

**LES LOYERS D'HABITATION DU  
SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS  
L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

**Évolution en 2010  
Et niveau au 1<sup>er</sup> janvier 2011**



## DONNEES DE CADRAGE

### Champ géographique

Le parc locatif privé en Ile-de-France est rassemblé dans la zone centrale, particulièrement à Paris et en petite couronne. Sur la dernière décennie, il s'est réduit à Paris et s'est développé en petite et grande couronnes avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux incitations fiscales en faveur de l'investissement dans l'immobilier locatif.

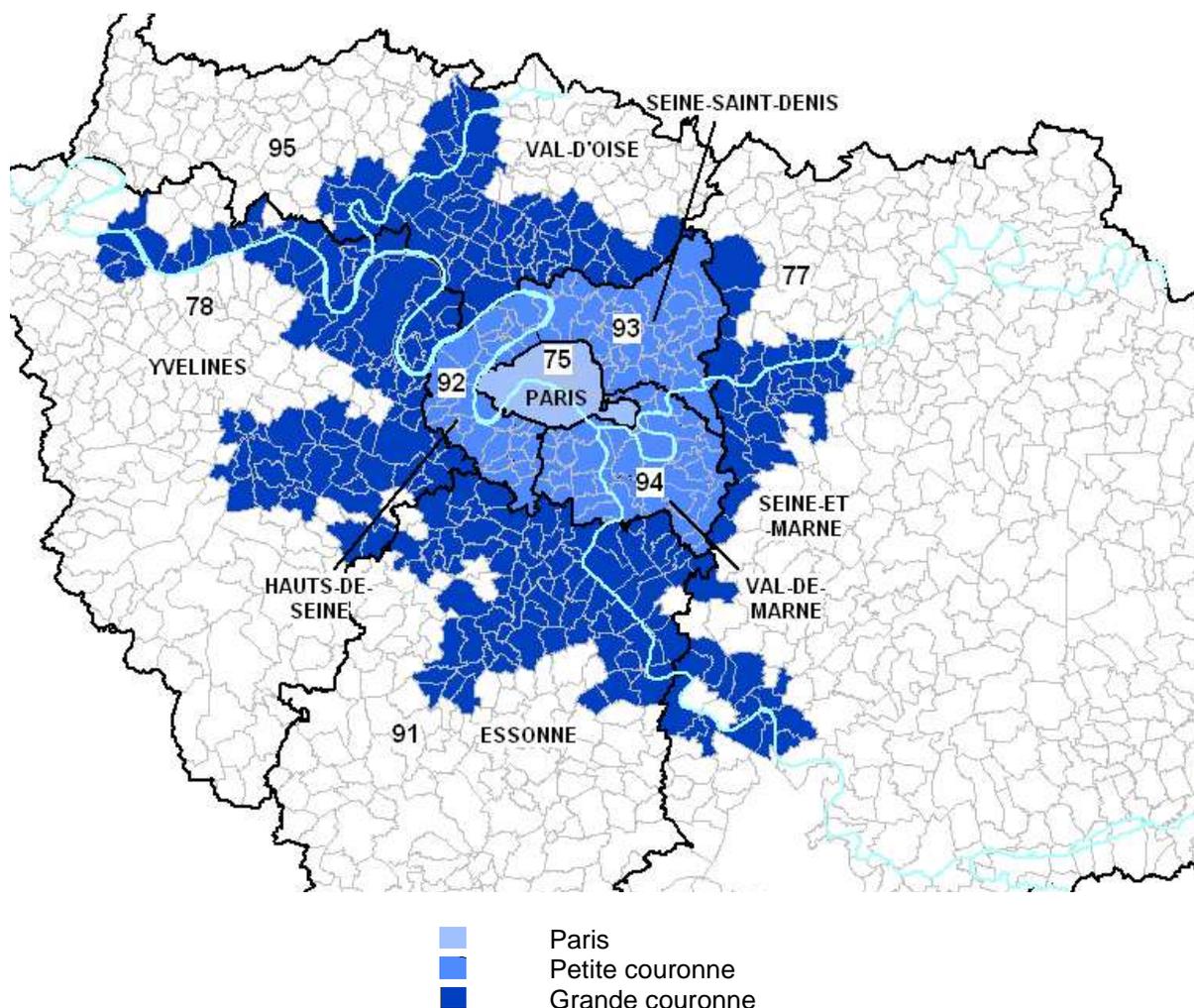
Depuis maintenant une décennie, l'OLAP observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999.

Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'OLAP était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France<sup>1</sup>.

La carte ci-dessous présente les limites de ce périmètre qui inclut la plupart des communes urbanisées de grande couronne.

<sup>1</sup> Toutes les communes des Hauts-de-Seine, les trois quarts des communes de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, onze communes des Yvelines, deux du Val-d'Oise et trois de l'Essonne.

### Agglomération parisienne (découpage en 3 zones)



## Importance du parc

L'OLAP estime le nombre de logements de son champ d'intervention à partir de sources externes comme le recensement de la population de l'INSEE ou ECLN (Enquête sur la Construction de Logements Neufs).

Cette estimation est indispensable pour le traitement statistique effectué sur les données brutes (cf méthodologie en annexe de cette partie).

En 2011, l'estimation a été actualisée avec les résultats du recensement rénové de 2007.

### Tableau n°1 :

#### Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2011

	Nombre de logements *	Part dans l'ensemble de l'agglomération (%)
PARIS	390 000	39,0
PETITE COURONNE	400 000	40,0
GRANDE COURONNE	210 000	21,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	1 000 000	100,0
<i>Par département</i>		
HAUTS-DE-SEINE	178 270	17,8
SEINE-SAINT-DENIS	110 245	11,0
VAL-DE-MARNE	111 485	11,2
SEINE-ET-MARNE	31 280	3,1
YVELINES	74 525	7,5
ESSONNE	56 195	5,6
VAL-D'OISE	48 000	4,8

\* Estimation OLAP

## Taille des logements et époque de construction

Les logements du secteur locatif privé sont plus petits au centre de l'agglomération que dans les quatre départements périphériques : leur superficie moyenne est ainsi de 50 m<sup>2</sup> à Paris, 53 m<sup>2</sup> en petite couronne et 61 m<sup>2</sup> en grande couronne.

En effet, le parc parisien est composé pour les deux tiers de petits logements (une ou deux pièces) alors que le parc locatif privé de petite mais surtout de grande couronne comporte plus de logements de taille moyenne ou de grands logements.

Pour les petits logements, à nombre de pièces égal, la superficie d'un logement est plus faible à Paris qu'en grande couronne ; mais pour les grands logements (quatre pièces ou plus), c'est à Paris qu'on trouve les plus grandes surfaces.

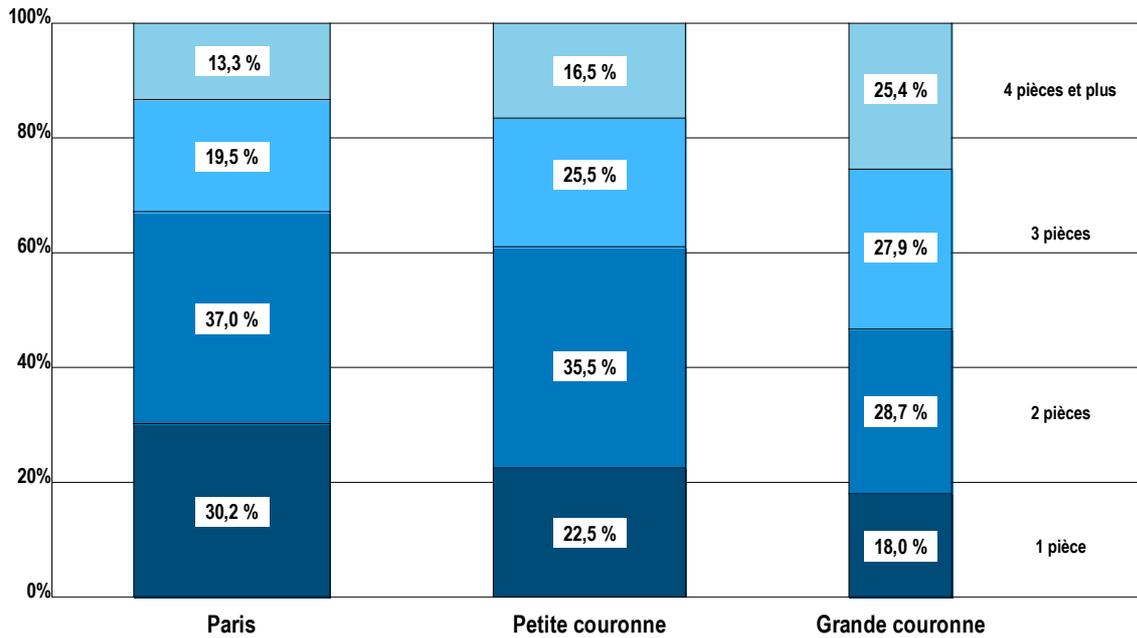
La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles.

Le parc locatif privé parisien date pour les deux tiers d'avant 1949, époque où les logements étaient plus exigus et les pièces d'eau plus rares, hormis dans les immeubles haussmanniens de haut standing.

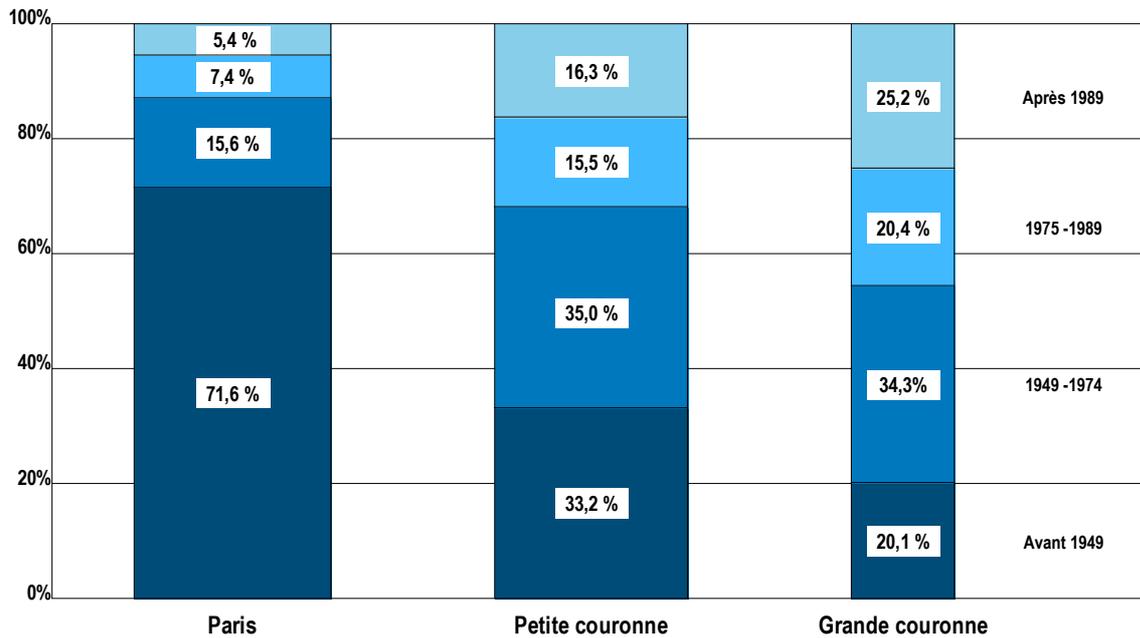
Les constructions des soixante dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal.

La taille des logements est aussi corrélée au type d'habitat. En grande couronne, où un logement locatif sur six est une maison (15,3 % du parc), 65 % des maisons en location ont 4 pièces et plus contre seulement 18 % des appartements.

**Graphique n° 1 : Structure du parc locatif privé selon le nombre de pièces**



**Graphique n° 2 : Répartition des logements selon l'époque de construction**



**Lecture des graphiques :**

Pour une meilleure visualisation de l'importance relative, en nombre de logements locatifs libres, des trois composantes de l'agglomération parisienne : Paris, petite couronne, grande couronne ; les graphiques présentent des aires proportionnelles au nombre de logements. Il apparaît en particulier que Paris compte près de deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

## PRINCIPALES TENDANCES

### 1,8 % de hausse moyenne en 2010

En 2010, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,2 % à Paris, de 1,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,3 % en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise), soit 1,8 % en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette évolution est de loin la plus faible depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique et avoisine celle de

l'indice des prix à la consommation<sup>2</sup> sur la même période (+ 1,6 %).

C'est encore dans la capitale que la hausse a été la plus forte, la banlieue enregistrant comme les années précédentes des évolutions plus modérées.

