

08 septembre 2025

Critique du baromètre de l'encadrement des loyers

Résumé : Les résultats de ce baromètre sont totalement fantaisistes et nous le démontrons à l'appui de l'article 140 de la loi ELAN, mais aussi en nous basant sur la méthodologie statistique qui a été gravement bafouée pour élaborer ce baromètre. C'est également vrai pour toutes les précédentes versions de ce pseudo-indicateur. Nous démontrons aussi que le loyer de référence ne correspond pas à la médiane des loyers, ce qui remet en cause le principe même de l'encadrement des loyers.

Introduction

1. Rappel de la méthodologie du baromètre

Depuis 5 ans la Fondation pour le Logement des Défavorisés publie chaque année une pseudo-étude baptisée « Baromètre de l'encadrement des loyers » ; les résultats seraient basés sur les données produites par les internautes **volontaires** qui ajouteraient une extension baptisée « encadrement-loyers » à leur navigateur internet. La méthodologie est expliquée sur le site internet encadrement-loyers.fr

2. Critique du dispositif de collecte et de l'analyse des données

Cette méthodologie indique que le « barème » estimé par l'extension et auquel le loyer devrait être conforme est toujours calculé conformément à la loi, et en faveur du bailleur en cas de données manquantes : toutes les caractéristiques essentielles du logement sont donc récupérées : zone géographique, nombre de pièces, année de construction, surface du logement, et s'il est loué meublé ou non.

2.1. Mais le complément de loyer n'est pas pris en compte dans l'analyse des résultats :

La mention du complément de loyer dans l'annonce, **qui rend ce dépassement parfaitement légal**, est totalement « oubliée », sauf dans les précisions méthodologiques et dans les conclusions ! Pourtant si cette extension informatique est capable de récupérer ou d'estimer les caractéristiques essentielles du logement, alors elle est évidemment capable de vérifier l'existence dans l'annonce d'un complément de loyer revendiqué par le bailleur. Le fait que cette analyse ne soit pas faite révèle à l'évidence l'existence d'un a priori : la possibilité d'un complément de loyer ne serait pas fondée pour les auteurs du baromètre, ou devrait être fortement restreinte ou disparaître, **ce qui est effectivement écrit dans les conclusions de ce « baromètre »**. Cette absence pose la question de l'honnêteté de cette « analyse statistique » et de ce baromètre. **Sur cette question de l'honnêteté, je suis enclin à répondre que j'ai un doute très important.**

En effet je relève un procédé très discutable qui consiste à indiquer dans l'encart « méthodologie » la précision suivante « *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.* », puis d'oublier aussitôt l'existence de cette possibilité

parfaitement légale et largement utilisée par les bailleurs pour les logements ayant des caractéristiques le justifiant.

Cette possibilité n'est d'ailleurs plus évoquée dans les conclusions, **et au contraire en évoquant une prétendue illégalité d'annonces dès la quatrième page** en indiquant « *Nos données portent particulièrement sur les communes de Saint-Ouen et Saint-Denis, où se concentrent les annonces illégales.* » C'est effectivement un procédé assez habile puisque plusieurs journalistes sont tombés dans ce piège, tels ceux du journal SUDOUEST, mais aussi de l'actu.fr qui mentionnent plusieurs fois dans leurs articles des annonces illégales ! Il ne fait aucun doute que les auteurs veulent jeter l'opprobre sur les bailleurs privés et entraîner une certaine confusion dans l'esprit des lecteurs : c'est là un procédé particulièrement machiavélique, mais surtout particulièrement choquant en ce qu'il démontre que **ceci n'est pas une étude mais un pamphlet.**

