

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

**Évolution en 2012  
Et niveau au 1<sup>er</sup> janvier 2013**

Collecte, traitement des données et résultats conformes à la méthodologie ayant fait l'objet de l'avis du Cnis du 27 mars 2013 sur la qualité de la production statistique de l'Olap.

Consulter l'avis du Cnis :

[http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/docs\\_information/communication\\_externe/Cnis-avis-officiel.pdf](http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externe/Cnis-avis-officiel.pdf)

## 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 couronne avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux incitations fiscales en faveur de l'investissement dans l'immobilier locatif.

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

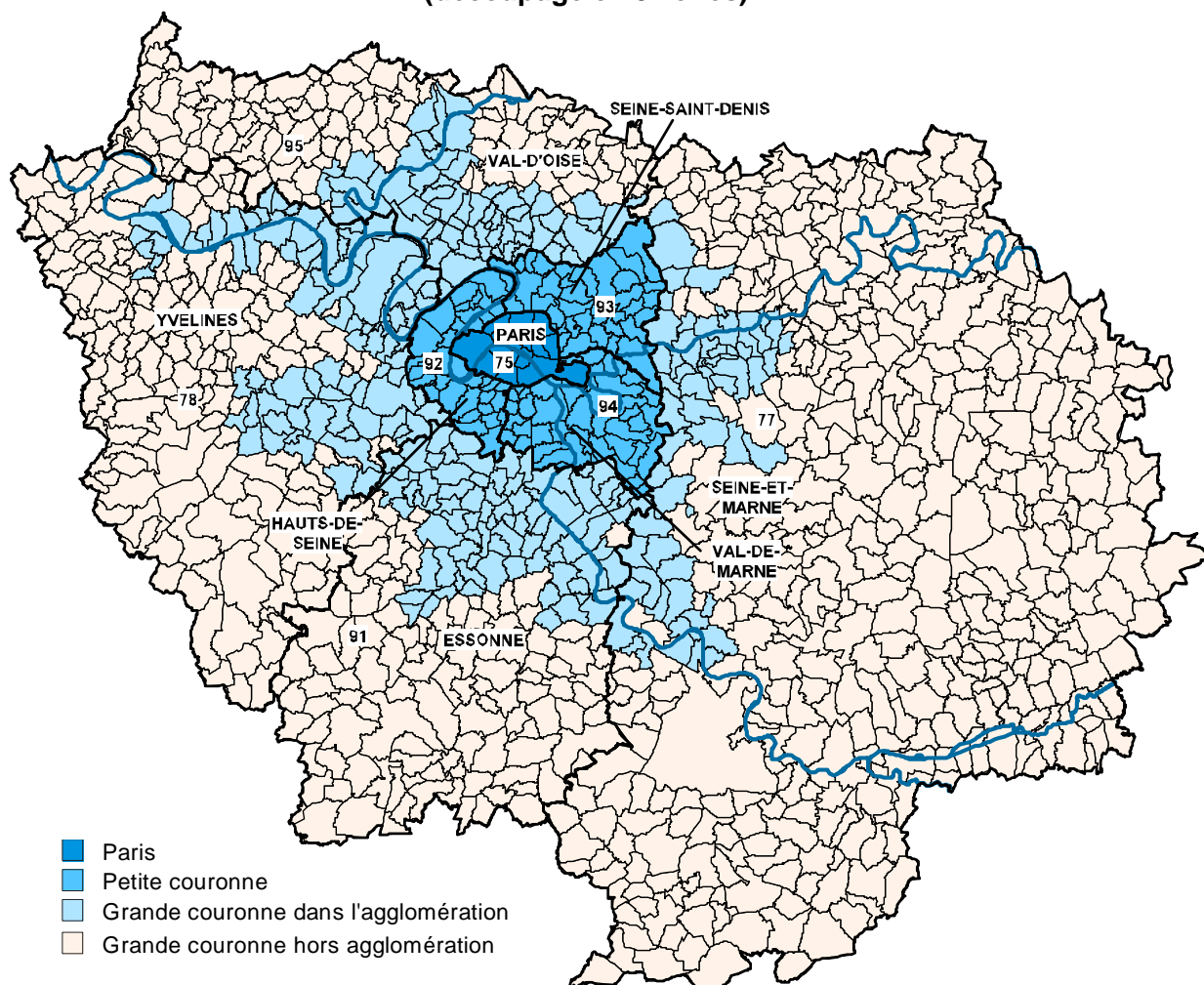
Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'Olap était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France<sup>1</sup>.

