



# 5<sup>e</sup> BAROMÈTRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

**LE GRAND ÉCART**

L'ENCADREMENT DES LOYERS SE DIFFUSE  
MAIS SON RESPECT EST DE PLUS EN PLUS INÉGAL

**FONDATION  
LOGEMENT**  
POUR LE

À quelques mois des municipales, la cinquième édition de notre baromètre de l'encadrement des loyers montre que ce dispositif plébiscité par les locataires, appliqué désormais dans près de 70 communes, est respecté de manière très inégale par les bailleurs selon les territoires.

Les résultats s'améliorent encore dans les grandes villes entrées récemment dans le dispositif en particulier à Montpellier (12 % seulement de loyers proposés au-dessus des plafonds légaux) Lyon-Villeurbanne (24 %) et Bordeaux (25 %). Résultat moyen et assez stable dans les deux villes précurseurs du dispositif à Paris (31 %) et Lille (31 %).

Les tendances sont en revanche inquiétantes en banlieue parisienne à Est-Ensemble (38 %) et surtout Plaine-Commune (59 %), avec une chute marquée du respect de l'encadrement depuis un an, et des niveaux de dépassement des loyers-plafonds inédits depuis le lancement de

notre baromètre. Quant aux nouveaux entrants, ils affichent de premiers résultats à améliorer, avec 38 % de dépassements de loyers au Pays Basque et 45 % à Grenoble.

Palme d'or du culot pour les propriétaires des pires passoires énergétiques, puisque les logements en étiquette G du DPE sont celles qui proposent le plus souvent des dépassements de loyers (38 %), alors même qu'ils y sont strictement interdits.

Au total, dans l'ensemble des villes analysées, 32 % des annonces dépassent les plafonds de loyers, un chiffre en hausse de 4 points par rapport à 2024. L'heure est donc désormais au renforcement du contrôle du respect de cette loi utile mais trop longtemps négligée par l'Etat, et surtout à sa pérennisation, alors que ce dispositif expérimental est censé prendre fin en novembre 2026, si aucune loi n'est votée d'ici-là.

Grâce à un outil de mesure simple et utile aux locataires, l'extension informatique « [encadrement](#) », la Fondation pour le Logement propose la cinquième édition du **baromètre annuel du respect de l'encadrement des loyers**.

L'extension « [encadrement](#) » permet de déterminer, pour chaque annonce de logement locatif publiée en ligne, si celle-ci dépasse les

plafonds de loyer en vigueur. Notre observatoire de l'encadrement des loyers propose donc, grâce à cet outil, une vision plus générale permettant de mesurer, année après année, le taux de respect de l'encadrement, de manière à encourager les acteurs du secteur à mieux respecter la loi.

## MÉTHODOLOGIE

Les données traitées sont issues de l'utilisation de l'extension « [encadrement](#) », qui permet aux utilisateurs de savoir simplement et automatiquement si l'annonce dépasse les plafonds de loyers légaux. Chaque fois qu'un internaute ayant téléchargé l'extension consulte une annonce sur internet, celle-ci est analysée et ajoutée aux statistiques. L'outil permet donc de mesurer le taux de dépassement des plafonds de loyers par typologie de logement, taille ou quartier, selon le DPE ou le caractère meublé ou vide de la location, selon le site internet qui publie l'annonce et le montant des dépassements. Pour disposer d'un échantillon le plus large possible, il est donc important que cet outil soit largement connu et utilisé.

Précaution : un logement peut dépasser les plafonds de loyers prévus par la loi sans être illégal pour autant. Il est en effet autorisé de pratiquer

un « complément de loyer », si le logement possède des atouts particuliers, en le justifiant et en le faisant apparaître de manière explicite dans le contrat de bail.

Nos données se basent sur l'analyse de plus de 20 000 annonces recensées entre août 2024 et août 2025, sur la base du téléchargement spontané et volontaire des usagers, ce qui offre un large échantillon analysé. A noter toutefois que, ces données se basant sur l'usage par les candidats à la location d'un outil numérique, il est possible que soient surreprésentés les logements recherchés par les jeunes, en particulier donc les petits logements. Néanmoins, le volume de données traitées et leur diversité en termes de localisation, niveaux de loyers et superficies, en font un outil fiable et pertinent pour analyser l'application de l'encadrement des loyers et son évolution.

