

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

**ÉVOLUTION EN 2009
ET NIVEAU AU 1^{ER} JANVIER 2010**



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.

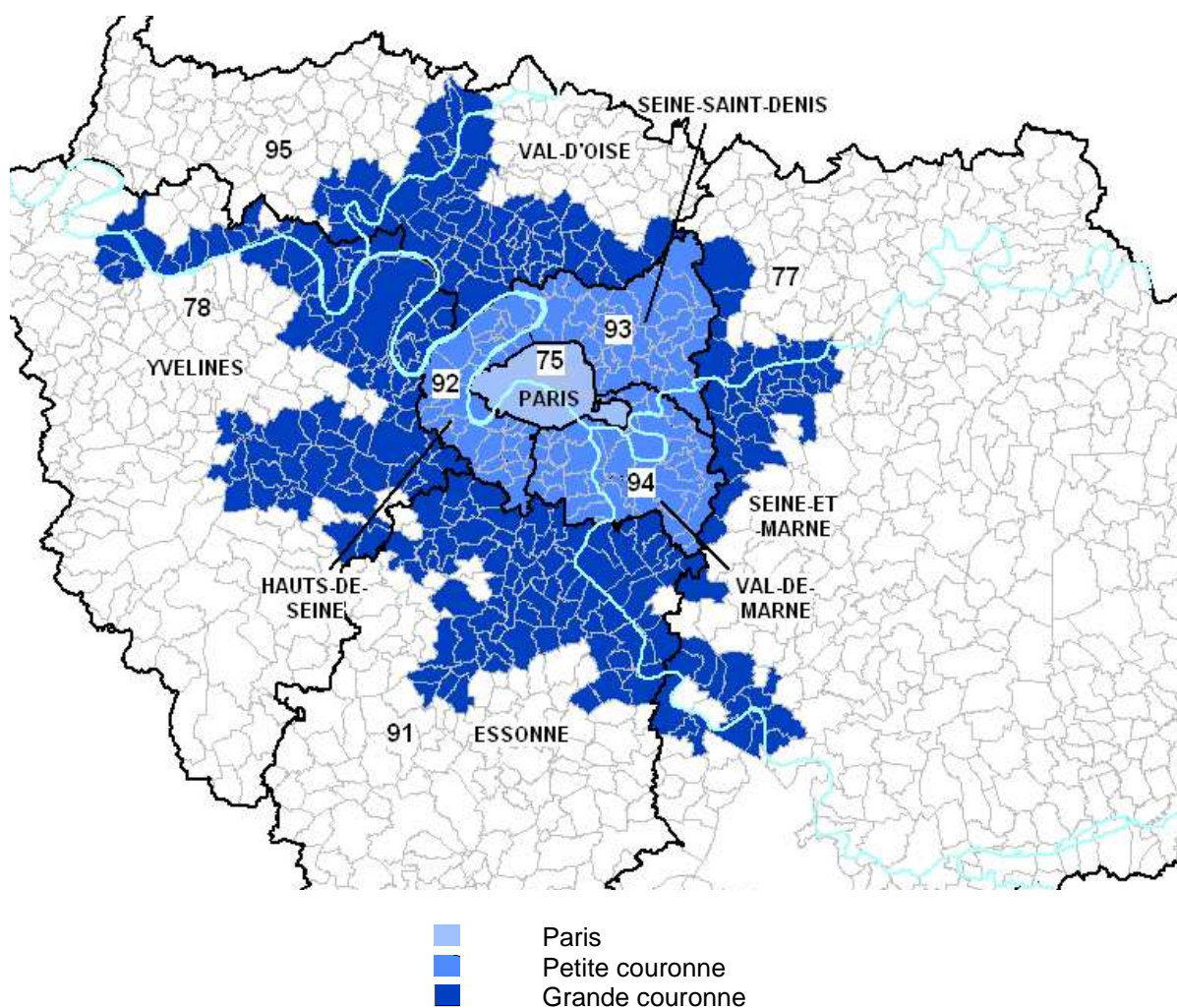
Depuis maintenant une décennie, l'OLAP observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999.

Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'OLAP était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France¹.

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

¹ 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



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 2010, l'estimation a été actualisée avec les résultats du recensement rénové de 2006.

Tableau n° 1 :

Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2010

	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 m² à Paris, 53 m² en petite couronne et 61 m² 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.

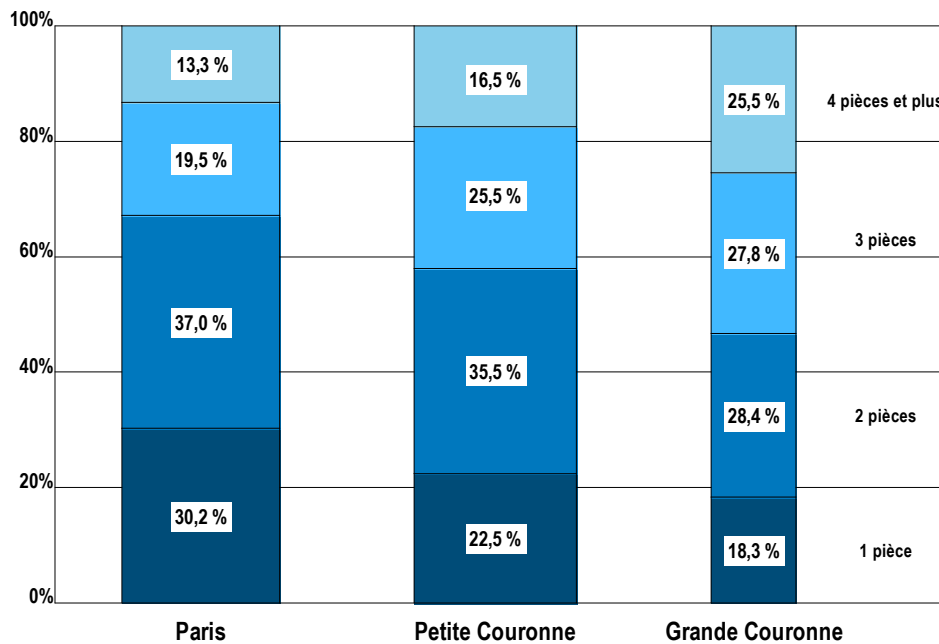
La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles.

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.

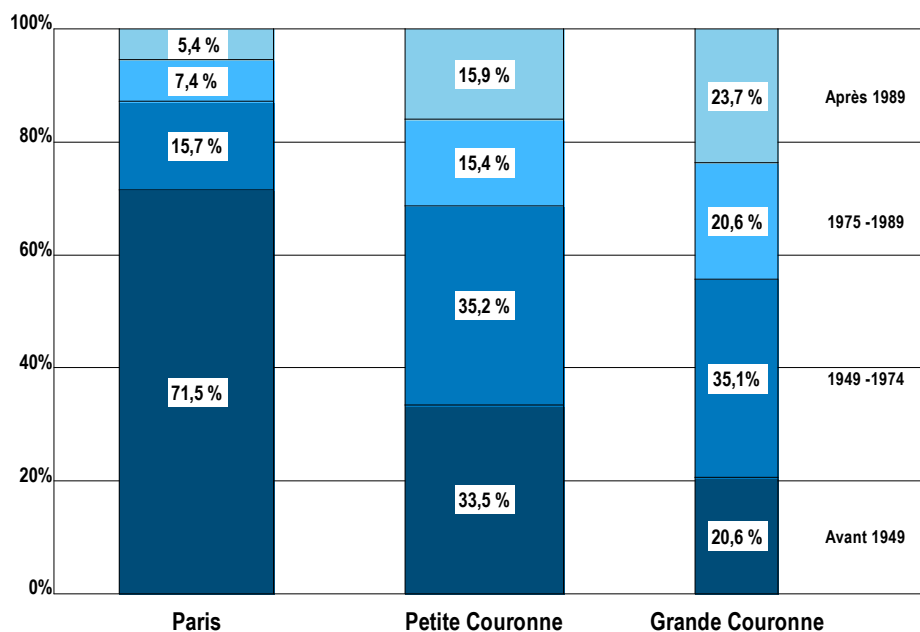
Les constructions des soixante dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal.

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

2,9 % de hausse moyenne en 2009

En 2009, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,3 % à Paris, de 2,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,9 % en grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit 2,9 % en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette évolution, la plus faible depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique, reste très supérieure à celle de

l'indice des prix à la consommation² sur la même période (+ 0,6 %).

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.

² Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2008 et décembre 2009

Tableau n° 2 :
Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 1996

En %	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hausse annuelle (ensemble des loyers)														
PARIS	0,5	1,1	2,1	1,4	2,6	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5	4,3	3,5	3,3
PETITE COURONNE*	0,8	1,3	2,0	1,2	2,2	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9	3,6	2,8	2,9
GRANDE COURONNE**						3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1	2,5	1,9
<i>Agglomération parisienne</i>						<i>3,9</i>	<i>4,9</i>	<i>3,8</i>	<i>4,1</i>	<i>4,6</i>	<i>3,2</i>	<i>3,8</i>	<i>3,1</i>	<i>2,9</i>
Contribution à la hausse d'ensemble														
• de l'indexation sur L'ICC / IRL***														
PARIS	0,2	0,8	1,3	0,2	0,7	1,5	2,4	1,5	2,0	2,9	1,5	1,9	1,1	1,3
PETITE COURONNE*	0,2	0,8	1,3	0,2	0,6	1,5	2,3	1,5	1,9	2,8	1,5	1,8	1,1	1,3
GRANDE COURONNE						0,6	1,4	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5	1,0	1,1
<i>Agglomération parisienne</i>						<i>1,3</i>	<i>2,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,9</i>	<i>2,6</i>	<i>1,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,3</i>
• des emménagements														
PARIS	0,1	0,1	0,6	0,9	1,7	2,2	2,3	2,1	1,8	1,7	1,5	1,8	1,8	1,5
PETITE COURONNE*	0,4	0,2	0,4	0,7	1,3	2,0	2,2	1,6	1,5	1,1	1,0	1,4	1,3	1,3
GRANDE COURONNE						2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4	1,3	0,7
<i>Agglomération parisienne</i>						<i>2,2</i>	<i>2,2</i>	<i>1,9</i>	<i>1,7</i>	<i>1,5</i>	<i>1,3</i>	<i>1,6</i>	<i>1,6</i>	<i>1,3</i>
Indices														
• ICC/IRL moyen**	0,3	1,4	2,2	0,4	1,1	2,4	3,5	2,4	3,1	4,3	2,4	3,0	1,8	2,2
• Indice des prix à la consommation***	1,3	0,9	0,3	1,1	1,5	1,5	2,1	1,7	1,8	1,5	1,6	2,5	1,1	0,6
Hausse liée à un changement de locataire (relocation)														
PARIS	0,2	-0,4	1,8	3,4	6,5	10,3	11,2	9,9	8,1	7,5	6,9	8,3	8,3	7,5
PETITE COURONNE*	1,1	0,2	0,7	2,7	5,2	8,2	9,1	7,4	6,5	4,5	4,8	5,2	5,2	5,2
GRANDE COURONNE						7,6	7,1	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0	5,1	2,5
<i>Agglomération parisienne</i>						<i>9,0</i>	<i>9,5</i>	<i>8,3</i>	<i>6,9</i>	<i>5,7</i>	<i>5,9</i>	<i>6,4</i>	<i>6,4</i>	<i>5,5</i>

* 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 2009 et de celles intervenant lors des emménagements.

