

Communiqué de presse

La Défense, le 8 février 2023

Le rapprochement des loyers vers leur plafond : un phénomène tendanciel toujours en cours

L'ANCOLS publie une analyse sur le niveau des loyers pratiqués dans le parc social au regard de leur plafond, soit le loyer maximum possible applicable au logement, qui est déterminé lors de son conventionnement.

Au 1^{er} janvier 2021, en France métropolitaine, 17 % des logements loués avaient un loyer pratiqué égal au plafond réglementaire défini lors du financement de l'opération. Ce chiffre est cependant de **48 %** si est pris en compte **l'ensemble des logements dont le loyer est très proche du plafond (c'est-à-dire au-delà de 98 % du plafond du logement)**. Plus généralement, trois-quarts des locations ont un loyer au moins égal à 90 % de leur plafond. **L'essentiel des loyers s'écarte donc peu des maxima autorisés.**

Ce sont parmi les logements PLAI que la proportion de loyer très proche du plafond est la plus importante (61 %). Par ailleurs, la part de logements au plafond est la plus forte au sein des zones tendues, et diminue avec la détente sur le marché local de l'immobilier, à l'exception notable de la zone A bis. Enfin, dans les QPV, moins de logements ont des loyers très proches des plafonds.

Les principales évolutions proviennent des relocations et des mises en services, c'est-à-dire lorsque les bailleurs déterminent librement leur loyer (les revalorisations en cours de bail étant plafonné par l'Indice de référence des loyers (IRL), lui-même fortement corrélé à l'inflation), dans la limite des montants autorisés :

Parmi les relocations, la part des logements dont le loyer est très proche des plafonds dépasse les 60 %, contre environ 40 % avant le départ de l'ancien ménage locataire. Ainsi, **la relocation est l'occasion pour les bailleurs sociaux de rapprocher les loyers de leur plafond**. Néanmoins, une concurrence avec le secteur privé freine la mise au plafond des loyers, dans les zones où la pression immobilière est moindre.

Pour les nouvelles mises en service, le taux de logements dont le loyer est très proche des plafonds dépasse les 80 %, quelle que soit la zone de tension. **La situation sur le marché locatif privé ne semble pas affecter le niveau des loyers des nouvelles mises en services.**

L'étude a été publiée sur le site de l'ANCOLS : [lien vers la publication](#).

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2015, l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), établissement public placé sous la tutelle de l'État, est chargée de contrôler et d'évaluer les organismes du logement social et du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (principalement « Action Logement »).

L'ANCOLS s'organise autour de deux grandes missions opérationnelles : une mission de contrôle et d'évaluation des organismes et une mission d'évaluations transversales avec la réalisation d'études et la production de statistiques. L'ANCOLS détermine les suites des contrôles et en suit la mise en œuvre des mesures correctives demandées aux organismes contrôlés. Dans le cadre de ces suites, l'agence peut prononcer des mises en demeure avec ou sans astreintes et proposer des sanctions au ministre chargé du logement à l'encontre des organismes contrôlés, de leur gouvernance et de leurs dirigeants. Elle est amenée à formuler des préconisations afin d'être en appui de la définition des politiques publiques.

Les missions précises de l'agence sont définies dans l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Contact presse : Pierre VINCENT pierre.vincent@ancols.fr