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

L'Olap a intégré le nouveau périmètre de l'agglomération de l'Insee, publié en 2011, dans ses enquêtes depuis 2012.

<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 2013, l'estimation a été actualisée avec les résultats du recensement rénové de 2009.

### Tableau n°1 :

#### Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2013

	Nombre de logements *	Part dans l'ensemble de l'agglomération (%)
PARIS	390 000	38,6
PETITE COURONNE	400 000	39,6
GRANDE COURONNE	220 000	21,8
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	1 010 000	100,0
<i>Par département</i>		
HAUTS-DE-SEINE	173 300	17,2
SEINE-SAINT-DENIS	114 475	11,3
VAL-DE-MARNE	112 225	11,1
SEINE-ET-MARNE	35 590	3,5
YVELINES	75 430	7,5
ESSONNE	58 235	5,8
VAL-D'OISE	50 745	5,0

\* 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 51 m<sup>2</sup> à Paris, 53 m<sup>2</sup> en petite couronne et 60 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.

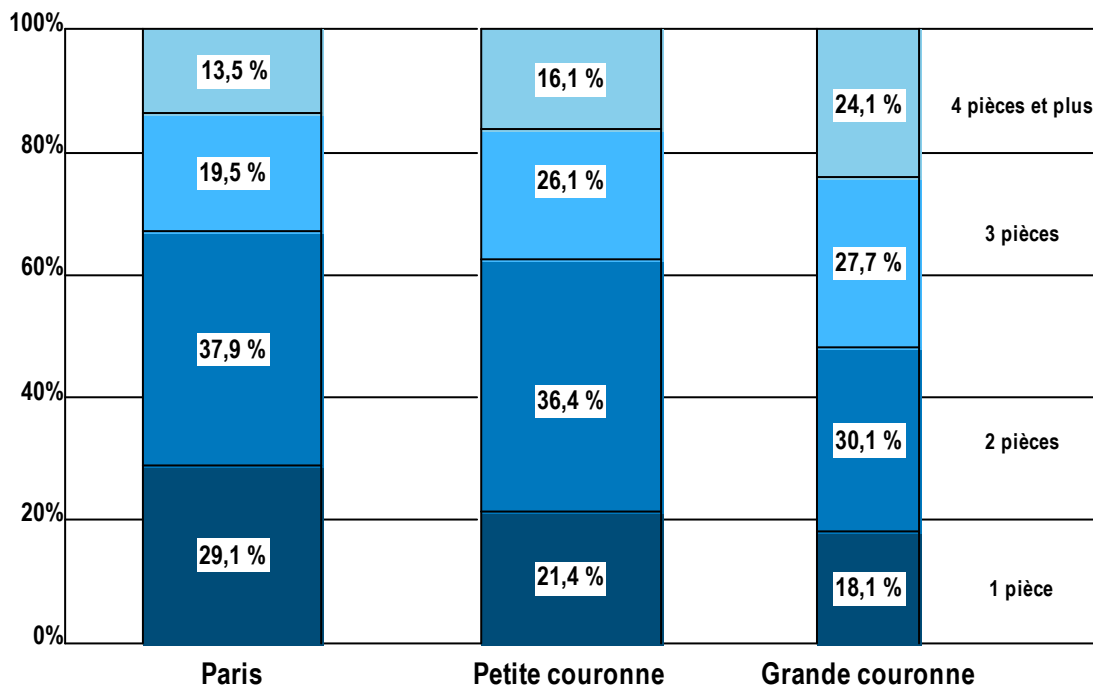
La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles.