<sup>2</sup> Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2009 et décembre 2010

**Tableau n°2 :**  
**Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 1998**

En %	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Hausse annuelle (ensemble des loyers)</b>													
Paris	2,1	1,4	2,6	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5	4,3	3,5	3,3	2,2
Petite couronne*	2,0	1,2	2,2	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9	3,6	2,8	2,9	1,6
Grande couronne				3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1	2,5	1,9	1,3
Agglomération				3,9	4,9	3,8	4,1	4,6	3,2	3,8	3,1	2,9	1,8
<b>Contribution à la hausse d'ensemble</b>													
<b>• de l'indexation sur l'ICC /IRL***</b>													
Paris	1,3	0,2	0,7	1,5	2,4	1,5	2,0	2,9	1,5	1,9	1,1	1,3	0,2
Petite couronne*	1,3	0,2	0,6	1,5	2,3	1,5	1,9	2,8	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2
Grande couronne					1,4	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5	1,0	1,1	0,2
Agglomération					2,2	1,2	1,9	2,6	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2
<b>• des emménagements</b>													
Paris	0,6	0,9	1,7	2,2	2,3	2,1	1,8	1,7	1,5	1,8	1,8	1,5	1,8
Petite couronne*	0,4	0,7	1,3	2,0	2,2	1,6	1,5	1,1	1,0	1,4	1,3	1,3	1,2
Grande couronne				2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4	1,3	0,7	0,9
Agglomération				2,2	2,2	1,9	1,7	1,5	1,3	1,6	1,6	1,3	1,4
<b>Indices</b>													
<b>• ICC/IRL moyen**</b>	2,2	0,4	1,1	2,4	3,5	2,4	3,1	4,3	2,4	3,0	1,8	2,2	0,4
<b>• Indice des prix à la consommation***</b>	0,3	1,1	1,5	1,5	2,1	1,7	1,8	1,5	1,6	2,5	1,1	0,6	1,6
<b>Hausse liée à un changement de locataire (relocation)</b>													
Paris	1,8	3,4	6,5	10,3	11,2	9,9	8,1	7,5	6,9	8,3	8,3	7,5	8,3
Petite couronne*	0,7	2,7	5,2	8,2	9,1	7,4	6,5	4,5	4,8	5,2	5,2	5,2	4,2
Grande couronne					7,1	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0	5,1	2,5	3,3
Agglomération					9,5	8,3	6,9	5,7	5,9	6,4	6,4	5,5	5,7

\* 114 communes de proche banlieue jusqu'en 2000, les trois départements de la petite couronne depuis 2001

\*\* Indice du Coût de la Construction (ICC) puis de Référence des Loyers (IRL) depuis Janvier 2006 – hausses moyennes constatées auprès des locataires (augmentations indiciaires en cours de bail ou à l'occasion des reconductions de baux)

\*\*\* Évolution calculée entre deux mois de décembre consécutifs

## Composantes de la hausse

L'évolution globale des loyers est la somme des évolutions appliquées aux locataires en place, que leur bail soit en cours ou arrivé à échéance en 2010 et de celles intervenant lors des emménagements.

En rupture avec la situation qui prévalait depuis 2004 où la principale cause d'évolution des loyers était la progression enregistrée par ceux des locataires en place, la hausse globale de 2010 résulte pour les trois quarts de celle des loyers lors d'un emménagement, avec une hausse encore substantielle de loyer

pour les nouveaux emménagés conjuguée à une quasi stabilité de celui des locataires stables.

En 2010, le loyer des logements ayant changé de locataire a ainsi augmenté de 8,9 % à Paris et de 6,4 % sur l'ensemble de l'agglomération. Ces valeurs sont dans la plage des hausses constatées de 2007 à 2009 : respectivement 8,1 % - 9,5 % et 6,2 % - 7,4 %.

Pour les locataires stables, soit plus de trois locataires sur quatre, la hausse constatée est proche de celle de l'IRL, que le bail ait été renouvelé ou non en 2010.

**Tableau n°3 :**

### Evolution des loyers en 2010 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2010						2009 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement dans l'année	21,0	46	20,8	22,6	+ 8,9	1,8	19,0	+ 8,1	1,5
Expiration du bail dans l'année	19,0	51	18,6	18,7	+ 0,6	0,1	19,8	+ 2,4	0,5
Bail en cours	60,0	52	19,7	19,8	+ 0,5	0,3	61,2	+ 2,2	1,3
Ensemble	100,0	51	19,7	19,7	+ 2,2	2,2	100,0	+ 3,3	3,3
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement dans l'année	21,2	51	15,9	16,7	+ 5,4	1,2	19,8	+ 6,4	1,2
Expiration du bail dans l'année	18,1	54	14,2	14,3	+ 0,6	0,1	17,6	+ 2,2	0,4
Bail en cours	60,7	54	14,9	15,0	+ 0,5	0,3	62,6	+ 2,0	1,3
Ensemble	100,0	53	15,0	15,2	+ 1,6	1,6	100,0	+ 2,9	2,9
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement dans l'année	27,1	58	13,3	13,8	+ 3,4	0,9	27,1	+ 2,7	0,7
Expiration du bail dans l'année	15,8	65	12,0	12,0	+ 0,6	0,1	15,3	+ 1,7	0,2
Bail en cours	57,1	60	12,5	12,6	+ 0,5	0,3	57,6	+ 1,7	1,0
Ensemble	100,0	61	12,6	12,8	+ 1,3	1,3	100,0	+ 1,9	1,9
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement dans l'année	22,4	51	16,7	17,8	+ 6,4	1,4	21,0	+ 6,2	1,3
Expiration du bail dans l'année	18,0	55	15,4	15,5	+ 0,6	0,1	18,0	+ 2,2	0,4
Bail en cours	59,6	54	16,2	16,2	+ 0,5	0,3	61,0	+ 2,0	1,2
Ensemble	100,0	54	16,1	16,4	+ 1,8	1,8	100,0	+ 2,9	2,9

### 883 € de loyer mensuel moyen soit 16,4 €/m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> hors charges passe de 19,7 € au 1<sup>er</sup> janvier 2010 à 20,1 € au 1<sup>er</sup> janvier 2011 à Paris ; de 15,0 € à 15,2 € en petite couronne, et de 12,6 € à 12,8 € en grande couronne, soit 16,4 € en moyenne dans l'agglomération.

D'un montant de 883 € en moyenne dans l'agglomération, le loyer mensuel atteint

1 019 € à Paris en moyenne, 808 € en petite couronne et 774 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen de cette zone n'est ainsi inférieur que de 4 % à celui de petite couronne, mais pour une surface nettement plus grande (8 m<sup>2</sup> de plus). L'éloignement permet donc d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

## EMMÉNAGEMENTS EN 2010

### Le loyer de marché à 17,8 €/m<sup>2</sup> en moyenne

Le loyer des emménagés de 2010 (appelé aussi loyer de marché) est en moyenne de 17,8 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en

janvier 2011 contre 17,2 €/m<sup>2</sup> l'année précédente.

Le loyer des logements ayant connu un emménagement en 2010 atteint 22,6 €/m<sup>2</sup> à Paris, 16,7 €/m<sup>2</sup> en petite couronne, et 13,8 €/m<sup>2</sup> en grande couronne.

#### Tableau n° 4 :

#### Loyers moyens en janvier 2011 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite et en grande couronne

Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2011	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>PARIS</b>						
Emménagés en 2010	25,2	22,0	22,0	20,8	23,0	22,6
Emménagés depuis plus de 10 ans	19,7	16,6	15,9	15,7	15,6	16,4
Ensemble des logements	23,0	20,1	19,6	19,1	19,0	20,1
<b>PETITE COURONNE</b>						
Emménagés en 2010	19,7	16,9	15,3	15,8	18,3	16,7
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,1	13,3	12,4	11,5	14,2	13,0
Ensemble des logements	18,4	15,7	14,1	14,0	15,5	15,2
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Emménagés en 2010	18,5	14,7	12,8	12,0	13,2	13,8
Emménagés depuis plus de 10 ans	15,4	11,9	10,3	9,5	9,9	10,6
Ensemble des logements	17,4	14,0	12,1	11,3	12,1	12,8
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Emménagés en 2010	21,8	18,3	16,7	15,4	17,3	17,8
Emménagés depuis plus de 10 ans	17,8	14,5	13,2	12,6	13,7	13,9
Ensemble des logements	20,3	17,2	15,4	14,7	15,8	16,4

## Des hausses encore substantielles

Les logements disponibles pour les nouveaux emménagés sont :

- les logements remis sur le marché, suite au départ du locataire précédent (relocations),
- les logements « entrant dans le parc » qu'ils soient neufs ou anciens mis pour la première

fois en location, qui représentent 7 % de l'offre en 2010.

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer (écart entre le loyer du précédent locataire et celui du nouveau) de 5,7 % dans l'agglomération : 8,3 % à Paris, 4,2 % en petite couronne et 3,3 % en grande couronne.

**Tableau n°5 :**

**Relocations en 2010 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne**

	Relocations de l'année 2010					2009 (rappel)		2008 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Ancien loyer (€/m <sup>2</sup> )	Nouveau loyer (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
<b>PARIS</b>								
Baisse de loyer	9,4	51	23,1	21,9	- 5,2	8,3	- 10,4	6,3
Même loyer	8,7	38	22,7	22,7	0,0	6,9	0,0	10,3
Indexation IRL*	12,2	51	22,0	22,1	+ 0,6	27,1	+ 1,9	23,2
Autre hausse**	59,4	43	20,8	22,9	+ 10,4	50,4	+ 12,5	53,6
Travaux***	10,3	57	17,2	22,1	+ 28,5	7,3	+ 27,9	6,7
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>46</b>	<b>20,9</b>	<b>22,6</b>	<b>+ 8,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+7,5</b>	<b>100,0</b>
<b>PETITE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	15,6	50	16,6	15,9	- 4,6	9,3	- 4,5	9,9
Même loyer	10,0	50	17,1	17,1	0,0	8,7	0,0	8,3
Indexation IRL*	20,0	52	16,5	16,6	+ 0,6	30,3	+ 1,8	33,8
Autre hausse**	46,1	48	15,8	17,0	+ 7,8	46,1	+ 9,7	42,3
Travaux***	8,3	53	14,1	16,6	+ 18,1	5,6	+ 20,7	5,7
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>50</b>	<b>16,0</b>	<b>16,7</b>	<b>+ 4,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,2</b>	<b>100,0</b>
<b>GRANDE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	24,8	68	13,1	12,1	- 7,3	23,4	- 10,6	21,4
Même loyer	25,2	54	13,2	13,2	0,0	21,1	0,0	17,0
Indexation IRL*	7,2	69	14,2	14,3	+ 0,4	15,0	+ 1,3	13,5
Autre hausse**	37,9	53	13,6	15,3	+ 12,7	35,5	+13,1	44,5
Travaux***	4,9	54	12,9	15,5	+ 19,7	5,0	+ 14,0	3,6
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>58</b>	<b>13,4</b>	<b>13,8</b>	<b>+ 3,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>100,0</b>
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>								
Baisse de loyer	15,7	58	16,2	15,2	- 5,8	12,7	- 8,8	11,8
Même loyer	13,5	49	16,1	16,1	0,0	11,4	0,0	11,4
Indexation IRL*	13,8	54	17,8	17,9	+ 0,6	25,0	+ 1,8	24,4
Autre hausse**	48,9	47	17,3	19,0	+ 10,0	44,8	+ 11,7	46,9
Travaux***	8,1	55	15,4	19,1	+ 23,9	6,1	+ 22,9	5,5
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>50</b>	<b>16,9</b>	<b>17,8</b>	<b>+ 5,7</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,5</b>	<b>100,0</b>

\* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur

\*\* Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice et non justifiée par des travaux

\*\*\* Hors travaux d'entretien courant

Les relocations donnent lieu dans sept cas sur dix à une hausse de loyer. Limitée dans 20 % de ces cas à la variation de l'IRL, cette hausse atteint 23,9 % après des travaux importants dans le logement, soit dans 11 % des cas de

hausse, et 10 % dans les autres cas de hausse qui représentent près d'une relocation sur deux.

Les cas de stabilité ou de baisse des loyers sont en augmentation par rapport aux années précédentes dans les trois zones de l'agglomération.

Par ailleurs, comme les années précédentes, ils sont plus fréquents en grande couronne (une relocation sur deux) qu'en zone centrale (18 % à Paris et 26 % en petite couronne). Près d'un logement sur quatre reloué en grande couronne a ainsi vu son loyer baisser, de 7 % en moyenne.

Après avoir baissé de l'ordre de 10 % entre 2007 et 2008 dans chaque zone, la mobilité est restée à son niveau de 2008 en 2009, traduisant les difficultés des ménages à réaliser leur parcours résidentiel et à adapter leur logement aux différentes phases de leur cycle de vie (mise en couple, arrivée des enfants, accession à la propriété...). Elle s'est redressée en 2010 pour retrouver à Paris, à 21%, un niveau proche de la moyenne de la période 2001-2007. La petite couronne enregistre une évolution similaire avec un taux revenu à 21 % en 2010.

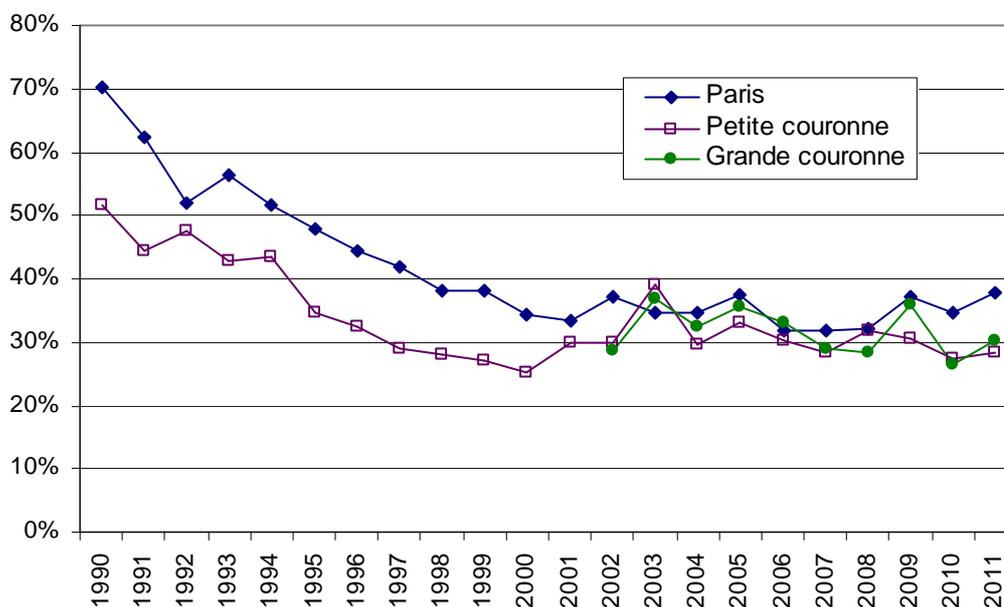
### Une dispersion selon l'ancienneté du locataire plus élevée à Paris qu'en banlieue

L'indicateur synthétique de dispersion utilisé ici est l'écart, en pourcentage, entre le loyer moyen des nouveaux emménagés et celui des locataires arrivés depuis plus de dix ans.