Nombre d'annonces étudiées	Paris	Lille	Plaine Com-mune	Est-En-semble	Lyon-Vil-leur-banne	Montpel-lier	Bordeaux	Pays Basque	Grenoble	Total
2023	8 598	2 087	827	874	7 578	2 642	2 567			25 173
2024	8 529	2 113	786	674	5 704	3 141	2 558			23 505
2025	7 532	1 121	1 012	1 147	2 707	1 369	1 418	3 807	416	20 529

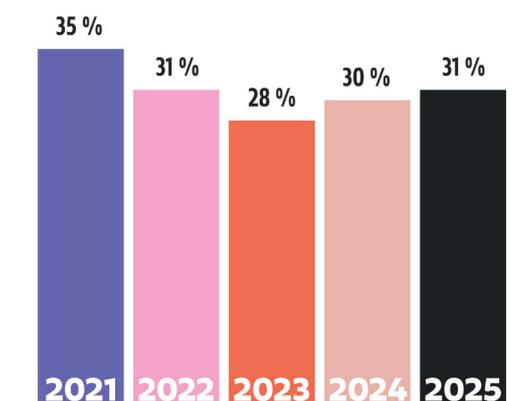
### 31 % DE LOYERS NON-CONFORMES À PARIS : APRÈS LA BAISSÉ, LA STAGNATION

Entre août 2024 et août 2025 à Paris, 31 % des logements proposés à la location dépassaient les plafonds de loyer. Ce résultat encore insatisfaisant est tout de même meilleur que le taux de 35 % en 2021, mais on peut déplorer une légère remontée de trois points depuis 2023, malgré le volontarisme affiché de la part de la Ville de Paris pour sanctionner les bailleurs récalcitrants. L'hypothèse d'un effet JO qui aurait expliqué la légère hausse de 2024 n'est plus suffisante. La rétraction du marché locatif à l'année peut

expliquer une plus forte tension sur le niveau des loyers, tandis que le nombre d'annonces analysées est en baisse, à l'image de la baisse du nombre de logements mis en location. Les attaques en justice à répétition contre l'encadrement des loyers a pu également créer un doute sur sa pérennité auprès des habitants.

A noter que le loyer moyen des annonces analysées à Paris est de 1 222 €, en hausse de 6 % par rapport à l'année précédente (1 150 €).

### Pourcentage d'annonces au-dessus des plafonds de loyer à Paris (2021-2025)



### CHEZ LES BONS ÉLÈVES DE LILLE, LYON, BORDEAUX, MONTPELLIER, DE MOINS EN MOINS DE DÉPASSEMENTS DE LOYER

Dans les autres villes, pour lesquelles nous disposons pour la quatrième fois de données, le respect de l'encadrement est assez inégal, allant de 12 % d'annonces non-conformes à Montpellier à 31 % à Lille. Les tendances y sont encore une fois à l'amélioration par rapport aux années précédentes. Tout d'abord, à Lille, où l'encadrement

s'applique depuis 2017, malgré une interruption en 2018-2019, le non-respect de l'encadrement passe de 43 % en 2022 à 31 % cette année. A Montpellier, qui renforce encore son statut de meilleur élève, pour la quatrième année d'application le taux d'annonces non-conformes passe de 37 à 12 %.

### DES RÉSULTATS INQUIÉTANTS EN BANLIEUE PARISIENNE

Dynamique inverse hélas pour les territoires de banlieue parisienne Est-Ensemble et Plaine-Commune, qui voient le respect de l'encadrement se détériorer encore par rapport à l'an dernier. Mention spécialement inquiétante pour Plaine-Commune, où l'on mesure pour la première fois, toutes villes confondues, une majorité d'annonces en-dehors des clous, avec 59 % de loyers dépassant les plafonds. Nos données portent particulièrement sur les communes de Saint-Ouen et Saint-Denis, où se concentrent

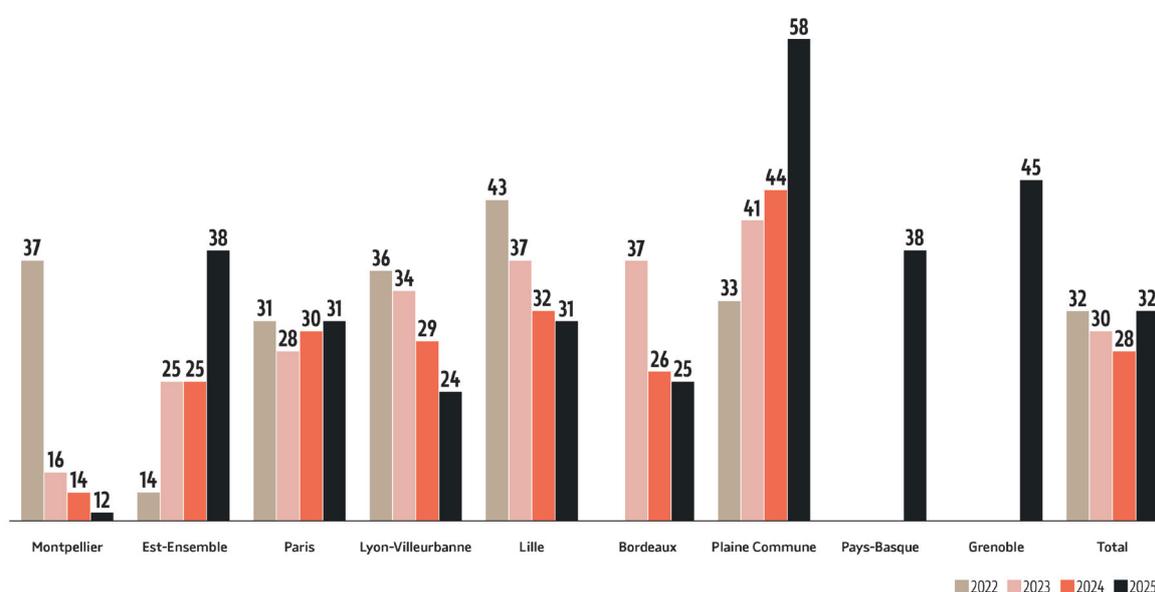
les annonces illégales. On peut supposer que Plaine-Commune paie ici une communication tardive auprès du grand public sur le dispositif, si bien que les locataires connaissent très peu les procédures civiles et administratives pour faire respecter leurs droits. Il semble aussi que les services de l'Etat soient pour le moins passifs en cas de signalements, avec par exemple un délai de huit mois avant de prononcer une amende contre des bailleurs en tort.

