuvre, expliquant une très forte baisse des volumes à la location dans toutes les villes de France, avec ou sans encadrement des loyers.

L'une des interprétations possibles est celle des taux d'intérêt et de l'impact en cascade de la contraction du marché de la transaction. La hausse des taux d'intérêt touche plus particulièrement les primo-accédants. Le renchérissement du coût de l'argent limite fortement, voire bloque la primo-accession. Or, ce sont le plus souvent les primo-accédants qui, en libérant leur location, créent un vase communicant qui remet sur le marché des biens à la location, disponibles pour les nouveaux entrants sur le marché locatif. La hausse des taux d'intérêt, en grippant le marché de la transaction, particulièrement en primo-accession, gripperait donc par la même occasion le marché locatif, ce qui aurait pour effet un effondrement des volumes à la location.

Comme toujours, ce phénomène est complexe et largement multifactoriel. Cependant, l'analyse des données disponibles ne permet pas de confirmer de manière définitive que l'encadrement des loyers soit la cause, du moins principale, de l'effondrement des volumes à la location.

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, Pays-Bas, Belgique, Royaume-Uni, États-Unis, République tchèque et Slovaquie) et compte 200 collaborateurs dans le monde.

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

media@pricehubble.com