La très nette réduction de la dispersion constatée sur la décennie 1990-2000 a été suivie d'une période de stabilisation puis, de 2003 à 2007, d'une nouvelle orientation à la baisse induite notamment par la décélération de la hausse à l'occasion des relocations jusqu'en 2006.

Depuis, l'indicateur de dispersion est resté proche de 30 % en petite et grande couronne, mais est reparti à la hausse à Paris dès 2009 pour atteindre 38 % en 2011, signe de la tension persistante du marché locatif de la capitale.

Graphique n°3 : Dispersion des loyers au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année



**Tableau n°6 :**  
**Loyers des générations successives de locataires à Paris, en petite et en grande couronne**

€/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>PARIS</b>												
Emménagés récents*	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6
Ensemble des logements	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4
<b>PETITE COURONNE**</b>												
Emménagés récents*	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7
Ensemble des logements	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0
<b>GRANDE COURONNE</b>												
Emménagés récents*			9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8
Ensemble des logements			9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans			7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6

\* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année (n) des emménagés de l'année (n-1)

\*\* Jusqu'en 1999 : 114 communes de proche banlieue ; à compter de 2000, les trois départements de la petite couronne

## LOCATAIRES STABLES : BAUX EN COURS ET EXPIRATIONS

Comme les années précédentes, près de quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2010. Parmi ceux-ci, 23 % ont fait l'objet d'une reconduction ou d'un renouvellement de bail.

Que le bail ait été renouvelé ou non, la hausse de loyer est proche de l'évolution de l'IRL : + 0,5 % en moyenne pour les baux en cours et + 0,6 % pour ceux arrivés à expiration.

Les bailleurs ont moins utilisé l'indexation légale en 2010 que l'année précédente que ce soit pour les baux en cours (64 % contre 74 %) ou en cas de reconduction de bail (59 % contre 69 %). Les faibles valeurs de l'IRL sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2010 ont en effet conduit de nombreux bailleurs à renoncer à toute augmentation de loyer : la part des loyers stables a ainsi augmenté de 8 % pour les baux en cours et de 12 % pour les renouvellements.

C'est toujours en grande couronne que les cas de stabilité et de baisse sont les plus nombreux.

La procédure de renouvellement selon « l'article 17c » a concerné 1,9 % des baux arrivant à expiration en 2010 et 1,7 % des baux en cours (procédure initiée antérieurement à 2010 et dont l'étalement sur 3 ou 6 ans est en cours). Elle est surtout utilisée à Paris et reste le fait des bailleurs institutionnels.

Les hausses supérieures à l'indexation légale sont donc pour l'essentiel appliquées hors cadre réglementaire. Il faut toutefois tempérer ce constat car elles suivent dans de nombreux cas (chez les bailleurs personnes physiques essentiellement) une, voire plusieurs années de non augmentation du loyer. Il s'agit de fait dans ces cas d'un rattrapage autorisé par la loi.

Malgré les faibles valeurs de l'IRL de début d'année, la part des autres hausses est proche de celle constatée en 2009 : 11 % pour les renouvellements et 10 % pour les baux en cours.

**Tableau n°7 :**  
**Evolution en 2010 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année**

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c ***	Autre hausse	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	28,2	58,2	3,3	10,3	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	48	53	61	51	51
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	18,7	18,8	15,0	17,8	18,6
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	18,7	18,9	15,5	18,4	18,7
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,3	+ 3,3	+ 3,4	+ 0,6
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	21,9	64,4	1,5	12,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	56	60	52	54
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	13,6	14,5	15,2	13,9	14,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	13,6	14,5	15,7	14,4	14,3
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,3	+ 3,1	+ 3,5	+ 0,6
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	40,3	48,8	0,1	10,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	66	90	60	65
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	12,5	5,9	11,3	12,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	12,6	6,2	11,8	12,0
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,5	+ 4,9	+ 4,1	+ 0,6
<b>AGGLOMERATION</b>					
Effectif (%)	27,9	59,0	1,9	11,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	53	56	61	53	55
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	14,8	15,8	15,0	14,8	15,4
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	14,8	15,8	15,5	15,3	15,5
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,3	+ 3,3	+ 3,6	+ 0,6

\* Application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 avec hausse étalée sur trois ou six ans

**Tableau n°8 :**  
**Evolution en 2010 des loyers des logements dont le bail est en cours**

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c ***	Autre hausse	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	18,8	68,3	2,9	10,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	52	70	52	52
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	19,5	20,1	15,6	18,9	19,7
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	19,5	20,1	16,0	19,3	19,8
Evolution (%)	- 0,2	+ 0,3	+ 3,2	+ 2,5	+ 0,5
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	19,6	68,9	1,1	10,4	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	55	61	51	54
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	14,7	15,1	12,3	14,3	14,9
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	14,6	15,1	12,8	14,7	15,0
Evolution (%)	- 0,2	+ 0,4	+ 3,7	+ 2,7	+ 0,5
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	42,6	46,5	0,4	10,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	62	69	58	60
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	13,1	11,7	11,6	12,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	13,2	12,1	12,1	12,6
Evolution (%)	- 0,2	+ 0,5	+ 3,3	+ 3,9	+ 0,5
<b>AGGLOMERATION</b>					
Effectif (%)	23,9	64,2	1,7	10,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	53	55	67	53	54
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	15,0	16,7	14,6	15,4	16,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,0	16,8	15,1	15,8	16,2
Evolution (%)	- 0,2	+ 0,4	+ 3,3	+ 2,8	+ 0,5

\* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2008 (étalement de la hausse sur trois ou six ans)

\*\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là

\*\*\*Données peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon (les locataires enquêtés assimilant ce cas à une « autre hausse »)

## DETERMINANTS DU NIVEAU DES LOYERS

Différents paramètres (caractéristiques physiques du logement et de l'immeuble, environnement...) influent sur le niveau des loyers.

Ce paragraphe présente l'effet de la taille du logement et de sa localisation, de l'époque de construction, de l'ancienneté du locataire.

### Taille et distance au centre de l'agglomération

Les loyers au m<sup>2</sup> sont dégressifs selon la taille du logement et la distance au centre de l'agglomération.

#### **Des loyers au m<sup>2</sup> plus élevés pour les petits logements que pour les grands.**

La rotation étant plus fréquente dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer. Cela induit

un niveau de loyer au m<sup>2</sup> comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

On constate cependant que la rareté des grands logements dans les zones recherchées de l'agglomération génère des loyers au m<sup>2</sup> équivalents, voire plus élevés que ceux des logements de taille moyenne. Ainsi, à Paris comme en petite couronne en 2010, les 5 pièces et plus se sont loués plus cher au m<sup>2</sup> que les 3 et 4 pièces.

En grande couronne, les loyers au m<sup>2</sup> sont plus « classiquement » dégressifs quand on passe du studio au deux-pièces, puis du deux pièces au trois pièces et ainsi de suite.

**Tableau n°9 : Loyers moyens au 1<sup>er</sup> janvier 2011 selon la taille du logement**

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2010)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	30,2	37,0	19,4	13,0	0,4	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	42	64	110	121	51	50
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	601	844	1 255	2 091	2 646	1 019	994
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	23,0	20,1	19,6	19,0	21,8	20,1	19,7
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	22,5	34,3	23,9	12,8	6,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	63	88	87	53	53
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	519	679	884	1 267	1 309	808	796
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	18,4	15,7	14,0	14,4	15,1	15,2	14,9
<b>GRANDE COURONNE</b>							
Effectif (%)	17,6	27,1	24,5	15,5	15,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	45	64	88	92	61	61
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	504	629	770	989	1 129	774	769
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,5	14,0	12,1	11,2	12,3	12,8	12,7
<b>AGGLOMERATION</b>							
Effectif (%)	24,5	33,8	22,3	13,4	6,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	43	64	96	90	54	54
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	556	741	984	1 511	1 244	883	867
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	20,3	17,2	15,5	15,6	13,8	16,4	16,1

## Epoque de construction

Au sein de chaque zone de l'agglomération (Paris, petite et grande couronnes), les logements les moins chers au m<sup>2</sup> sont ceux de la période 1949-1974 et les plus chers sont les plus récents, construits après 1989, et les plus anciens (avant 1949).

La qualité des logements de la période 1949-1974 est généralement considérée comme inférieure à celle des périodes antérieure et ultérieures, expliquant un loyer inférieur.

La surcote des logements récents s'explique à la fois par un haut niveau d'équipement et de confort et, en grande couronne, par la prédominance des studios et deux-pièces,

pour lesquels le loyer au m<sup>2</sup> est plus élevé qu'en moyenne. La part des petits logements résulte notamment du succès des générations successives d'incitations fiscales à l'investissement locatif.

**Tableau n°10 :**  
**Écart par rapport au loyer au m<sup>2</sup> de la période 1949-1974 dans chaque zone**

En %	Avant 1949	Après 1989
<b>Paris</b>	+ 10 %	+ 16 %
<b>Petite couronne</b>	+ 15 %	+ 23 %
<b>Grande couronne</b>	+ 7 %	+ 8 %

**Tableau n°11 :**  
**Loyers selon l'époque de construction du logement**

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	71,6	15,6	7,4	5,4	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	51	52	57	51
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	1 018	945	1 045	1 214	1 019
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	20,3	18,5	20,1	21,5	20,1
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	33,2	35,0	15,5	16,3	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	48	56	56	56	53
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	758	771	837	961	808
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,9	13,9	15,0	17,1	15,2
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	20,1	34,3	20,4	25,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	62	61	57	61
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	814	761	773	759	774
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	13,2	12,3	12,7	13,3	12,8
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	45,4	27,3	13,4	13,9	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	56	57	57	54
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	923	807	862	922	883
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	18,3	14,4	15,2	16,3	16,4

## Ancienneté d'occupation

Dans l'agglomération parisienne, un locataire arrivé depuis plus de six ans, soit un peu plus d'un locataire sur quatre, bénéficie en moyenne d'une décote de loyer au m<sup>2</sup> de 18 % par rapport à un locataire arrivé en 2010.

Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 23 % à Paris, de 19 % en petite couronne et de 20 % en grande couronne.

Les deux raisons de cette décote sont :

- la hausse appliquée en cours de bail ou lors du renouvellement, inférieure à celle des

emménagements de l'année depuis de nombreuses années,

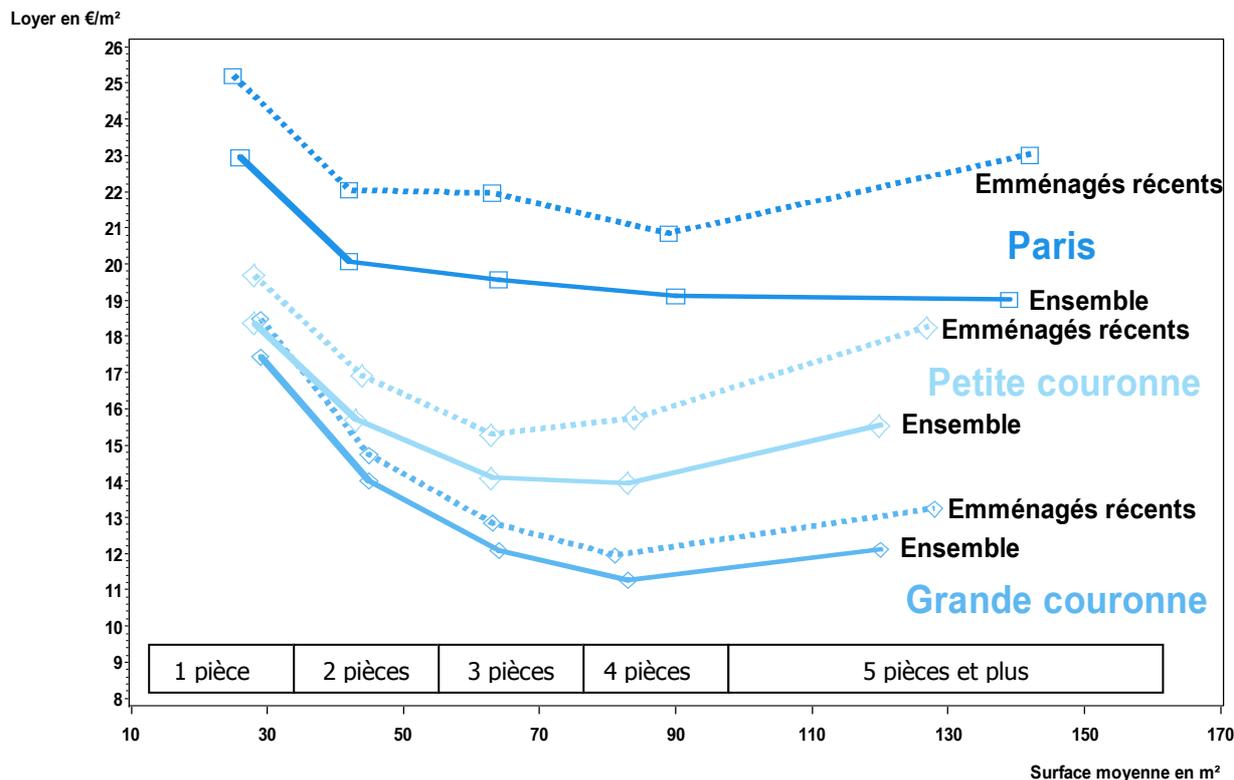
- dans une moindre mesure, la mobilité plus importante dans les petits logements qui entraîne l'augmentation mécanique de la taille

moyenne des logements des locataires les plus anciens et donc des loyers au m<sup>2</sup> moins élevés.