## DES DÉBUTS MITIGÉS CHEZ LES NOUVEAUX ENTRANTS DE GRENOBLE ET DU PAYS BASQUE

Chez les nouveaux entrants, les premiers résultats sont également assez mitigés. Dans les communes concernées de la métropole de Grenoble, 45 % des annonces sont au-dessus des plafonds de loyer. Au Pays Basque, ce taux est plus modéré, à 38 % et tend à diminuer au fil des mois. Au sein des communes du Pays Basque, on constate un grand écart entre la commune

centre de Bayonne (24 % d'annonces hors-plafond), très mobilisée depuis des années pour la modération des loyers autour de l'association Alda, qui a accompagné 109 locataires et obtenu 17 diminutions de loyer pour un total de 41 066 € économisés en un an, et une ville plus huppée comme Biarritz (53 %).

### Pourcentage d'annonces au-dessus des plafonds de loyer (2022-2025)

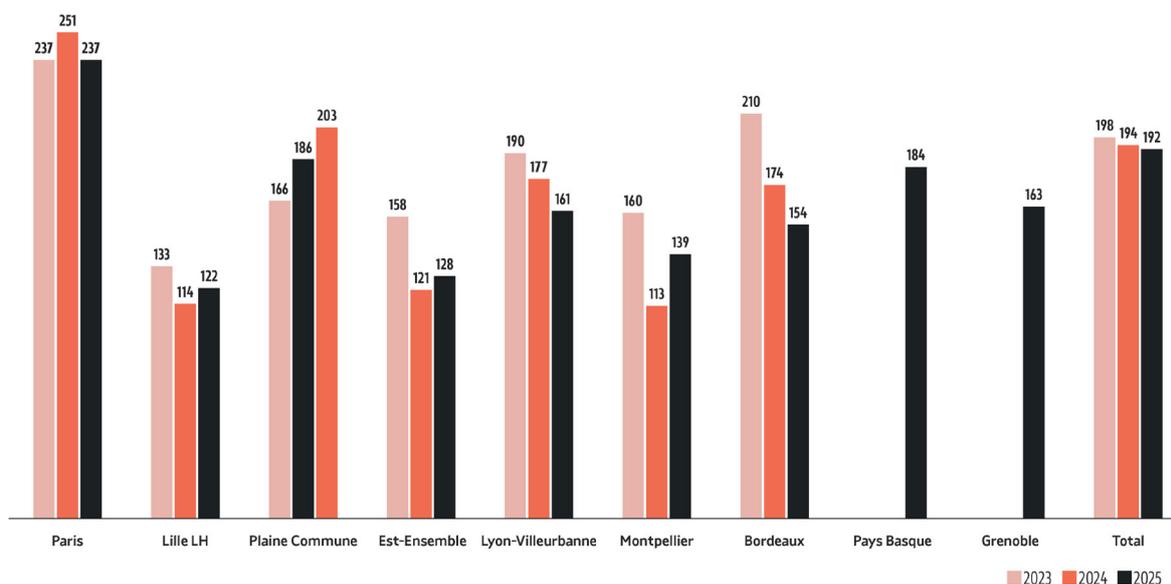


## UN DÉPASSEMENT MOYEN DE 237 € PAR MOIS À PARIS, 192 € EN MOYENNE EN FRANCE

A Paris, les annonces non conformes proposent un loyer dépassant les plafonds de loyer de 237 € par mois en moyenne (un niveau assez stable depuis deux ans). Cette somme correspond donc à une ponction de plus de 2 800 € par an pour les locataires qui les subissent. Dans les autres métropoles, les dépassements de loyer portent sur des montants légèrement inférieurs : 161 € à Lyon-Villeurbanne, 122 € à Lille, 139 € à Montpellier, 154 € à Bordeaux, pour

un dépassement moyen en France de 192 € par mois, quasi-stable par rapport aux années précédentes. Mauvais élèves pour le taux de dépassement des plafonds de loyer, Plaine Commune se distingue aussi par des montants de dépassement importants et en hausse, de 203 € en moyenne. Les nouveaux entrants commencent avec des niveaux de dépassements assez élevés, de l'ordre de 163 € à Grenoble et 183 € au Pays Basque.