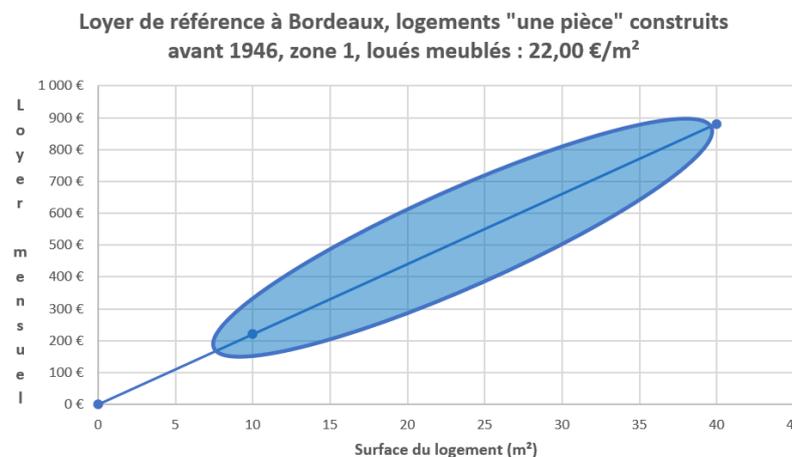
2.2. Un biais statistique considérable : il n'est pas vérifié dans ce baromètre que l'échantillon est représentatif ! Or, dans toute analyse statistique il faut vérifier préalablement que les conditions requises pour celle-ci sont présentes. Par exemple si l'on veut faire une moyenne il faut vérifier que la distribution statistique des données suit une loi dite « normale » car si la population ne suit pas une telle distribution la moyenne n'a pas de sens. Dans le cas présent, comme dans toute étude statistique, il faut vérifier que l'échantillon retenu est représentatif de la population. Dans les faits cela n'est pas vérifié ici, et **cet échantillon n'est très probablement pas représentatif de la population des logements locatifs privés.**

En effet, cette extension informatique « encadrement-loyers.fr » est très largement inconnue du public et ne ressort que dans la troisième page d'un moteur de recherche internet lorsque l'on effectue une recherche sur « vérifier la conformité du loyer », et son nom « encadrement-loyers.fr » n'est même pas cité dans le baromètre ! A tel point que l'on peut se demander s'il est vraiment à la source des données utilisées ? Et effectivement, comme il est indiqué dans le baromètre « *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.* ». **Selon moi, ce n'est pas seulement possible, c'est bien le cas.** Et cette hypothèse est pourtant très facile à vérifier puisque la typologie du logement est récupérée avec toutes les autres caractéristiques : donc soit la personne qui a fait l'analyse statistique ignore la science statistique et se contente de faire des moyennes, et faire une moyenne ce n'est pas faire des statistiques, soit elle sait que l'échantillon est biaisé mais a ainsi habilement évacué la difficulté. En fait, non ce n'est pas très habile, c'est là aussi machiavélique. **En conséquence, cet échantillon étant biaisé, il n'est pas possible d'en tirer quelque conclusion que ce soit.**

2.3. Une interprétation uniquement à charge : Les auteurs de ce baromètre se contentent de constater des dépassements du loyer de référence majoré sans jamais s'interroger sur les raisons de ces dépassements ni sur leurs justifications ou origine. Nous avons vu que le complément de loyer peut expliquer ce dépassement du loyer de référence majoré de façon parfaitement légale, et que les auteurs du baromètre ont choisi d'écarter cette possibilité. Ce qui est bien dommage car dans le cas du Pays Basque par exemple cela peut expliquer la part de 38% de dépassements

constatée, de même pour les 45% constatés à Grenoble : en effet la « vue mer » ou la « vue des sommets », qui sont incontestablement des particularités justifiant un important complément de loyer bénéficie à un grand nombre de logements de certaines zones de ces régions, et répondent parfaitement à la définition écrite dans la loi « *B. - Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique* ». Ainsi il est incontestable que tous les logements bénéficiant de la vue mer ou de la vue des sommets peuvent justifier d'un complément de loyer très important par comparaison à tous ceux qui ont des vues plus ordinaires, qui sont cependant souvent belles dans ces régions très attractives, mais ne bénéficient pas de la même fascination auprès de nos concitoyens.