**Tableau n°12 : Loyers moyens selon l'année d'arrivée du locataire**

	Date d'arrivée du locataire				Ensemble
	Avant 2005	2005-2007	2008-2009	2010	
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	29,7	22,3	27,0	21,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	56	51	49	46	51
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	970	1 030	1 049	1 040	1 019
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,4	20,2	21,6	22,6	20,1
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	28,6	22,1	28,0	21,3	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	56	55	51	51	53
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	761	823	812	849	808
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	13,6	15,0	16,0	16,7	15,2
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	25,8	19,0	28,1	27,1	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	62	58	58	61
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	714	806	777	805	774
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	11,0	13,0	13,5	13,8	12,8
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	28,5	21,5	27,6	22,4	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	55	51	51	54
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	837	904	895	907	883
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	14,6	16,5	17,4	17,8	16,4

**Graphique n°4 : Loyers et surfaces moyens selon la zone et le nombre de pièces**



**Tableau n°13 :**  
**Loyer des locataires emménagés en 2010 selon la taille du logement**

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2010)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	35,4	36,6	18,8	8,8	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	25	42	63	108	NS	46	47
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	635	919	1 387	2 365	NS	1 040	1 022
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	25,2	22,0	21,9	21,9	NS	22,6	21,8
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	25,6	37,1	22,3	10,1	4,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	64	88	90	51	51
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	547	739	971	1 431	1 515	849	825
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	19,7	16,9	15,2	16,3	16,9	16,7	16,3
<b>GRANDE COURONNE</b>							
Effectif (%)	21,4	29,0	22,1	15,6	11,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	45	62	88	99	58	57
Loyer au 1/1/ 2011 (€)	529	664	787	1 043	1 361	805	763
Loyer au 1/1/ 2011 (€/m <sup>2</sup> )	18,5	14,7	12,6	11,8	13,8	13,8	13,4

NS = non significatif

## CONCLUSION

### La modération des loyers confirmée en 2010...

Avec + 1,8 % de hausse moyenne en 2010, les loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne ont enregistré pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive une hausse inférieure à celle de l'année précédente et de loin la plus faible de la décennie (de 2,9 % à 4,9 % annuellement de 2001 à 2009).

C'est toujours à Paris que la hausse globale moyenne est la plus élevée : 2,2 % contre 1,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et 1,3% en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise).

Ce « supplément de hausse » parisien résulte :  
 - pour partie à la fois de l'application plus systématique qu'en banlieue de l'indexation légale aux locataires stables (les cas de stabilité voire de baisse de loyer sont très fréquents en grande couronne), bien que ce phénomène ait peu joué en 2010 en raison des faibles valeurs de l'IRL, et de hausses plus élevées lors des emménagements (le taux de rotation étant plus faible dans la capitale, les bailleurs réajustent plus fortement le loyer au changement de locataire),

- pour partie d'une tension locative plus forte dans le centre de l'agglomération.

Début 2011, le loyer mensuel moyen est de 1 019 € à Paris pour 51 m<sup>2</sup> (20,1 €/m<sup>2</sup>), de 808 € en petite couronne pour 53 m<sup>2</sup> (15,2 €/m<sup>2</sup>) et de 774 € en grande couronne pour 61 m<sup>2</sup> (12,8 €/m<sup>2</sup>), soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, 883 € pour une surface de 54 m<sup>2</sup> (16,4 €/m<sup>2</sup>).

### ... mais sur un marché qui reste tendu

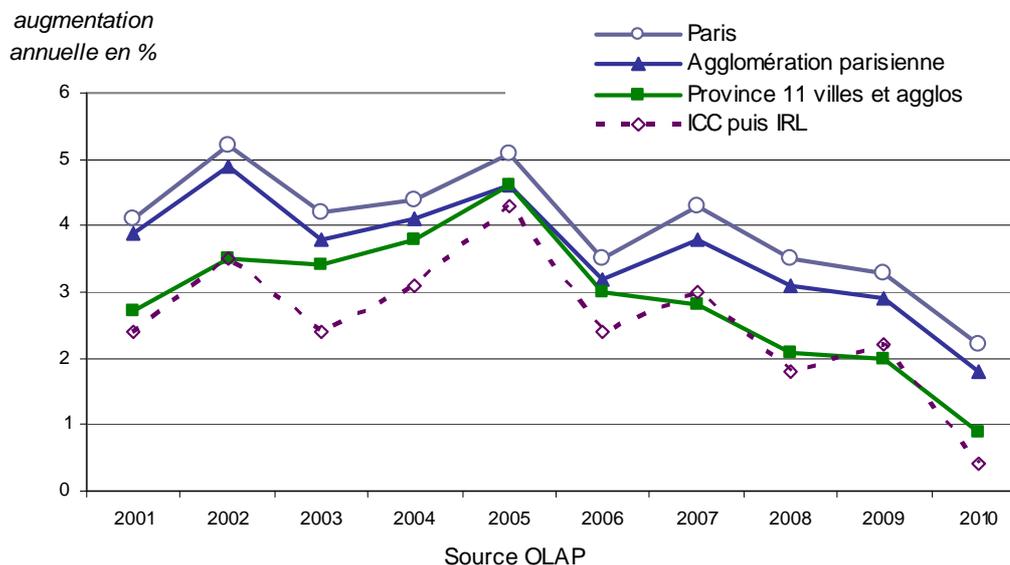
Cette évolution modérée des loyers est la résultante d'une quasi stabilité du loyer des locataires n'ayant pas déménagé et de la persistance de la tension locative dans la zone centrale se traduisant par des hausses encore substantielles lors des emménagements.

Cette réduction de la hausse globale par rapport à 2009 résulte exclusivement des variations comparées de l'IRL massivement utilisé pour les baux des locataires stables. Les très faibles variations de l'IRL en 2010 ont en effet conduit à une évolution moyenne pour ces locataires de 0,6 %. En revanche les hausses pratiquées lors des emménagements ont été du même ordre qu'en 2009, voire supérieures dans la capitale.

La hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement a ainsi été de 6,4 %

dans l'agglomération, avec une progression plus forte à Paris : + 8,9%.

**Graphique n°5 : Evolution des loyers depuis 2001**



Cette situation résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande, s'expliquant par :

#### Du côté de l'offre

##### Une érosion du parc ancien

- Les transactions, dont le volume a retrouvé en 2010 un niveau proche de celui d'avant la crise économique de 2008-2009 ont contribué comme les années précédentes à réduire le parc locatif privé, une part de ces ventes allant à la propriété occupante ou permettant l'accroissement du parc de logements SRU.
- Il est vraisemblable que la qualité des biens loués s'améliore en moyenne : les diagnostics obligatoires et la plus grande exigence des locataires quant à l'état intérieur du logement, entraînent le retrait du marché des biens les plus vétustes, dans l'attente d'éventuels travaux.

##### Un faible apport de la construction neuve

- Le nombre de logements neufs mis en location dans l'agglomération est insuffisant depuis de nombreuses années malgré le succès des dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif dans certaines localisations de banlieue.

#### Du côté de la demande

- L'attractivité de la région capitale reste forte pour les étudiants et les jeunes actifs en raison notamment de l'amélioration de la situation économique francilienne.
- Les nouveaux modes de vie des ménages (séparations, mises en couple plus tardives...) ainsi que l'allongement de l'espérance de vie augmentent le nombre de ménages dans des proportions très supérieures à l'accroissement de population correspondante et génèrent autant de besoins en logements.

#### Perspectives 2011

Pour 2011, alors que le climat conjoncturel francilien a continué à s'améliorer au premier semestre, le contexte économique très incertain aux niveaux mondial comme européen rend très hasardeux d'éventuels pronostics sur la fin de l'année.

Il est cependant possible de dégager quelques tendances du marché locatif privé.

## Du côté des volumes

### ***Une demande soutenue par l'activité...***

Poursuivant le redressement amorcé fin 2009, le climat conjoncturel francilien a continué à s'améliorer au 1<sup>er</sup> semestre de 2011 même si la baisse du taux chômage reste modeste au 2<sup>ème</sup> trimestre (-0,1 % par rapport au trimestre précédent). La région conserve l'un des taux de chômage les plus bas (8,1 % contre 9,1 % pour le taux national) et le parc locatif privé, principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Ile-de-France est fortement sollicité.

### ***dans un contexte de pénurie locative...***

Ce phénomène conjoncturel s'ajoute aux tendances de fond dans la redistribution géographique de l'offre :

- avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante ou le parc social SRU,
- et le maintien, voire l'augmentation du parc en banlieue et plus particulièrement en grande couronne.

### ***... un espoir d'accroissement de l'offre***

Les premiers effets des dispositions de la loi Scellier devraient se faire sentir dès le 2<sup>ème</sup> semestre 2011 mais leur impact ne sera significatif sur l'offre qu'à partir de 2012-2013. En revanche, la reprise de la hausse des prix, conjuguée à la future taxation des plus-values immobilières devrait inciter les bailleurs à arbitrer en faveur de la vente plutôt que la mise en location de leur bien.

## Du côté des prix

### ***Un IRL reparti à la hausse***

Les valeurs de l'IRL comprises entre 1,45 % et + 1,73 % sur les 3 premiers trimestres de 2011 vont mécaniquement conduire à une hausse moyenne des loyers des locataires stables comprise entre 1,5 et 2 %.

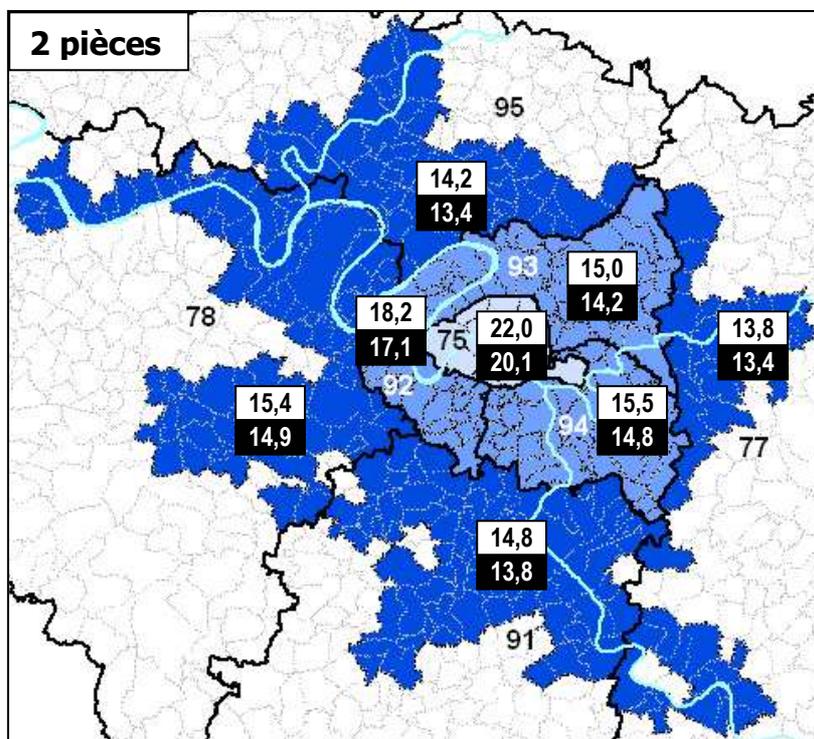
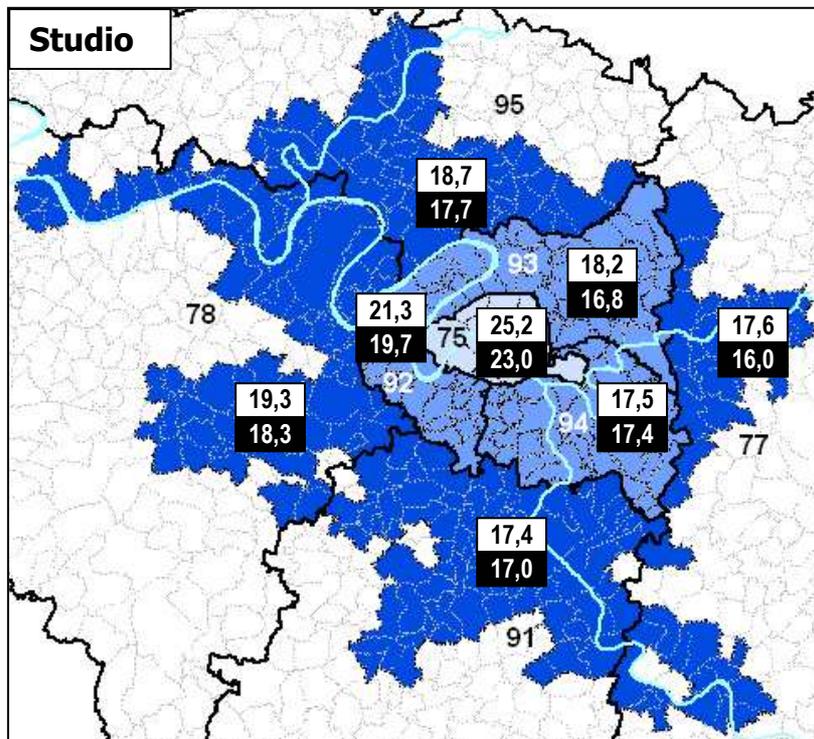
### ***Des loyers de marché en hausse***

Sur le front des loyers de marché, la pénurie de l'offre face à une demande qui reste importante devrait entraîner des relocations à des niveaux supérieurs à ceux de 2010. Mais les hausses potentielles vont être contrariées par la modeste progression du pouvoir d'achat des ménages, limitant les prétentions des propriétaires lors des emménagements.

Le marché de la location privée qui peine à se maintenir, voire se contracte depuis plusieurs années risque de rester durablement insuffisant, notamment dans la partie centrale de l'agglomération, pour satisfaire la demande.