La principale cause d'évolution du loyer en 2009 est la progression enregistrée par le loyer des locataires en place devant celle du loyer des logements ayant changé de locataire. Cette situation perdure depuis 2004 en contraste avec la période 2001-2003 où la principale cause de hausse provenait de

l'augmentation du loyer lors d'un emménagement.

Bien qu'en retrait sur 2008, la hausse moyenne de loyer pratiquée lors d'un emménagement (y compris nouvelles locations) est supérieure à l'évolution de l'ensemble des loyers.

En 2009 elle atteint ainsi en moyenne 8,1 % à Paris (9,5 % en 2008) et 6,2 % sur l'ensemble de l'agglomération (7,4 % en 2008).

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 2009.

Tableau n° 3 :
Evolution des loyers en 2009 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2009						2008 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement dans l'année	19,0	47	20,2	21,8	+ 8,1	1,5	19,3	+ 9,5	1,8
Expiration du bail dans l'année	19,8	53	18,3	18,8	+ 2,4	0,5	15,9	+ 2,0	0,3
Bail en cours	61,2	51	19,0	19,4	+ 2,2	1,3	64,8	+ 2,1	1,4
Ensemble	100,0	50	19,1	19,7	+ 3,3	3,3	100,0	+ 3,5	3,5
PETITE COURONNE									
Emménagement dans l'année	19,8	51	15,3	16,3	+ 6,4	1,2	20,3	+ 6,6	1,3
Expiration du bail dans l'année	17,6	55	13,9	14,2	+ 2,2	0,4	18,1	+ 2,0	0,4
Bail en cours	62,6	54	14,5	14,7	+ 2,0	1,3	61,6	+ 1,8	1,1
Ensemble	100,0	53	14,5	14,9	+ 2,9	2,9	100,0	+ 2,8	2,8
GRANDE COURONNE									
Emménagement dans l'année	27,1	57	13,1	13,4	+ 2,7	0,7	26,7	+ 5,0	1,3
Expiration du bail dans l'année	15,3	60	11,9	12,1	+ 1,7	0,2	15,7	+ 1,7	0,3
Bail en cours	57,6	63	12,3	12,5	+ 1,7	1,0	57,6	+ 1,5	0,9
Ensemble	100,0	61	12,4	12,7	+ 1,9	1,9	100,0	+ 2,5	2,5
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement dans l'année	21,0	51	16,2	17,2	+ 6,2	1,3	21,2	+ 7,4	1,6
Expiration du bail dans l'année	18,0	55	15,3	15,7	+ 2,2	0,4	16,7	+ 1,9	0,3
Bail en cours	61,0	54	15,6	15,9	+ 2,0	1,2	62,1	+ 1,9	1,2
Ensemble	100,0	54	15,7	16,1	+ 2,9	2,9	100,0	+ 3,1	3,1

867 € de loyer mensuel moyen soit 16,1 €/m²

Le loyer mensuel moyen au m² hors charges passe de 19,1 € au 1^{er} janvier 2009 à 19,7 €/m² au 1^{er} janvier 2010 à Paris ; de 14,5 € à 14,9 € en petite couronne, et de 12,4 € à 12,7 € en grande couronne, soit 16,1 €/m² en moyenne dans l'agglomération.

D'un montant de 867 € en moyenne dans l'agglomération, le loyer mensuel atteint 994 €

à Paris en moyenne, 796 € en petite couronne et 769 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen de cette zone n'est ainsi inférieur que de 3 % à celui de petite couronne, mais pour une surface nettement plus grande (8 m² de plus). L'éloignement permet donc d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

EMMÉNAGEMENTS EN 2009

Le loyer de marché à 17,2 €/m² en moyenne

Le loyer des emménagés de 2009 (appelé aussi loyer de marché) est en moyenne de 17,2 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2010 contre 17,0 €/m² l'année précédente.

Le loyer mensuel des logements ayant connu un emménagement en 2010 atteint 21,8 €/m² à Paris, 16,3 €/m² en petite couronne, et 13,4 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 4 :

Loyers moyens en janvier 2010 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite et en grande couronne

Loyer en €/m² au 1^{er} janvier 2010	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés en 2009	23,9	21,3	21,2	21,3	21,6	21,8
Emménagés depuis plus de 10 ans	19,3	16,4	15,6	15,5	15,8	16,2
Ensemble des logements	22,4	19,7	19,0	18,5	19,2	19,7
PETITE COURONNE						
Emménagés en 2009	19,4	16,3	15,2	15,5	16,0	16,3
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,0	13,4	12,0	11,6	13,6	12,8
Ensemble des logements	18,1	15,5	13,9	13,7	14,9	14,9
GRANDE COURONNE						
Emménagés en 2009	17,4	14,4	12,3	12,2	12,8	13,4
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,0	12,4	10,1	9,5	9,9	10,6
Ensemble des logements	17,2	13,9	11,9	11,4	11,9	12,7
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés en 2009	20,8	17,7	15,8	15,5	17,0	17,2
Emménagés depuis plus de 10 ans	17,6	14,6	13,0	12,6	13,5	13,8
Ensemble des logements	19,9	16,9	15,0	14,5	15,6	16,1

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 6,5 % de l'offre en 2009.

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

Tableau n° 5 :
Relocations en 2009 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne

	Relocations de l'année 2009					2008 (rappel)		2007 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	8,3	53	22,4	20,0	- 10,4	6,3	- 6,1	10,3
Même loyer	6,9	49	21,7	21,7	0,0	10,3	0,0	6,7
Indexation IRL*	27,1	42	21,5	21,9	+ 1,9	23,2	+ 1,7	22,5
Autre hausse**	50,4	48	19,5	21,9	+ 12,5	53,6	+ 12,9	56,3
Travaux***	7,3	51	17,2	22,0	+ 27,9	6,7	+ 24,3	4,2
Ensemble des relocations	100,0	47	20,2	21,7	+ 7,5	100,0	+ 8,3	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	9,3	58	17,2	16,4	- 4,5	9,9	- 6,9	12,6
Même loyer	8,7	50	16,2	16,2	0,0	8,3	0,0	8,7
Indexation IRL*	30,3	51	16,2	16,5	+ 1,8	33,8	+ 1,0	28,1
Autre hausse**	46,1	48	14,5	15,9	+ 9,7	42,3	+ 11,2	46,8
Travaux***	5,6	55	14,0	16,9	+ 20,7	5,7	+ 21,8	3,8
Ensemble des relocations	100,0	51	15,4	16,2	+ 5,2	100,0	+ 5,2	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	23,4	59	13,2	11,8	- 10,6	21,4	- 9,4	20,9
Même loyer	21,1	56	12,4	12,4	0,0	17,0	0,0	15,3
Indexation IRL*	15,0	57	14,3	14,4	+ 1,3	13,5	+ 1,5	13,2
Autre hausse**	35,5	52	13,2	14,9	+ 13,1	44,5	+ 16,2	44,9
Travaux***	5,0	59	11,2	12,7	+ 14,0	3,6	+ 17,6	5,7
Ensemble des relocations	100,0	55	13,1	13,4	+ 2,5	100,0	+ 5,1	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	12,7	58	16,3	14,8	- 8,8	11,8	- 7,9	14,0
Même loyer	11,4	53	15,3	15,3	0,0	11,4	0,0	9,7
Indexation IRL*	25,0	48	17,6	17,9	+ 1,8	24,4	+ 1,7	22,0
Autre hausse**	44,8	49	16,2	18,1	+ 11,7	46,9	+ 13,2	49,8
Travaux***	6,1	54	14,6	18,0	+ 22,9	5,5	+ 22,4	4,5
Ensemble des relocations	100,0	51	16,3	17,2	+ 5,5	100,0	+ 6,4	100,0

* 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 trois cas sur quatre à une hausse de loyer. Limitée dans le

quart des cas à la variation de l'ICC/IRL, cette hausse atteint 22,9 % après des travaux

importants dans le logement, soit dans 6 % des cas, et 11,7 % dans les autres cas qui représentent près d'une relocation sur deux.

Comme les années précédentes, mais de façon plus marquée en 2009, les cas de stabilité ou de baisse des loyers sont plus fréquents en grande couronne (près d'une relocation sur deux) qu'en zone centrale (15 % à Paris et 18 % en petite couronne).

Près d'un logement sur cinq reloué en grande couronne a ainsi vu son loyer baisser, de 9 % en moyenne, pour des loyers initiaux, il est vrai, au niveau ou au-dessus du marché.

... accompagnées d'une mobilité faible

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...).

Après une période de resserrement de 1990 à 2000, la dispersion des loyers tend à se stabiliser.

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 semble-t-il, 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. 2009 confirme cette tendance pour la banlieue, Paris affichant depuis 2008 des valeurs plus élevées de l'ordre de celles constatées pendant la période 2002-2005.

Depuis 2003 la dispersion est du même ordre à Paris et dans les deux couronnes de l'agglomération.

