

**LES LOGEMENTS DU SECTEUR
LIBRE A BAS LOYER
A PARIS**

Cet article résume une étude réalisée en 2004 pour la Ville de Paris sur les bas loyers du secteur libre. Après un bref panorama de l'offre parisienne de logements à bas loyer, sont successivement analysées les spécificités des logements à bas loyer du secteur libre en 2004 et leurs évolutions depuis 10 ans.

LE PARC POTENTIEL DE LOGEMENTS A BAS LOYER A PARIS

Le parc potentiel de logements à bas loyer, hors secteur locatif libre étudié dans la suite de l'article, regroupe des catégories assez disparates allant du logement classique (pouvant être occupé par toutes les catégories de ménages) à des hébergements spécifiques.

Cette offre peut être segmentée en trois groupes :

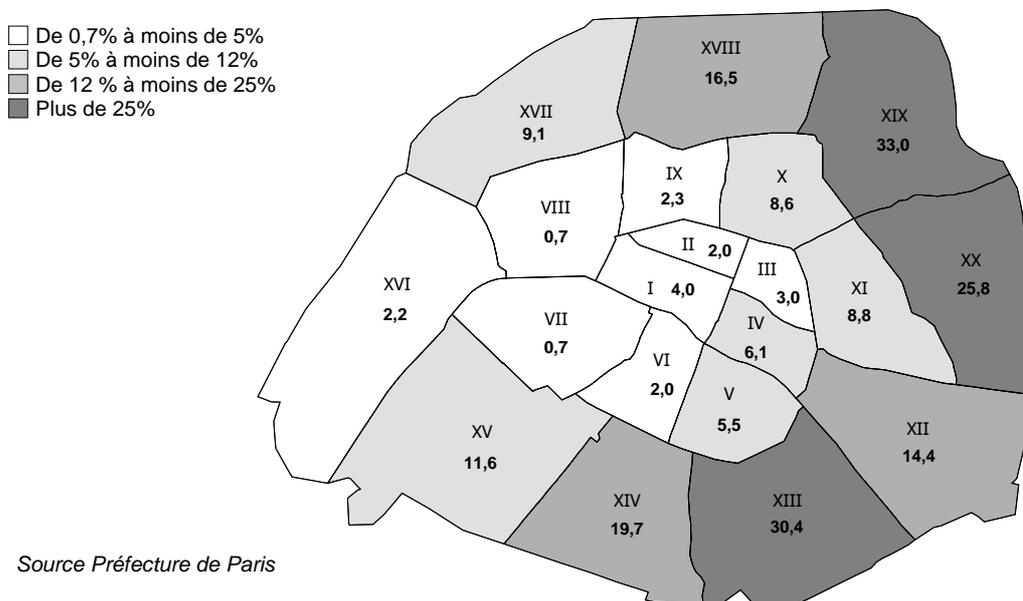
- « l'offre banale » regroupant le parc social, les logements soumis à la loi de 1948, les logements conventionnés ANAH, soit environ 274 000 logements début 2004. Ces logements ont des caractéristiques similaires à celles de ceux du secteur locatif libre.
- Une offre en marge du parc classique mais ouverte potentiellement à tous les ménages (plutôt des personnes seules) avec les hôtels meublés, les chambres de service et les loges de concierge. Ce parc offre des logements de petite taille (chambres essentiellement) et souvent inconfortables, mais à des loyers relativement modérés. Ce parc compte environ 35 000 logements début 2004.
- Une offre destinée à des publics spécifiques et ne comportant pas toujours les qualités attendues d'un logement : cuisine collective, durée d'occupation limitée...avec les foyers de travailleurs et résidences sociales (14 000 lits) et les logements étudiants (un peu plus de 15 000 places).

L'OFFRE BANALE DE LOGEMENTS

• Le parc de logements sociaux au sens de la loi SRU

La ville de Paris comptait en 2003 161 309 logements locatifs sociaux selon les critères de la loi SRU, soit 14% du parc des résidences principales, avec une répartition géographique inégale.

Carte 1 - Taux de logements locatifs SRU par arrondissement à Paris en 2003



- **Le parc des offices d'HLM et des SEM hors logements SRU**

Outre le parc étudié ci-dessus, les bailleurs sociaux (OPAC, sociétés d'HLM et SEM) disposent d'un parc important de logements dont le loyer, bien que supérieur à celui des logements sociaux SRU est très inférieur au loyer du marché et même au loyer intermédiaire ANAH. D'après une étude réalisée par l'APUR¹ (Cartographie du Logement Social), ce parc a été estimé en 2001 à un peu moins de 70 000 logements.

- **Les logements loi de 1948**

Début 2002, d'après l'Enquête Logement de l'INSEE, on recensait 38 875 logements soumis à loi de 1948 à Paris, soit 9 % du parc locatif privé. Ramené au m² de surface habitable, leur loyer moyen était de 4,6 €/m², tandis que le loyer moyen du secteur locatif libre atteignait 14,3 €/m².

Sur la base des évolutions constatées entre les deux dernières Enquêtes Logement, le parc se réduit d'environ 3 000 logements annuellement. Il peut donc être estimé à 33 000 unités début 2004.

- **Les logements conventionnés ANAH**

En échange d'une subvention pour travaux majorée, l'ANAH demande au bailleur de s'engager pour 9 ans au minimum à louer son logement à un niveau de loyer inférieur à un plafond. Le conventionnement est possible à trois niveaux de loyer, la subvention étant d'autant plus importante que le loyer accepté est bas. Les deux niveaux les plus bas : conventionnement social ou très social, sont très peu pratiqués à Paris en raison du niveau de loyer possible très inférieur à celui du marché.

Le conventionnement à un loyer intermédiaire rencontre un succès grandissant grâce à la revalorisation substantielle du plafond adoptée par l'ANAH sur les années récentes. Ainsi, à 14 €/m² en 2004, le plafond ANAH se situe 10 % en dessous du loyer moyen parisien du parc privé et 20 % en dessous du loyer moyen des emménagés de 2003. Le loyer au m² variant selon la localisation et la taille du logement, de nombreux logements se négocieraient à un loyer libre peu supérieur à 14 €/m² et la majoration de subvention compense le manque à gagner sur les loyers. De plus, un loyer en dessous du marché est une garantie de plus grande stabilité du locataire et donc de moindres vacances et frais de remise en état, les changements de locataire étant moins fréquents.

En 2004, entre 800 et 1000 logements vont faire l'objet d'un conventionnement en loyer intermédiaire. Le stock de logements parisiens à loyer intermédiaire peut donc être évalué à environ 6 000, malgré le manque d'information sur les sorties de conventionnement.

L'OFFRE EN MARGE DU PARC CLASSIQUE

- **Les hôtels meublés**

En 2000, l'APUR dénombrait 665 hôtels meublés en activité à Paris pour un total de 18 300 chambres louées (1,6 % des résidences principales)². Les 2/3 de ceux-ci se situent dans le nord et l'est parisien (10^{ème}, 11^{ème}, 17^{ème} au 20^{ème} arrondissements). La moitié d'entre eux pratiquaient la location au mois pour un montant moyen de 358 €. Ce montant mensuel relativement modeste correspond en réalité à un loyer au m² élevé : plus de 25 €/m² en raison de superficies moyennes faibles.

Le nombre d'hôtels meublés a diminué de 45 % en 11 ans (1989-2000) soit au rythme d'une cinquantaine par an. Sur la base des évolutions passées, le nombre d'hôtels meublés peut être estimé entre 450 et 500 unités début 2004 pour 12 400 à 13 800 chambres (6 fois moins qu'en 1970).

¹ Atelier Parisien d'URbanisme

² « Les Hôtels meublés à Paris – Objectifs, propositions » – APUR septembre 2001

Il faut toutefois noter que la disparition des hôtels meublés n'entraîne pas ipso facto la disparition des logements à bas loyers correspondants, certains ayant été transformés en résidence sociale ou en logements à loyer conventionné ou intermédiaire.

- **Les chambres de services**

En 1999, on estimait à 110 000 le nombre de chambres de services. Parmi elles, seules 20 000 étaient louées, à des étudiants pour la plupart. Leur surface était très généralement inférieure à 9 m², soit en deçà du seuil fixé par le décret sur le logement décent³. Pour cette raison, il est vraisemblable que le nombre de chambres officiellement louées en 2004 soit inférieur à 10 000.

- **Les loges de gardiens**

Selon une exploitation du cadastre de janvier 2000 faite par l'APUR, 23 800 loges de gardien (logements détenus par les copropriétés) étaient recensées à Paris dont moins de la moitié (11 450) étaient occupées. La vacance y est forte (28 %), l'emploi d'un gardien ayant été supprimé dans beaucoup de copropriétés, qui laissent inoccupé le local.

LES HEBERGEMENTS SPECIFIQUES

- **Les foyers de travailleurs migrants**

En 2002, Paris comptait 46 foyers de travailleurs migrants construits entre 1960 et 1970 pour la plupart. Ils proposaient 8 700 lits, accueillant 14 000 occupants⁴. Ces foyers offrent encore majoritairement des chambres à deux ou trois lits, trois d'entre eux sont même des dortoirs. Seuls 12 foyers sont uniquement pourvus de chambre individuelles et de studios (1 965 lits). Plus de la moitié d'entre eux se situent dans l'est parisien (13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements).