2.4. Mais le modèle erroné retenu par la loi explique également un grand nombre de dépassements du loyer de référence majoré. Ce modèle, €/m², est ainsi défini dans la loi : « *Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.* » Toute personne lisant cela comprend que **dans toute situation** le loyer de référence, défini comme le loyer médian, est effectivement tel qu'il y a donc autant de logements avec un loyer inférieur au loyer de référence que de logements avec un loyer supérieur, ce que l'on peut résumer par le graphique suivant pour les logements « une pièce » :



Les zones bleutées autour de la droite qui représente le loyer de référence (trait bleu) symbolisent sensiblement la zone dans laquelle se trouvent les loyers des logements selon la loi : il y a autant de logements en dessous du loyer de référence que de logement au-dessus puisqu'il est égal à la médiane. La zone la plus foncée représente la zone où il y a le plus de logements, et la zone la plus claire correspond à une moindre part de logements, c'est symétrique.

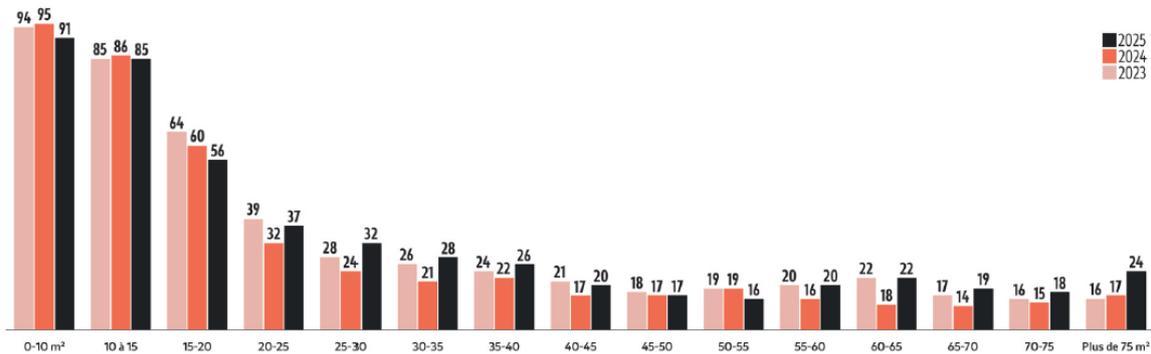
Or chacun peut constater que ce n'est pas du tout le cas. Et le plus surprenant est que le rédacteur du baromètre le constate aussi en première ligne de la page 7 de son article en écrivant « *Traditionnellement, les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces.* ».

Pour en prendre conscience, il suffit de regarder le loyer de référence majoré d'un studio de 10 m², par exemple pour le cas des logements de la zone 1 de Bordeaux (le centre-ville), construits avant 1946 et loués meublés, le loyer de référence ressort actuellement à 22,00 €/m², soit 220 € pour les studios ou chambres de cette surface : est-ce que la moitié des studios de 10 m² environ sont loués moins de 220 € à Bordeaux ? Puisque c'est la définition du loyer de référence (le loyer de référence est égal à la médiane selon la loi). Connaissant bien le marché locatif bordelais, je réponds que je n'en connais pas, et que s'il en existe il y en a peut-être quelques-uns, mais certainement pas la

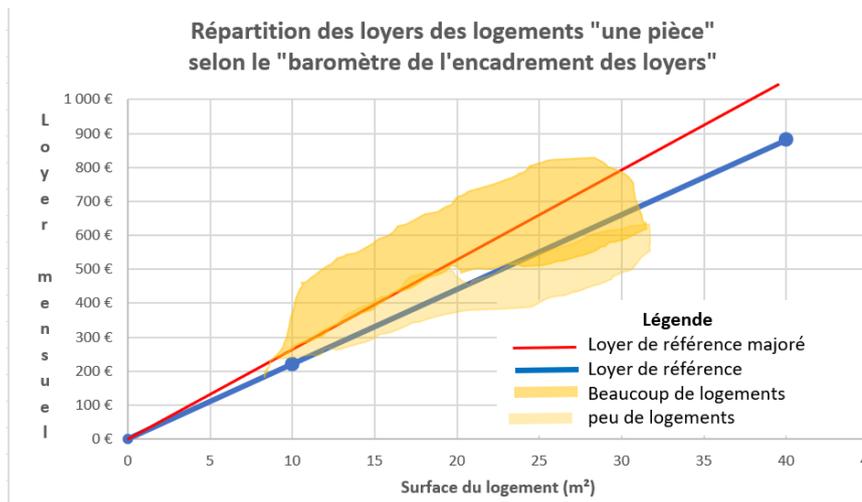
moitié, et que pour les studios de 15m² il n’y en a pas non plus la moitié qui soit louée moins de 330 €/mois.