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.

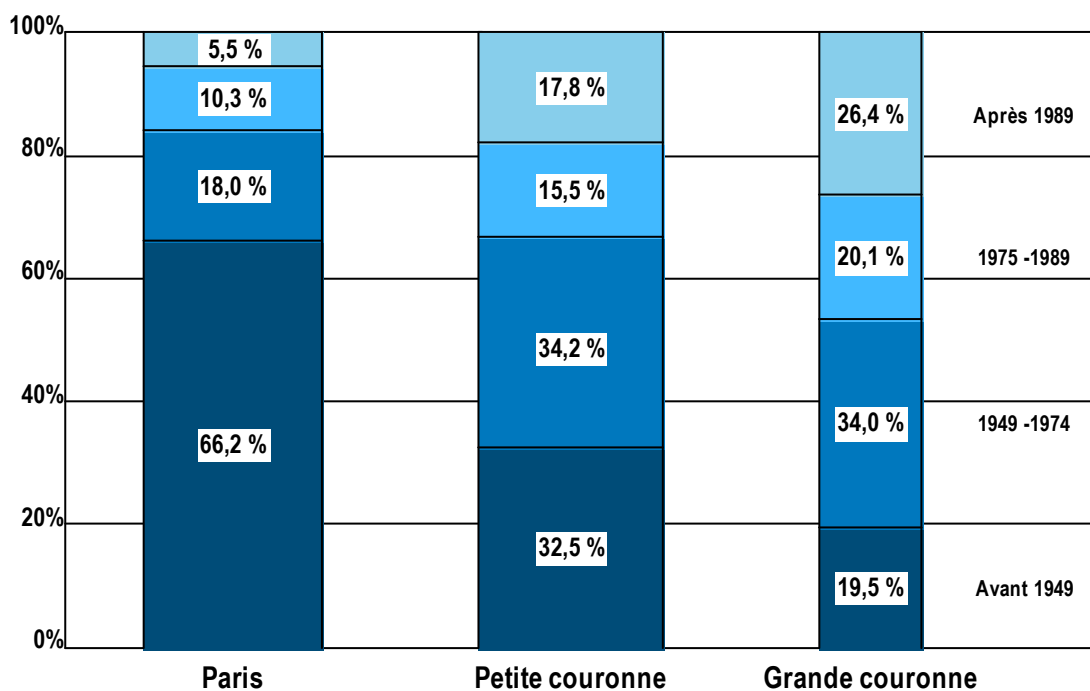
Les constructions des soixante dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal, avec toutefois une réduction des surfaces par pièce sur les livraisons les plus récentes.

La taille des logements est aussi corrélée au type d'habitat. En grande couronne, où un logement locatif sur six est une maison (15 % du parc), 65 % des maisons en location ont 4 pièces et plus contre seulement 17 % 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 ou la petite couronne comptent près de deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

## PRINCIPALES TENDANCES

### 2,8 % de hausse moyenne en 2012

En 2012, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,3 % à Paris, de 2,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,8 % en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise), soit 2,8 % en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette évolution globale est en légère reprise sur celle de 2011 (+ 2,6 %). Elle reste cependant inférieure à celles de la période 2001 – 2009 tout en étant supérieure à celle

de l'indice des prix à la consommation<sup>2</sup> sur la même période : 1,2 %.

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 2010 et décembre 2011.