Graphique n° 3 : Dispersion des loyers au 1^{er} janvier de chaque année

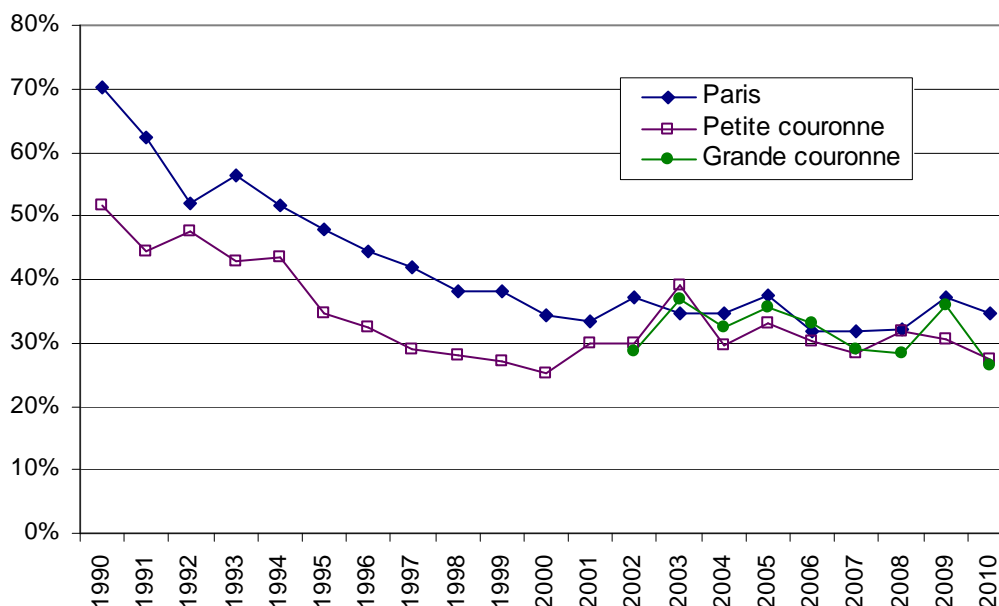


Tableau n° 6 :
Loyers des générations successives de locataires à Paris, en petite et en grande couronne

€/m ² au 1 ^{er} janvier	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
PARIS														
Emménagés récents*	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8
Ensemble des logements	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2
PETITE COURONNE**														
Emménagés récents*	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3
Ensemble des logements	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8
GRANDE COURONNE														
Emménagés récents*						9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4
Ensemble des logements						9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7
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

* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1^{er} 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 2009. 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 : 2,0 % en moyenne pour les baux en cours et 2,2 % pour ceux arrivés à expiration.

Bien qu'un peu moins nombreux qu'en 2008, les bailleurs ont encore utilisé massivement l'indexation légale : pour 74 % des baux en cours et 69 % des renouvellements.

Cette pratique est plus courante dans la zone centrale de l'agglomération qu'en grande couronne où les cas de stabilité et de baisse restent plus nombreux.

La procédure de renouvellement selon « l'article 17c » a concerné en 2009 2,1 % des baux arrivant à expiration et 1,4 % des baux

en cours (procédure initiée antérieurement à 2009 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.

Les très faibles variations de l'IRL en fin d'année ont de plus conduits certains bailleurs ou à pratiquer une hausse hors cadre légal (13 % des renouvellements de baux contre 10 % en 2008), ou à ne pas augmenter le loyer (16 % contre 14 % en 2008).

Tableau n° 7 :
Evolution en 2009 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
PARIS					
Effectif (%)	13,2	66,0	3,6	17,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	43	53	70	57	53
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	20,6	18,3	15,5	17,8	18,3
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	20,6	18,7	16,2	18,5	18,8
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,3	+ 4,6	+ 3,9	+ 2,4
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	14,3	72,4	1,1	12,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	48	56	68	52	55
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,2	14,0	11,4	14,1	13,9
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	13,2	14,3	12,1	14,7	14,2
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,2	+ 5,5	+ 4,1	+ 2,2
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	25,0	69,7	0,6	4,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	62	78	61	60
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,2	12,3	8,1	10,3	11,9
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,1	12,6	8,6	10,8	12,1
Evolution (%)	- 0,5	+ 2,1	+ 5,5	+ 4,8	+ 1,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	15,7	69,2	2,1	13,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	49	56	70	55	55
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,9	15,3	14,2	16,0	15,3
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	14,9	15,7	14,9	16,6	15,7
Evolution (%)	- 0,3	+ 2,3	+ 4,8	+ 4,0	+ 2,2

* 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 2009 des loyers des logements dont le bail est en cours

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c "**	Autre	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	12,6	73,9	2,6	10,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	44	52	70	47	51
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	19,1	19,2	14,8	18,7	19,0
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	19,1	19,6	15,6	19,4	19,4
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,2	+ 5,1	+ 3,9	+ 2,2
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	15,0	74,4	0,9	9,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	54	57	53	54
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,2	14,6	12,7	13,8	14,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	14,2	14,9	13,3	14,3	14,7
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,2	+ 4,9	+ 3,6	+ 2,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	25,1	71,2	0,2	3,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	63	85	56	63
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,9	12,5	9,6	11,3	12,3
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,9	12,8	10,1	11,8	12,5
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 4,7	+ 4,9	+ 1,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	16,1	73,5	1,4	9,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	55	67	50	54
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,6	15,8	14,2	15,8	15,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	14,6	16,2	14,9	16,4	15,9
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,2	+ 5,0	+ 3,9	+ 2,0

* 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 m² sont dégressifs selon la taille du logement et la distance au centre de l'agglomération.

Des loyers au m² 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 m² comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m² 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 m² équivalents, voire plus élevés que ceux des logements de taille moyenne. Ainsi, à Paris, les cinq pièces et plus se sont reloués en 2008 au même niveau de loyer au m² que les studios.

En grande couronne, les loyers au m² sont « classiquement » dégressifs quand on passe du studio au deux-pièces, puis du deux pièces au trois pièces et ainsi de suite.

La petite couronne présente une situation intermédiaire avec une homogénéisation des loyers au m² dès la catégorie des trois pièces.

Tableau n° 9 :
Loyers moyens au 1^{er} janvier 2010 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2009)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	30,2	37,0	19,5	13,1	0,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	42	64	109	123	50	51
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	589	827	1 207	2 048	2 614	994	969
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	22,4	19,7	19,0	18,8	21,3	19,7	19,0
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	22,4	34,5	23,9	12,7	6,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	88	88	53	54
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	513	673	874	1 246	1 258	796	782
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	18,1	15,5	13,9	14,1	14,3	14,9	14,5
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	17,9	26,9	24,4	15,5	15,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	45	65	87	92	61	62
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	494	622	773	976	1 130	769	763
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	17,2	13,8	11,9	11,2	12,3	12,7	12,4
AGGLOMERATION PARISIENNE							
Effectif (%)	24,5	33,8	22,3	13,5	5,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	96	91	54	52
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	546	730	964	1 485	1 210	867	832
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	19,9	16,9	15,2	15,5	13,3	16,1	16,1

Epoque de construction

Au sein de chaque zone de l'agglomération (Paris, petite et grande couronne) les logements les moins chers au m² 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 m² 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 m² de la période 1949-1974 dans chaque zone

En %	Avant 1949	Après 1989
Paris	+10 %	+ 18 %
Petite couronne	+ 15 %	+ 20 %
Grande couronne	+ 7 %	+ 13 %

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

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	71,5	15,7	7,4	5,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	51	51	59	50
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	990	919	988	1 264	994
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	19,9	18,1	19,5	21,3	19,7
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	33,5	35,2	15,4	15,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	48	55	56	59	53
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	748	757	823	958	796
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	15,7	13,7	14,7	16,4	14,9
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	20,6	35,1	20,6	23,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	61	64	56	61
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	820	732	785	764	769
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	13,0	12,1	12,3	13,7	12,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	45,6	27,6	13,4	13,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	56	57	58	54
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	903	786	847	934	867
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	17,9	14,1	14,7	16,2	16,1

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 de 17 % par rapport à un locataire arrivé en 2009. Cette

décote dépend peu de la localisation : elle est de 22 % à Paris, de 18 % en petite et 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 entraîne

l'augmentation mécanique de la taille moyenne des logements des locataires les plus anciens et donc des loyers au m² moins élevés.

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

	Date d'arrivée du locataire				Ensemble
	Avant 2004	2004-2006	2007-2008	2009	
PARIS					
Effectif (%)	30,1	21,8	29,1	19,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	55	52	47	47	50
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	943	1 043	991	1 022	994
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	17,1	20,0	21,2	21,8	19,7
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	28,8	21,7	29,8	19,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	56	55	52	51	53
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	745	802	822	825	796
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	13,3	14,7	15,9	16,3	14,9
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	25,7	19,0	28,1	27,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	65	61	60	57	61
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	718	781	812	763	769
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	11,0	12,7	13,6	13,4	12,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	28,7	21,2	29,1	21,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	55	51	51	54
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	821	895	886	877	867
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	14,3	16,3	17,2	17,2	16,1

Graphique n° 4 : Loyers moyens selon la zone et la surface moyenne par nombre de pièces

