



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 30 : Évaluation de l'encadrement des loyers à Paris sur la période d'expérimentation - Subvention à l'APUR de 20 700 € (deuxième année) et avenant annuel à la convention triennale 2022-2024

PROJET DE DELIBÉRATION EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis sa réintroduction avec l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'encadrement des loyers s'est progressivement imposé pour devenir un outil majeur permettant de réguler les loyers au sein de territoires au marché immobilier, notamment locatif, particulièrement tendu.

Ainsi, comme à Paris, où l'encadrement des loyers a été remis en place depuis le 1^{er} juillet 2019, d'autres collectivités expérimentent aujourd'hui le dispositif sur leur territoire. Outre Paris, il est déjà en place sur 18 communes en Ile-de-France (Est Ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville ; Plaine Commune : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve, Pierrefitte, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse.), à Montpellier, Bordeaux, Lille, Lyon et Villeurbanne. Pour d'autres collectivités comme Montpellier Méditerranée Métropole, Bordeaux Métropole, Grenoble Alpes Métropole, Métropole Aix- Marseille Provence, l'Agglomération de Cergy Pontoise, Grand-Orly-Seine-Bièvre, Annemasse Agglomération, la Communauté du Pays Basque, une demande est en attente de réponse du Ministère de la transition écologique et de cohésion des territoires.

Dorénavant c'est un réseau dense de Villes, EPCI et Métropoles volontaires et engagés qui partagent leurs expériences et leurs réalités afin d'identifier les améliorations possibles, à court terme, le temps de l'expérimentation et à plus long terme dans l'optique de la pérennisation de l'encadrement des loyers.

Si les premiers résultats constatés à Paris sont globalement positifs (69% des loyers de baux signés en 2021 respectent les loyers de référence majoré), beaucoup d'efforts restent à faire s'agissant des petites surfaces où 6 logements de moins de 20m² sur 10 sont en situation de dépassement selon le bilan 2021, réalisé par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Or, ce sont des logements du parc privé occupés par des ménages aux revenus modestes, au taux d'effort important et qui doivent se loger dans un contexte marqué par une raréfaction de l'offre de location.

Renforcer les moyens permettant de mieux faire connaître le dispositif de l'encadrement des loyers par les propriétaires et locataires et, pour ces derniers, d'exercer leurs droits par une information claire sur les recours possibles est un objectif que nous portons depuis le début de la mise en œuvre du dispositif.

Une nouvelle étape a ainsi été franchie le 1er janvier 2023, la Ville de Paris étant désormais compétente pour recueillir et instruire les signalements de dépassement du loyer plafond (loyer de référence majoré) effectués par les locataires à la suite du transfert par le Préfet des attributions qu'il détenait à ce titre. La Ville de Paris peut ainsi, en cas d'infraction constatée et de refus ou d'absence de réponse du propriétaire de se mettre en conformité avec la loi de prononcer une amende à son encontre allant jusqu'à 5 000€ pour les personnes physiques et 15 000€ pour les personnes morales. En un mois, ce sont ainsi plus de 150 signalements reçus qui sont en cours d'instruction dont certains vont faire l'objet de mise en demeure aux propriétaires.

Toujours dans l'optique de mieux informer et faire respecter l'encadrement des loyers, la législation a été renforcée en 2022 en imposant l'inscription du loyer de référence majoré et du complément de loyer dans les annonces publiées tant par les professionnels de l'immobilier que par les personnes physiques, via les plateformes notamment.

Dans ce contexte, alors que la loi 3DS du 21 février 2022 est venue proroger l'expérimentation jusqu'en novembre 2026, l'évaluation de l'encadrement des loyers est déterminante pour améliorer le dispositif dans l'optique de sa pérennisation.

L'APUR, mobilisé de longue date sur l'étude du marché immobilier parisien, a proposé d'inscrire cet enjeu dans son programme de travail 2021-2022. Le projet d'étude présenté a été validé par la Ville de Paris et l'Etat dans le cadre du comité technique de suivi de l'encadrement des loyers qu'ils co-président.

La Ville de Paris a ainsi conclu l'année dernière une convention pluriannuelle d'objectifs pour les années 2022 à 2024 afin que cette étude soit réalisée. Elle s'articule autour de cinq grands objectifs :

- Mesurer l'impact du dispositif à Paris depuis sa mise en place en 2015, sur les montants des nouveaux baux ainsi que plus largement sur le marché immobilier parisien (prix de vente, évolution du parc locatif dont le nombre de biens proposés à la location, le type de contrat, la vacance, etc.) ;
- Analyser l'hétérogénéité de cet impact, notamment selon la typologie des logements ;
- Evaluer les impacts différenciés du 1^{er} dispositif, de son annulation, puis du second dispositif, en neutralisant les effets de la crise sanitaire de la Covid-19 ;
- Proposer une méthode permettant un suivi régulier de ces effets tout au long de l'expérimentation ;
- Identifier les autres impacts ou les pistes à approfondir, comme la qualité des logements loués et le bien-être des locataires (hausse du pouvoir d'achat, réduction des impayés, présence de classes populaires et d'une façon générale la mobilité, etc.).