**Tableau n°2 :**

### Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 2000

En %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Hausse annuelle (ensemble des loyers)</b>													
Paris	2,6	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5	4,3	3,5	3,3	2,2	3,2	3,3
Petite couronne*	2,2	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9	3,6	2,8	2,9	1,6	2,5	2,6
Grande couronne		3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1	2,5	1,9	1,3	1,4	1,8
Agglomération		3,9	4,9	3,8	4,1	4,6	3,2	3,8	3,1	2,9	1,8	2,6	2,8
<b>Contribution à la hausse d'ensemble</b>													
<b>• de l'indexation sur l'ICC /IRL***</b>													
Paris	0,7	1,5	2,4	1,5	2,0	2,9	1,5	1,9	1,1	1,3	0,2	1,0	1,4
Petite couronne*	0,6	1,5	2,3	1,5	1,9	2,8	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9	1,3
Grande couronne			1,4	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5	1,0	1,1	0,2	0,7	0,8
Agglomération			2,2	1,2	1,9	2,6	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9	1,2
<b>• des emménagements</b>													
Paris	1,7	2,2	2,3	2,1	1,8	1,7	1,5	1,8	1,8	1,5	1,8	2,0	1,5
Petite couronne*	1,3	2,0	2,2	1,6	1,5	1,1	1,0	1,4	1,3	1,3	1,2	1,4	0,9
Grande couronne		2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4	1,3	0,7	0,9	0,5	0,5
Agglomération		2,2	2,2	1,9	1,7	1,5	1,3	1,6	1,6	1,3	1,4	1,5	1,1
<b>Indices</b>													
<b>• ICC/IRL moyen**</b>	1,1	2,4	3,5	2,4	3,1	4,3	2,4	3,0	1,8	2,2	0,4	1,5	2,1
<b>• Indice des prix à la consommation***</b>	1,5	1,5	2,1	1,7	1,8	1,5	1,6	2,5	1,1	0,6	1,6	2,3	1,2
<b>Hausse liée à un changement de locataire (relocation)</b>													
Paris	6,5	10,3	11,2	9,9	8,1	7,5	6,9	8,3	8,3	7,5	8,3	8,6	8,5
Petite couronne*	5,2	8,2	9,1	7,4	6,5	4,5	4,8	5,2	5,2	5,2	4,2	5,5	5,0
Grande couronne			7,1	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0	5,1	2,5	3,3	1,6	1,8
Agglomération			9,5	8,3	6,9	5,7	5,9	6,4	6,4	5,5	5,7	5,8	5,5

\* 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 2012 et de celles intervenant lors des emménagements.

Contrairement à la situation de 2011, la principale cause d'évolution des loyers a été en 2012 la progression du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, malgré des hausses encore importantes constatées lors des

emménagements à Paris et en petite couronne.

En 2012, le loyer des logements ayant changé de locataire a ainsi augmenté de 5,5 % sur l'ensemble de l'agglomération (+ 7,3 % en 2011).

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 2012.

**Tableau n°3 :**

### **Evolution des loyers en 2012 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne**

	2012						2011 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement dans l'année	18,0	48	22,1	23,9	+ 8,5	+ 1,5	19,4	+ 10,8	2,0
Expiration du bail dans l'année	17,9	53	19,9	20,4	+ 2,3	+ 0,4	17,1	+ 1,6	0,3
Bail en cours	64,1	51	20,9	21,3	+ 2,2	+ 1,4	63,5	+ 1,5	1,0
Ensemble	100,0	51	20,9	21,6	+ 3,3	+ 3,3	100,0	+ 3,2	3,3
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement dans l'année	18,9	49	16,8	17,7	+ 5,0	+ 0,9	19,7	+ 7,0	1,4
Expiration du bail dans l'année	18,2	57	14,2	14,5	+ 2,2	+ 0,4	16,9	+ 1,4	0,2
Bail en cours	62,9	54	15,5	15,9	+ 2,0	+ 1,3	63,4	+ 1,4	0,9
Ensemble	100,0	53	15,5	15,9	+ 2,6	+ 2,6	100,0	+ 2,5	2,5
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement dans l'année	25,7	60	14,1	14,3	+ 1,8	+ 0,5	26,6	+ 1,9	0,5
Expiration du bail dans l'année	16,3	61	12,3	12,5	+ 1,7	+ 0,3	16,3	+ 1,4	0,2
Bail en cours	58,0	60	12,7	13,0	+ 1,8	+ 1,0	57,1	+ 1,2	0,7
Ensemble	100,0	60	13,0	13,2	+ 1,8	+ 1,8	100,0	+ 1,4	1,4
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement dans l'année	20,0	52	17,6	18,6	+ 5,5	+ 1,1	21,1	+ 7,3	1,5
Expiration du bail dans l'année	17,7	57	15,9	16,3	+ 2,2	+ 0,4	16,8	+ 1,5	0,2
Bail en cours	62,3	54	16,9	17,3	+ 2,1	+ 1,3	62,1	+ 1,4	0,9
Ensemble	100,0	54	16,9	17,3	+ 2,8	+ 2,8	100,0	+ 2,6	2,6