- **Les foyers de jeunes travailleurs**

Les foyers de jeunes travailleurs sont au nombre de 43 en 2004 selon le recensement de la Direction de la Jeunesse et des Sports de la Ville de Paris⁵ et offrent 3 848 places (ou lits). Une ou deux ouvertures sont prévues en 2005. L'offre se situe pour les deux tiers dans les six arrondissements périphériques du sud et de l'est parisien (11^{ème} et 15^{ème} au 20^{ème}). L'accès à ces logements est soumis à des conditions d'âge (18 à 25 ou 26 ans, plus rarement 30 ans) et de statut (travailleur). De plus, les séjours sont de durée limitée (quelques mois à un an en général).

- **Les résidences sociales**

Selon l'inventaire des équipements publics et privés parisiens réalisé par l'APUR en 2003, les résidences sociales proposaient 1 906 places dans 32 établissements. Elles offrent une solution temporaire de logement à bas loyer (séjour généralement limité à quelques mois). Les résidences sociales sont comptabilisées dans les logements SRU.

³ Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-128 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

⁴ « Les foyers de travailleurs migrants à Paris – Diagnostic et préconisations » – APUR – septembre 2002

⁵ Foyers adhérent à l'une des deux fédérations

- **Les logements étudiants**

En raison de son passé de ville universitaire, la capitale dispose d'une offre traditionnellement diversifiée à destination des étudiants. Une enquête réalisée par l'Observatoire de la Vie Étudiante en 2000 auprès de 26 000 étudiants montrait que le loyer moyen payé par un étudiant parisien était de 456 €. Les logements proposés sont presque exclusivement des chambres.

L'offre est principalement constituée par les résidences du CROUS (11 en 2002 accueillant 2 100 étudiants), la Cité Internationale Universitaire de Paris, dans le 14^{ème} arrondissement (4 700 résidents dont 70 % d'étrangers), les résidences privées (21 établissements pour 2 200 logements, essentiellement des studios et T1), les foyers confessionnels et associatifs (4 200 jeunes), les internats des lycées et grandes écoles (1 500 étudiants dans les lycées et plusieurs centaines pour les grandes écoles)⁶.

Outre les structures d'hébergement spécifique (30 000 places environ), le parc de logements à bas loyer peut donc être estimé, hors contribution du parc locatif libre étudiée dans la suite de l'étude, à un peu moins de 310 000 unités début 2004 dont la moitié (53 %) est constituée de logements sociaux au sens de la loi SRU.

Ce parc représente 28 % des résidences principales, au nombre de 1 125 000 selon les chiffres 2001 de Filocom et 27 % en retenant le chiffre de la dernière Enquête Logement (1 163 350 résidences principales), plus récent mais moins précis en raison de l'échantillon assez réduit.

Méthodologie retenue pour l'étude du parc privé libre à bas loyer

En l'absence de définition officielle des « bas loyers », ont été retenus les loyers inférieurs au niveau de loyer intermédiaire de l'ANAH, soit 14 € du m² en 2004.

L'étude a été réalisée à partir des bases annuelles de l'OLAP dont la cohérence temporelle permet l'étude de l'évolution dans le temps des logements à bas loyer. Les années retenues sont 1994, 1999 et 2004.

Il est rappelé ici que le champ réglementaire de l'OLAP est le secteur locatif libre régi par la loi de juillet 1989⁷, c'est-à-dire les logements vides dont le loyer est fixé librement à l'entrée du locataire dans les lieux. Sont exclus de fait de l'observation, les logements suivants : ceux soumis à la loi de 1948, les conventionnés ANAH, les meublés, ceux ayant des loyers de faveur ou gratuits, les foyers ... Les bas loyers observés par l'OLAP ne représentent donc pas l'ensemble des bas loyers du secteur privé.

Chaque base annuelle a été classée par loyer au m² croissant. Pour 2004, le niveau de 14 €/m² correspond au niveau supérieur du 3^{ème} décile. Les trois premiers déciles ont donc été retenus pour l'analyse et sont étudiés conjointement et séparément.

Un bas loyer au m² peut toutefois conduire, pour les grandes surfaces, à un loyer mensuel élevé qu'il est difficile de qualifier de « bas loyer ». L'approche par le loyer au m² sera donc parfois complétée par un examen des loyers mensuels.

Pour les évolutions sur 10 ans, les trois premiers déciles ont de même été retenus dans les deux bases antérieures (1994 et 1999), ce qui revient à privilégier une approche « relative » des bas loyers (les 30 % de logements les moins chers pour chaque année).

Cette analyse réductrice sera enrichie dans le courant de l'étude par des éclairages complémentaires en particulier sur la situation en 2004 des bas loyers de 1994.

⁶ Le logement étudiant à Paris – APUR – octobre 2002

⁷ 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 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

LE PARC LOCATIF PRIVE LIBRE A BAS LOYER

LA DISPERSION DES LOYERS DU SECTEUR LIBRE

La dispersion peut être mesurée à différents niveaux, un indicateur classique étant l'écart entre le premier et le troisième quartile. Pour une meilleure représentation des loyers extrêmes, deux indicateurs plus fins vont être étudiés ici.

- **L'indicateur « 90 % »**

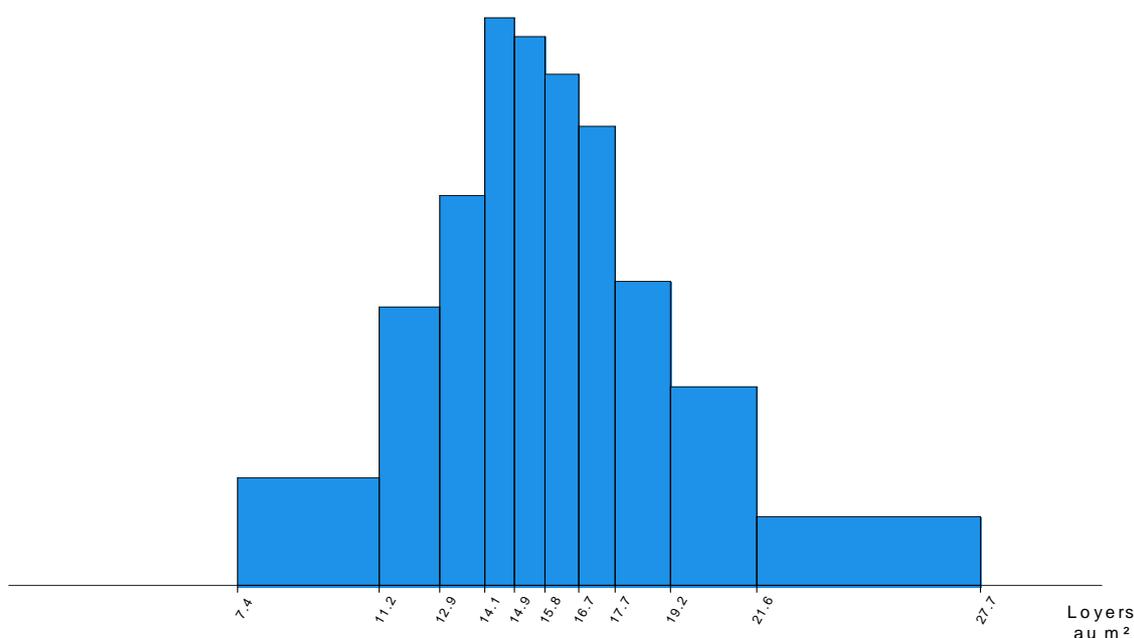
Malgré le resserrement constaté depuis une dizaine d'années la dispersion des loyers reste forte à Paris. Dans l'étude sur la dispersion publiée dans le dossier 15 de l'OLAP (septembre 2002), un indicateur de dispersion avait alors été défini par le ratio entre le loyer au m² du logement situé à 95 % et celui situé à 5 % dans un classement des logements par ordre croissant de loyer au m².

Pour Paris, cet indicateur est passé de 3,25 en 1990 à 2,48 en 2004, soit une réduction de la dispersion de 24 % en 14 ans. Il avait été constaté dans cette étude que le resserrement était dû à une augmentation plus importante des 5 % de loyers les moins chers par rapport aux 5 % les plus chers.

- **La représentation par décile**

Une représentation par décile permet de rendre compte de ce phénomène de dispersion. La variable étudiée est le loyer au m² pour l'ensemble des locataires. Les 1 % de loyers les plus élevés et les plus faibles ont été éliminés pour la construction du graphique. Le premier et le dernier décile ne comprennent donc que 9 % de logements. Pour chaque décile, sont indiqués en abscisse les loyers du premier et du dernier logement.