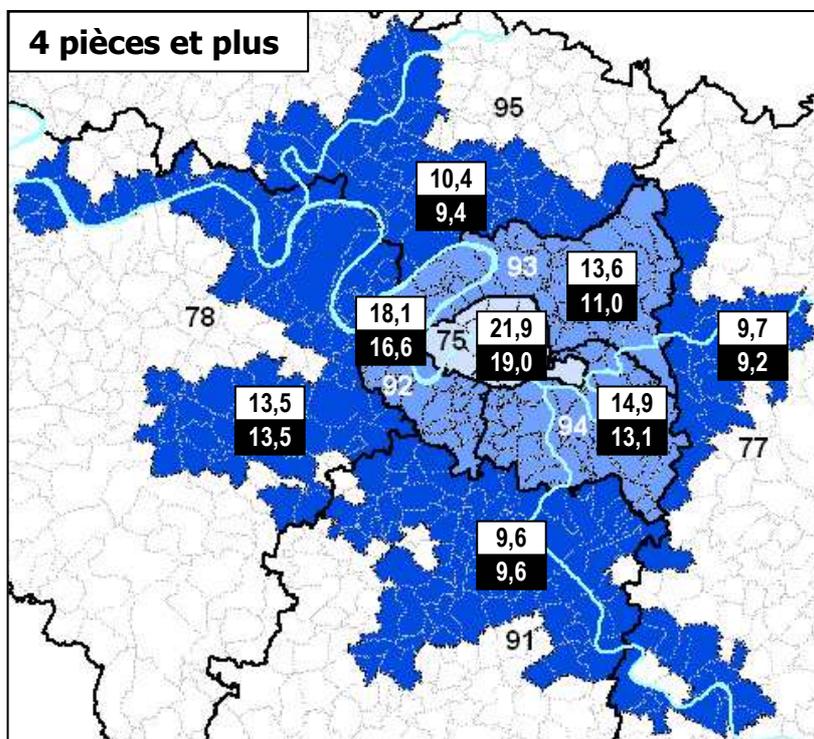
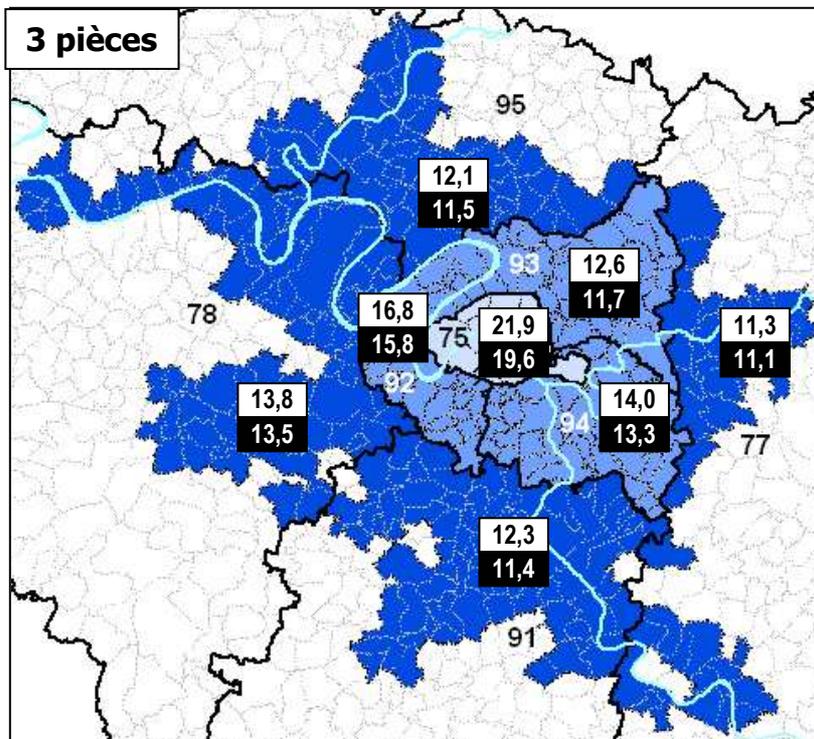
Dans ce contexte de pénurie, si le loyer des locataires stables très majoritairement indexé évoluera en 2011 à un rythme proche de celui de l'IRL soit vraisemblablement de l'ordre de 1,5 à 2 %, il est probable que les emménagements seront dans de nombreux cas l'occasion de hausses bien supérieures notamment dans la partie centrale de l'agglomération.

Les loyers des appartements au 1<sup>er</sup> janvier 2011...



<b>14,8</b>	Seuls locataires arrivés en 2010	Paris
<b>13,8</b>	Ensemble des locataires	Petite couronne
		Grande couronne dans l'agglomération

...par département et nombre de pièces



77 - Seine et Marne  
 78 - Yvelines  
 91 - Essonne  
 92 - Hauts-de-Seine

93 - Seine-Saint-Denis  
 94 - Val-de-Marne  
 95 - Val-d'Oise

**LES LOYERS D'HABITATION DU  
SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS  
L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

**ANNEXES**

## LOYERS MOYENS PAR DEPARTEMENT

*Une hiérarchie des loyers marquée du centre vers la périphérie et d'ouest en est*

**Tableau n° 14 :**

**Loyers moyens en 2010 par département et nombre de pièces**

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble Collectif		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	30,2	37,0	19,4	13,0	99,6	NS	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	26	42	64	110	50	NS	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	601	844	1 255	2 091	1 014	NS	1 019
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	23,0	20,1	19,6	19,0	20,1	NS	20,1
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	24,4	35,1	23,5	13,4	96,4	3,6	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	66	96	52	113	55
Loyer au 1/1/2011 (€)	551	751	1 035	1 591	887	2 012	927
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	19,7	17,1	15,8	16,6	16,9	17,9	17,0
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	20,5	34,1	23,7	11,8	90,1	9,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	42	60	79	48	73	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	473	594	703	868	631	979	666
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	16,8	14,2	11,7	11,0	13,0	13,4	13,1
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	21,5	33,5	24,6	12,8	92,4	7,6	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	43	62	83	51	85	53
Loyer au 1/1/2011 (€)	505	643	828	1 086	721	1 209	759
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,4	14,8	13,3	13,1	14,3	14,3	14,3
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	18,9	29,6	23,1	9,7	81,3	18,7	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	64	81	51	89	58
Loyer au 1/1/2011 (€)	457	598	717	743	617	935	676
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	16,0	13,4	11,1	9,2	12,1	10,6	11,7
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	17,8	26,4	24,3	17,8	86,3	13,7	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	46	64	95	58	104	64
Loyer au 1/1/2011 (€)	537	689	867	1 280	829	1 500	921
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	18,3	14,9	13,5	13,5	14,3	14,5	14,4
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	17,9	26,4	23,8	16,1	84,2	15,8	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	63	83	54	90	59
Loyer au 1/1/2011 (€)	493	602	721	790	648	997	704
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,0	13,8	11,4	9,6	12,1	11,1	11,9
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	16,1	27,5	26,3	15,0	84,9	15,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	62	86	54	80	58
Loyer au 1/1/2011 (€)	496	594	713	808	650	924	691
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,7	13,4	11,5	9,4	12,0	11,6	11,9

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m<sup>2</sup> les plus élevés sont à Paris (20,1 €/m<sup>2</sup>) et dans les Hauts-de-Seine (17,0 €/m<sup>2</sup>).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne et les Yvelines (14,3 et 14,4 €/m<sup>2</sup>).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (13,1 €/m<sup>2</sup>).

En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 11,7 et 11,9 €/m<sup>2</sup>).

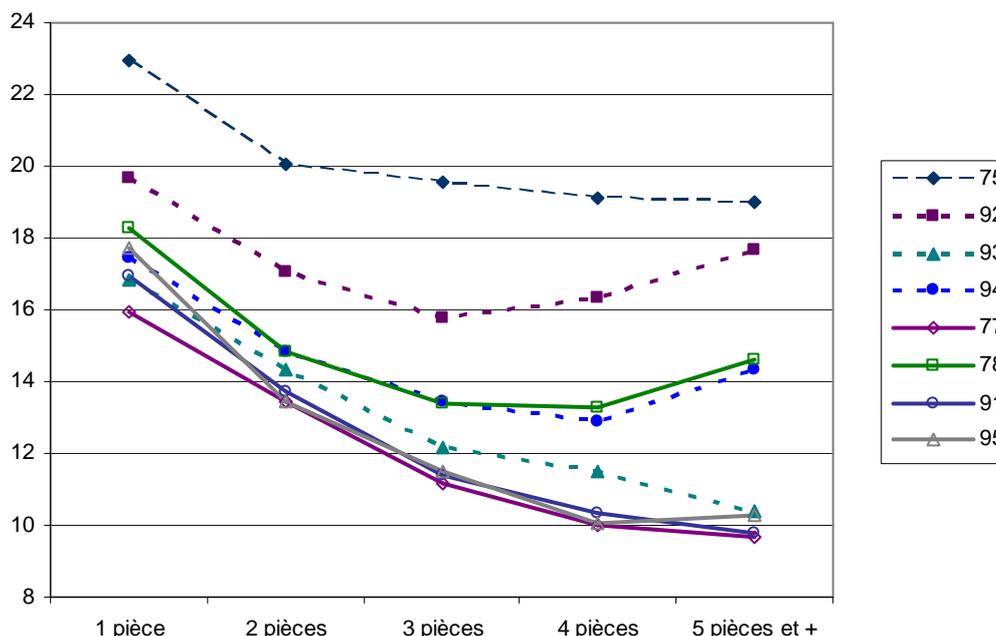
**Tableau n° 15 :**

**Loyers des nouveaux emménagés en 2010 par département et nombre de pièces**

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	35,4	36,6	18,8	8,8	99,6	NS	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	25	42	63	108	46	NS	46
Loyer au 1/1/2011 (€)	635	919	1 387	2 365	1 035	NS	1 040
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	25,2	22,0	22,0	21,9	22,6	NS	22,6
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	25,6	39,7	22,1	9,9	97,3	2,7	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	44	67	92	50	122	52
Loyer au 1/1/2011 (€)	587	805	1 119	1 668	906	2 304	944
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	21,3	18,2	16,8	18,1	18,9	18,2	18,2
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	26,3	35,5	20,3	10,7	92,8	7,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	42	60	79	46	53	47
Loyer au 1/1/2011 (€)	512	625	758	1 068	673	902	690
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	18,2	15,0	12,6	13,6	14,6	17,0	14,8
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	24,8	33,1	24,8	9,8	92,5	7,5	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	61	87	49	98	52
Loyer au 1/1/2011 (€)	495	682	851	1 293	742	1 464	796
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,5	15,5	14,0	14,9	15,2	14,9	15,2
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	21,3	32,0	22,0	7,4	82,7	17,3	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	44	63	85	48	84	54
Loyer au 1/1/2011 (€)	472	600	708	825	616	936	671
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,6	13,8	11,3	9,7	12,8	11,2	12,4
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	22,4	26,7	21,0	19,7	89,7	10,3	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	48	62	98	57	119	64
Loyer au 1/1/2011 (€)	557	739	859	1 320	849	2 128	980
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	19,3	15,4	13,8	13,5	14,8	17,9	15,4
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	19,6	26,2	23,7	17,4	86,9	13,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	42	62	77	52	98	58
Loyer au 1/1/2011 (€)	520	615	761	744	659	993	703
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	17,4	14,8	12,3	9,6	12,8	10,2	12,2
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	21,8	33,6	22,5	12,9	90,8	9,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	46	63	79	51	83	53
Loyer au 1/1/2011 (€)	531	649	760	829	674	1 038	707
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	18,7	14,2	12,1	10,4	13,3	12,5	13,2

NS = non significatif

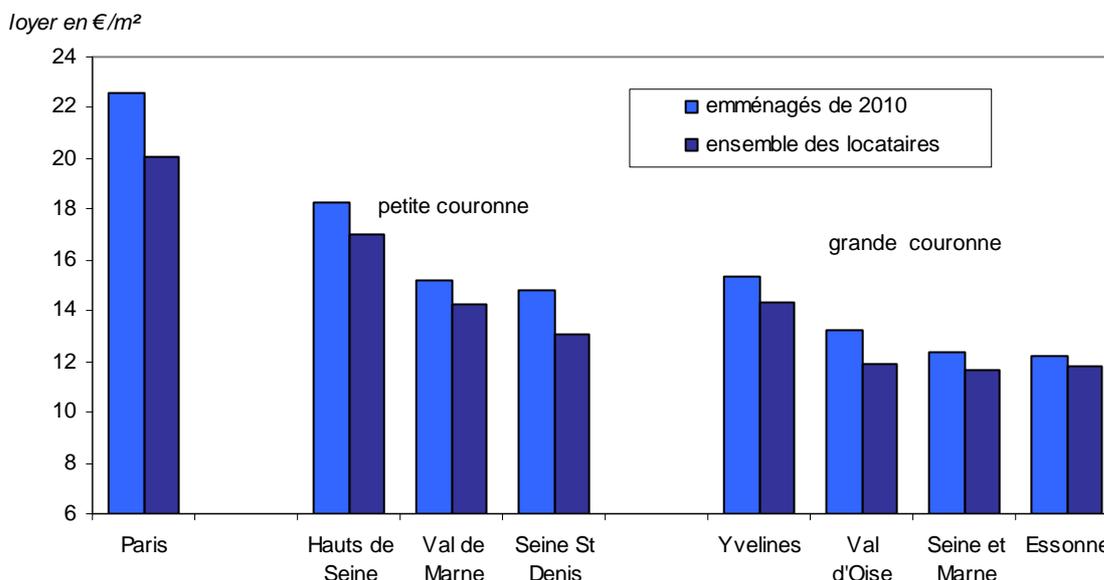
**Graphique n° 6 :**  
**Loyers en €/m<sup>2</sup> par département au 1<sup>er</sup> janvier 2011 - ensemble des locataires**



La hiérarchie des départements en fonction des loyers est la même pour l'ensemble des locataires et pour les seuls emménagés récents. La dispersion des loyers au m<sup>2</sup> est la

plus forte pour les grands logements compte tenu des prix notablement plus élevés qui y sont pratiqués à Paris et dans l'ouest de l'agglomération.

**Graphique n°7 :**  
**Loyer moyen et loyer des emménagés de 2010 par département au 1<sup>er</sup> janvier 2011**



Le loyer moyen au m<sup>2</sup> est de 72 % plus élevé à Paris que dans le département le moins cher de l'agglomération : la Seine-et-Marne. Au sein de la petite couronne, le département le plus cher, les Hauts-de-Seine, est 30 % au

dessus du meilleur marché, la Seine-Saint-Denis. La grande couronne offre un contraste moindre, les Yvelines se situant entre 20 et 23 % au-dessus des autres départements.