Et je fais le même constat pour toutes les villes où s’applique l’encadrement des loyers, et pour toutes les caractéristiques et zones géographiques de ces villes ! Et la Fondation pour le Logement des Défavorisés fait le même constat à travers ce magnifique graphique, page 7 du baromètre :

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



Si nous reportons ce magnifique graphique pour les logements « une pièce », c’est-à-dire de façon sûre ceux dont la surface est inférieure à 25m², car au-delà le logement peut être soit un T1 soit un T2, nous obtenons cet autre graphique.



Les zones orangées autour de la droite qui représente le loyer de référence majoré (trait rouge) symbolisent sensiblement la zone dans laquelle se trouve les loyers des logements selon le « baromètre de la fondation »: il y a bien plus de logements ayant un loyer supérieur au loyer de référence majoré, supérieur de 20% au loyer médian!!! jusqu’à 91% pour les logements de surface inférieure à 10m²... que de logements ayant un loyer inférieur!!! **contrairement aux lois statistiques.**

cela nous amène à parler des chiffres qui démontrent la fausseté de ce baromètre...

2.5. Il y a 141% de studios de 10m² et moins !

Comment cela ? Mais ce n’est pas possible ! C’est pourtant très simple : il y a d’une part, **par définition**, la moitié, soit 50%, des studios de 10m² et moins qui ont un loyer inférieur au loyer médian, c’est-à-dire au loyer de référence ainsi défini, et donc 50% au-dessus de ce loyer de référence, **mais pour le rédacteur du baromètre, c’est 91% qui ont un loyer supérieur au loyer de référence majoré**, c’est-à-dire supérieur de 20% au loyer de référence, ce que l’on peut lire dans ce baromètre en page 7 « 91 % des logements de 10 m² et moins dépassent les plafonds de loyer,.. ».

Et encore, je devrais ajouter la part des logements entre le loyer de référence et le loyer de référence majoré. Donc $50\% + 91\% = 141\%$! **Ces 141%, ou peut-être 180%, sont-ils possibles ? ... NON !** Donc soit cela est simplement stupide et montre l'amateurisme de la Fondation pour le Logement des Défavorisés qui a peut-être inventé des valeurs, ou dont l'échantillonnage n'est pas représentatif, soit le modèle utilisé dans la loi ne correspond pas à la médiane en toute circonstance comme je l'explique au paragraphe précédent : **le loyer de référence n'est pas le loyer médian pour les logements de petite surface**. Et pourtant c'est ce que presque tout le monde croit ! Un grand nombre d'entre nous sont victimes d'une croyance ! Ce n'est pas la première fois.

Le loyer médian que l'on peut constater pour ces logements de petite surface, inférieurs à 15m^2 , est plutôt de l'ordre de 400 à 500 € dans les zones soumises à l'encadrement des loyers.

En fait ce biais de la loi n'est pas inconnu, loin s'en faut. Ainsi, le directeur d'un observatoire de loyers à qui je faisais part de ce biais m'a répondu : « mais nous le savons bien, mais c'est écrit dans la loi ! ».