Graphique 1 - Loyer au m² au 1^{er} janvier 2004 à Paris - par décile – ensemble des locataires

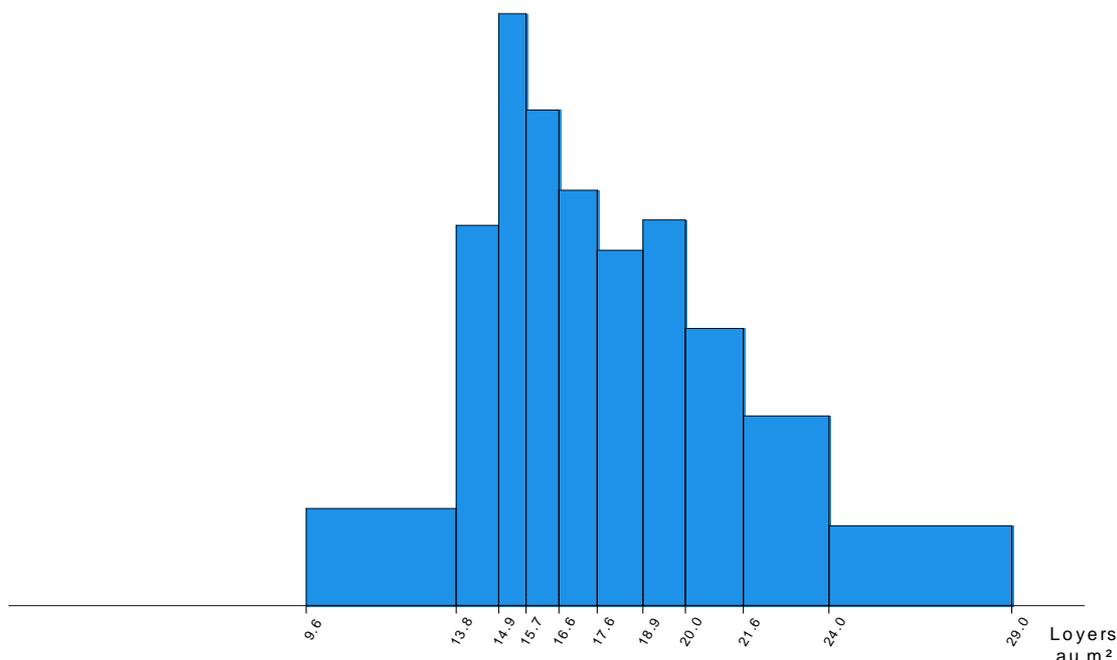


Source : OLAP 2004

La distribution des loyers révélée par ce graphique fait apparaître une concentration des loyers autour de la moyenne (15,6 €/m²) pour les déciles 3 à 8 (loyers entre 12,9 et 19,2 €/m²) et une dispersion plus forte pour les extrêmes, en particulier pour le premier et le dernier décile.

Le phénomène est similaire en se limitant aux locataires emménagés en 2003. Les bas loyers (selon définition retenue dans cette étude : < 14 €/m²) se trouvent dans les 1^{er} et 2^{ème} déciles.

Graphique 2 - Loyer au m² au 1^{er} janvier 2004 à Paris - par décile – emménagés en 2003



Source : OLAP 2004

LES CARACTERISTIQUES ET NIVEAUX DE LOYER AU 1^{ER} JANVIER 2004

Les logements à bas loyer représentent par construction 30 % du parc de l'ensemble des locataires mais 34 % du parc des locataires stables (ou non mobiles) et seulement 13 % des locataires emménagés en 2003 (ou mobiles).

Le loyer moyen des 3 premiers déciles, tous locataires confondus, est de 11,7 €/m². Il est inférieur de 25% à celui de l'ensemble des locataires : 15,6 €/m². L'écart est encore plus sensible pour le premier décile qui, à 9,4 €/m², se situe 40 % en dessous du loyer moyen de l'ensemble du parc. Le loyer des nouveaux emménagés des trois premiers déciles (12,7 €/m²) est de 28 % en dessous de celui de l'ensemble des nouveaux emménagés de 2003 (17,6 €/m²).

Les logements à bas loyers sont globalement plus grands (supérieurs de 7 m² à ceux de l'ensemble du parc locatif privé parisien, de 8 m² pour ceux occupés par les nouveaux emménagés). On retrouve ici l'effet de la taille du logement sur le loyer au m² : le loyer au m² diminue quand la taille du logement augmente.

LOCALISATION : DES LOGEMENTS PLUTOT SITUÉS À L'EST DE LA CAPITALE

L'influence de la localisation va être abordée de deux façons : par zone de prix et par arrondissement.

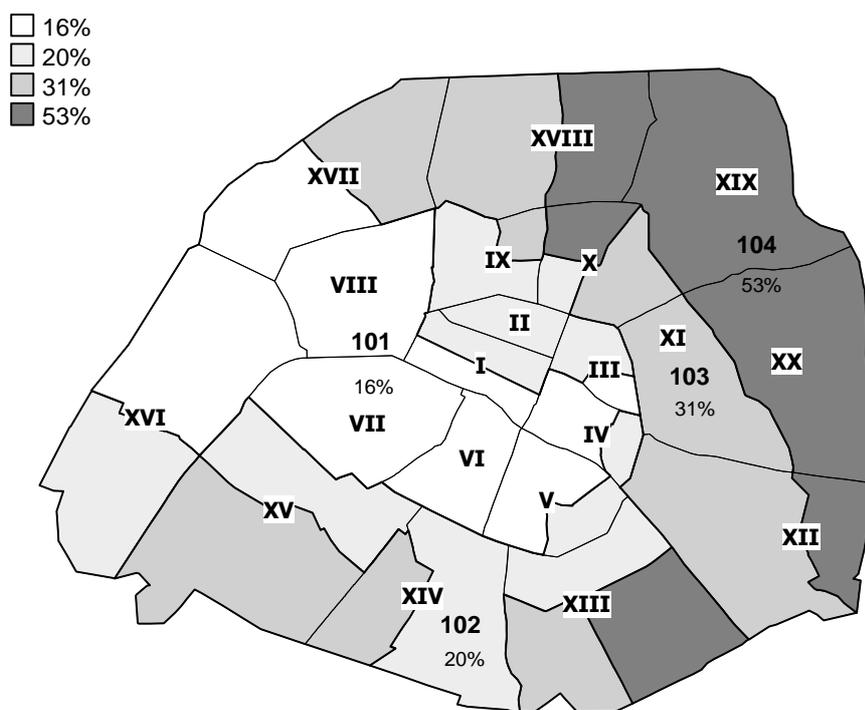
- Selon une répartition par zone de prix

L'OLAP utilise habituellement un découpage de Paris en quatre zones de prix pour ses traitements annuels sur les loyers. Pour ce classement, les logements sont référencés par quartier, soit à un niveau plus fin que l'arrondissement, ce qui permet une meilleure appréhension des arrondissements contrastés (en terme de niveau de loyer).

Qu'est-ce qu'une zone de prix ?

C'est un périmètre dans lequel un logement de caractéristiques données a le même niveau de loyer, quelle que soit sa localisation précise (ex les 6^{ème} et 8^{ème} arrondissements appartiennent tous deux à la zone 101). Quatre zones de prix ont ainsi été définies par l'OLAP en 2003 à Paris : zones 101 (la plus chère), 102, 103 et 104.

Carte 2 - Part des logements à bas loyer dans le parc locatif libre au 1^{er} janvier 2004 selon la zone de prix



Source OLAP 2004

Les logements à bas loyer représentent plus d'un logement sur deux de la zone la moins chère (53 %) contre un sur six environ dans la zone la plus chère.

38,4 % des logements à bas loyer se situent dans la zone 104 (la moins chère), alors qu'elle ne regroupe que 27 % de l'ensemble du parc locatif libre parisien. A l'inverse, 11 % des logements à bas loyer sont localisés dans la zone 101, la plus « cotée », celle-ci représentant 21 % du parc locatif libre de Paris.

Tableau 1 – Part des 3 premiers déciles par zones de prix à Paris en 2004

Zones de prix		1er décile	2ème décile	3ème décile	3 premiers déciles	Ensemble
101	% Effectif colonne	12,9	10,9	9,7	11,2	20,8
	Surface moyenne	66	77	88	76	67
	Loyer mensuel en €/m ²	9,6	12,1	13,5	11,8	17,3
102	% Effectif colonne	14,6	14,8	21,5	17,0	25,0
	Surface moyenne	57	73	61	63	51
	Loyer mensuel en €/m ²	9,2	12,1	13,5	11,9	16,4
103	% Effectif colonne	31,0	34,7	34,7	33,5	32,5
	Surface moyenne	55	57	55	56	46
	Loyer mensuel en €/m ²	9,4	12,1	13,6	11,8	14,9
104	% Effectif colonne	41,5	39,7	34,0	38,4	21,7
	Surface moyenne	55	55	53	55	46
	Loyer mensuel en €/m ²	9,3	12,1	13,5	11,5	13,3
Total	% Effectif colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface moyenne	57	61	59	59	52
	Loyer mensuel en €/m ²	9,4	12,1	13,5	11,7	15,6

Source OLAP 2004

- **Par arrondissement**

Le loyer mensuel moyen au m² des logements à bas loyer à Paris est de 11,7 €/m². En raison de la méthode retenue pour la sélection des logements à bas loyers, les moyennes par arrondissement sont proches avec toutefois des moyennes plus faibles à l'est.