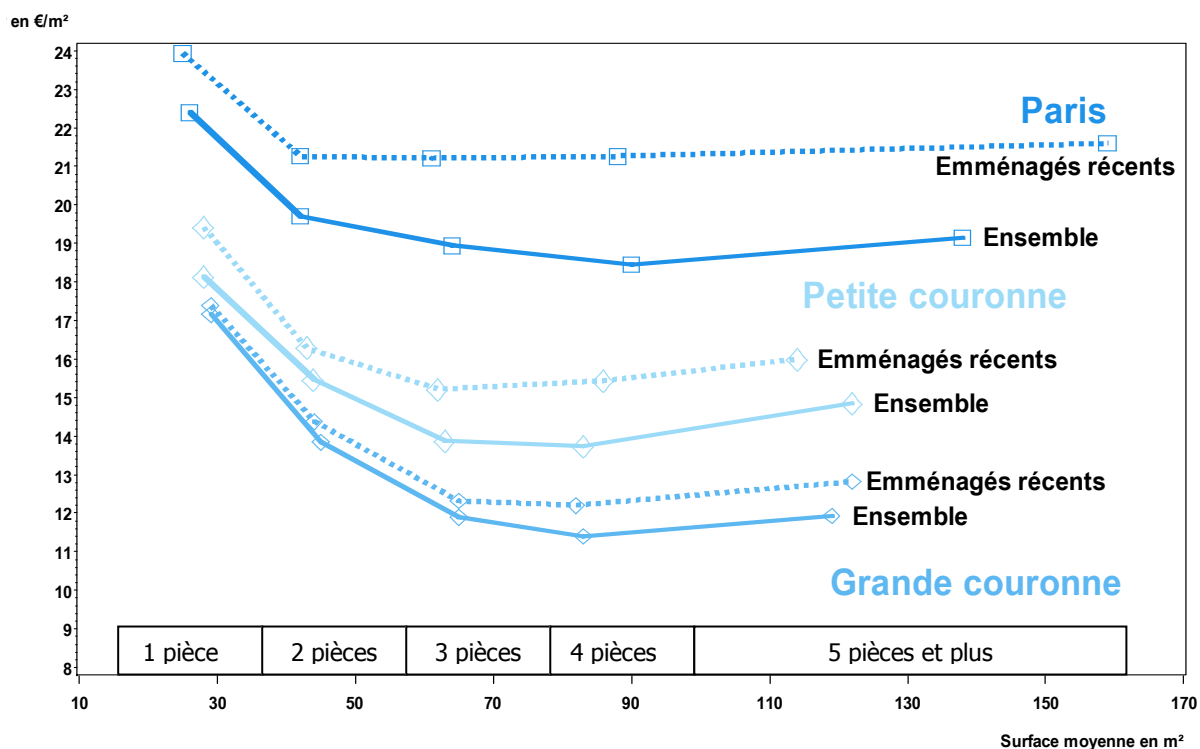


Tableau n° 13 :
Loyer des locataires emménagés en 2009 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2009)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	34,4	38,4	16,8	10,0	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	25	42	61	113	NS	47	47
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	604	897	1 289	2 451	NS	1 022	1 014
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	23,9	21,3	21,2	21,6	NS	21,8	21,4
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	26,4	36,5	21,9	11,5	3,7	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	43	62	93	89	51	51
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	540	706	948	1 450	1 375	825	808
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	19,4	16,3	15,3	15,7	15,5	16,3	15,8
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	22,0	28,4	25,6	14,3	9,7	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	44	65	84	96	57	58
Loyer au 1/1/ 2010 (€)	505	637	798	1 001	1 273	763	784
Loyer au 1/1/ 2010 (€/m ²)	17,4	14,3	12,3	11,9	13,2	13,4	13,6

NS = non significatif

CONCLUSION

2009 confirme le repli de 2008...

Avec + 2,9 % de hausse moyenne en 2009, les loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne ont progressé moins vite qu'en 2008 (+ 3,1 %) année elle-même en retrait sensible sur 2007 (+ 3,8 %).

La principale cause d'évolution des loyers en 2009 est la progression des loyers des locataires en place devant celle du loyer des logements ayant changé de locataire en raison à la fois de la valeur moyenne relativement élevée de l'IRL et d'une moindre hausse du loyer des emménagés de l'année.

La hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement a cependant été encore élevée en 2009 (+ 6,2 %) bien qu'inférieure à celles de 2008 (7,4 %) et 2007 (7,2 %).

C'est toujours à Paris que la hausse globale moyenne est la plus élevée : 3,3 % contre 2,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et 1,9% en grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

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) 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 2010 le loyer mensuel moyen est de 994 € à Paris pour 50 m² (19,7 €/m²), de 796 € en petite couronne pour 53 m² (14,9 €/m²) et de 769 € en grande couronne pour 61 m² (12,7 €/m²), soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, 867 € pour une surface de 54 m² (16,1 €/m²).

... mais sur un marché qui reste tendu

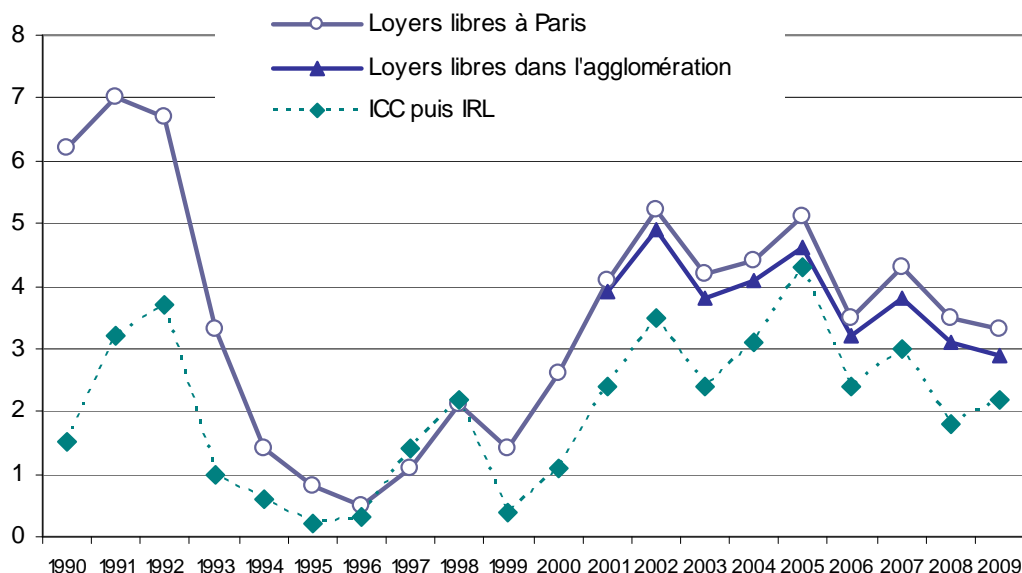
Pour la 2^{ème} fois depuis 1990, les résultats de l'OLAP font apparaître une évolution divergente de la hausse des loyers et de celle de l'indice d'indexation, avec un

affaiblissement de la hausse des loyers face à

une reprise de celle de l'IRL.

Graphique n° 5 : Evolution des loyers depuis 1990

augmentation
annuelle en %



Ce phénomène traduit l'effet de la crise économique sur le marché locatif mais ne masque pas totalement la tension latente persistant dans l'agglomération comme en témoignent les augmentations encore élevées pratiquées lors des relocations.

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

- Outre les ventes résiduelles des bailleurs institutionnels résultant des nombreux arbitrages des années 2000-2002, on assiste à une deuxième génération de ventes avec celles des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension...) remettant sur le marché certains des immeubles achetés aux précédents au début des années 2000. Ces opérations contribuent d'année en année à réduire le parc locatif, 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 locataires sont plus exigeants quant à l'état intérieur du

logement, et les biens les plus vétustes sont retirés du marché, 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

- Le nombre de transactions immobilières, dont une grande part aboutit à l'occupation par l'acquéreur, après s'être fortement réduit en 2008 n'a pas retrouvé en 2009 son niveau d'avant crise malgré une reprise certaine sur le 2^{ème} semestre, bloquant les ménages dans le secteur locatif et réduisant l'offre disponible en relocation. En grande couronne, ce sont ainsi 35 % des ménages ayant un projet de déménagement qui souhaitent accéder à la propriété³.

³ L'occupation du parc locatif de grande couronne – DREIF 2005-2007-2009

- 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 2010

Pour 2010, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués dans un contexte économique toujours incertain, la sortie de crise s'effectuant lentement au niveau international comme national et une vraie reprise économique n'étant pas attendue à court terme en France malgré l'efficacité certaine des plans de relance.

Du côté des volumes

Une conjoncture économique dégradée...

Dans cet environnement économique dégradé, l'Ile-de-France dispose d'atouts spécifiques liés en partie à la structure de son appareil productif diversifié et doté notamment d'un secteur tertiaire important. Le taux de chômage, inférieur au taux national et en baisse sur le 1^{er} semestre 2010, est néanmoins encore élevé et en limitant les souhaits ou les possibilités de déménagement des ménages locataires contrarie l'accomplissement de leurs trajectoires résidentielles.

dans un contexte de pénurie locative...

C'est donc une mobilité faible entraînant une offre locative réduite qui sont attendues en 2010 dans le parc existant et ceci dans un contexte de pénurie latente et d'érosion du parc depuis de nombreuses années.

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, malgré un niveau de construction qui se contracte.

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

Les premiers effets des dispositions de la loi Scellier devraient se faire sentir dès 2010 mais leur impact ne sera significatif sur l'offre qu'à partir de 2011-2012. En revanche, la reprise de la hausse des prix, même si elle n'est pas encore généralisée à l'ensemble de la région 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 assagi

Les valeurs de l'IRL comprises entre -0,06 % et + 1,10 % en 2010 vont mécaniquement conduire à une hausse moyenne des loyers des locataires stables inférieure à 1 %.

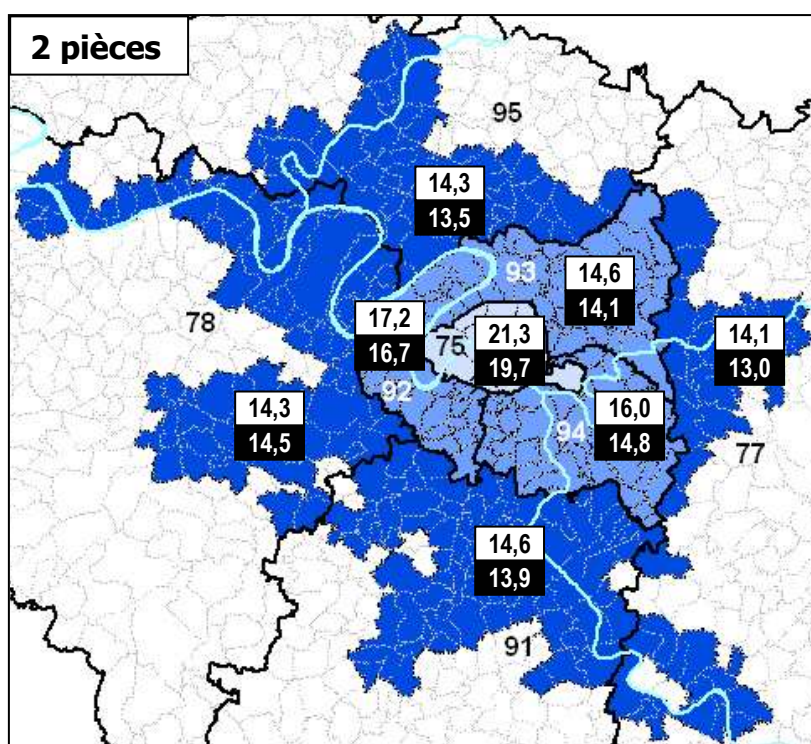
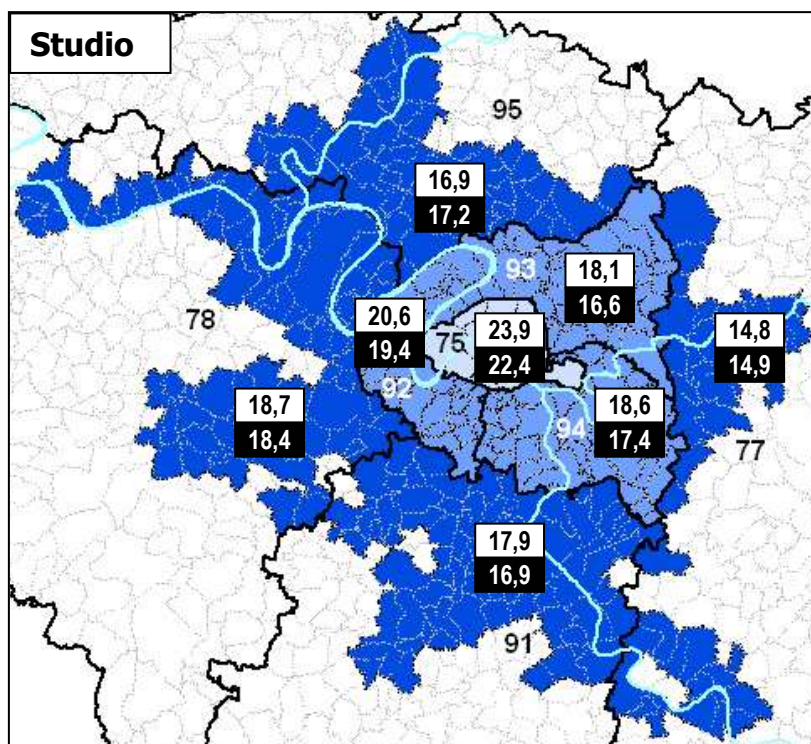
Des loyers de marché en hausse

