

EDITORIAL

Fidèle à ses missions statutaires et conformément aux orientations définies par son Conseil d'administration, l'OLAP a poursuivi durant l'année écoulée :

- *l'enrichissement et la mise à jour de sa base de données de 33 000 références sur Paris et 114 communes de sa proche banlieue en effectuant 23 000 enquêtes dont 3 000 ont concerné des logements nouvellement enquêtés. Ces données sont accessibles aux abonnés grâce au site Internet de l'association. L'OLAP assure aussi un accueil du public (sur rendez-vous) permettant de répondre aux demandes de références émises par les locataires et propriétaires particuliers.*
- *la production des études sur l'évolution et le niveau des loyers dans l'agglomération parisienne et dans onze villes de province, qui alimentent le rapport sur les loyers du Gouvernement au Parlement.*

Ce dossier n°22 comprend les principaux résultats de ces études.

Ainsi, en 2008, les loyers d'habitation du secteur locatif privé de l'agglomération parisienne ont augmenté en moyenne de 3,1 %, hausse en retrait sur celle de 2007 (+ 3,8 %). Ce repli de la hausse s'explique essentiellement par l'effet modérateur de la version rénovée de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), massivement utilisé dans l'indexation des baux en cours ou reconduits tacitement. La hausse constatée dans les logements ayant connu un emménagement est restée élevée à 7,4 %, traduisant la tension persistante sur le marché locatif libre de l'agglomération.

Comparés à ceux des grandes villes de province, les loyers parisiens sont sans conteste plus élevés, malgré de grandes disparités locales, avec cependant sur longue période une progression relativement homogène.

Nous vous présentons par ailleurs d'une part un extrait d'une étude réalisée pour la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris en collaboration avec l'Agence Parisienne d'Urbanisme sur les marchés immobiliers de la région, d'autre part les niveaux de loyers par taille de logement et arrondissement parisien.

Ces données sont le résultat d'un traitement économétrique appliqué à notre base de loyers qui permet notamment d'isoler l'effet de la localisation sur le niveau des loyers « toutes choses égales par ailleurs » et de fournir des niveaux de loyer selon un détail géographique plus fin que celui obtenu par une simple agrégation des données observées. Pour tenir compte de la dispersion des loyers, les résultats sont fournis sous forme de fourchette. Un travail similaire a été effectué à l'échelle de la plupart des quartiers parisiens.

L'homogénéité dans le temps et la représentativité des données collectées par l'OLAP, ainsi que la rigueur des méthodes statistiques utilisées assurent le lecteur et l'utilisateur de la qualité et du sérieux des travaux présentés.

Christian PARENT

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

ÉVOLUTION EN 2008 ET NIVEAU AU 1^{ER} JANVIER 2009

➤ Données de cadrage -----	p. 9
➤ Principales tendances -----	p. 12
➤ Emménagements en 2008 -----	p. 14
➤ Locataires stables : baux en cours et expirations -----	p. 17
➤ Déterminants du niveau des loyers -----	p. 19
➤ Conclusion -----	p. 22

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 -----	p. 39
➤ Méthodologie -----	p. 40
➤ Cadre juridique de l'évolution des loyers en 2008 -----	p. 44

LES LOYERS DE MARCHÉ PAR ARRONDISSEMENT A PARIS

➤ Méthodologie -----	p. 46
➤ Présentation des résultats -----	p. 47
➤ Les loyers de marché par arrondissement -----	p. 48
➤ Les loyers de marché par quartier -----	p. 53

LES LOYERS DU PARC LOCATIF LIBRE DANS 11 AGGLOMERATIONS DE PROVINCE -----

p. 59

DES ALTERNATIVES A L'INVESTISSEMENT D'HABITATION

➤ Le marché des bureaux -----	p. 67
➤ Le marché de la santé -----	p. 73

LA DIFFUSION DE L'INFORMATION -----

p. 79

S

O

M

M

A

I

R

E