Tableau 2 - Loyer mensuel moyen par arrondissement à Paris au 1^{er} janvier 2004

Arr.	Surface moyenne		Loyer en €/m ²		% Effectif colonne		% Effectif ligne	
	3 premiers déciles	Total	3 premiers déciles	Total	3 premiers déciles	Total	3 premiers déciles*	Logements SRU**
1 à 4	59	49	11,9	17,5	2,9	6,1	14,2	2,0 à 6,1
5	56	55	12,0	17,2	2,5	3,1	24,1	5,5
6	NS	NS	NS	NS	NS	NS	7,1	2,0
7	NS	NS	NS	NS	NS	NS	7,7	0,7
8	NS	NS	NS	NS	NS	NS	10,5	0,7
9	78	51	11,9	15,8	2,3	3,1	22,4	2,3
10	68	53	11,7	13,7	7,3	4,8	46,2	8,6
11	57	44	11,8	14,7	8,2	8,3	29,8	8,8
12	54	48	11,5	14,4	8,4	6,6	38,2	14,4
13	57	48	11,5	14,5	6,6	5,7	34,6	30,4
14	60	49	11,8	16,1	5,0	5,8	25,7	19,7
15	55	49	12,0	16,4	9,0	12,3	22,1	11,6
16	86	72	12,1	16,9	3,7	7,0	15,7	2,2
17	67	59	11,7	15,7	7,5	8,1	27,8	9,1
18	51	43	11,5	14,1	12,4	9,4	39,9	16,5
19	55	48	11,7	13,2	10,8	5,9	55,5	33,0
20	54	45	11,4	13,3	11,6	6,8	51,3	25,8
Total	59	52	11,7	15,6	100,0	100,0	30,1	14,0

Sources OLAP 2004 et Préfecture de Paris

NS non significatif, * Part des bas loyers dans le parc locatif libre, ** Part des logements SRU dans les résidences principales

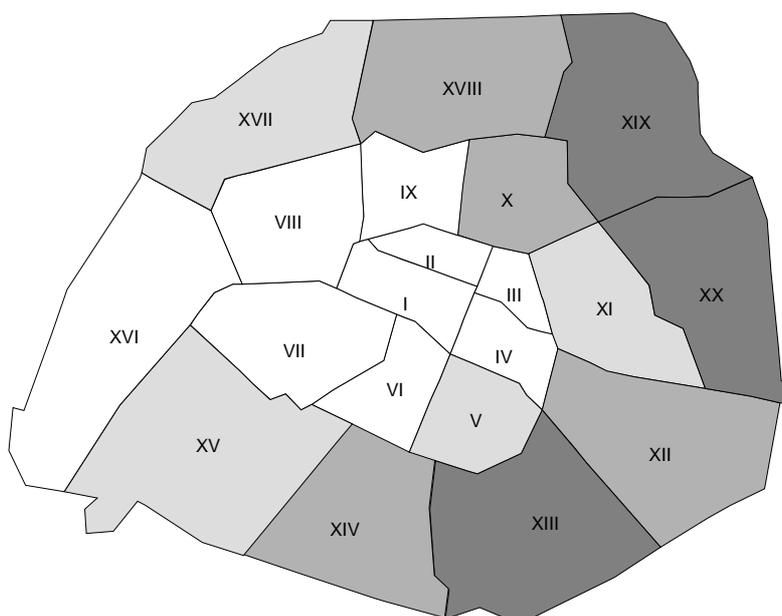
Les bas loyers sont majoritaires au sein du parc locatif privé dans deux arrondissements, les 19^{ème} et 20^{ème}, et très présents dans quatre autres y représentant entre le tiers et la moitié du parc : 10^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 18^{ème} arrondissements. Ils sont très déficitaires (moins de 15 % soit la moitié de l'effectif de 30 % dans une répartition uniforme par arrondissement) dans les arrondissements centraux : 1 à 4 et 6 à 8 et aussi dans le 16^{ème} (15,7 % des logements). Ce sont logiquement les arrondissements où l'écart entre les bas loyers et le loyer moyen est le plus élevé : 4 € et plus contre moins de 2 € dans les arrondissements les moins cotés.

Il est intéressant de rapprocher le nombre de logements à bas loyers et celui des logements sociaux au sens SRU même si les deux informations sont disponibles à un an d'écart.

Tableau 3 et carte - Part des logements SRU et des bas loyers par arrondissement

Arr.	Nombre de résidences principales	Nombre de logements SRU	Nombre de logements à bas loyers	Total SRU + bas loyers	Part des logements SRU + bas loyers
1 à 4	63 521	2 485	3 428	5 913	9,3
5	32 247	1 766	2 995	4 761	14,8
6	26 253	518	645	1 163	4,4
7	31 543	213	882	1 095	3,5
8	20 898	153	822	975	4,7
9	33 638	771	2 765	3 536	10,5
10	49 464	4 235	8 774	13 009	26,3
11	85 588	7 552	9 893	17 445	20,4
12	74 627	10 714	10 131	20 845	27,9
13	86 897	26 375	7 923	34 298	39,5
14	72 002	14 153	5 969	20 122	27,9
15	125 825	14 578	10 831	25 409	20,2
16	84 975	1 847	4 412	6 259	7,4
17	87 212	7 938	9 000	16 938	19,4
18	102 918	17 004	14 927	31 931	31,0
19	81 783	26 998	13 039	40 037	49,0
20	92 944	24 009	14 026	38 035	40,9
Total	1 152 335	161 309	120 462	281 771	24,5

- Moins de 12 %
- De 12 à 24,9 %
- De 25 à 34,9 %
- 35 % et plus



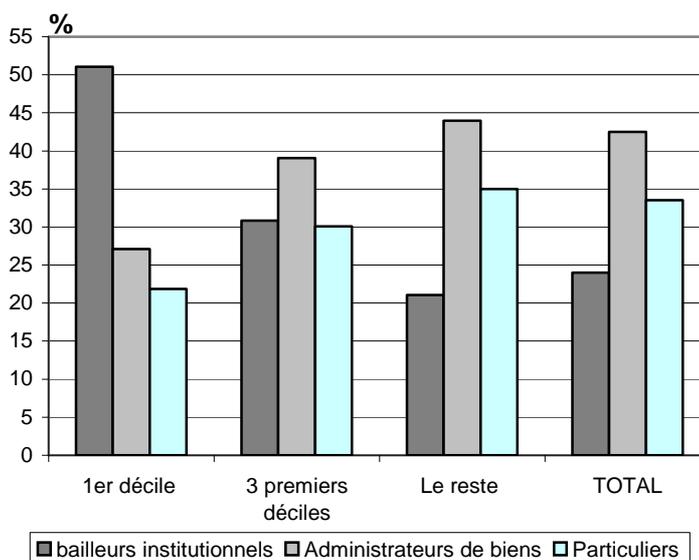
Sources OLAP 2004 et Préfecture de Paris

La concentration en logements sociaux va souvent de pair avec une présence importante de logements à bas loyer renforçant ainsi le déséquilibre entre l'est et l'ouest de la capitale. Le 10^{ème} arrondissement constitue une exception à cette règle avec une présence très forte de bas loyers mais une part faible de logements SRU.

TYPE DE GESTION : LES ADMINISTRATEURS DE BIENS UN PEU PLUS PRESENTS

Les bas loyers sont plutôt le fait des bailleurs institutionnels dans le premier décile. Plus d'un logement sur deux y est détenu par un investisseur institutionnel contre moins d'un sur quatre pour l'ensemble du parc. Les deux autres déciles ont, eux, une structure par type de gestion proche de la moyenne.

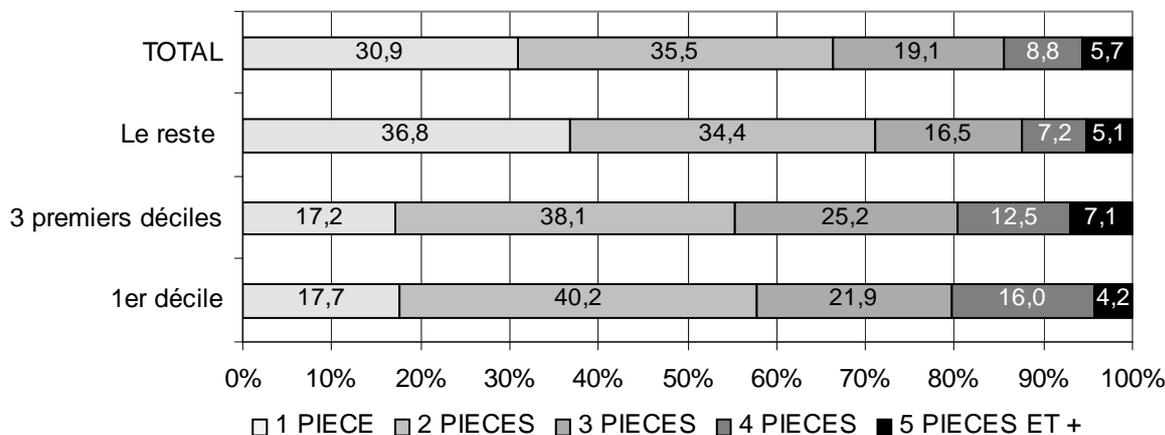
Graphique 3 - Répartition des logements selon le type de gestion



Source OLAP 2004

NOMBRE DE PIECES - DES LOGEMENTS PLUS GRANDS QUE LA MOYENNE

Graphique 4 - Composition du parc locatif privé par nombre de pièces en %



Source OLAP 2004

En 2004, les logements des trois premiers déciles sont aux 2/3 des deux et trois pièces. La part des studios y est presque deux fois inférieure à la moyenne du parc.