### 935 € de loyer mensuel moyen soit 17,3 €/m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> hors charges est au 1<sup>er</sup> janvier 2012 de 21,6 € à Paris, de 15,9 € en petite couronne, et de 13,2 € en grande couronne, soit 17,3 € en moyenne dans l'agglomération.

D'un montant de 935 € en moyenne dans l'agglomération, le loyer mensuel atteint

1 097 € à Paris en moyenne, 850 € en petite couronne et 800 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen de cette zone n'est ainsi inférieur que de 6 % à celui de la petite couronne (contre 23 % entre la petite couronne et Paris), mais pour une surface nettement plus grande (7 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 2012

### Le loyer de marché à 18,6 €/m<sup>2</sup> en moyenne

Le loyer des emménagés de 2012 (appelé aussi loyer de marché) est en moyenne de 18,6 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en

janvier 2013 contre 18,1 €/m<sup>2</sup> l'année précédente.

Il atteint 23,9 €/m<sup>2</sup> à Paris, 17,7 €/m<sup>2</sup> en petite couronne, et 14,3 €/m<sup>2</sup> en grande couronne.

#### Tableau n° 4 :

#### Loyers moyens en janvier 2013 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 2013	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>PARIS</b>						
Emménagés en 2012	26,7	23,7	23,0	22,7	23,4	23,9
Emménagés depuis plus de 10 ans	20,7	17,7	16,8	16,7	16,7	17,5
Ensemble des logements	24,6	21,5	20,7	20,7	21,1	21,6
<b>PETITE COURONNE</b>						
Emménagés en 2012	21,6	17,5	16,6	16,4	17,3	17,7
Emménagés depuis plus de 10 ans	17,9	14,5	12,4	11,2	15,4	13,3
Ensemble des logements	19,9	16,7	14,7	14,3	15,7	15,9
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Emménagés en 2012	19,4	15,3	13,0	13,1	13,9	14,3
Emménagés depuis plus de 10 ans	15,8	12,7	10,7	9,9	9,9	10,9
Ensemble des logements	17,8	14,7	12,5	11,7	12,2	13,2
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Emménagés en 2012	23,3	19,1	17,1	17,0	17,5	18,6
Emménagés depuis plus de 10 ans	19,0	15,7	13,5	12,5	14,2	14,4
Ensemble des logements	21,7	18,2	16,0	15,6	16,5	17,3



## 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 ont représenté 6 % de l'offre en 2012.

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer (écart entre le loyer du précédent locataire et celui du nouveau) de 5,4 % dans l'agglomération : 8,0 % à Paris, 5,0 % en petite couronne et 1,6 % en grande couronne.

