

L'OLAP fête ses 20 ans

Conformément aux orientations définies par son Conseil d'administration constitué par les pouvoirs publics et les partenaires sociaux représentant des locataires et des propriétaires, l'OLAP a poursuivi cette année sa double mission d'information sur les loyers :

- enrichissement et mise à jour de sa base de données de 35 000 références sur Paris et 114 communes de sa proche banlieue avec 24 000 enquêtes réalisées en 2006. Ces données sont accessibles pour les abonnés sur le site Internet de l'association. Les bailleurs institutionnels et administrateurs de biens ont le plus souvent recours à cette formule. L'OLAP répond aussi aux demandes de références ponctuelles émises par les locataires et propriétaires particuliers en les accueillant sur rendez-vous ou par courrier.*
- production d'études sur le niveau et l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et onze villes de province, qui alimentent le rapport sur les loyers établi tous les ans par le Gouvernement pour le Parlement.*

En 2006, les loyers d'habitation du secteur locatif privé de l'ensemble de l'agglomération parisienne ont augmenté en moyenne de 3,2 %, hausse la plus faible observée depuis 2001. Depuis 2004 et en rupture avec les années précédentes, le principal facteur de hausse a été la progression du loyer des locataires en place, en dépit de la relative modération de l'Indice de Référence des Loyers, qui a remplacé l'Indice du Coût de la Construction dans l'indexation des baux à compter de janvier 2006. De son côté, et malgré l'insuffisance persistante de l'offre, en particulier dans le centre de l'agglomération, la hausse à l'occasion des relocations poursuit sa lente décrue depuis le point haut de 2002.

Les loyers des grandes métropoles régionales sont sans conteste moins élevés que ceux de l'agglomération parisienne. Même si les disparités de niveau sont fortes d'une ville à l'autre, la progression y est relativement homogène et comparable à celle de Paris.

Par ailleurs ce dossier annuel intègre une synthèse partielle de l'étude réalisée en 2006 pour la Ville de Paris, conjointement avec l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) et le CRETEIL (Centre de Recherche Espace Transports Environnement et Institutions Locales), sur la place des classes moyennes dans la capitale et leurs conditions de logement, à partir notamment d'une exploitation du fichier FILOCOM 2005 de la Direction Générale des Impôts.

Cette étude est l'occasion de rappeler les compétences développées par l'OLAP dans des activités connexes à l'observation des loyers qui lui permettant de proposer son expertise aux collectivités locales et maîtres d'ouvrage publics dans l'exploitation des grandes bases de données et la réalisation d'enquêtes et d'études dans le domaine de l'habitat.

Mais peut-être n'avons-nous pas suffisamment communiqué sur nos résultats et notre savoir-faire. C'est pourquoi nous allons marquer notre vingtième anniversaire par l'organisation cet automne d'un large débat réunissant pouvoirs publics, propriétaires, locataires, professionnels de l'immobilier et journalistes. L'OLAP commencera par dresser la fresque du parc locatif privé et de l'évolution des loyers depuis la fin des années 80 puis nous demanderons aux intervenants d'explicitier les enjeux liés au rôle de ce parc dans le fonctionnement du marché des prochaines années.

Je ne doute pas que votre participation fasse de ce débat un moment fort de la vie de notre association.

Yves CORVAISIER

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

ÉVOLUTION EN 2006 ET NIVEAU AU 1^{ER} JANVIER 2007

- Champ de l'étude et caractéristiques du parc ----- p. 9
- Principales tendances ----- p. 11
- Emménagements en 2006 ----- p. 14
- Locataires stables : baux en cours et expirations ----- p. 18
- Niveaux de loyer ----- p. 19
- Conclusion ----- p. 26

ANNEXES

- Loyers moyens par département ----- p. 28
- Loyers moyens selon la taille du logement et l'ancienneté du locataire ---- p. 36
- Mise en perspective de la tension du marché à Paris ----- p. 39
- Méthodologie ----- p. 40
- Cadre juridique de l'évolution des loyers en 2006 ----- p. 44

LES CLASSES MOYENNES PARISIENNES ET LEUR LOGEMENT DEBUT 2005

- Vers une définition statistique des classes moyennes ----- p. 47
- Les caractéristiques des ménages parisiens à revenus moyens et leurs
conditions de logement ----- p. 50
- Conclusion ----- p. 66

ANNEXES

- Composition des ménages à revenus moyens en 2005 ----- p. 67
- Surface disponible par personne selon la catégorie en 2005 ----- p. 67

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE ----- p. 69

LA DIFFUSION DE L'INFORMATION ----- p. 79

S

O

M

M

A

I

R

E