Tableau 4 - Répartition des logements selon le nombre de pièces

NOMBRE DE PIECES	Locataires mobiles			Locataires stables				Ensemble			
	3 premiers déciles	Le reste	Total	1er décile	3 premiers déciles	Le reste	Total	1er décile	3 premiers déciles	Le reste	Total
1 PIECE											
% Colonne	12,2	39,9	36,4	17,5	17,6	35,7	29,5	17,7	17,2	36,8	30,9
Surface moyenne	32	26	26	28	30	26	27	28	30	26	27
Loyer moyen au m ²	12,1	20,4	20,0	9,1	11,6	18,6	17,0	9,0	11,6	19,1	17,7
2 PIECES											
% Colonne	39,9	33,4	34,3	40,0	37,9	34,7	35,8	40,2	38,1	34,4	35,5
Surface moyenne	47	42	43	46	45	42	43	46	45	42	43
Loyer moyen au m ²	12,5	17,7	16,8	9,2	11,5	16,9	14,8	9,2	11,6	17,1	15,2
3 PIECES											
% Colonne	35,0	16,9	19,3	21,6	24,3	16,4	19,1	21,9	25,2	16,5	19,1
Surface moyenne	63	63	63	65,0	64	65	65	65,0	64	65	64
Loyer moyen au m ²	12,6	17,4	16,3	9,5	11,8	17,0	14,7	9,5	11,9	17,1	15,0
4 PIECES											
% Colonne	9,2	5,7	6,1	16,6	12,8	7,7	9,5	16,0	12,5	7,2	8,8
Surface moyenne	84	93	91	86	87	93	90	87	87	93	90
Loyer moyen au m ²	13,0	18,4	17,4	9,6	11,3	16,9	14,4	9,6	11,4	17,2	14,8
5 PIECES ET +											
% Colonne	3,7	4,0	4,0	4,4	7,4	5,5	6,1	4,2	7,1	5,1	5,7
Surface moyenne	111	147	143	133,0	135	147	142	133,0	134	147	142
Loyer moyen au m ²	13,9	18,6	18,2	9,3	12,0	17,7	15,4	9,3	12,0	17,9	15,8

Source OLAP 2004

Tous locataires confondus, les plus bas loyers en €/m² concernent en premier lieu les 4 pièces (11,4 €/m²), puis les studios et 2 pièces (11,6 €/m²). Toutefois, en raison de leur surface moyenne (87 m²), on obtient pour les 4 pièces un loyer de 990 €, ce qui ne peut être considéré comme un bas loyer. Même les 4 pièces du 1^{er} décile, avec 832 € de loyer mensuel, ne peuvent être classés dans les logements à bas loyer.

On peut donc estimer que les logements à bas loyer du secteur libre sont essentiellement représentés par les studios dont le loyer moyen est de 350 € pour une surface moyenne de 30 m² et par les 2 pièces : 524 € pour 45 m². En y ajoutant les trois pièces du 1^{er} décile (617 €/mois), on peut estimer le parc de logements à bas loyer à environ 75 000 unités.

ANCIENNETE DU LOCATAIRE – 10 ANS AU MOINS POUR LE TIERS D'ENTRE EUX

Les logements à bas loyer abritent deux fois plus de locataires ayant dix ans d'ancienneté ou plus (37 % contre 18 %) que la moyenne. Inversement, seul un nouvel emménagé sur huit a pu s'installer dans un logement à bas loyer en 2003. Ce phénomène se vérifie aussi sur la précédente génération d'emménagés (en 2001 et 2002) qui ne représente que 19 % des locataires à bas loyer contre 29 % de l'ensemble.

Le premier décile est presque exclusivement constitué de locataires anciens : 70% ont six ans et plus d'ancienneté dans leur logement.

Tableau 5 - Répartition selon l'ancienneté du locataire

ANCIENNETE DU LOCATAIRE		1er décile	2ème décile	3ème décile	3 premiers déciles	Le reste	Total
< 1 an	% Effectif ligne	2,4	2,7	7,8	12,8	87,2	100,0
	% effectif colonne	4,8	5,4	15,4	8,5	25,0	20,0
	Loyer en €/m ²	9,5	12,4	13,6	12,7	18,4	17,6
1 à 2 ans	% effectif ligne	3,7	8,0	8,3	20,0	80,1	100,0
	% effectif colonne	10,7	23,2	23,9	19,3	33,3	29,1
	Loyer en €/m ²	9,7	12,1	13,6	12,3	17,9	16,7
3 à 5 ans	% effectif ligne	6,3	10,7	11,2	28,1	71,9	100,0
	% effectif colonne	14,1	24,0	24,9	21,0	23,1	22,5
	Loyer en €/m ²	9,8	12,2	13,5	12,2	17,2	15,6
6 à 9 ans	% effectif ligne	13,0	13,5	12,9	39,4	60,6	100,0
	% effectif colonne	13,4	14,0	13,3	13,5	9,0	10,3
	Loyer en €/m ²	9,9	12,0	13,5	11,8	16,8	14,7
10 ans et plus	% effectif ligne	31,7	18,4	12,6	62,7	37,4	100,0
	% effectif colonne	57,1	33,4	22,6	37,7	9,7	18,1
	Loyer en €/m ²	9,1	12,1	13,4	10,9	16,8	13,0
TOTAL	% effectif ligne	10,0	10,0	10,1	30,1	69,9	100,0
	% effectif colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Loyer en €/m ²	9,4	12,1	13,5	11,7	17,6	15,6

Source OLAP 2004

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION - TRES PEU DE LOGEMENTS CONSTRUITS APRES 1989

Comme pour l'ensemble du secteur libre parisien, les 2/3 des logements à bas loyer datent d'avant 1949. Sur la période d'après-guerre, les logements à bas loyer se distinguent par une sous représentation dans le parc le plus récent (après 1989) et une légère surreprésentation dans le parc 1949 à 1974. Le premier décile fait exception avec presque 8 logements sur dix construits avant 1949 et moins de 10 % après 1974.

Ces logements ne sont pas pour autant inconfortables⁸ ; 18 % seulement du parc du 1^{er} décile contre 22,5 % en moyenne et 21-22 % pour les deux autres déciles.

ÉQUIPEMENTS – DES IMMEUBLES MIEUX EQUIPES QUE LA MOYENNE**Tableau 6 – Équipements des immeubles abritant les logements à bas loyer**

ÉLÉMENTS DE CONFORT	Avec Gardien				Avec Ascenseur			
	1er décile	3 premiers déciles	Le Reste	TOTAL	1er décile	3 premiers déciles	Le Reste	TOTAL
% Effectif Colonne	76,3	70,5	62,2	64,7	69,7	66,5	64,0	64,7
Surface moyenne	58	62	54	57	59,0	64	55	58
Loyer mensuel moyen en €	544	723	953	877	552	744	977	905
Loyer mensuel moyen en €/m ²	9,3	11,6	17,5	15,4	9,4	11,7	17,7	15,7

Source – OLAP 2004

⁸ la définition du logement confortable retenue par l'OLAP est celle de l'INSEE : confort sanitaire (WC et salle d'eau) et chauffage central

Les logements à bas loyer possèdent un niveau d'équipement en gardien et ascenseur supérieur à celui de l'ensemble du parc locatif privé parisien. Ce suréquipement est vraisemblablement dû à la présence plus forte des investisseurs institutionnels qui détiennent traditionnellement des immeubles de grande taille et bien équipés.

Les logements à bas loyer du parc locatif privé se louaient en moyenne à 11,7 €/m² début 2004 soit 25 % de moins que le loyer moyen de l'ensemble du parc (15,6 €/m²), le premier décile se situant à 40 % en dessous de la moyenne.

Ces logements présentent des caractéristiques particulières qui les différencient du reste du parc (70 % des logements) :

- Ils sont en effet plus grands que la moyenne (59 m² contre 52 m² pour l'ensemble du parc) en raison essentiellement d'une part deux fois plus faible de studios.
- Ils abritent plus souvent des locataires anciens avec seulement 8,5 % d'emménagés de l'année (20 % pour l'ensemble du parc) mais 51 % de locataires ayant au moins 6 ans d'ancienneté dans leur logement (28 % pour l'ensemble),
Ces deux premières spécificités sont liées puisque le taux de rotation est plus important pour les petites surfaces que pour les grands logements.
- Ils sont plutôt situés dans l'est de la capitale qu'à l'ouest : leur part dans l'ensemble du parc passe ainsi de un sur deux dans les arrondissements les moins chers à un sur six dans les arrondissements les plus cotés.
- Ils sont plus souvent détenus et gérés par des investisseurs institutionnels, surtout pour les moins chers d'entre eux (1^{er} décile).

ÉVOLUTION DU PARC A BAS LOYER DE 1994 A 2004

L'ÉVOLUTION DU NIVEAU DES BAS LOYERS DE 1994 A 2004

- **Les bas loyers se rapprochent de la moyenne**

En dix ans, les plus bas des loyers se sont rapprochés de la moyenne. Alors que le premier décile se situait 47 % en dessous du loyer moyen en 1994, en 1999 il n'était plus qu'inférieur de 43 % et de 40 % en 2004. Les évolutions sont moins nettes pour les 2^{ème} et 3^{ème} déciles, relativement stables entre 1999 et 2004.

Tableau 7 - Écart à la moyenne du loyer au m² pour chacun des 3 premiers déciles

	1994	1999	2004
1 ^{er} décile	-47,1%	-43,2%	-39,9%
2 ^{ème} décile	-29,6%	-22,6%	-22,4%
3 ^{ème} décile	-17,8%	-12,7%	-13,3%
Loyer moyen en €/m ²	12,1	12,9	15,6

Source : OLAP 1994, 1999, 2004

- **Une hausse plus rapide pour les bas loyers que pour les autres logements**

En dix ans, les bas loyers ont augmenté en moyenne de 41% et le total du parc de 29%. Ces augmentations correspondent à une hausse moyenne annuelle de 3,5 % pour les bas loyers et de 2,6 %

pour l'ensemble des loyers. Ces augmentations sont très supérieures à celles constatées sur la période à la fois pour l'Indice du Coût de la Construction (+ 17 %) et pour l'Indice des Prix à la Consommation (+ 15 %).

Dans un contexte de forte hausse des loyers, les bas loyers ont donc augmenté proportionnellement plus que les autres loyers. Ils sont passés en moyenne entre 1994 et 2004 de 8,3 €/m² à 11,7 €/m² contre 12,1 €/m² à 15,6 €/m² pour l'ensemble du parc locatif privé.

La période étudiée a connu une faible hausse des loyers dans sa 1^{ère} partie (1994-1999) suivie d'une hausse importante (1999-2004).