Sur le front des loyers de marché, la pénurie de l'offre face à une demande qui reste importante avec les nouveaux ménages et les demandes différées des années précédentes devrait entraîner des relocations à des niveaux supérieurs à ceux de 2009. Mais les hausses potentielles vont être contrariées à la fois par les faibles valeurs de l'IRL et 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.

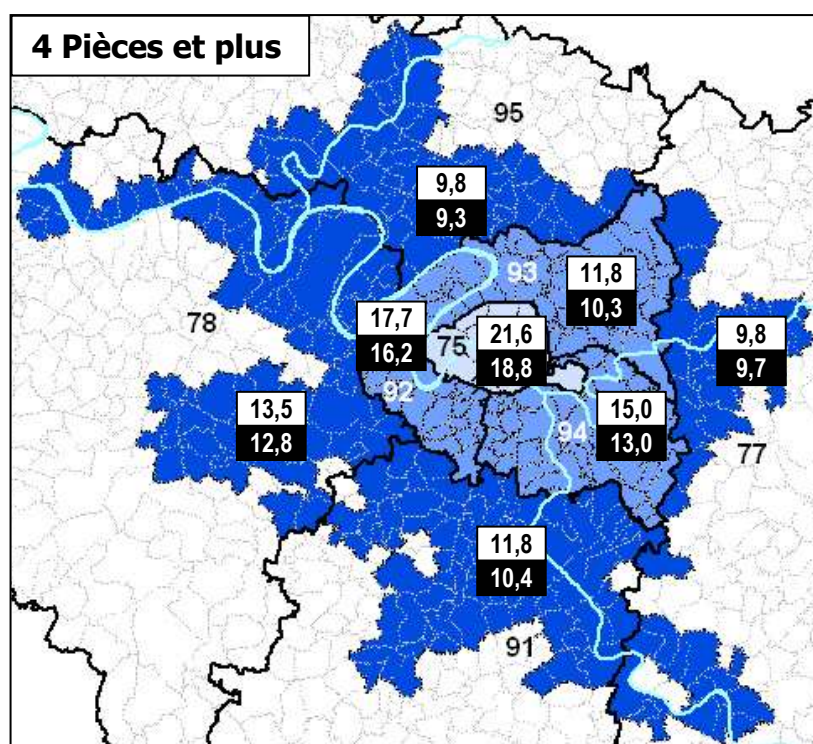
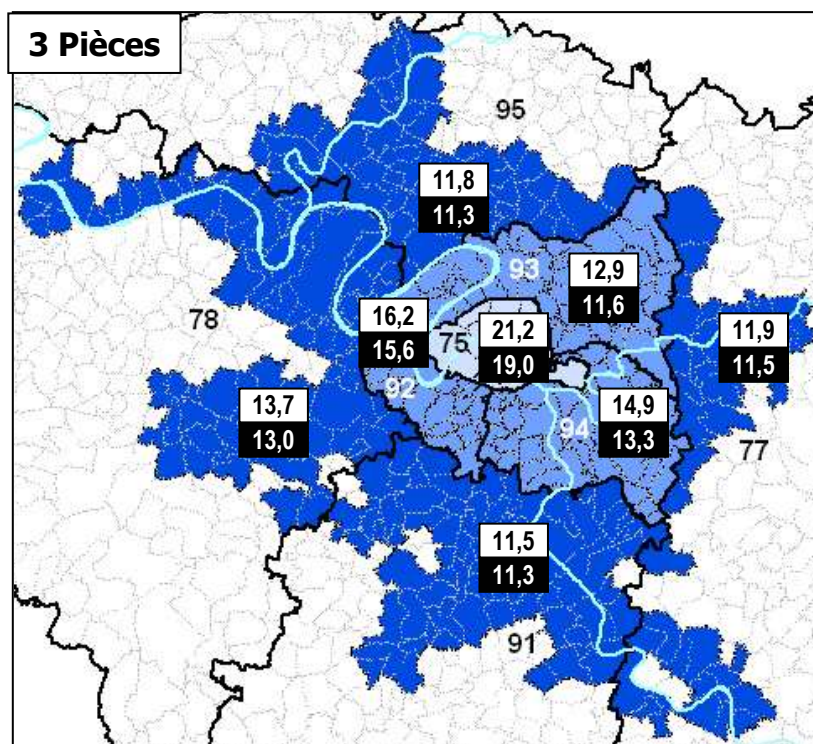
Dans ce contexte de pénurie, si le loyer des locataires stables très majoritairement indexé évoluera en 2010 à un rythme proche de celui de l'IRL soit vraisemblablement en dessous de 1 %, il est probable que les emménagements seront dans de nombreux cas l'occasion de hausses bien supérieures.

Les loyers des appartements au 1^{er} janvier 2010...



14,6	Seuls locataires arrivés en 2009	Paris
13,9		
Ensemble des locataires		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 DÉPARTEMENT

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

Tableau n° 14 :
Loyers moyens en 2009 par département et nombre de pièces

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble Collectif		
PARIS							
Effectif (%)	30,2	37,0	19,5	13,1	99,8	NS	100,0
Surface (m ²)	26	42	64	109	50	NS	50
Loyer au 1/1/2010 (€)	589	827	1 207	2 048	990	NS	994
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	22,4	19,7	19,0	18,8	19,7	NS	19,7
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	23,9	34,8	23,8	13,9	96,4	3,6	100,0
Surface (m ²)	28	44	65	96	53	109	55
Loyer au 1/1/2010 (€)	539	741	1 015	1 556	876	1 936	914
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	19,4	16,7	15,6	16,2	16,6	17,7	16,7
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	21,0	34,1	23,5	11,2	89,8	10,2	100,0
Surface (m ²)	29	42	60	79	48	76	51
Loyer au 1/1/2010 (€)	472	589	701	814	619	945	652
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	16,6	14,1	11,6	10,3	12,8	12,5	12,8
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	21,4	34,3	24,4	12,5	92,6	7,4	100,0
Surface (m ²)	29	44	62	83	50	89	53
Loyer au 1/1/2010 (€)	506	646	819	1 077	717	1 147	750
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	17,4	14,8	13,3	13,0	14,3	12,9	14,1
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	19,3	28,3	23,1	11,2	81,9	18,1	100,0
Surface (m ²)	30	45	67	81	53	92	60
Loyer au 1/1/2010 (€)	448	587	773	783	633	971	694
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	14,9	13,0	11,5	9,7	12,0	10,6	11,6
YVELINES							
Effectif (%)	17,8	26,7	24,2	17,5	86,2	13,8	100,0
Surface (m ²)	29	46	65	97	58	104	65
Loyer au 1/1/2010 (€)	530	665	851	1 242	807	1 489	901
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	18,4	14,5	13,0	12,8	13,9	14,3	14,0
ESSONNE							
Effectif (%)	18,7	27,2	23,2	15,5	84,6	15,4	100,0
Surface (m ²)	29	44	63	80	53	87	58
Loyer au 1/1/2010 (€)	486	614	715	823	652	971	701
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	16,9	13,9	11,3	10,4	12,4	11,2	12,1
VAL D'OISE							
Effectif (%)	16,3	26,1	26,7	15,2	84,3	15,7	100,0
Surface (m ²)	28	44	64	83	54	82	59
Loyer au 1/1/2010 (€)	482	590	722	774	644	943	691
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	17,2	13,5	11,3	9,3	11,9	11,5	11,8

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m² les plus élevés sont à Paris (19,7 €/m²) et dans les Hauts-de-Seine (16,7 €/m²).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne et les Yvelines (14,1 et 14,0 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (12,8 €/m²).

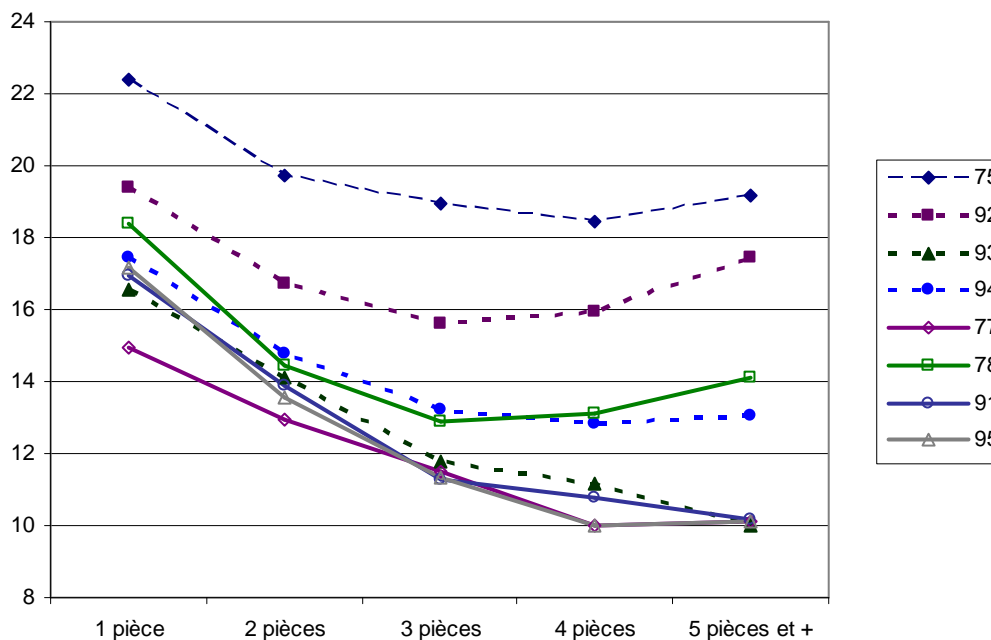
En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 11,6 et 12,1 €/m²).