### Montant moyen des dépassements de loyer en € / mois (2023-2025)

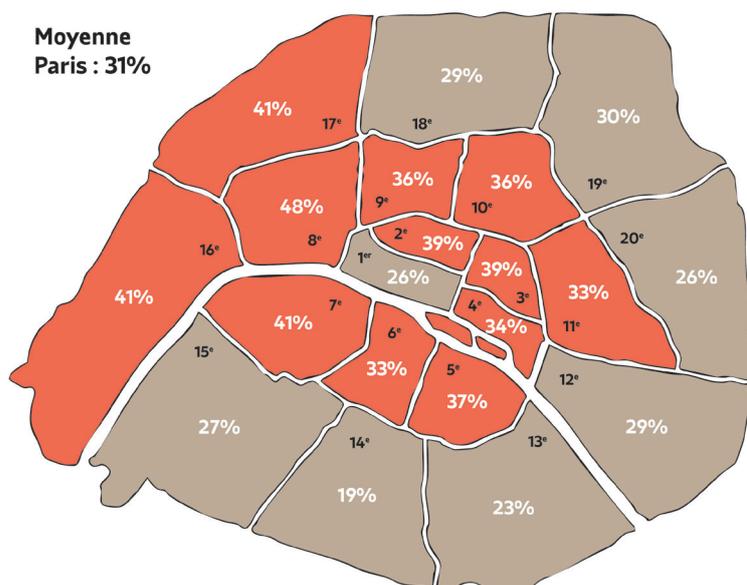


### UNE GÉOGRAPHIE INÉGALITAIRE : DES ANNONCES NON-CONFORMES CONCENTRÉES À L'OUEST ET AU CENTRE DE PARIS

On constate de grandes disparités entre les quartiers parisiens : par exemple, 19 % des annonces traitées dans 14<sup>ème</sup> arrondissement sont non conformes, contre 48 % dans le 6<sup>ème</sup>. En règle

générale, les quartiers situés à l'ouest et au centre de Paris, là où la pression du marché est la plus forte, concentrent les taux d'annonces non conformes les plus élevés.

### Pourcentage de loyers dépassant les plafonds selon les arrondissements de Paris (2025)



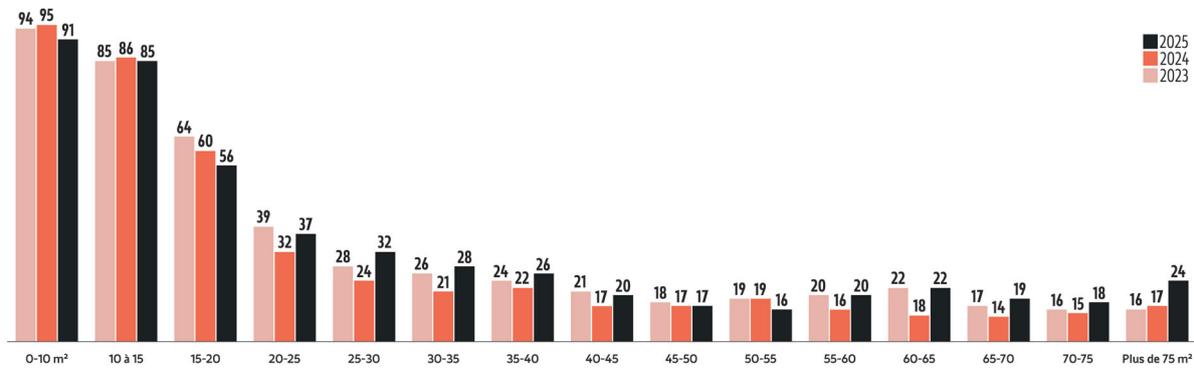
### UN MOINDRE RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR LES PETITS LOGEMENTS

Traditionnellement, les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. On constate, dès lors, que les plus petits logements sont surreprésentés parmi les logements aux loyers non conformes.