Tableau 8 - Evolution des loyers de 1994 à 2004

	1994	1999		2004		
	Loyer au m ²	Loyer au m ²	Evol 99/94	Loyer au m ²	Evol 04/99	Evol 04/94
Les 3 1ers déciles	8,3	9,5	14,4 %	11,7	23,4 %	41,1 %
Le reste	14,1	14,8	5,0 %	17,6	19,0 %	25,0 %
Ensemble	12,1	12,9	7,0 %	15,6	20,6 %	29,1 %

Source – OLAP 1994, 1999 et 2004

La période de modération des loyers de 1994 à 1999 n'a pas bénéficié aux bas loyers qui ont subi une hausse moyenne presque trois fois supérieure à celle des autres logements : 14,4 % contre 5 %. La période suivante, avec une reprise puis une accélération de la hausse générale des loyers a vu la poursuite, à un rythme nettement plus modéré, de ce rattrapage.

Afin d'évaluer l'importance de la hausse des bas loyers sur les 10 dernières années, différentes estimations ont été réalisées :

Hypothèse	Résultat
Hausse des bas loyers sur 10 ans égale à l'ICC (17 %)	Loyer au m ² = 9,7 € au lieu de 11,7 € Ce loyer correspond en 2004 aux 5-6 % de logements les moins chers de la base OLAP
Hausse des bas loyers sur 10 ans égale à la hausse moyenne des autres logements (25 %)	Loyer au m ² = 10,4 € au lieu de 11,7 € Ce loyer correspond en 2004 aux 7-8 % de logements les moins chers de la base OLAP
Hausse des bas loyers sur 10 ans égale à la hausse moyenne de l'ensemble des logements (29 %)	Loyer au m ² = 10,7 € au lieu de 11,7 € Ce loyer correspond en 2004 aux 8-9 % de logements les moins chers de la base OLAP
Hausse des bas loyers sur 10 ans égale à l'augmentation du revenu disponible brut des ménages (41 %)*	Loyer au m ² = 11,7 € Ce loyer correspond en 2004 aux bas loyers analysés

* L'évolution du pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages est estimée à 23 % sur la période (source – INSEE – l'économie française – édition 2002 2003 et estimation OLAP pour 2002 et 2003). Les données ne sont pas disponibles pour la seule ville de Paris.

Le parallélisme constaté sur les 10 dernières années entre la hausse des bas loyers du parc privé et le revenu disponible des ménages⁹ doit être relativisé compte tenu des différences de champ de ces deux indicateurs : zone géographique, statut d'occupation, structure des revenus des populations concernées (importance relative des revenus d'activité, de la propriété et des transferts sociaux).

⁹ qui n'est pas sans rappeler l'hypothèse de J. Friggit selon laquelle l'évolution du prix de l'ensemble des logements est supposée analogue à celle du PIB par ménage sur longue période

L'ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

LOCALISATION : UN DÉPLACEMENT VERS L'EST

Plus fréquemment qu'il y a dix ans, les bas loyers se rencontrent dans l'est de la capitale. Ce changement accentue la concentration à l'est déjà constatée en 1994.

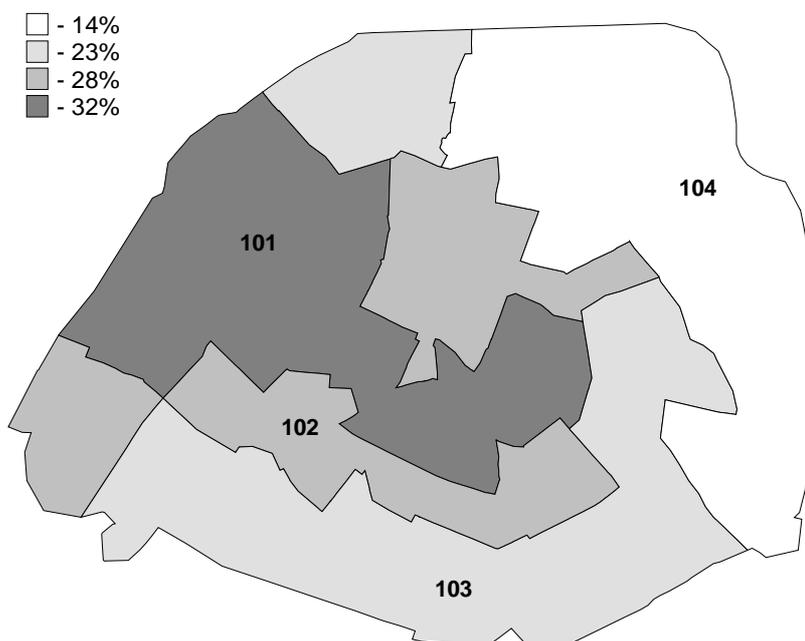
Tableau 9 - Évolution de la structure du parc selon la localisation entre 1994 et 2004

Ensemble des emménagés		1994			2004			Évolution		
		3 premiers déciles	Le reste	TOTAL	3 premiers déciles	Le reste	TOTAL	3 premiers déciles	Le reste	TOTAL
Zone 101	% Effectif ligne	23,3	76,7	100,0	16,6	83,4	100,0	-29%	9%	0%
	% Effectif colonne	13,8	19,5	17,8	11,4	24,7	20,7	-17%	27%	16%
Zone 102	% Effectif ligne	21,2	78,8	100,0	19,4	80,6	100	-8%	2%	0%
	% Effectif colonne	16,5	26,2	23,3	15,6	28,0	24,2	-5%	7%	4%
Zone 103	% Effectif ligne	30,6	69,4	100,0	30,3	69,7	100,0	-1%	0%	0%
	% Effectif colonne	30,7	29,9	30,1	27,9	27,6	27,7	-9%	-8%	-8%
Zone 104	% Effectif ligne	40,6	59,4	100,0	49,6	50,4	100,0	22%	-15%	0%
	% Effectif colonne	39,0	24,5	28,9	45,1	19,8	27,4	16%	-19%	-5%
Total	% Effectif ligne	30,0	70,0	100,0	30,1	69,9	100,0	0%	0%	0%
	% Effectif colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0%	0%	0%

Source – OLAP 1994, 2004

Le tableau ci-dessus présente les données 1994 et 2004 dans le même découpage géographique, celui des anciennes zones de prix de l'OLAP, utilisées dans les traitements jusqu'en 2003. Les chiffres de 2004 sont donc légèrement différents de ceux présentés précédemment (zones de prix 2004). L'importance relative de ces zones est différente pour les deux années en raison de l'actualisation du parc réalisée annuellement par l'OLAP à partir de données extérieures : recensement, construction neuve, sorties de loi de 1948...

Carte 3 - Ecart en 2004 entre le loyer moyen des 3 premiers déciles et celui de l'ensemble par zone de prix de 1994



Source OLAP 2004

L'opposition s'est renforcée entre les deux zones les plus chères (101 et 102) et la zone la moins chère 104, la zone 103 restant stable et proche de la moyenne. Ainsi, les deux zones chères représentent 45 % des logements en 2004 mais seulement 27 % des logements à bas loyer contre respectivement 41 % et 30 % en 1994 avec une diminution particulièrement forte en zone 101 (- 29 %). Inversement, près d'un logement sur deux de la zone 104 est en 2004 à bas loyer contre quatre sur dix en 1994 : cette zone abrite désormais 45 % des logements parisiens à bas loyer alors qu'elle ne représente que 27 % du parc.

Il n'existe pas de fortes disparités entre les zones de prix en terme d'évolution. Les bas loyers ont cru de 38% à 44% selon la zone de prix considérée.

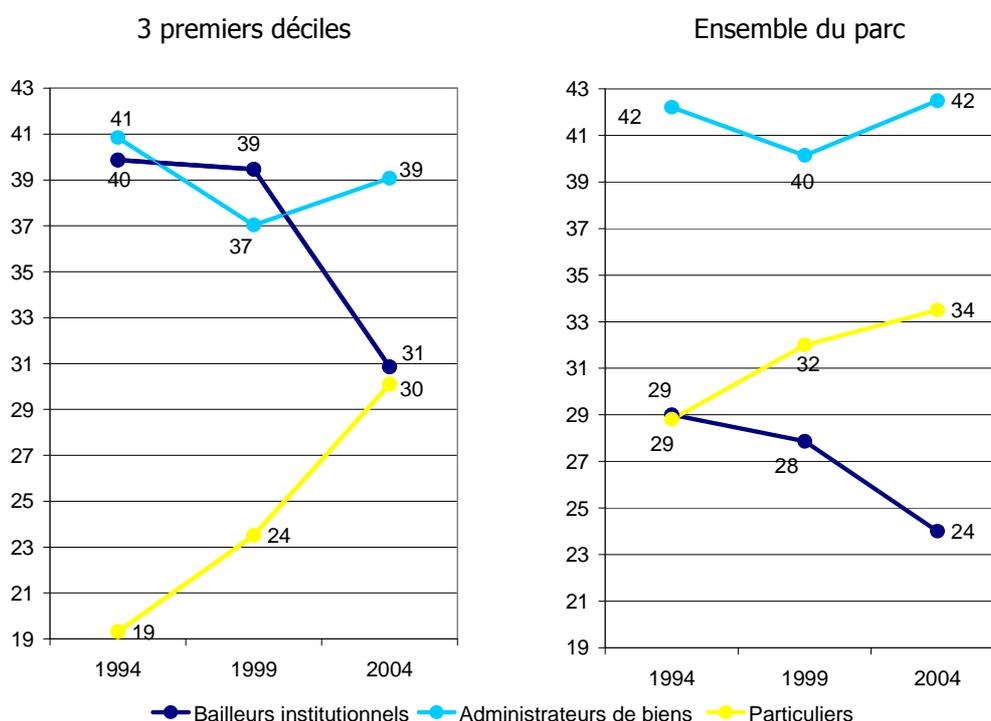
En raison d'une moindre augmentation des loyers de l'ensemble du parc, l'écart entre les bas loyers et l'ensemble s'est réduit, passant de - 31 % en 1994 à - 25 % en 2004. Cette réduction est sensible dans toutes les zones. Ainsi, l'écart passe de - 38 % à - 32 % en zone 101 et de - 22 % à - 14 % en zone 104.