Tableau n° 15 :
Loyers des nouveaux emménagés en 2009 par département et nombre de pièces

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
PARIS							
Effectif (%)	34,4	38,4	16,8	10,0	99,6	NS	100,0
Surface (m ²)	25	42	61	113	47	NS	47
Loyer au 1/1/2010 (€)	604	897	1 289	2 451	1 018	NS	1 022
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	23,9	21,3	21,2	21,6	21,8	NS	21,8
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	25,5	36,1	24,5	11,7	97,8	2,2	100,0
Surface (m ²)	27	44	65	100	51	121	53
Loyer au 1/1/2010 (€)	557	754	1 052	1 760	898	2 145	925
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	20,6	17,2	16,2	17,7	17,5	17,8	17,5
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	25,3	34,4	20,0	13,8	93,5	6,5	100,0
Surface (m ²)	28	42	59	81	48	80	50
Loyer au 1/1/2010 (€)	505	615	765	962	668	1 019	691
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	18,1	14,6	12,9	11,8	14,0	12,8	13,9
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	28,9	39,0	19,0	8,9	95,8	4,2	100,0
Surface (m ²)	29	44	59	91	47	73	48
Loyer au 1/1/2010 (€)	539	695	872	1 365	746	1 145	762
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	18,6	16,0	14,9	15,0	16,0	15,7	16,0
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	25,0	26,0	25,0	14,4	90,4	9,6	100,0
Surface (m ²)	30	44	68	82	53	89	56
Loyer au 1/1/2010 (€)	445	616	801	808	650	853	670
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	14,8	14,1	11,9	9,8	12,3	9,6	11,9
YVELINES							
Effectif (%)	22,0	28,7	22,8	16,2	89,7	10,3	100,0
Surface (m ²)	29	47	64	93	55	107	60
Loyer au 1/1/2010 (€)	536	667	871	1 261	794	1 650	882
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	18,7	14,3	13,7	13,5	14,4	15,5	14,6
ESSONNE							
Effectif (%)	22,6	33,2	23,0	13,1	91,9	8,1	100,0
Surface (m ²)	28	43	63	74	49	100	53
Loyer au 1/1/2010 (€)	499	631	729	874	658	1 099	693
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	17,9	14,6	11,5	11,8	13,4	11,0	13,1
VAL D'OISE							
Effectif (%)	19,5	24,3	33,1	12,5	89,4	10,6	100,0
Surface (m ²)	30	42	66	78	53	82	56
Loyer au 1/1/2010 (€)	506	605	770	767	667	1 088	712
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	16,9	14,3	11,8	9,8	12,5	13,3	12,7

NS = non significatif

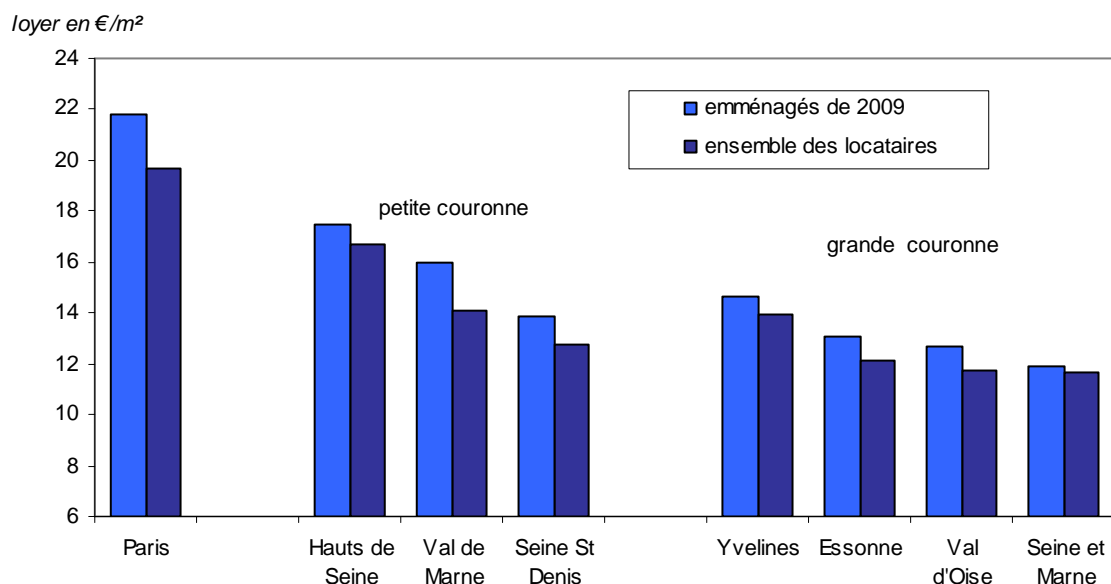
Graphique n° 6 :
Loyers en €/m² par département au 1^{er} janvier 2010 - ensemble des locataires



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 m² 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 2009 par département



Le loyer moyen au m² est de 69 % 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 15 et 20 % au dessus des trois 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 logements, le coût de la pièce supplémentaire est plus élevé dans les deux départements les plus chers que dans les autres.

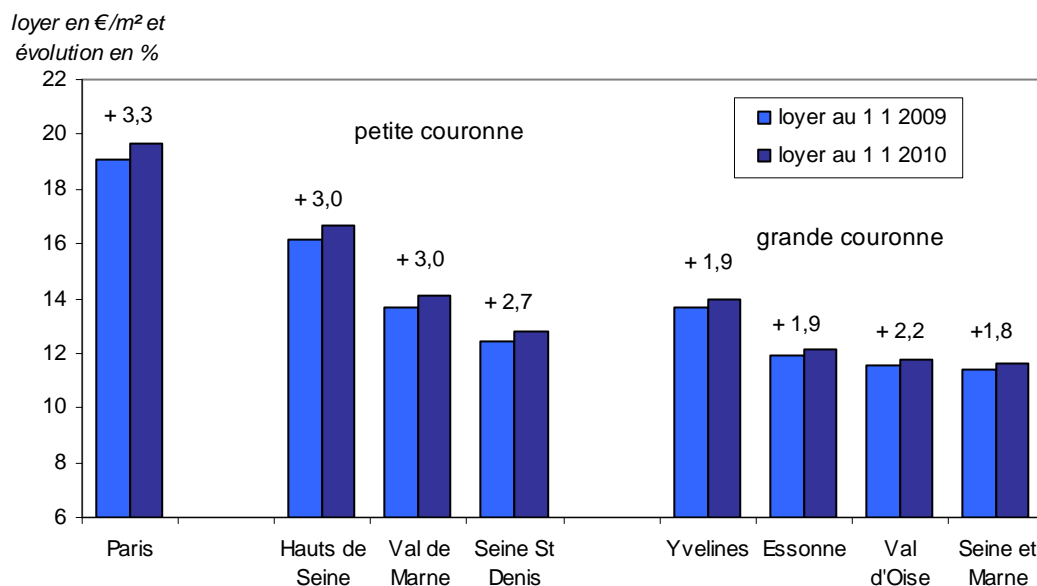
Ceci est vrai pour les locataires souhaitant déménager comme pour les primo locataires (décohabitation...).

Tableau n°16 :

Coût mensuel de la pièce supplémentaire selon le département pour un nouvel emménagé

En €	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux-pièces au lieu d'un studio	+ 293	+ 197	+ 110	+ 156	+ 171	+ 131	+ 132	+ 99
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 392	+ 298	+ 150	+ 177	+ 185	+ 204	+ 98	+ 165

**Graphique n° 8 : Loyer moyen par département de l'ensemble des logements
Variation entre le 1^{er} janvier 2009 et le 1^{er} janvier 2010**



Plus que par la distance à Paris, le facteur d'éloignement géographique doit être apprécié par le temps de transport ainsi que les fréquences de desserte et la rapidité des liaisons.

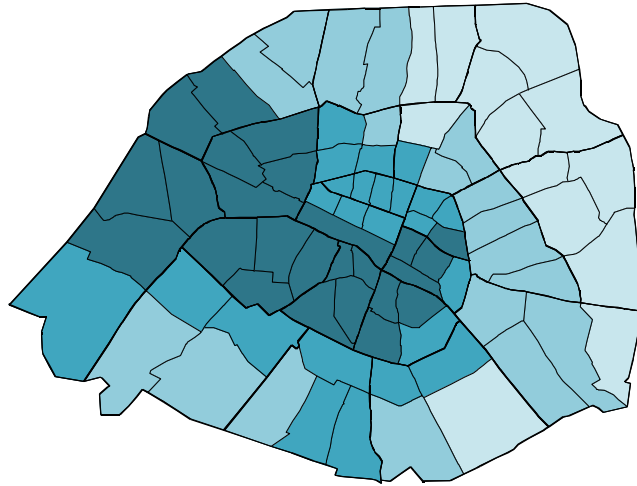
Mais d'autres critères comme les caractéristiques socioprofessionnelles des habitants, la proximité des emplois, l'appréciation de l'environnement, de même que la qualité et la fréquentation des établissements scolaires, déterminent souvent des choix de localisation, et peuvent avoir un impact sur les niveaux de loyer comme sur les prix de vente des logements.