L'APUR conduit cette étude en partenariat avec le pôle de recherche spécialisé de l'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement (INRAE), et plus particulièrement l'Agrosup Dijon - Département des Sciences Humaines et Sociales de l'Université de Bourgogne Franche-Comté.

Un premier travail a consisté à constituer l'équipe de recherche, d'analyser et de sélectionner les données les plus pertinentes à mobiliser et commencer à construire le modèle économétrique qui sera utilisé.

La prochaine étape sera la formalisation de la méthodologie et la réalisation d'une première analyse des données relatives aux annonces puis relatives aux baux signés. Aussi, dans la poursuite du soutien apporté en 2022, au regard de l'intérêt parisien du projet envisagé par l'APUR, je vous propose :

- d'allouer, pour l'année 2023, une subvention de fonctionnement de 20 700 € à l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), association régie par la loi de 1901 dont le siège est situé 15 rue Jean-Baptiste Berlier - 75013 Paris, dans le cadre de la deuxième année de la convention triennale 2022-2024 conclue avec l'organisme ;

- de m'autoriser à signer avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), un avenant annuel à la convention pluriannuelle de fonctionnement 2022-2024 pour l'année 2023.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2023 DLH 30 : Évaluation de l'encadrement des loyers à Paris sur la période d'expérimentation - Subvention à l'APUR de 20 700 € (deuxième année) et avenant annuel à la convention triennale 2022-2024

Le Conseil de Paris

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 3411-1 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982, relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille, Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et plus particulièrement son article 140 portant définition du cadre de l'expérimentation de l'encadrement des loyers sur la base du volontariat des EPCI ou de certaines collectivités, en secteur tendu ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu la délibération 2018 DLH 338 autorisant la Maire à demander l'application de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien ;

Vu le décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs ;

Vu la délibération 2022 DLH 11 adoptée en date du 25 janvier 2022 par lequel Madame la Maire, Présidente du Conseil de Paris est autorisée à attribuer, au titre de l'exercice 2022, une subvention de fonctionnement de 72 000 €, pour la première année de la convention pluriannuelle d'objectifs 2022-2024, à l'association Atelier parisien d'urbanisme (APUR) pour un projet visant à évaluer les effets de l'encadrement des loyers sur la période d'expérimentation à Paris et à signer la convention pluriannuelle d'objectifs attenante ;

Vu la convention pluriannuelle d'objectifs 2022-2024 conclue le 30 mars 2022 entre l'association Atelier parisien d'urbanisme (APUR) et la Ville de Paris pour un projet visant à évaluer les effets de l'encadrement des loyers sur la période d'expérimentation à Paris ;

Vu le projet de délibération 2023 DLH 30 en date des 14, 15, 16 et 17 mars 2023 par lequel Madame la Maire, Présidente du Conseil de Paris sollicite l'autorisation d'attribuer, au titre de l'exercice 2023, une subvention de fonctionnement (20 700€) pour la deuxième année de la convention pluriannuelle d'objectifs 2022-2024 précitée et de signer la convention pluriannuelle d'objectifs attenante ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission.

Délibère :

Article 1 :

Il est attribué une subvention de fonctionnement de 20 700 €, au titre de l'année 2023, dans le cadre de la deuxième année de la convention pluriannuelle d'objectifs 2022-2024 au bénéfice de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), dont le siège est situé 15 rue Jean-Baptiste Berlier 75013 Paris, pour le projet visant à évaluer les effets de l'encadrement des loyers sur la période d'expérimentation à Paris (n° SIMPA 39121 et n° dossier 2023_03010).

Article 2 :

Le versement de la subvention mentionnée à l'article 1 est subordonné à la conclusion avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) d'un avenant à la convention pluriannuelle d'objectifs 2022-2024 annexé au présent délibéré que la Maire de Paris, Présidente du Conseil de Paris est autorisée à signer.

Article 3 :

Les dépenses correspondantes sont imputées, à hauteur de 20 700 € sur le budget de l'exercice 2023 de la Ville de Paris et suivants.

La Maire de Paris,