TYPE DE GESTION : UN DESENGAGEMENT DES INSTITUTIONNELS

De profondes mutations ont affecté la gestion du parc locatif privé au cours des dix dernières années. Le désengagement massif des investisseurs institutionnels s'est traduit par un accroissement de la part des propriétaires particuliers, notamment de ceux gérant directement leur bien.

Ces évolutions sont plus sensibles sur les bas loyers que sur l'ensemble du parc.

Graphique 5 - Evolution des types de gestion entre 1994 et 2004



Le déclin de la part des investisseurs institutionnels est surtout visible dans la deuxième partie de la décennie étudiée et s'est accompagné d'une poussée de la gestion directe des particuliers. Les investisseurs institutionnels ne possèdent plus en 2004 que trois logements à bas loyer sur dix et moins d'un quart de l'ensemble du parc. Bien que réduite, leur part reste importante, mais au sein d'un parc en réduction par

rapport à 1994, les ventes des années 2000 ayant entraîné le transfert d'un grand nombre de logements à la propriété occupante ou au parc social¹⁰.

NOMBRE DE PIÈCES : MOINS DE GRANDS LOGEMENTS

Au sein d'un parc constitué de petits logements (2/3 de studios et deux pièces), le parc à bas loyer a maintenu sa typologie atypique avec deux fois moins de studios mais plus de grands logements : 44 % de trois pièces et plus contre 33 % dans l'ensemble du parc.

Les mouvements constatés sur la recomposition du parc avec une baisse de la part des grands logements et une augmentation de celle des trois pièces sont amplifiés sur le parc des bas loyers. En raison de la réduction globale du parc sur la période, seuls les trois pièces enregistrent une augmentation en nombre de logements pour les deux catégories.

Ces évolutions se traduisent en terme de surface avec des logements un peu moins spacieux en 2004 qu'en 1994, les logements à bas loyer restant globalement plus grands que la moyenne du parc.

Pendant la dernière décennie, l'écart entre le loyer des logements à bas loyer et celui de l'ensemble du parc s'est amenuisé quelque soit la taille du logement.

**Tableau 10 - Loyer au m² selon le nombre de pièces
Ecart des bas loyers avec l'ensemble du parc en 1994 et 2004**

Ensemble des locataires	Loyer en 1994		Loyer en 2004		Ecart en %	
	3 premiers déciles	TOTAL	3 premiers déciles	TOTAL	1994	2004
1 Pièce	8,2	14,0	11,6	17,7	- 41	- 34
2 Pièces	8,3	12,0	11,6	15,2	- 31	- 24
3 Pièces	8,5	11,7	11,9	15,0	- 27	- 21
4 Pièces	8,4	11,5	11,4	14,8	- 27	- 23
5 Pièces et +	8,1	11,6	12,0	15,8	- 30	- 24
Total	8,3	12,1	11,7	15,6	- 31	- 25

Source OLAP 1994, 2004

ANCIENNETE DU LOCATAIRE : DES LOCATAIRES MOINS ANCIENS

La part des locataires ayant six ans et plus d'ancienneté dans leur logement a baissé presque deux fois plus vite dans le parc à bas loyer que dans l'ensemble : - 28,5 % contre - 16,7 %. Ces locataires sont toutefois encore plus nombreux dans ce parc (51 % en 2004) que dans l'ensemble (28 %).

Inversement les locataires récents bénéficient plus fréquemment que par le passé de loyers bas : le tiers d'entre eux avait moins de trois ans d'ancienneté en 2004 contre moins d'un sur cinq en 1994. Ce paradoxe apparent est lié à la hausse plus rapide des bas loyers sur 10 ans, qui a réduit la dispersion et rapproché du marché certains logements des trois premiers déciles. Ceci est confirmé par la hausse sur dix ans des loyers des nouveaux emménagés : + 38 % pour les logements à bas loyer contre « seulement » 27 % pour l'ensemble du parc.

¹⁰ Cf « Le parc d'habitation à Paris et la stratégie patrimoniale des personnes morales » – OLAP – 2004

Tableau 11 - Loyer selon l'ancienneté du locataire

		3 premiers déciles			Ensemble des loyers libres		
		1994	2004	Evolution 1994/2004	1994	2004	Evolution 1994/2004
< 1 an	% Effectif ligne	7,4	12,8		100,0	100,0	
	% Effectif colonne	5,2	8,5		20,8	20,0	
	Surface	60	56		48	48	
	Loyer au m ²	9,2	12,7	38%	13,9	17,6	27%
1 à 2 ans	% Effectif ligne	11,9	20,0		100,0	100,0	
	% Effectif colonne	10,4	19,3		26,3	29,1	
	Surface	50	53		47	48	
	Loyer au m ²	9,0	12,3	37%	13,8	16,7	21%
3 à 5 ans	% Effectif ligne	20,4	28,1		100,0	100,0	
	% Effectif colonne	12,8	21,0		18,8	22,5	
	Surface	54	59		51	51	
	Loyer au m ²	8,9	12,2	37%	12,9	15,6	21%
6 à 9 ans	% Effectif ligne	53,3	39,4		100,0	100,0	
	% Effectif colonne	27,1	13,5		15,3	10,3	
	Surface	60	63		58	59	
	Loyer au m ²	8,4	11,8	40%	10,7	14,7	37%
10 ans et plus	% Effectif ligne	71,0	62,7		100,0	100,0	
	% Effectif colonne	44,5	37,7		18,8	18,1	
	Surface	66	61		63	60	
	Loyer au m ²	7,9	10,9	38%	9,2	13,0	41%
TOTAL	% Effectif ligne	30,0	30,1		100,0	100,0	
	% Effectif colonne	100,0	100,0		100,0	100,0	
	Surface	61	59		53	52	
	Loyer au m ²	8,3	11,7	41%	12,1	15,6	29%

Source – OLAP 1994, 1999, 2004

Comme pour l'ensemble du parc, le loyer au m² des logements à bas loyer décroît quand augmente l'ancienneté du locataire. Ainsi, en 2004, les nouveaux emménagés ont dû déboursier 12,7 €/m² contre 10,9 €/m² pour les plus anciens locataires (10 ans et plus).

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION : LA STABILITE

En dix ans, la répartition selon l'époque de construction des logements à bas loyer est restée étonnamment stable et proche de celle de l'ensemble du parc avec toutefois un déficit dans les logements les plus récents (construits après 1989). Ces derniers ont en effet un loyer moyen plus élevé en raison d'un niveau de confort et d'équipement supérieur aux logements des périodes antérieures et sont donc moins souvent éligibles comme bas loyers.

CONFORT : MOINS DE LOGEMENTS INCONFORTABLES

La part des logements inconfortables¹¹ a diminué d'un quart en 10 ans, passant de 30,2 % du parc en 1994 à 22,5 % en 2004. Une baisse similaire a affecté les trois premiers déciles, le premier décile voyant quant à lui sa part de logements inconfortables se réduire de 42 %. Cette forte baisse est due pour une part à une sortie massive de petits logements du parc (chambres de service), la surface moyenne passant de 38 à 45 m² entre 1994 et 1999 pour ce segment de parc. Le loyer moyen au m² du 1^{er} décile qui est de 9,4 €/m² en 2004 a subi une évolution de + 53 % depuis 1994 (+ 41 % pour les trois 1ers déciles).

¹¹ absence de l'un au moins des éléments de confort suivant à l'intérieur du logement : WC, salle d'eau et chauffage central (définition INSEE)

QUEL AVENIR POUR LES BAS LOYERS DU PARC PRIVE ?

En complément à l'analyse présentée ci-dessus, l'OLAP a tenté d'évaluer le devenir à moyen terme des logements à bas loyer par les deux approches suivantes :

- une estimation théorique de l'espérance de vie des bas loyers à partir des taux de rotation,
- un suivi rétrospectif de cohortes¹² de logements à bas loyer sur les 10 années 1994-2004.

• L'espérance de vie du parc à bas loyer

L'OLAP a essayé d'estimer sous quel délai ce parc est appelé à disparaître. Pour cela, il a été évalué au bout de combien de temps d'une part ce parc aurait diminué de moitié (espérance de vie) et d'autre part, se serait réduit des trois quarts.

Des hypothèses basse et haute ont été faites sur les taux de mobilité selon la taille du logement, les petits logements ayant en effet une mobilité plus élevée que les grands.

L'hypothèse haute fait état de taux de mobilité relativement faibles, adaptés à la spécificité et à la conjoncture du marché parisien et aux taux constatés par l'OLAP depuis sa création avec des taux moyens compris entre 20 et 22 %, sauf dans la période d'accalmie des loyers de 1996 à 1998 (taux de 23 à 25 %). Les taux parisiens sont historiquement très inférieurs à ceux constatés en province ou même en grande couronne (aux alentours de 30 %). Ces taux étant de l'avis des professionnels faibles et dénotant un manque de fluidité du marché, il est vraisemblable que le taux des prochaines années ne pourra pas être très inférieur à moyen terme au taux actuel, sauf à provoquer une paralysie du marché.