Les écarts sont évidemment plus accentués si les comparaisons sont effectuées entre zones moins hétérogènes que les départements (cf graphique 9).

Les loyers des petites surfaces et tout particulièrement des studios sont partout très élevés. En conséquence, pour les petits appartements, le coût de la pièce

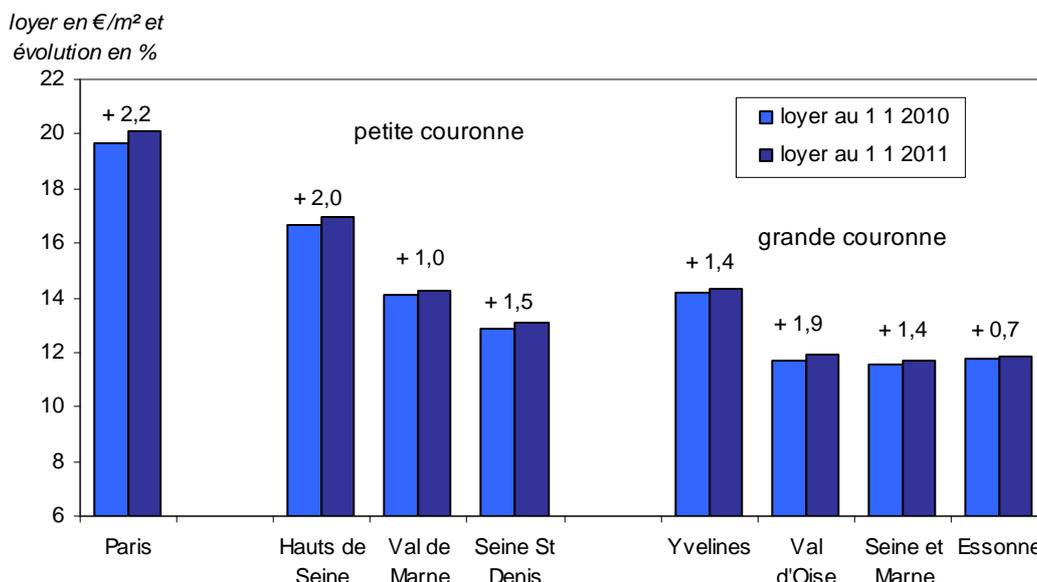
supplémentaire est plus élevé dans les deux départements les plus chers que dans les autres.

Ceci est vrai pour les locataires souhaitant déménager comme pour les primo locataires (décohabitation...).

**Tableau n°16 :**  
**Coût mensuel de la pièce supplémentaire pour un nouvel emménagé dans un appartement**

En €	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux-pièces au lieu d'un studio	+ 284	+ 218	+ 113	+ 187	+ 128	+ 182	+ 95	+ 118
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 468	+ 314	+ 133	+ 169	+ 108	+ 120	+ 146	+ 111

**Graphique n°8 : Loyer moyen par département de l'ensemble des logements**  
**Variation entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 1<sup>er</sup> janvier 2011**



A l'intérieur d'un même département on constate des différences de loyer significatives.

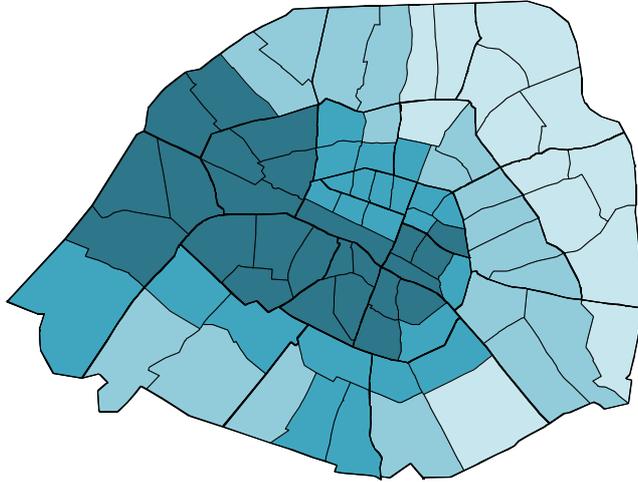
Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n°9 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

La partition retenue pour l'agglomération est le découpage en zones de prix habituellement

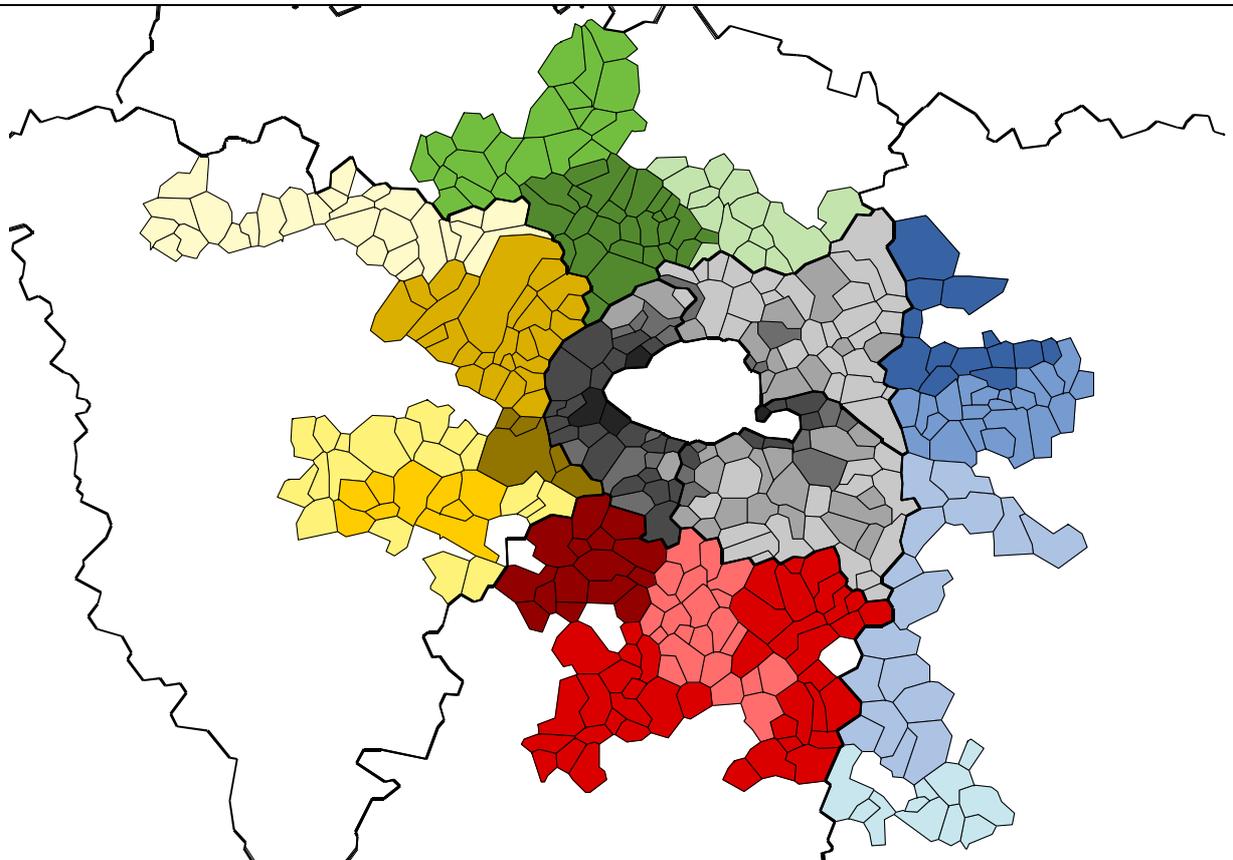
utilisé à l'OLAP, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne.

En grande couronne, le découpage regroupe des communes voisines selon leurs profils socio-économiques et leurs typologies urbaines. Les structures intercommunales sont également prises en compte.

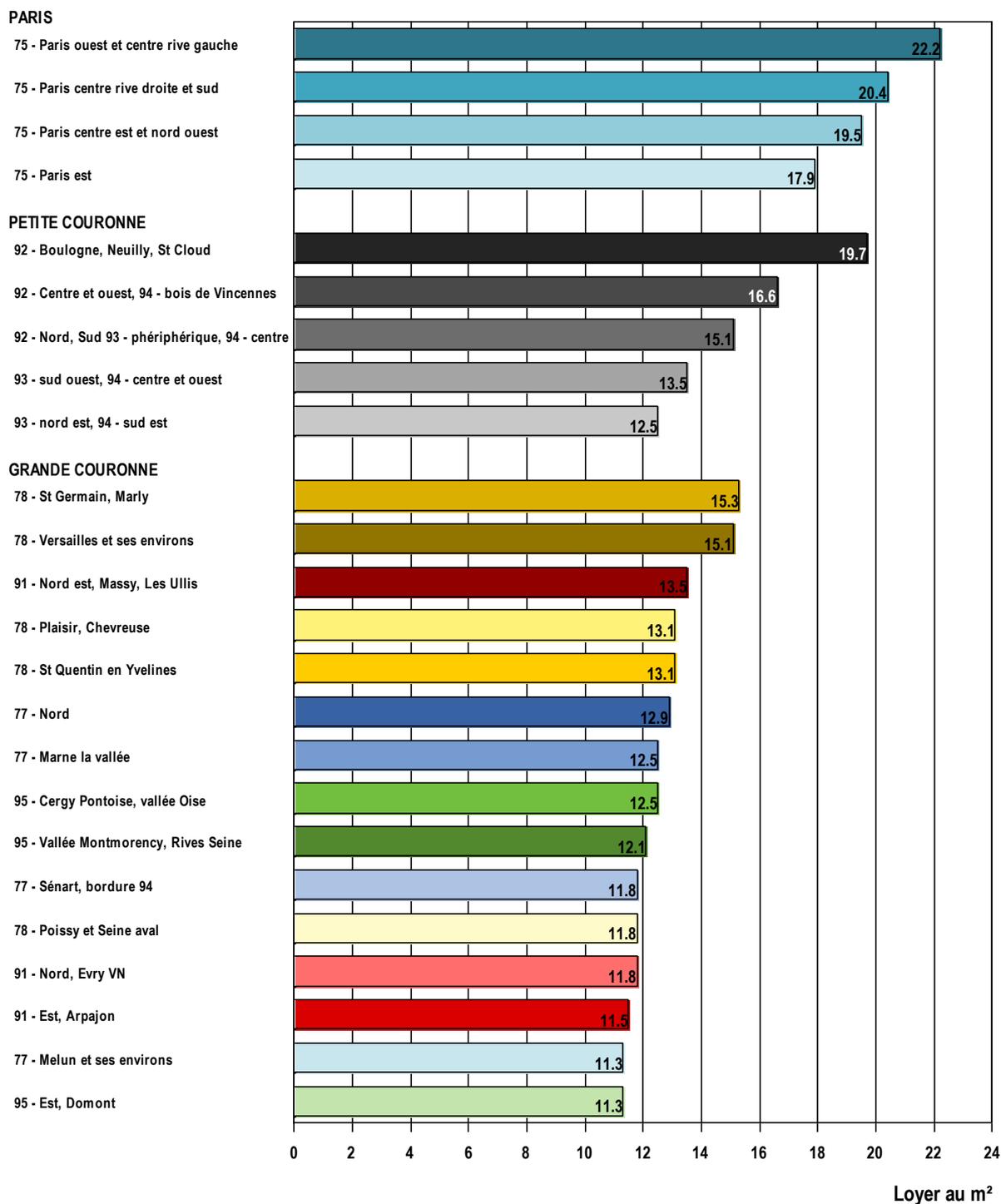
**Définition des zones à Paris**



**Définition des zones en petite et grande couronne**



**Graphique n°9 :**  
**Loyers moyens au m<sup>2</sup> des appartements au début 2011 dans l'agglomération parisienne**



A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont très marqués entre les arrondissements de l'est (18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>) et les quartiers de l'ouest et du centre.

Pour les deux départements de l'ouest parisien, les disparités sont grandes. Ainsi les loyers dans certaines communes des Hauts-de-Seine se situent à des niveaux proches de

ceux de quartiers parisiens cotés (9<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>) loin devant les niveaux constatés dans le reste du département.

De même les zones de Versailles et Saint-Germain-en-Laye sont environ 30 % plus chères que la zone la moins cotée des Yvelines.

**Tableau n°17 :  
Loyer moyen par arrondissement à Paris - ensemble des locataires**

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m <sup>2</sup>	22,3	22,6	23,8	23,4	22,2	20,4	19,0	19,9	18,5
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m <sup>2</sup>	19,4	19,6	20,5	20,7	20,7	18,3	17,8	18,0	20,1

Globalement on observe donc un écart de 30 % entre le bassin le plus cher des Yvelines et le meilleur marché, alors que dans les autres départements de grande couronne, la dispersion des loyers selon un maillage géographique analogue est moindre (14 % en Seine-et-Marne, 17 % dans l'Essonne et 11 % dans le Val-d'Oise).

**Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène.**

La part de logements individuels, marginale à Paris, représente en grande couronne 15 % du parc, contre 6,5 % en petite couronne.

Les maisons individuelles de la grande couronne sont un peu plus grandes mais se louent en moyenne moins cher qu'en petite couronne.

Sur l'ensemble du parc de l'agglomération parisienne, l'habitat locatif individuel présente des caractéristiques très hétérogènes, on y trouve aussi bien des petites maisons de ville de trois pièces que des maisons récentes de cinq ou six pièces avec un jardin. C'est pourquoi le loyer moyen des maisons individuelles locatives est peu significatif, il recouvre des réalités très différentes.

Dans les Hauts-de-Seine, 78 % des maisons sont louées plus de 1 300 € par mois. Mais il s'agit là d'un marché haut de gamme avec des maisons de taille importante (128 m<sup>2</sup> en moyenne). A l'inverse, dans les quatre départements dits « bon marché » de l'agglomération, entre 50 et 60 % des maisons se louent moins de 1000 €. Les Yvelines et le Val-de-Marne sont dans une position intermédiaire.