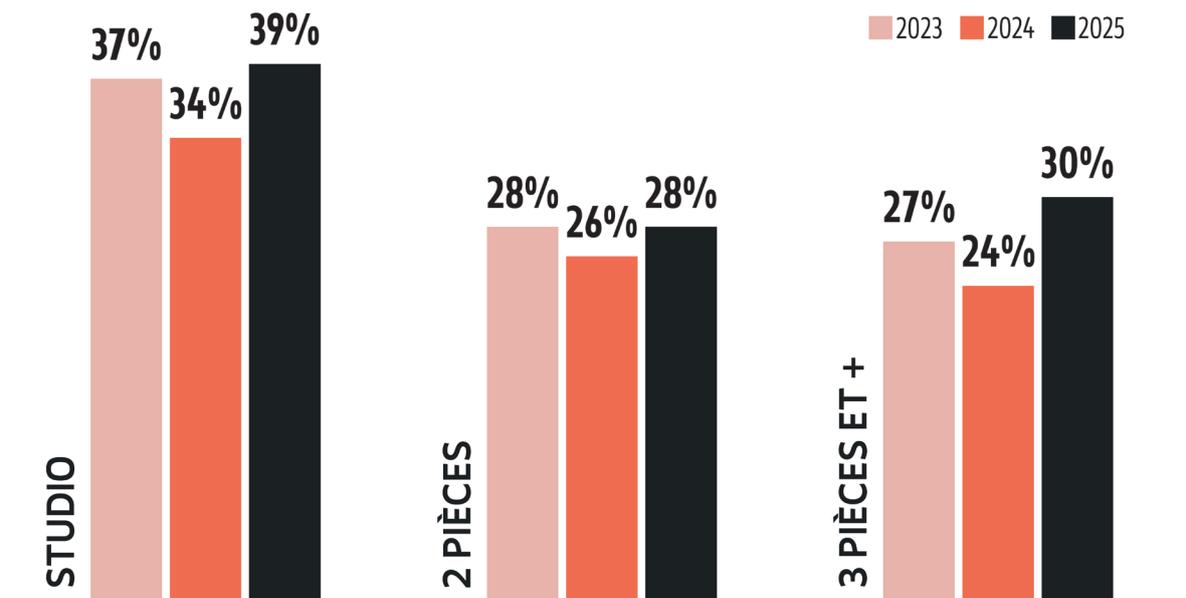
91 % des logements de 10 m<sup>2</sup> et moins dépassent les plafonds de loyer, contre seulement 24 % au-delà de 75 m<sup>2</sup>. De même, 39 % des studios font

apparaître des loyers supérieurs aux plafonds, alors que ce taux baisse à 30 % pour les trois-pièces et plus. Cela signifie qu'une application plus efficace de l'encadrement profiterait avant tout aux occupants de petits logements, qui sont principalement des jeunes, des étudiants, des célibataires et des ménages modestes.

Part des logements dépassant les plafonds de loyers selon la superficie (France 2023-2025)



Part des loyers dépassant les plafonds de loyers selon le nombre de pièces (France 2023-2025)



## LES MEUBLÉS HORS-LES-CLOUS

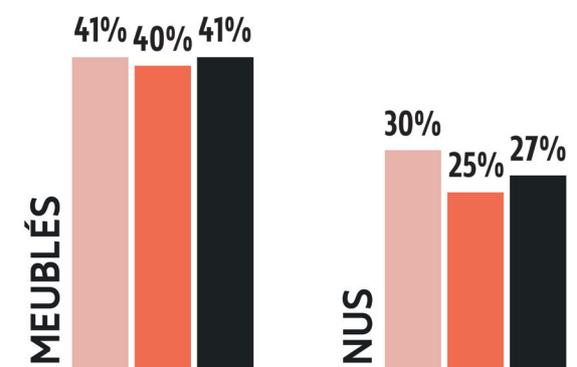
Alors que l'on assiste depuis des années à un grignotage du marché par les locations meublées, au détriment des locations nues ou vides, notamment grâce à une fiscalité avantageuse et une flexibilité accrue, ce type de locations meublées s'avère moins respectueuse des plafonds de

loyer en place. 41 % des annonces dépassent les loyers-plafonds, 14 points de plus que les locations nues. Pourtant, les plafonds de loyers des meublés sont plus élevés que ceux des logements loués vides.

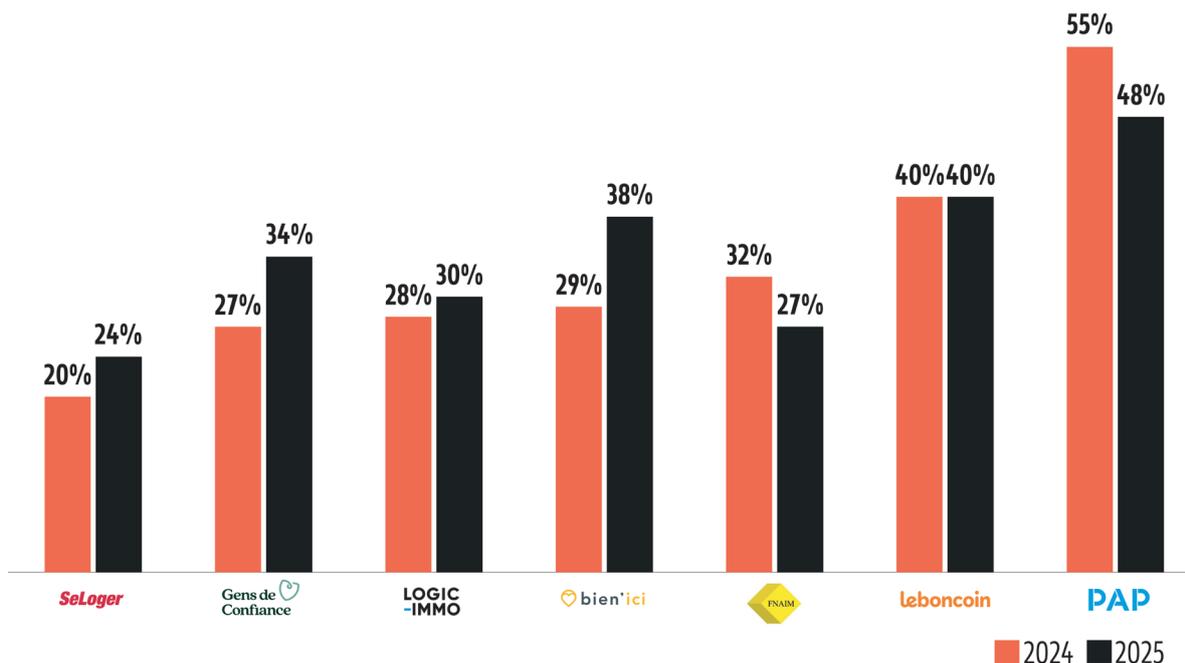
## CERTAINES PLATEFORMES ET AGENCES HÉBERGENT PLUS D'ANNONCES NON CONFORMES QUE D'AUTRES