Toutefois, les locataires du parc à bas loyer, sont, comme cela a été vu précédemment, moins enclins à déménager que les autres, les taux retenus intègrent ce phénomène et se situent entre les taux de rotation des parcs privé et social.

Tableau 12 - Taux de mobilité retenus pour les logements à bas loyers par nombre de pièces

	Hypothèse basse	Hypothèse haute
1 pièce	15%	25%
2 pièces	13%	20%
3 pièces	11%	18%
4 pièces	9%	16%
5 pièces et +	6%	13%

Source - Estimations OLAP

Le calcul a été fait sur le parc des trois premiers déciles de 2004 avec les hypothèses simplificatrices suivantes :

- le taux est supposé constant dans le temps, en l'absence d'éléments permettant de le faire varier. Il est appliqué chaque année à la part du parc initial à bas loyer non encore reloué sur la période.
- le propriétaire est supposé relouer au prix du marché, soit au-dessus du plafond de 14 €/m². Tous les arrondissements affichaient en effet en moyenne un niveau supérieur à ce plafond lors des emménagements de 2003, même pour les trois pièces dont le loyer au m² est le plus faible. Cette hypothèse réductrice sera commentée ultérieurement.

L'espérance de vie du parc à bas loyer serait de trois ans (hypothèse haute) ou cinq ans (hypothèse basse). La disparition des trois quarts de ce parc serait effective au bout de 6,5 ans dans l'hypothèse haute et au

¹² Une cohorte est un ensemble d'individus (ici des logements) suivi dans le temps

delà de dix ans dans l'hypothèse basse. Il resterait à cette échéance environ 30 000 logements locatifs libres à bas loyer.

Tableau 13 - Part du parc à bas loyer de 2004 restant à bas loyer selon la mobilité

Échéance	Hypothèse basse	Hypothèse haute
1 an	88,2 %	80,6 %
2 ans	77,8 %	65,1 %
3 ans	68,7 %	52,7 %
4 ans	60,7 %	42,7 %
5 ans	53,7 %	34,6 %
6 ans	47,5 %	28,2 %
7 ans	42,1 %	22,9 %
8 ans	37,3 %	18,7 %
9 ans	33,1 %	15,2 %
10 ans	29,4 %	12,5 %

Source - Estimations OLAP

Cette lecture des résultats est à modérer en fonction de différentes considérations sur la définition des logements à bas loyer, la dispersion des loyers et le comportement des locataires et des propriétaires :

- il est probable que le marché contraindra certains propriétaires à relouer à un prix inférieur à 14 €/m² dans des quartiers peu cotés et pour certains logements (3 pièces, logements inconfortables),
- une part faible des propriétaires préfère relouer un peu en dessous du marché pour s'assurer un locataire stable et bon payeur,
- l'ICC peut connaître une période de plusieurs années de faible évolution, voire de stagnation, comme cela a été constaté sur la période 1994-1997,
- enfin, on ne peut exclure l'arrivée dans le parc de nouveaux logements locatifs (sorties de loi de 1948...) à des niveaux de loyer inférieurs au marché.

Il devrait donc exister à moyen terme un parc de logements à bas loyer plus important que ne le laisse prévoir la lecture brute du résultat des simulations.

• Le suivi des cohortes de logements à bas loyer

A partir de ses bases annuelles (1994 et 2004), l'OLAP a cherché à répondre aux deux questions suivantes :

- quel est le niveau de loyer en 2004 des logements à bas loyer de 1994 encore présents 10 ans après (cohorte 1994),
- et inversement, quel était le niveau de loyer en 1994 des logements à bas loyers de 2004 déjà présents dans la base il y a 10 ans (cohorte 2004) ?

Pour chaque année, l'étude porte sur les logements des trois premiers déciles.

Les deux cohortes représentent chacune 43 % des logements à bas loyer (part des logements des trois premiers déciles présents dans les deux bases à 10 ans d'intervalle). Ce taux correspond à une déperdition de 5-6 % par an, toutes causes de sortie confondues, ce qui est faible (à titre de comparaison, les panels ménages perdent 20 % de leurs sondés par an).

Au sein de la cohorte 1994, les logements présents aux deux dates sont restés à bas loyer pour 80 % d'entre eux en 2004, soit 35 % du parc initial. 10 % se sont rapprochés de la moyenne en restant en dessous (déciles 4 et 5 en 2004) et les 10 % restants sont passés au dessus de la moyenne (déciles 6 à 10 en 2004).

Les logements sortis du parc des bas loyers ont eu en 2004 des loyers supérieurs à la moyenne de l'ensemble du parc : 16,4 €/m² contre 15,6 €/m² mais inférieurs au niveau du reste du parc (17,6 €/m²).

Ce sont plutôt des logements plus grands que la moyenne, à la fois au sein de la cohorte (60 m² contre 56 m² pour les logements de la cohorte restés à bas loyer) et au sein du parc (8 m² de plus que la moyenne). Ce rattrapage s'est opéré en priorité lors des relocations intervenues au cours des dix ans. S'ils sortent de la catégorie bas loyers, les propriétaires adoptent directement un loyer au niveau du marché.

Les loyers de la cohorte 1994 ont augmenté de 43 % en dix ans, soit une hausse très proche de celle du parc à bas loyer (41 %). La hausse est de 30 % pour les logements restés à bas loyer et de 86 % pour les autres.

Les logements de la cohorte 2004 étaient à 71 % à bas loyer en 1994, 22 % étaient proches de la moyenne mais en dessous (déciles 4 et 5), les 7 % restant se situant au dessus de la moyenne (déciles 6 à 10). Les 29 % de logements devenus à bas loyer avaient en 1994 un loyer proche de la moyenne mais très inférieur au loyer moyen des déciles (4 à 10) auxquels ils appartenaient : 11,9 €/m² contre 14,1 €/m².

Tableau 14 - Loyer en 1994 de la cohorte 2004 et de l'ensemble du parc

	3 premiers déciles		Le reste		Total	
	ensemble	cohorte 2004	ensemble	cohorte 2004	ensemble	cohorte 2004
Surface	61	58	49	61	53	59
Loyer mensuel	506	471	692	730	636	548
Loyer au m ²	8,3	8,1	14,1	11,9	12,1	9,3

Source - OLAP 1994 et 2004

La cohorte 2004 a subi en 10 ans une augmentation moyenne de loyer au m² de 22 %, passant de 9,3 €/m² à 11,3 €/m², soit plus que l'ICC (17 %). Cette hausse a été de 30 % pour les logements restés à bas loyer et de 9 % pour les logements devenus bas loyer.

CONCLUSION

Le parc parisien des logements aux loyers les plus bas est diversifié et concerne une grande variété de locataires : ménages, jeunes travailleurs, étudiants.

Avec 235 000 logements dont 70 % de « logements SRU », le secteur social constitue la majeure partie de cette offre. Il convient d'ajouter à ce parc les logements à loyer réglementé du parc privé (loi de 1948 et conventionnés ANAH) et une fraction du parc privé à loyer libre (dont le loyer au m² est inférieur à 14 €/m²), soit environ 115 000 logements en 2004. En marge de ce parc « classique », les hôtels meublés, chambres de service et loges de concierge représentent quelques 35 000 logements, souvent de petite taille et inconfortables. Enfin les jeunes travailleurs et les étudiants disposent respectivement de 14 000 et 15 000 places à Paris, essentiellement sous forme de chambres.

Outre les structures spécifiques destinées aux jeunes travailleurs et aux étudiants (29 000 places), Paris compte donc environ 385 000 logements à bas loyer, soit un bon tiers des résidences principales.

Les logements à bas loyer du secteur libre ont des caractéristiques sensiblement différentes de celles de l'ensemble du parc locatif libre.

En 2004 ils sont plus grands que la moyenne (7 m² de plus) et abritent plus souvent des locataires anciens. Ce sont très rarement des logements récents. Ils sont par ailleurs plutôt situés dans l'est de la capitale et détenus plus souvent par des investisseurs institutionnels. A 11,7 €/m² en moyenne, leur loyer est inférieur de 25 % au loyer moyen de l'ensemble des locataires.

De profondes mutations ont affecté ce parc au cours de la dernière décennie.

Les logements sont un peu plus petits qu'il y a dix ans, avec plus de locataires récents. Ils sont aussi plus souvent situés dans les arrondissements de l'est de la capitale. Comme l'ensemble du parc privé, ils ont subi, de façon plus importante, le désengagement des investisseurs institutionnels. Mais surtout, leur loyer a augmenté plus fortement que celui de l'ensemble des logements entre 1994 et 2004 : 41 % contre 29 %.

Que peut-on dire de leur avenir à moyen terme ?

Les spécificités des logements à bas loyer sont de deux natures : physique (ils sont plus grands que la moyenne, localisés à l'est de la capitale, pour certains d'entre eux inconfortables) ou historique (locataires entrés à une période où les loyers étaient moins élevés, propriété des bailleurs institutionnels). Comme le souligne la moindre part des emménagés récents au sein du parc à bas loyer (8,5 % contre 20 % dans l'ensemble du parc), une partie importante de ces logements a vocation à être remise au niveau du marché lors d'un changement de locataire et perdra alors le caractère de bas loyer.

Il semble donc qu'en l'absence d'incitations (fiscales ou autres) en direction des bailleurs privés en vue de modérer les loyers ou d'augmentation significative de l'offre, le parc locatif libre à bas loyer ne pourra que se réduire dans les années à venir.