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

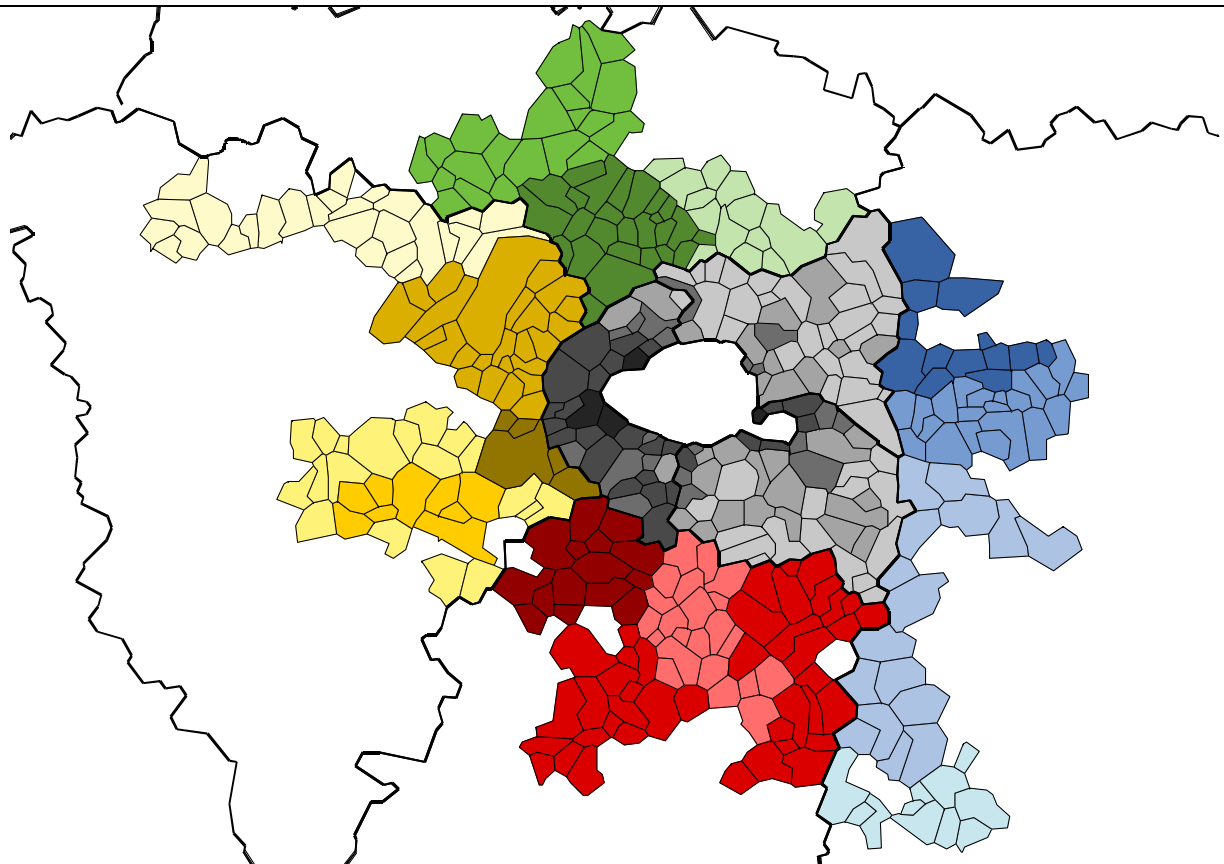
Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n° 9 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

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.

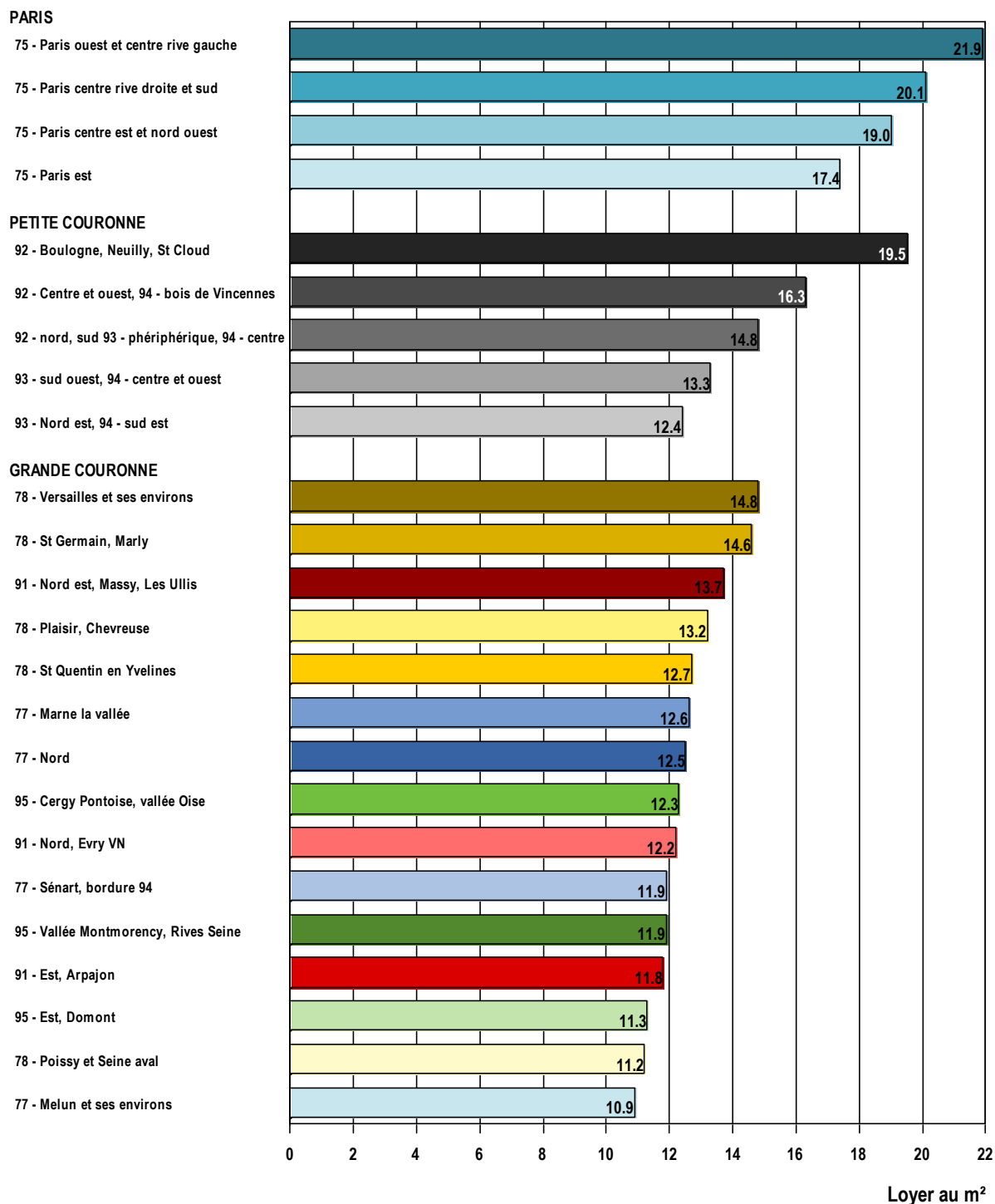
Définition des zones à Paris



Définition des zones en petite et grande couronne



Graphique n° 9 :
Loyers moyens au m² des appartements au début 2010 dans l'agglomération parisienne



A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont très marqués entre les arrondissements de l'est (18^e, 19^e, 20^e) 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^{ème}, 14^{ème}, 17^{ème}) loin devant les niveaux constatés dans le reste du département. De même les zones de Versailles et Saint-Germain-en-Laye sont plus de 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 ²	21,6	21,4	23,3	23,4	21,6	19,8	18,4	19,5	18,1
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	18,7	19,3	20,4	20,7	20,4	17,9	17,1	17,3	19,7

Globalement on observe un écart de 32 % 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 (16 % en Seine-et-Marne et dans l'Essonne et 9 % 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, 66 % 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 (134 m² 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
HAUTS-DE-SEINE					
Effectif (%)	5	10	19	66	100
Surface moyenne (en m ²)	57	50	68	134	109
Loyer moyen (en €)	535	862	1 121	2 438	1 936
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	20	34	37	9	100
Surface moyenne (en m ²)	43	65	88	135	76
Loyer moyen (en €)	558	847	1 124	1 441	945
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	13	28	27	32	100
Surface moyenne (en m ²)	57	61	91	125	89
Loyer moyen (en €)	537	827	1 177	1 663	1 147
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	14	26	29	31	100
Surface moyenne (en m ²)	49	62	86	131	88
Loyer moyen (en €)	549	842	1 139	2 054	1 258
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	20	31	33	16	100
Surface moyenne (en m ²)	56	83	102	132	92
Loyer moyen (en €)	492	889	1 088	1 484	971
YVELINES					
Effectif (%)	21	16	19	44	100
Surface moyenne (en m ²)	63	70	90	142	104
Loyer moyen (en €)	539	820	1 154	2 322	1 489
ESSONNE					
Effectif (%)	26	32	23	19	100
Surface moyenne (en m ²)	55	82	89	135	87
Loyer moyen (en €)	526	834	1 135	1 596	971
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	26	34	28	12	100
Surface moyenne (en m ²)	57	73	99	121	82
Loyer moyen (en €)	537	856	1 146	1 554	943
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	23	27	25	25	100
Surface moyenne (en m ²)	58	77	95	137	92
Loyer moyen (en €)	528	849	1 131	1 987	1 130

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

Tableau n° 19 :

Loyers moyens à Paris au 1^{er} janvier 2010 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
2009						
Effectif	25 501	28 496	12 460	4 706	2 834	73 997
Surface moyenne (m ²)	25	42	61	88	159	47
Loyer au 1/1/2010 en €	604	897	1 290	1 875	3 442	1 022
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	23,9	21,3	21,2	21,3	21,6	21,8
Hausse (%)	6,0	9,1	7,7	12,6	5,4	8,1
2007 et 2008						
Effectif	38 998	42 227	21 503	6 718	3 915	113 361
Surface moyenne (m ²)	26	42	63	90	140	47
Loyer au 1/1/2010 en €	609	872	1 293	1 783	3 061	991
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	23,6	20,7	20,4	19,9	21,8	21,2
Hausse (%)	1,7	2,0	2,0	2,1	1,8	1,9
2004 à 2006						
Effectif	22 287	34 630	16 430	6 239	5 486	85 072
Surface moyenne (m ²)	27	42	65	91	135	52
Loyer au 1/1/2010 en €	599	839	1 262	1 792	2 624	1 043
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	22,3	19,8	19,4	19,6	19,5	20,0
Hausse (%)	2,2	2,2	2,1	2,4	2,0	2,2
2000 à 2003						
Effectif	11 848	14 855	7 194	3 380	1 798	39 075
Surface moyenne (m ²)	26	41	64	93	134	49
Loyer au 1/1/2010 en €	552	767	1 189	1 724	2 724	952
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	20,8	18,9	18,7	18,5	20,4	19,3
Hausse (%)	2,5	2,6	2,4	2,6	1,9	2,4
Avant 2000						
Effectif	19 133	24 014	18 419	10 053	6 883	78 502
Surface moyenne (m ²)	28	42	65	90	132	58
Loyer au 1/1/2010 en €	537	684	1 009	1 392	2 080	938
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	19,3	16,4	15,6	15,5	15,8	16,2
Hausse (%)	2,4	2,6	2,6	2,8	3,0	2,7
Ensemble						
Effectif	117 767	144 222	76 006	31 096	20 916	390 007
Surface moyenne (m ²)	26	42	64	90	138	50
Loyer au 1/1/2010 en €	589	827	1 207	1 666	2 646	994
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	22,4	19,7	19,0	18,5	19,2	19,7
Hausse (%)	2,9	3,6	3,1	4,1	2,8	3,3