On observe une forte disparité en fonction des différents sites d'annonces locatives, allant de 24 % d'annonces au-delà des plafonds de loyer pour SeLoger jusqu'à 48 % sur PAP. Des marges importantes de progression existent pour chacun des acteurs, dans le but de faire mieux respecter la loi.

### Pourcentage de loyers dépassant les plafonds selon le statut de meublé ou vide en France (2023-2025)



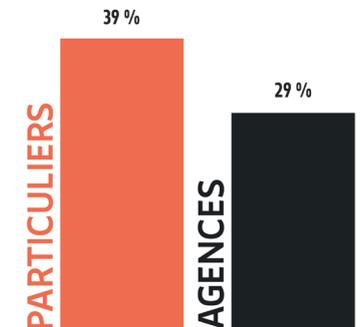
### Pourcentage d'annonces au-dessus des plafonds par site internet (2024-2025)



Si certaines agences font apparaître des taux de non-conformité relativement faibles, nous sommes cependant en droit d'attendre de professionnels de l'immobilier qu'ils s'assurent que leurs clients respectent scrupuleusement la loi. Il leur revient de mieux faire connaître le dispositif aux bailleurs, tout en sensibilisant les locataires à leurs droits.

Le rôle des professionnels peut en effet être vertueux quand ils misent sur le respect de la loi, comme le montre le fait que les bailleurs qui gèrent en direct le logement respectent moins l'encadrement des loyers (39 % de dépassements) que lorsque la gestion est assurée par un agence immobilière (29 %).