Dans tous les cas, cela démontre de façon claire deux choses :

- **Le rédacteur de la Fondation, lorsqu'il a écrit ce baromètre, ne s'est pas posé de question.** La Fondation n'est pas constituée de scientifique, c'est ainsi démontré. Elle s'est contentée de multiplier les studios car il faut bien loger les gens ! Il ne faut pas croire tout ce qui est écrit !
- **le loyer de référence ne correspond à la médiane que pour les logements dont la surface est proche de la surface moyenne du type de logement** (28m^2 environ pour les logements « une pièce », 45m^2 environ pour les logements « deux pièces », etc..) ; Bien en-dessous de ces surfaces moyennes les loyers de références sont sous-évalués, et bien au-dessus ils sont surévalués. « Bien en-dessous » et « bien au-dessus » signifie selon moi : en dehors d'une fourchette de 20% environ, soit en dehors de la fourchette 22 à 34m^2 pour les logements « une pièce » à Bordeaux pour lesquels la surface moyenne est de 28m^2 .

Mais cela est une autre histoire sur laquelle nous reviendrons dans un prochain épisode.

3. Conclusions

Les résultats de ce baromètre sont donc totalement fantaisistes comme nous l'avons démontré avec les valeurs affectées dans le baromètre aux studios : Le rédacteur de cet article n'est certes pas un statisticien, mais c'est assurément un magicien capable de multiplier les petits studios au-delà de 100% !

Oui, certains loyers dépassent légalement le loyer de référence majoré, comme cela est prévu par la loi, avec un complément de loyer dont le montant peut parfois être très important car il y a des logements très bien équipés ou bénéficiant de caractéristiques justifiant un complément de loyer élevé.

Il est à la mode de taper sur les propriétaires bailleurs qui s'enrichiraient sur le dos des pauvres locataires. Pourtant, la réalité est toute autre, et de nombreuses études montrent toujours que les

deux tiers des propriétaires bailleurs, voire les trois quarts selon le mode de comptabilisation*, ne possèdent qu'un seul logement locatif, qui souvent n'est pour eux que le complément d'une retraite trop faible, et qu'ils ont acheté pendant leur activité professionnelle sachant que cette pension serait peu élevée. Il s'agit des artisans, commerçants, agriculteurs et autres professions indépendantes. Parfois, avisés ou ayant commencés tôt à investir, certains d'entre eux acquièrent d'autres logements sur la base de la même réflexion, si bien que près de 90% des bailleurs possèdent 3 logements ou moins. **C'est indéniablement un choix avisé, et comme moi ils sont fiers de loger leurs concitoyens.** Ces personnes préfèrent assurément assumer leur avenir plutôt que de compter sur les autres. Cependant, malgré cette fierté d'aider nos concitoyens par l'action, je supporte de plus en plus difficilement les bonimenteurs qui se contentent de critiquer les bailleurs avec des arguments fallacieux, comme dans le cas de ce baromètre, au lieu d'agir pour le logement.

La fondation pour le logement des défavorisés fait assurément partie des bonimenteurs.

Il ne faut pas oublier l'énorme contribution des propriétaires bailleurs privés au budget des collectivités locales et de l'état. Ainsi les propriétaires bailleurs du parc privé paient :

- Le tiers des taxes foncières (23% au titre des logements locatifs et 10% au titre de leur propre résidence principale et d'une éventuelle résidence secondaire), alors que le parc public est exonéré de taxe foncière pendant 25 ans après la construction sur les 17% des logements qu'il représente ! Rappelons que la taxe foncière représente la ressource principale des communes.
- Des prélèvements sociaux, l'impôt sur les revenus locatifs et une très grosse part de l'IFI alors que le parc public en est totalement exonéré.
- Des droits de mutation qui constituent une ressource essentielle pour les conseils départementaux, mais également une ressource significative pour les communes et l'état,
- Des droits de succession et souvent des droits de donation.
- La TVA sur la construction au taux de 20% alors que ce taux n'est que de 10% pour le parc public.

Sur ces seuls éléments, en décourageant les bailleurs privés, certains donneurs de leçons contribuent grandement au déficit grandissant du budget de l'état.

Donc, pour relancer l'investissement locatif, et ainsi diminuer la tension locative et le déficit de l'Etat et des collectivités locales, il faut d'abord supprimer l'encadrement des loyers.

Denis JACQUES

Président de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, Gironde et Dordogne – UNPI 33-24
Président de l'URPI Nouvelle Aquitaine

* « Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine » étude ANIL et BAIL RENOV' d'avril 2025