Tableau n° 20 :
Loyers moyens en petite couronne au 1^{er} janvier 2010 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
2009						
Effectif	21 005	29 008	17 896	8 012	3 104	79 025
Surface moyenne (m ²)	28	43	62	86	114	51
Loyer au 1/1/2010 en €	540	706	949	1 336	1 828	825
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	19,4	16,3	15,2	15,5	16,0	16,3
Hausse (%)	6,5	6,6	6,4	5,8	6,7	6,4
2007 et 2008						
Effectif	28 884	44 530	28 494	12 386	4 793	119 087
Surface moyenne (m ²)	28	44	62	84	123	52
Loyer au 1/1/2010 en €	536	712	918	1 245	1 909	822
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	19,2	16,3	14,8	14,8	15,5	15,9
Hausse (%)	1,7	1,7	1,9	1,9	1,8	1,8
2004 à 2006						
Effectif	18 204	31 657	22 282	10 478	4 194	86 815
Surface moyenne (m ²)	29	44	64	82	135	55
Loyer au 1/1/2010 en €	503	673	885	1 104	1 884	802
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	17,6	15,5	13,9	13,5	14,0	14,7
Hausse (%)	2,1	2,3	2,3	2,1	2,3	2,2
2000 à 2003						
Effectif	9 618	15 714	13 189	6 951	1 473	46 945
Surface moyenne (m ²)	29	43	63	82	116	54
Loyer au 1/1/2010 en €	478	625	826	1 070	1 970	760
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	16,7	14,5	13,0	13,1	17,0	14,1
Hausse (%)	1,7	2,1	2,1	2,1	2,4	2,1
Avant 2000						
Effectif	12 294	21 101	20 139	9 972	4 645	68 151
Surface moyenne (m ²)	29	44	64	81	116	57
Loyer au 1/1/2010 en €	454	588	767	931	1 587	735
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	15,6	13,4	12,0	11,6	13,6	12,8
Hausse (%)	2,3	2,4	2,2	2,6	2,2	2,3
Ensemble						
Effectif	90 005	142 010	102 000	47 799	18 209	400 023
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	83	122	53
Loyer au 1/1/2010 en €	513	674	874	1 139	1 812	796
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	18,1	15,5	13,9	13,7	14,9	14,9
Hausse (%)	3,0	3,0	2,9	2,8	2,9	2,9

Tableau n° 21 :
Loyers moyens en grande couronne au 1^{er} janvier 2009 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
2009						
Effectif	12 618	16 761	15 643	8 683	3 297	57 002
Surface moyenne (m ²)	29	44	65	82	122	57
Loyer au 1/1/2010 en €	504	638	804	1001	1562	763
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	17,4	14,4	12,3	12,2	12,8	13,4
Hausse (%)	3,7	3,1	4,0	1,7	- 0,7	2,7
2007 et 2008						
Effectif	11 007	19 127	16 435	6 732	5 670	58 971
Surface moyenne (m ²)	28	45	65	85	127	60
Loyer au 1/1/2010 en €	490	643	803	1 058	1 738	812
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	17,5	14,4	12,4	12,4	13,7	13,6
Hausse (%)	1,5	1,4	1,6	1,6	1,6	1,5
2004 à 2006						
Effectif	6 956	11 189	11 144	5 976	4 729	39 994
Surface moyenne (m ²)	29	45	65	83	112	61
Loyer au 1/1/2010 en €	501	614	796	951	1 338	781
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	17,5	13,6	12,3	11,5	12,0	12,7
Hausse (%)	1,8	1,6	1,8	2,1	1,3	1,7
2000 à 2003						
Effectif	3 257	4 803	5 624	4 514	1 851	20 049
Surface moyenne (m ²)	30	46	64	79	115	62
Loyer au 1/1/2010 en €	481	589	741	890	1 138	733
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	16,1	12,9	11,6	11,3	9,9	11,8
Hausse (%)	1,7	1,7	1,8	1,8	1,3	1,7
Avant 2000						
Effectif	4 536	7 790	9 607	6 815	5 181	33 929
Surface moyenne (m ²)	29	45	65	83	115	67
Loyer au 1/1/2010 en €	469	561	660	785	1 138	710
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	16,0	12,4	10,1	9,5	9,9	10,6
Hausse (%)	2,0	1,8	2,1	1,7	2,1	1,9
Ensemble						
Effectif	38 374	59 670	58 453	32 720	20 728	209 945
Surface moyenne (m ²)	29	45	65	83	119	61
Loyer au 1/1/2010 en €	493	621	773	943	1 415	769
Loyer au m ² au 1/1/2010 en €	17,2	13,9	11,9	11,4	11,9	12,7
Hausse (%)	2,4	2,0	2,4	1,7	1,2	1,9

MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ

Une illustration de la tension du marché locatif à Paris et en petite couronne est donnée par le graphique ci-dessous.

Le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2010 : on suppose pour cela que tous les emménagés de chaque année restent dans leur logement et que leur loyer est indexé sur l'ICC et depuis 2006 sur l'IRL. On obtient ainsi le loyer qu'auraient probablement payé ces locataires début 2010 si aucun n'avait déménagé.

Il est intéressant de comparer pour une année donnée (ici 2009) le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché.

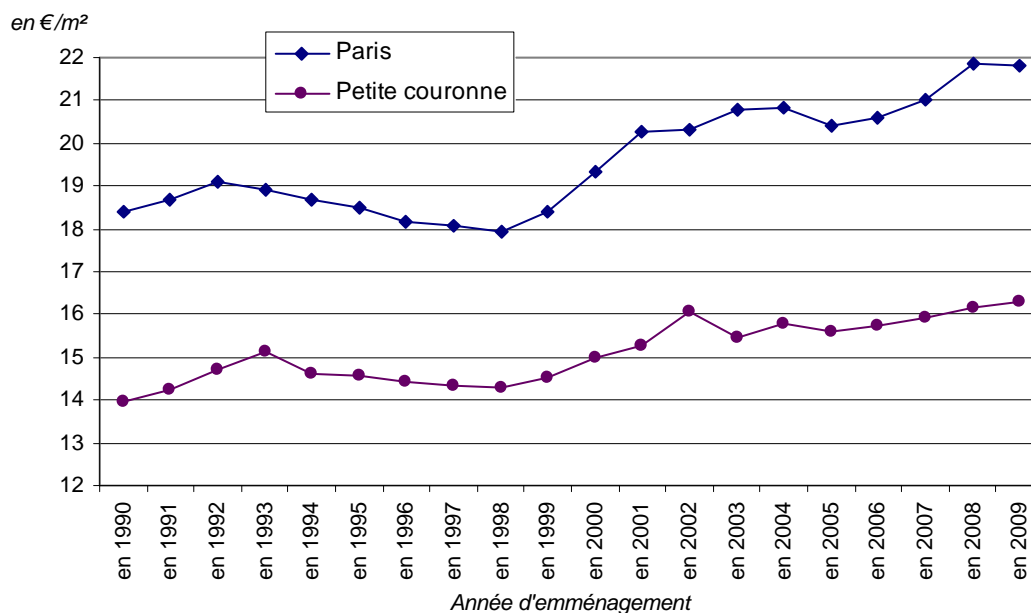
En période de tension et sous réserve d'effets de structure (négligeables sur de larges périmètres d'observation), le loyer d'une

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...

Le graphique fait apparaître dans la 1^{ère} 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, en marquant un palier en 2009 à Paris alors qu'ils poursuivaient leur progression en petite couronne.

Cette pause dans la hausse des loyers parisiens est-elle le signe annonciateur d'une période d'accalmie sur le front des loyers ?

Graphique n° 10 : Loyer début 2010 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé)



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2010 selon l'ICC ou l'IRL, des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2010 des emménagés de 2009

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'OLAP a effectué début 2010, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, dans le secteur locatif privé libre (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 12 996 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 1/77^e.

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 environ 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 2010 est celui d'une enquête sur panel, dite « enquête-retour ». L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier de l'année précédente et au 1^{er} 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^{er} janvier de l'année en cours par rapport au 1^{er} janvier de l'année précédente.

En pratique, l'échantillon de l'enquête-retour de 2009 a été réutilisé en 2010 en l'actualisant à partir des sources disponibles les plus récentes (RGP, enquête logement, construction neuve, Filocom). En 2010, l'OLAP a ainsi revu ses échantillons d'après les résultats du Recensement de la Population de 2006.

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^{er} 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^{ers} janvier 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 en 2009 et repris pour l'enquête-retour en 2010 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^{er} janvier 2010.

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 2009, c'est-à-dire que les logements observés comme « sortants » sont supposés remplacés par d'autres logements de caractéristiques équivalentes⁴.

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^{er} janvier 2010.

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 conjoncture⁵ : 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 2009 et encore inoccupés au 1^{er} janvier 2010 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1^{er} janvier 2010 par analogie avec ceux des

⁴ 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).

⁵ 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.

logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2009.

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

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 2009, 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 a utilisé le logiciel dit « CALMAR » mis 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 exogène⁶.

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 2009, 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 2006 (RP2006) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'OLAP. En effet, le recensement de 2006 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

⁶ 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.

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 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 l'Essonne, des Yvelines, de la Seine-et-Marne 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 83 (4 724 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 89 correspondant à 4 487 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 785 pour représenter 210 000 logements, soit une pondération moyenne de 55.

Les effectifs de logements locatifs 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.

REMARQUE

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 €/m² 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.

CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2009

Les références de loyers collectées par l'OLAP sont celles des baux d'habitation régis par la **loi n° 462 du 6 juillet 1989**⁷ 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*⁸ » 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 construction⁹.

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 2009, du décret n° 2009-1042¹⁰ 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^{er} JANVIER 2006,
L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)
REPLACE 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^{er} 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

⁷ Publiée au Journal Officiel du 8 juillet 1989

⁸ Article 17c de la loi n°1989-462

⁹ Article 17d de la loi

¹⁰ Publié au Journal Officiel du 27 août 2009. Ce décret est remplacé à compter du 25 août 2010 dans des termes identiques par le décret n°2010-946