### Part des loyers au-dessus des plafonds selon le gestionnaire (particulier ou agence) en 2025

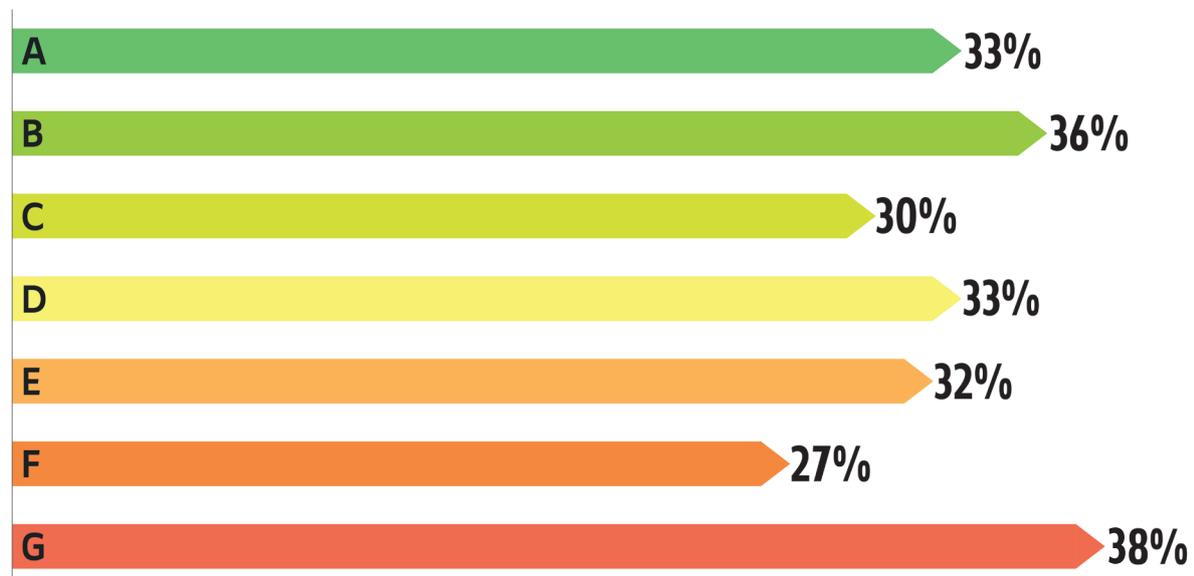


### LE CULOT DES PROPRIÉTAIRES DE PASSOIRES

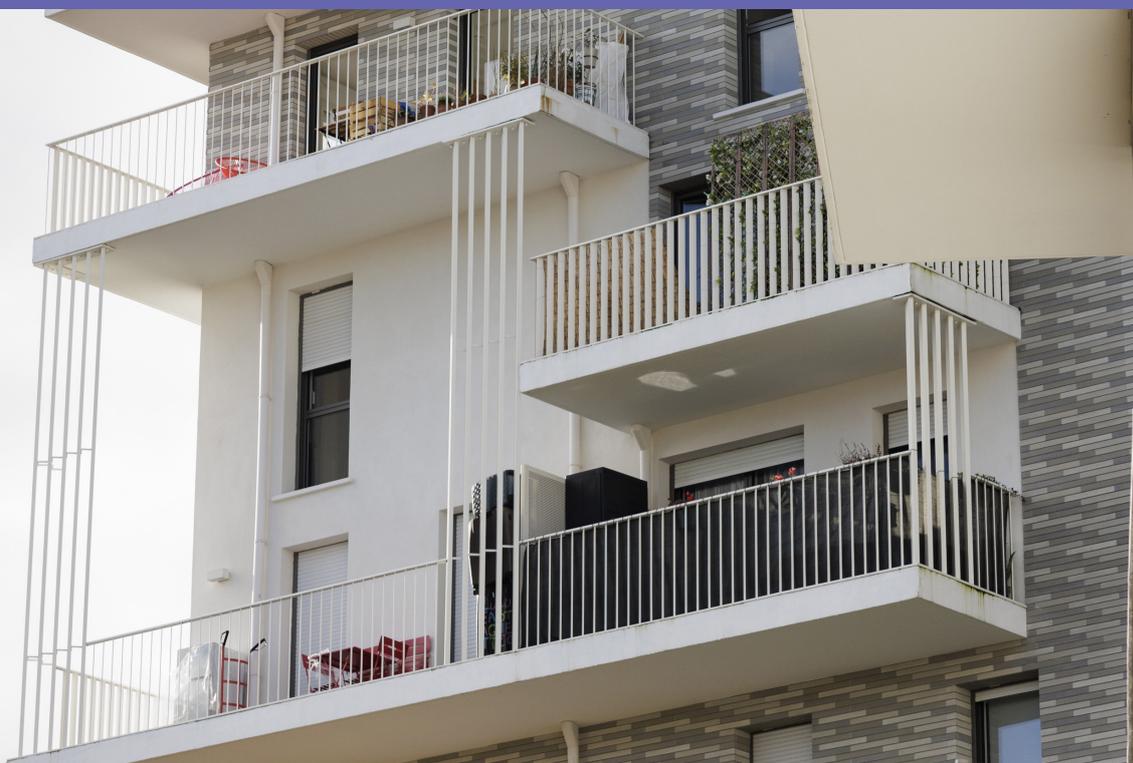
Last but not least, nous documentons pour la première fois les dépassements de loyer en fonction de la performance énergétique affichée dans les annonces par le DPE. Surprise : ce sont les propriétaires des pires passoires, classées en G,

qui proposent le plus de dépassements de loyer : 38 %. Un culot d'autant plus étonnant qu'il est parfaitement illégal : depuis 2023, les compléments de loyers sont interdits pour les logements classés F et G, sans exception possible.

### Part des loyers au-dessus des plafonds selon le DPE



## LES RÈGLES DE L'ENCADREMENT DES LOYERS



L'encadrement des loyers dans le parc privé a été rendu possible par la loi ALUR (2014) puis par la loi ELAN (2018) qui l'a restreint de manière expérimentale aux collectivités volontaires, jusqu'en novembre 2026. L'encadrement est basé sur le loyer médian des logements comparables (sur les critères du quartier, de l'année de construction, du nombre de pièces et du type de bail).

Les loyers des baux signés après l'entrée en vigueur de l'encadrement sur chaque territoire couvert ne doivent pas dépasser le loyer médian de 20 %. Pour les locations en cours, un ajustement peut être demandé au renouvellement ou à la reconduction tacite du bail. Au-delà de ce loyer médian majoré, un complément de loyer peut être demandé si le bien présente des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes par comparaison avec des logements équivalents du secteur.

Depuis 2023, les annonces, y compris celles provenant des particuliers, doivent mentionner le loyer-plafond. De plus, la loi prévoit désormais que les logements comportant au moins un défaut de confort ne peuvent plus appliquer de complément de loyer. Il s'agit en particulier des logements passoires (DPE F ou G), disposant de toilettes sur le palier, souffrant d'une mauvaise exposition, d'humidité, d'une installation électrique dégradée ou d'un vis-à-vis de moins de 10 mètres.

A noter que l'encadrement des loyers vient en complément d'un dispositif en vigueur depuis 2012 dans toutes les zones tendues, qui prévoit l'encadrement des loyers en cours de bail et à la relocation, dont l'évolution annuelle ne doit pas dépasser l'Indice de révision des loyers (IRL), fixé généralement au niveau de l'inflation.

## DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR FAIRE RESPECTER L'ENCADREMENT

Il est nécessaire que tous les acteurs se mobilisent autour de l'accès aux droits des locataires et que l'Etat sanctionne les bailleurs qui dépassent les plafonds de loyer sans justification, en dressant systématiquement des amendes administratives.