**Tableau n°18 :**  
**Répartition des loyers mensuels des maisons individuelles dans l'agglomération parisienne (petite et grande couronne)**

	Maisons individuelles				
	Inférieur à 700 €	De 700 à moins de 1 000 €	De 1 000 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>					
Effectif (%)	3	14	5	78	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	63	49	84	128	113
Loyer moyen (en €)	593	863	1 090	2 326	2 012
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>					
Effectif (%)	17	41	32	10	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	40	62	93	109	73
Loyer moyen (en €)	579	887	1 157	1 453	979
<b>VAL-DE-MARNE</b>					
Effectif (%)	11	24	28	37	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	53	62	80	112	85
Loyer moyen (en €)	553	844	1 170	1 666	1 209
<b>TOTAL PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	11	29	24	36	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	46	60	87	120	87
Loyer moyen (en €)	571	872	1 159	1 998	1 309
<b>SEINE-ET-MARNE</b>					
Effectif (%)	21	33	36	10	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	59	84	98	133	89
Loyer moyen (en €)	554	848	1 096	1 453	935
<b>YVELINES</b>					
Effectif (%)	15	24	18	43	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	57	75	88	143	104
Loyer moyen (en €)	509	850	1 148	2 365	1 500
<b>ESSONNE</b>					
Effectif (%)	25	26	30	19	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	50	82	99	141	90
Loyer moyen (en €)	516	861	1 135	1 594	997
<b>VAL-D'OISE</b>					
Effectif (%)	28	31	21	20	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	56	73	98	104	80
Loyer moyen (en €)	533	831	1 101	1 442	924
<b>TOTAL GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	22	28	25	25	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	55	78	96	135	92
Loyer moyen (en €)	526	847	1 121	1 978	1 129

## LOYERS MOYENS SELON LA TAILLE DU LOGEMENT ET L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DU LOCATAIRE

**Tableau n° 19 :**

**Loyers moyens à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2011 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire**

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>2010</b>						
Effectif	29 004	30 002	15 567	4 704	2 727	82 004
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	25	42	63	89	142	46
Loyer au 1/1/2011 en €	635	919	1 384	1 859	3 277	1 040
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	25,2	22,0	22,0	20,8	23,0	22,6
Hausse (%)	7,7	8,0	8,7	12,4	11,5	8,9
<b>2008 et 2009</b>						
Effectif	33 557	40 508	19 626	6 957	4 466	105 114
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	42	64	88	147	49
Loyer au 1/1/2011 en €	610	896	1 345	1 887	3 136	1 049
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	23,7	21,2	21,0	21,4	21,3	21,6
Hausse (%)	0,5	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4
<b>2005 à 2007</b>						
Effectif	25 127	34 342	16 486	6 002	4 945	86 902
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	43	66	91	138	51
Loyer au 1/1/2011 en €	598	846	1 301	1 859	2 598	1 030
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	22,7	19,8	19,7	20,5	18,8	20,2
Hausse (%)	0,4	0,5	0,3	0,3	0,4	0,4
<b>2001 à 2004</b>						
Effectif	9 381	15 374	7 341	2 856	2 397	37 349
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	42	62	94	133	52
Loyer au 1/1/2011 en €	603	793	1 194	1 828	2 717	1 027
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	21,9	19,1	19,1	19,4	20,4	19,7
Hausse (%)	0,3	0,5	0,2	0,3	0,8	0,4
<b>Avant 2001</b>						
Effectif	20 683	24 019	16 989	9 576	7 373	78 640
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	42	64	90	136	57
Loyer au 1/1/2011 en €	540	692	1 015	1 408	2 127	944
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	19,7	16,6	15,9	15,7	15,6	16,4
Hausse (%)	1,5	0,9	0,7	1,2	1,1	1,0
<b>Ensemble</b>						
Effectif	117 752	144 245	76 009	30 095	21 908	390 009
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	42	64	90	139	51
Loyer au 1/1/2011 en €	601	844	1 255	1 719	2 647	1 019
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	23,0	20,1	19,6	19,1	19,0	20,1
Hausse (%)	2,4	2,1	2,2	2,4	2,2	2,2

**Tableau n°20 :**  
**Loyers moyens en petite couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2011 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire**

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>2010</b>						
Effectif	21 747	32 246	19 781	8 750	2 497	85 021
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	63	84	127	51
Loyer au 1/1/2011 en €	547	738	966	1 328	2 316	849
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	19,7	16,9	15,3	15,8	18,3	16,7
Hausse (%)	3,6	5,7	6,4	5,1	5,2	5,4
<b>2008 et 2009</b>						
Effectif	27 180	42 619	26 903	10 061	5 187	111 950
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	42	62	84	118	51
Loyer au 1/1/2011 en €	525	694	922	1 256	1 855	812
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	18,9	16,4	14,8	14,9	15,8	16,0
Hausse (%)	0,5	0,6	0,3	0,7	0,4	0,5
<b>2005 à 2007</b>						
Effectif	19 404	31 151	21 182	12 378	4 370	88 485
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	44	64	83	125	55
Loyer au 1/1/2011 en €	529	688	895	1 152	1 815	823
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	18,3	15,6	14,1	13,9	14,5	15,0
Hausse (%)	0,4	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4
<b>2001 à 2004</b>						
Effectif	8 664	14 736	13 316	7 406	2 257	46 379
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	63	83	117	56
Loyer au 1/1/2011 en €	479	631	851	1 113	1 902	805
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	17,0	14,8	13,6	13,5	16,3	14,5
Hausse (%)	0,7	0,4	0,7	0,5	0,5	0,5
<b>Avant 2001</b>						
Effectif	12 999	21 226	20 863	9 059	4 017	68 164
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	44	64	81	114	56
Loyer au 1/1/2011 en €	470	583	790	929	1 611	731
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	16,1	13,3	12,4	11,5	14,2	13,0
Hausse (%)	0,5	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
<b>Ensemble</b>						
Effectif	89 994	141 978	102 045	47 654	18 328	399 999
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	63	83	120	53
Loyer au 1/1/2011 en €	519	680	889	1 158	1 861	808
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	18,4	15,7	14,1	14,0	15,5	15,2
Hausse (%)	1,3	1,8	1,7	1,5	1,3	1,6

**Tableau n°21 :**  
**Loyers moyens en grande couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2011 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire**

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>2010</b>						
Effectif	12 249	17 151	13 825	8 835	4 941	57 001
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	45	63	81	128	58
Loyer au 1/1/2011 en €	528	662	805	967	1 691	805
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	18,5	14,7	12,8	12,0	13,2	13,8
Hausse (%)	5,3	5,5	2,7	1,2	2,3	3,4
<b>2008 et 2009</b>						
Effectif	11 412	18 783	16 717	7 339	4 734	58 985
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	44	64	84	117	58
Loyer au 1/1/2011 en €	505	636	796	988	1 605	777
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	17,5	14,5	12,4	11,8	13,7	13,5
Hausse (%)	0,6	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4
<b>2005 à 2007</b>						
Effectif	6 457	10 986	12 880	6 371	3 273	39 967
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	45	64	85	131	62
Loyer au 1/1/2011 en €	503	629	807	1 004	1 613	806
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	17,5	14,0	12,5	11,8	12,3	13,0
Hausse (%)	0,4	0,8	0,8	0,3	0,8	0,7
<b>2001 à 2004</b>						
Effectif	2 501	5 079	4 767	3 324	2 023	17 694
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	46	66	81	112	63
Loyer au 1/1/2011 en €	466	612	766	905	1 171	752
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	16,2	13,3	11,6	11,2	10,5	11,9
Hausse (%)	0,9	0,7	0,8	0,5	0,5	0,6
<b>Avant 2001</b>						
Effectif	5 081	8 355	10 311	7 259	5 343	36 349
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	45	64	84	111	66
Loyer au 1/1/2011 en €	454	541	655	800	1 100	695
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	15,4	11,9	10,3	9,5	9,9	10,6
Hausse (%)	0,5	0,8	0,6	0,6	0,5	0,6
<b>Ensemble</b>						
Effectif	37 700	60 354	58 500	33 128	20 314	209 996
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	45	64	83	120	61
Loyer au 1/1/2011 en €	503	627	773	936	1 451	774
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2011 en €	17,4	14,0	12,1	11,3	12,1	12,8
Hausse (%)	2,1	2,0	1,1	0,6	1,0	1,3

## MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ

Dans ce paragraphe, le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2011 : on suppose pour cela que tous les emménagés de chaque année restent dans leur logement et que leur loyer a subi annuellement l'indexation légale (ICC puis IRL). On obtient ainsi le loyer qu'auraient probablement payé ces locataires début 2011 si aucun n'avait déménagé.

Ce calcul permet de comparer (début 2011) le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché actuel.

En période de tension et sous réserve d'effets de structure (négligeables sur de larges périmètres d'observation), le loyer d'une génération d'emménagés est plus élevé que le loyer actualisé de la génération précédente : 1992, 2000, 2001... En période d'accalmie au contraire, on constate des loyers inférieurs : 1995, 1996...

Il apparaît dans la 1<sup>ère</sup> partie de la période étudiée un cycle assez marqué, avec un retard d'un an pour la petite couronne par rapport à Paris : une phase de baisse de 1993-1994 à 1998 suivie d'une phase de hausse de 1999 à 2001-2002. Après trois années de stabilisation voire de légère baisse, les loyers sont repartis à la hausse dès 2006.

Selon cette approche, en 20 ans, le loyer de marché a augmenté, de 23 % à Paris et de 18 % en petite couronne. Malgré des fluctuations annuelles importantes, l'écart entre Paris et la petite couronne tend à se creuser depuis 2005 pour atteindre 35 % en 2010.

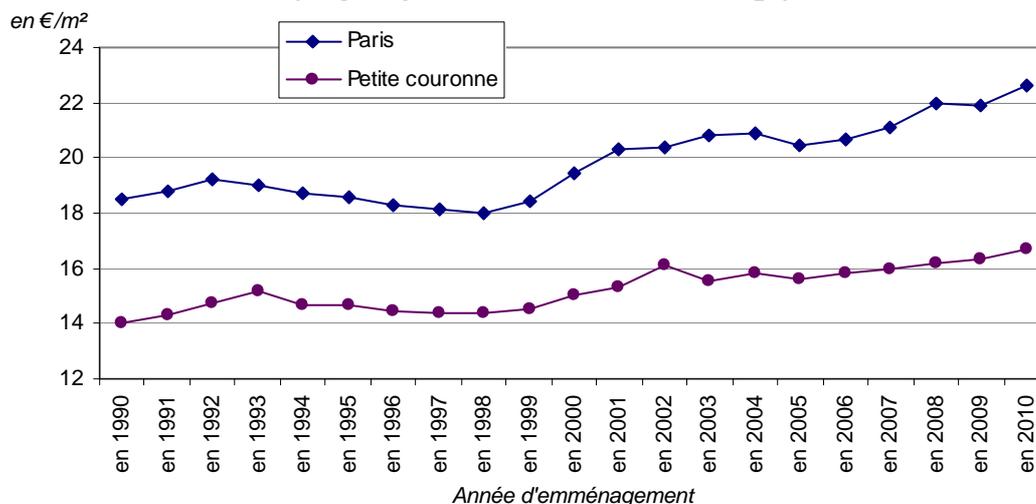
A titre indicatif, sur la même période, la progression du pouvoir d'achat ajusté<sup>3</sup> national par unité de consommation est de 23 %.

Ce résultat montre que les revenus locatifs hors indexation légale ont évolué à Paris comme le pouvoir d'achat moyen des ménages français.

Il dissimule la réalité de l'augmentation du taux d'effort des ménages locataires ou dépense logement (comme le soulignent les enquêtes logements successives de l'INSEE). En effet, outre le différentiel d'évolution sur 20 ans entre l'indice des prix d'une part (+ 38 %) et l'indice des loyers (+ 48 %) la progression du pouvoir d'achat des seuls ménages locataires d'Ile-de-France n'a pas nécessairement atteint 23 %, et par ailleurs, la taille moyenne des ménages (donc le nombre d'unités de consommation) baisse tendanciellement sur longue période : augmentation de la part des personnes seules et des familles monoparentales notamment.

<sup>3</sup> Source INSEE – Comptes nationaux  
Revenu disponible brut par unité de consommation complété par les transferts sociaux en nature

**Graphique n°10 : Loyer début 2011 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé)**



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2011 des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2011 des emménagés de 2010

## MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'OLAP a effectué en début d'année, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, dans le secteur locatif privé libre (hors loi de 1948 et hors meublés) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone.

Les 13 284 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 390 000 logements à Paris, 400 000 logements en petite couronne et 210 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/75<sup>e</sup>.

Pour mémoire, jusqu'en 2000, le champ d'observation de l'OLAP se limitait à Paris et 114 communes de banlieue.

L'échantillon représente tous les types de parc, tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques (surface, ancienneté, confort) que de celui du type de propriétaire et de gestionnaire. Ce parc est diversifié puisqu'il compte près de 15 % de logements détenus par des personnes morales, le reste étant la propriété de personnes physiques qui en assurent elles-mêmes la gestion ou la confient à des administrateurs de biens.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de cette année est celui d'une enquête sur panel, dite « enquête-retour ». L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente et au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'enquête, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

Les résultats obtenus découlent de l'extrapolation à l'ensemble du parc des constatations faites à l'occasion de ce sondage, soit, pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, un parc locatif privé de près d'un million de logements.

### **Le principe de l'enquête-retour**

L'OLAP utilise le même principe d'enquête-retour sur panel depuis plus de vingt ans afin de mesurer l'évolution annuelle des loyers sur un échantillon stable, par comparaison des niveaux de loyer d'un ensemble de logements au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours par rapport au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente.

En pratique, l'échantillon de l'enquête-retour de l'année précédente est réutilisé pour l'année en cours en l'actualisant à partir des sources disponibles les plus récentes (RGP, enquête logement, construction neuve, Filocom). En 2011, l'OLAP a ainsi revu ses échantillons d'après les résultats du Recensement de la Population de 2007.

