

Continuité et adaptation

La présentation de ce 21^{ème} dossier annuel de l'OLAP est tout d'abord l'occasion pour moi de rendre hommage à Yves CORVAISIER, mon prédécesseur à la présidence de l'association, disparu brutalement le 11 mars 2008. Sa grande expérience du domaine complexe de l'immobilier aussi bien que ses qualités d'écoute et son sens du dialogue ont été particulièrement utiles à l'OLAP.

Bien entendu je me dois d'assurer la continuité de notre mission statutaire d'observation des loyers dans l'agglomération parisienne et de diffusion des références qui y sont associées. Cette continuité est directement illustrée par ce dossier – celui de notre vingt et unième année d'existence – qui rend compte avec les mêmes soucis de précision et de rigueur que par le passé, du niveau des loyers au 1^{er} janvier 2008 et de leur évolution au cours de l'année dernière.

Le dossier comporte également, comme l'OLAP en a pris l'habitude, un compte rendu de certains des travaux menés en complément de cette mission d'observation des loyers :

- une synthèse (partielle) de l'étude réalisée en 2007 pour la Direction Départementale de l'Équipement de l'Essonne et la Direction Régionale de l'Équipement de l'Île-de-France, relative à l'importance du parc d'habitation francilien des investisseurs institutionnels et leur stratégie de long terme ;*
- Une exploitation particulière sur longue période de nos bases de loyers d'Île-de-France et de province pour les logements ayant changé de locataire, visant à expliciter leurs spécificités et l'évolution de leur situation.*

Mais notre environnement change et nous conduira probablement à adapter nos travaux pour nous permettre de mieux nous faire connaître, mieux répondre aux demandes, mieux dialoguer avec les autres producteurs d'informations sur les sujets sensibles qui sont au cœur de notre mission de base, tout en améliorant par là même notre connaissance intime du marché.

Sur le fond de notre action, je serais présomptueux de vouloir définir dès maintenant de quoi devraient être constitués les compléments éventuels de cette mission. Cependant, pour avoir été en poste dans les services déconcentrés du Ministère chargé du Logement, j'ai vécu le développement progressif – depuis un quart de siècle déjà – de l'implication de l'administration et des collectivités territoriales dans la détermination et la maîtrise des politiques locales du logement, pour y intégrer au mieux les réalités des besoins comme des contraintes de terrain. Ce mouvement de déplacement des responsabilités n'est pas terminé : il est de notre devoir d'y porter attention.

Certes, l'OLAP ne peut avoir qu'un rôle d'observateur dans ce champ immense au cœur de la vie quotidienne de nos concitoyens ; de plus nous sommes limités à la collecte, au traitement et à la diffusion de l'information pour le seul secteur locatif privé et ce en priorité pour l'agglomération parisienne où les tensions du marché sont les plus vives. Toutefois dans ce domaine comme dans d'autres les utilisateurs ont besoin d'informations objectives et cohérentes dans le temps. Nous avons l'expérience du traitement de données finement localisées aussi bien que de travaux concernant des intervenants spécifiques et, si notre conseil en exprime le souhait, nous pouvons contribuer à améliorer encore la connaissance dans ce domaine.

Christian PARENT

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

S

ÉVOLUTION EN 2007 ET NIVEAU AU 1^{ER} JANVIER 2008

➤ Champ de l'étude et caractéristiques du parc -----	p. 9
➤ Principales tendances -----	p. 11
➤ Emménagements en 2007 -----	p. 14
➤ Locataires stables : baux en cours et expirations -----	p. 18
➤ Niveaux de loyer -----	p. 19
➤ Conclusion -----	p. 26

O

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 et en petite couronne	p. 39
➤ Méthodologie -----	p. 40
➤ Cadre juridique de l'évolution des loyers en 2007 -----	p. 44

M

M

LE PARC FRANCIEN DE LOGEMENTS DÉBUT 2005 – Une exploitation de FILOCOM

➤ Une augmentation plus rapide du parc de résidences principales que du parc total -----	p. 47
➤ ...grâce à la remise sur le marché de logements vacants -----	p. 50
➤ Des logements plus petits dans le centre de l'agglomération -----	p. 51
➤ Des propriétaires occupants plus nombreux avec l'éloignement à Paris-----	p. 52
➤ Les occupants -----	p. 54
➤ Conclusion -----	p. 56

A

I

ANNEXES

➤ Données de cadrage par département -----	p. 57
--	-------

R

MOBILITÉ ET LOYERS DE MARCHÉ -----	p. 61
---	--------------

LA DIFFUSION DE L'INFORMATION -----	p. 75
--	--------------

E