**Tableau n°5 :**

**Relocations en 2012 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne**

	Relocations de l'année 2012					2011 (rappel)		2010 (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	8,7	55	25,7	24,1	- 6,3	5,8	- 6,0	9,4
Même loyer	4,2	44	22,4	22,4	0,0	6,3	0,0	8,7
Indexation IRL*	23,6	50	22,2	22,6	+ 1,5	17,0	+ 1,1	12,2
Autre hausse**	51,0	43	22,2	24,5	+ 10,5	58,3	+ 11,9	59,4
Travaux***	12,5	55	19,3	24,5	+ 26,9	12,6	+ 20,8	10,3
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>48</b>	<b>22,1</b>	<b>23,9</b>	<b>+ 8,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 8,6</b>	<b>100,0</b>
<b>PETITE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	10,2	45	17,4	16,4	- 5,8	11,9	- 6,9	15,6
Même loyer	12,6	51	18,0	18,0	0,0	10,6	0,0	10,0
Indexation IRL*	29,2	47	17,1	17,4	+ 1,4	17,7	+ 1,0	20,0
Autre hausse**	37,9	51	16,4	17,9	+ 8,6	51,6	+ 9,7	46,1
Travaux***	10,1	48	14,8	18,0	+ 21,3	8,2	+ 15,4	8,3
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>49</b>	<b>16,8</b>	<b>17,6</b>	<b>+ 5,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,5</b>	<b>100,0</b>
<b>GRANDE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	29,6	64	14,3	12,7	- 11,1	31,3	- 7,2	24,8
Même loyer	17,6	59	13,7	13,7	0,0	16,5	0,0	25,2
Indexation IRL*	12,5	60	15,5	15,8	+ 1,5	11,8	+ 0,9	7,2
Autre hausse**	33,8	57	14,6	16,2	+ 11,1	35,9	+ 9,2	37,9
Travaux***	6,5	48	13,1	16,4	+ 25,0	4,5	+22,1	4,9
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>59</b>	<b>14,4</b>	<b>14,6</b>	<b>+ 1,6</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 1,6</b>	<b>100,0</b>
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>								
Baisse de loyer	14,8	57	17,2	15,8	- 8,5	15,0	- 6,7	15,7
Même loyer	10,9	54	16,5	16,5	0,0	10,7	0,0	13,5
Indexation IRL*	22,8	50	18,7	19,0	+ 1,5	15,9	+ 1,0	13,8
Autre hausse**	41,5	49	18,2	20,0	+ 10,0	49,7	+ 10,6	48,9
Travaux***	10,0	51	16,7	20,8	+ 24,9	8,7	+ 19,1	8,1
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>51</b>	<b>17,8</b>	<b>18,8</b>	<b>+ 5,4</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,8</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 trois cas sur quatre à une hausse de loyer.

Limitée dans 30 % de ces cas à la variation de l'IRL, cette hausse atteint 24,9 % après des

travaux importants dans le logement, soit dans 13 % des cas de hausses, et 10 % dans les autres cas de hausse qui représentent plus de quatre relocations sur dix.

Les cas de stabilité ou de baisse des loyers représentent plus d'une relocation sur quatre depuis trois ans.

Par ailleurs, comme les années précédentes, ils sont plus de deux fois plus fréquents en grande couronne (près d'une relocation sur deux) qu'en zone centrale (13 % à Paris et 23 % en petite couronne). Près de trois logements sur dix reloués en grande couronne ont ainsi vu leur loyer baisser, de 11 % en moyenne.

La mobilité a de nouveau baissé en 2012 à 20 % pour l'agglomération (contre 21 % en 2011) et seulement 18 % à Paris et 19 % en petite couronne. Cette situation traduit 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...) dans un contexte économique difficile.