Rappelons que cet échantillon est au départ le résultat d'un tirage aléatoire effectué par l'OLAP dans sa base de références partitionnée en 48 strates pour lesquelles les travaux de l'INSEE nous permettent de connaître la structure du parc locatif privé à loyer libre. La stratification initiale a été effectuée suivant les critères suivants : 2 zones géographiques x 2 catégories de nombre de pièces x 3 groupes d'ancienneté d'arrivée du locataire x 4 types de qualité du logement (confort x ancienneté de l'immeuble).

Néanmoins, un certain nombre de logements disparaissent chaque année de notre champ d'enquête, soit parce qu'ils sortent du champ locatif, soit parce que l'enquête n'a pas pu aboutir. Il faut donc réalimenter périodiquement le panel :

- Pour les bailleurs institutionnels et les administrateurs de biens, le complément est extrait de logements déjà enquêtés, pour lesquels la situation locative au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente a déjà été décrite. La réalimentation se fait de manière à tendre vers un taux de sondage uniforme, par tirage aléatoire dans les strates déficitaires.
- Pour le parc de logements gérés directement par leurs bailleurs, la technique d'enquête auprès des ménages aboutit à une fonte plus rapide du panel, et une couverture insuffisante des « changements de locataires », pour lesquels les enquêtes nécessitent un contact avec deux ménages différents. Il devient alors nécessaire de recourir à des enquêtes nouvelles qui, en cas

de relocation en cours d'année, sont entreprises auprès du nouvel emménagé et de son prédécesseur dans les lieux, afin d'avoir deux observations (à un an d'écart) du loyer pour chaque logement.

La technique de l'enquête-retour (sur « panel ») est tout à fait classique pour apprécier des évolutions. Elle est bien adaptée en ce qui concerne les logements occupés en location libre, lors de deux 1<sup>ers</sup> janviers successifs. Mais des précautions doivent être prises lorsque ces deux conditions ne sont pas réunies. Le risque dans ce cas est de ne pas pouvoir décrire à nouveau exhaustivement certains logements, au second passage : ce peut être pour des raisons objectives (si par exemple ils ont été vendus, démolis) mais aussi pour des raisons techniques (logements introuvables, refus de répondre). En outre, si certains logements sortent du champ de l'enquête (par exemple s'ils sont repris par leur propriétaire ou vendus à des bailleurs sociaux), d'autres y entrent (ceux qui sont construits ou changent de statut d'occupation au cours de la période considérée, par exemple en passant du statut de propriété à un statut de location).

Il est non seulement difficile d'appréhender le niveau des loyers de ces logements mais surtout d'apprécier leur nombre, du moins lorsqu'ils résultent de mouvements affectant le patrimoine existant et sur lesquels on manque d'informations fiables. Il est certes possible de raisonner sur les seuls logements communs aux deux observations, mais cette solution de facilité est susceptible d'affecter légèrement les résultats si les logements cessant d'être locatifs, ou le devenant au cours d'une période donnée, ont des caractéristiques spécifiques et des niveaux de loyers différents de ceux qui constituent le stock permanent de logements locatifs.

### **Traitement spécifique des « entrants-sortants »**

L'échantillon enquêté l'année précédente et repris pour l'enquête-retour de l'année permet d'obtenir (après redressement) une estimation sans biais des « sorties » du parc locatif aussi bien que des logements devenus vacants au cours de l'année étudiée et non encore reloués au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Comme indiqué ci-dessus, le nombre des « entrants » dans le champ d'observation constitué de logements à loyer libre ne peut

pas être appréhendé directement par l'enquête.

Pour l'exploitation de l'enquête, le nombre total de logements obtenu après redressement est supposé constant pendant l'année 2010, c'est-à-dire que les logements observés comme « sortants » sont supposés remplacés par d'autres logements de caractéristiques équivalentes<sup>4</sup>.

Pour définir le niveau de loyer de ces logements « entrants » associés aux « sortants », on utilise une technique de redressement qui affecte un loyer aux logements inoccupés au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Les logements « sortants » représentent environ 1 % du parc locatif privé à Paris et en petite couronne. Il s'agit de « sorties » effectives du champ locatif, auxquelles on fait correspondre des « entrées effectives », c'est-à-dire des premières mises en location.

Les loyers affectés à l'échantillon de logements entrant dans le parc locatif à loyer libre ont été définis par un modèle économétrique, prenant en compte les loyers d'« entrants » observés par l'OLAP lors de ses enquêtes dites « aller » sur les premières mises en location. Le calcul montre que les loyers des logements « entrants » sont « toutes choses égales d'ailleurs » supérieurs aux loyers de relocation de logements équivalents, mais dans des proportions variables selon la conjoncture<sup>5</sup> : cet écart qui était important dans les années 1991-1992, s'est réduit ensuite, avec le tassement des niveaux de loyer des logements, pour augmenter de nouveau sur les années récentes, depuis la reprise de la hausse des loyers.

Les logements devenus vacants au cours de l'année 2010 et encore inoccupés au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1<sup>er</sup> janvier 2011 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2010.

En résumé la méthode utilisée assure un calcul d'évolution des loyers sur un parc supposé constant.

<sup>4</sup> Grâce à cette hypothèse de parc constant, l'évolution des loyers peut être directement évaluée selon une technique classique de calcul d'indice de prix (de type LASPEYRES).

<sup>5</sup> Voir « Rapport d'étude du niveau et de l'évolution des loyers des nouvelles locations selon qu'elles relèvent des articles 17a ou 17b de la loi du 6 juillet 1989 », OLAP, mars 1994 et février 1997.

La hausse des loyers observée est calculée comme un rapport de moyennes de loyers en début et en fin de période, ces loyers étant eux-mêmes affectés de coefficients de pondération propres à chaque logement.

La hausse des loyers des emménagés récents est une moyenne calculée sur l'ensemble des logements dont le locataire est entré dans les lieux en 2010, qu'il remplace un autre locataire ou qu'il en soit le premier locataire occupant sous le régime du loyer libre.

L'évolution de loyer calculée pour les seuls logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire, appelés « relocations » est un indicateur de la situation du marché.

Cette prise en compte des phénomènes « d'entrées-sorties » n'intègre pourtant pas l'évolution de la qualité du parc locatif. Certes, une partie des logements de mauvaise qualité disparaît et les logements nouvellement mis en location ont en moyenne une qualité très supérieure à celle des logements qui disparaissent. Mais l'estimation de la hausse des loyers à parc supposé constant remplace un logement sortant par un logement entrant de caractéristiques physiques équivalentes (voir ci-dessus), ce qui élimine tout effet qualité dû à l'évolution de la structure du parc au cours du temps.

Par ailleurs, si certains propriétaires font des travaux d'amélioration dans les logements qu'ils donnent en location, d'autres n'effectuent pas ou peu d'entretien de leur patrimoine, dont la qualité se dégrade alors en conséquence. Il serait très difficile d'apprécier objectivement dans quel sens évolue la qualité moyenne.

### ***Redressement de l'échantillon, marges de calage et effectifs du parc locatif privé***

Pour l'exploitation statistique de l'enquête, les résultats bruts obtenus ont été redressés selon les techniques habituelles des enquêtes par sondage, c'est-à-dire par calage sur les marges de l'« univers » connues de façon exogène.

La technique du redressement utilisée est la méthode dite « CALMAR » mise au point par l'INSEE et qui permet de minimiser les écarts de la structure de l'enquête par rapport aux résultats de son exploitation non redressée

tout en respectant les contraintes de marges imposées de façon exogène<sup>6</sup>.

Ce calage concerne la structure du parc locatif en début de période, mais aussi celle des logements affectés par des changements de locataires au cours de l'année 2010, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

En 2010, la mise à disposition des résultats du recensement de la population de 2007 (RP2006) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'OLAP. En effet, le recensement de 2007 fournit pour chaque commune les effectifs de logements locatifs non HLM ainsi que leurs principales caractéristiques : nombre de pièces, époque de construction...

Il convient toutefois de déduire de ces données brutes les logements qui relèvent encore de la loi de 1948 (pratiquement les effectifs de cette catégorie ont été estimés par extrapolation des évaluations issues des enquêtes logement 2002 et 2006 et du parc recensé dans FILOCOM) et les logements en sous-location. Inversement, il faut ajouter la construction récente à usage locatif (on utilise pour cela les statistiques sur les ventes de logements neufs aux personnes physiques (statistiques ECLN) en s'appuyant sur les évaluations des promoteurs sur la part destinée à la location (35 % à 45 % sur les années récentes).

La question cruciale de l'évolution du nombre de logements du parc locatif privé, mais aussi des caractéristiques physiques et du prix des logements locatifs « disparaissant » ou « apparaissant » pendant une période annuelle, devrait faire l'objet d'investigations nouvelles. Tout progrès dans ce domaine ne peut cependant venir que de la mise en oeuvre d'enquêtes spécifiques ou de l'exploitation de fichiers administratifs.

La question du taux de mobilité, c'est-à-dire le pourcentage d'emménagés récents, est directement liée à l'évaluation de ces mouvements d'« entrées » et de « sorties » de logements du parc locatif.

Les Recensements de la Population, les Enquêtes Logement ainsi que le fichier

<sup>6</sup> La description du système « CALMAR » figure notamment dans « La macro Calmar, redressement d'un échantillon par calage sur marges » document de travail n° F9310 de l'INSEE.

FILOCOM donnent des informations a posteriori sur le nombre de ménages emménagés une année donnée, et permet donc d'avoir une indication sur une mobilité annuelle. Ces fichiers fournissent aussi des informations sur l'évolution du parc locatif privé.

Lors de l'enquête 2001, le champ de l'enquête loyers OLAP a été étendu à l'ensemble de l'agglomération parisienne. Depuis 2001, l'enquête retour calcule une évolution des loyers sur données de panel, pour Paris, la petite couronne (les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, et le Val-de-Marne) et la grande couronne (partie agglomérée de la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise).

### **Résultats de la pondération**

À Paris, le coefficient multiplicateur moyen pour passer de l'échantillon enquêté à l'ensemble des locataires du secteur libre est de 79 (4 955 enquêtes utiles ont été réalisées).

Les pondérations les plus fortes affectent les enquêtes auprès des propriétaires personnes physiques gérant directement, dont le nombre demeure quelque peu insuffisant.

En petite couronne, les fortes pondérations concernent également les appartements appartenant aux propriétaires gérant directement et les maisons. La pondération moyenne est de 88 correspondant à 4 539 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 790 pour représenter 210 000 logements, soit une pondération moyenne de 55.

### **REMARQUES**

Pour des raisons de cohérence dans la présentation des résultats et pour maintenir le principe de l'homogénéité des tableaux, les données sont fournies avec une précision apparente bien supérieure à celle que la théorie des sondages permet d'estimer.

Les décimales sur les pourcentages d'évolution, comme sur les loyers en €/m<sup>2</sup> sont à interpréter avec précaution. Bien entendu la précision effective est d'autant plus faible que la population étudiée est réduite et que le coefficient multiplicateur du redressement est élevé.

Les effectifs de logements locatifs présentés dans les tableaux ne sont à utiliser qu'avec discernement : ils ne ressortent pas directement de l'enquête réalisée par l'OLAP, mais résultent au contraire du calage de l'échantillon redressé sur une structure exogène.

## CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2010

Les références de loyers collectées par l'OLAP sont celles des baux d'habitation régis par la **loi n° 462 du 6 juillet 1989**<sup>7</sup> tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Dans le cadre de la fixation des loyers, il convient de se référer à l'ensemble de l'article 17. Il en résulte que tous les loyers des logements vacants sont fixés librement conformément aux dispositions de l'article 17a et b. (NB : les dispositions temporaires du premier alinéa de l'article 17b n'ont pas été reconduites après leur expiration le 31 juillet 1997).

L'augmentation du loyer peut intervenir lors du renouvellement du bail si celui-ci est « *manifestement sous-évalué* »<sup>8</sup> ou en cours de bail si le contrat de location prévoit une révision du loyer laquelle ne peut excéder « *la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national* » mesurant le coût de la construction<sup>9</sup>.

Toutefois, au sein de l'agglomération parisienne un décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article 18 de la loi de 1989 précise le montant maximum d'évolution des loyers des baux renouvelés au sens de l'article 17c.

Il s'agissait pour l'année 2010, du décret n°2010-946<sup>10</sup> relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

Ce régime défini par la loi du 6 juillet 1989 est en outre complété par les lois et décret suivants :

◇ **Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986** tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

◇ **Loi n°89-18 du 13 janvier 1989** portant diverses mesures d'ordre social et notamment l'article 3 du titre II (dispositions relatives au logement), lequel porte sur l'étalement de la hausse hors du renouvellement du bail,

◇ **Loi n°94-624 du 21 juillet 1994** relative à l'habitat. Voir le chapitre II consacré à l'adaptation de la législation sur les loyers,

◇ **Décret n°90-780 du 31 août 1990** portant application de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ; il fixe les critères descriptifs des logements fournis en référence lors du renouvellement du bail.

AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2006,  
L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS  
(IRL) REMPLACE L'INDICE DU COUT DE LE  
CONSTRUCTION (ICC).

◇ L'article 35 de la **Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005** relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a prévu un nouvel Indice de Référence des Loyers.

◇ Le Décret 2005-1615 du 23 Décembre 2005 a précisé les modalités de calcul de ce nouvel indice. Il s'applique à tous les contrats en cours à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, à la date de référence de ces contrats sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision prévue par le bail.

AU 14 FEVRIER 2008,  
LE MODE DE CALCUL DE  
L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS  
(IRL) EST MODIFIE

<sup>7</sup> Publiée au Journal Officiel du 8 juillet 1989

<sup>8</sup> Article 17c de la loi n°1989-462

<sup>9</sup> Article 17d de la loi

<sup>10</sup> Publié au Journal Officiel du 25 août 2010. Ce décret est remplacé à compter du 26 août 2011 dans des termes identiques par le décret n°2011-1017