Depuis 2021, la loi prévoit que les autorités locales peuvent se charger du respect de l'encadrement. C'est l'occasion pour elles de mettre en place des équipes dédiées et de communiquer largement auprès de la population en lien avec les associations ADIL ou via des simulateurs en ligne par exemple. Depuis 2023, la Ville de Paris a ainsi mis en place une procédure de signalement des loyers excessifs en ligne, puis se charge de contacter les bailleurs pour leur demander de baisser leur loyer et de rembourser le locataire lésé. Au premier semestre 2025, près de 4 000 signalements ont été enregistrés, des mises en demeure ont été envoyées et les locataires ont récupéré en moyenne 3 300 € de loyers trop perçus au terme

d'une procédure gratuite.

La ville et la métropole européenne de Lille ont mis en place un site dédié au signalement des baux qui dépassent les plafonds de loyers, afin de les vérifier, de mettre en demeure les propriétaires et de les transmettre à la préfecture pour dresser des amendes. A Lyon, la métropole procède à des contrôles aléatoires sur les sites de petites annonces et auprès des agences immobilières et adresse les baux illégaux qui lui sont signalés sur le site Toodego à la préfecture qui fait preuve de réactivité. Elle finance également, avec la Fondation pour le Logement, la Brigade associative inter-locataires (BAIL) qui accompagne les locataires (qui se voient en moyenne rembourser près de 2 500 € chacun à l'issue de leur accompagnement). Selon BAIL, 180 000€ ont pu être remboursés en deux ans sur le territoire aux locataires dont le logement ne correspondait pas à l'encadrement en vigueur.

## ET MAINTENANT ? VITE, UNE LOI !

Après l'extension de l'encadrement des loyers à près de 70 communes et depuis la loi du 13 juin 2025 aux zones tendues ultramarines, l'enjeu est de pérenniser l'encadrement et de l'ouvrir à toutes les villes volontaires, comme à Rennes, Marseille ou Tours. Une loi doit absolument être votée dans ce sens avant la fin officielle de l'expérimentation de l'encadrement des loyers prévue en novembre 2026.

Plusieurs évaluations sont en cours, par les députés comme par des économistes missionnés par Matignon. D'ores et déjà, une première évaluation scientifique, effectuée par l'APUR cette année, a estimé que les locataires parisiens, en moyenne, avaient économisé près de 1 694 € par an en 2024, soit 141 € par mois grâce à l'encadrement, par comparaison avec ce qu'auraient été les loyers parisiens sans cet encadrement depuis 2019, en se basant sur les évolutions de villes similaires n'ayant pas bénéficié de cette mesure. L'APUR estime même que l'économie effectuée entre 2019 et 2024 aurait été deux fois plus importante pour les locataires si tous les bailleurs avaient

respecté l'encadrement des loyers sans pratiquer aucun complément de loyer. Quant aux craintes d'effet pervers sur l'offre de logement, l'étude conclut que « aucune baisse durable du nombre d'annonces ne semble directement imputable à l'encadrement sur l'ensemble de la période » de 2019 à 2024.

Forte de ces multiples constats encourageants, la Fondation demande donc aux parlementaires de soutenir, ouvrir et prolonger cette politique sociale efficace et peu onéreuse pour les finances publiques.

Il est même indispensable de renforcer l'encadrement des loyers :

- Facilitation des recours des locataires abusés et prise en charge au maximum par la puissance publique du respect de l'encadrement pour que cela ne repose pas que sur les démarches des locataires
- Obligation d'enregistrement des logements locatifs (montant des loyers, superficie, type de bail, DPE..) par les propriétaires
- Rallongement de trois mois à trois ans du délai

pour les locataires pour contester leur complément de loyer

→ Définition plus stricte du complément de loyer et plafonnement de son montant

→ Augmentation du montant des amendes et leur versement aux collectivités concernées

→ Élargissement de l'encadrement aux loyers des résidences étudiantes privées avec services et à tous les baux de contournement (baux loi 89 avec services para-hôteliers », baux civils, etc)

→ Possibilité pour les villes de moduler le niveau du plafond de loyer

→ Lutte contre les « congés-représailles », notamment en permettant aux locataires de meublés de demander la baisse de leur loyer une fois passé le délai pour le bailleur de donner un congé au moment du renouvellement du bail

→ Contrôle et sanction des professionnels de l'immobilier et des plateformes qui diffusent des annonces non-conformes et valident des baux illégaux

→ Régulation plus forte des locations meublées touristiques de type Airbnb, pour éviter une fuite des logements vers ces type de plate-forme.



**FONDATION**  
**POUR LE LOGEMENT**

*Un combat en héritage*

**DÉLÉGATION GÉNÉRALE**

3, rue de Romainville 75019 Paris  
Téléphone : 01 55 56 37 00

**ELÉONORE SCHMITT**

Chargée de plaidoyer  
eschmitt@fondationpourlelogement.fr

[www.fondationpourlelogement.fr](http://www.fondationpourlelogement.fr)