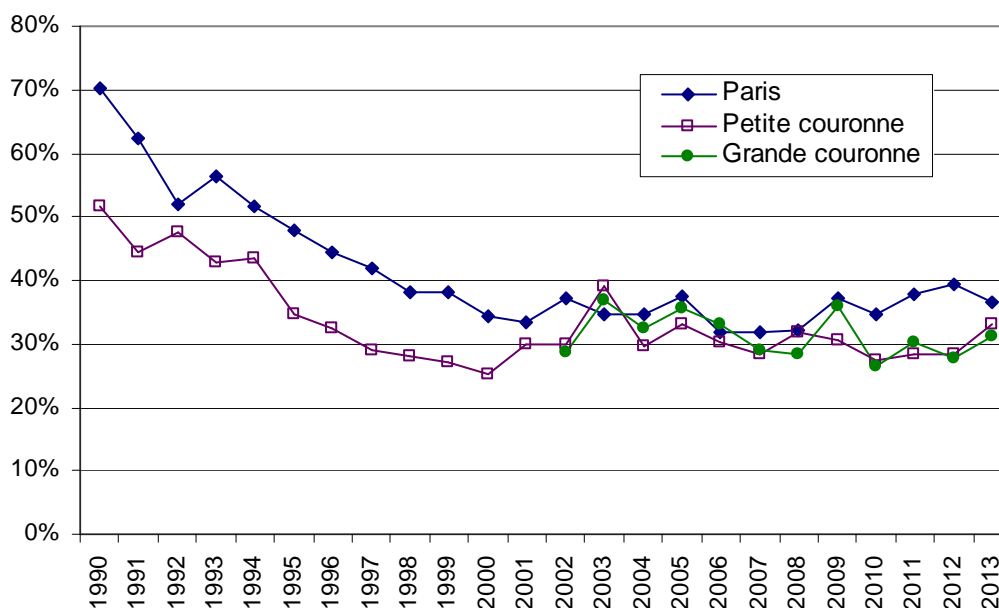
### Une dispersion selon l'ancienneté du locataire plus élevée à Paris qu'en banlieue

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, et entre 35 et 40 % à Paris.

**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	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>PARIS</b>												
Emménagés récents*	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9
Ensemble des logements	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5
<b>PETITE COURONNE</b>												
Emménagés récents*	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7
Ensemble des logements	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3
<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	13,8	14,3
Ensemble des logements	9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2
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	10,8	10,9

\* 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)

## LOCATAIRES STABLES : BAUX EN COURS ET EXPIRATIONS

Quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2012, soit un peu plus que les années précédentes. Parmi ceux-ci, 22 % 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 : + 2,1 % en moyenne pour les baux en cours et + 2,2 % pour ceux arrivés à expiration.

Les bailleurs ont comme en 2011 massivement utilisé l'indexation légale que ce soit pour les baux en cours (71 % contre 73 % en 2011) ou en cas de reconduction de bail (69 % contre 72 %). Les valeurs de l'IRL, légèrement supérieures à celles de 2011, expliquent cette situation.

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 2,7 % des baux arrivant à expiration en 2012 et 1,7 % des baux en cours (procédure initiée antérieurement à 2012 et dont l'étalement sur 3 ou 6 ans est en cours). Elle est surtout utilisée à Paris et reste principalement le fait des bailleurs institutionnels.

Les hausses supérieures à l'indexation légale ou autres hausses 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.

La part des autres hausses est proche de celle des années précédentes : 12 % pour les renouvellements et 11 % pour les baux en cours.

**Tableau n°7 :**  
**Evolution en 2012 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 (%)	9,8	75,2	3,2	11,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	44	56	58	46	53
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	20,5	20,0	18,3	19,9	19,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	20,5	20,4	19,0	20,9	20,4
Evolution (%)	0,0	+ 2,1	+ 3,9	+ 5,1	+ 2,3
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	18,4	68,7	3,1	9,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	53	59	74	52	57
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	13,0	14,5	13,4	14,5	14,2
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	13,0	14,8	14,2	15,3	14,5
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 5,7	+ 5,7	+ 2,2
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	27,7	56,4	0,7	15,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	61	85	61	61
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	11,9	12,8	9,4	11,5	12,3
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	11,9	13,1	12,0	12,0	12,5
Evolution (%)	- 0,4	+ 2,0	+ 7,3	+ 4,0	+ 1,7
<b>AGGLOMERATION</b>					
Effectif (%)	16,9	68,8	2,7	11,6	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	54	58	67	52	57
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	14,0	16,4	15,1	15,5	15,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	14,0	16,8	15,8	16,3	16,3
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,1	+ 4,9	+ 5,0	+ 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 2012 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 (%)	11,0	76,2	2,6	10,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	46	51	57	53	51
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	19,3	21,4	16,4	20,0	20,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	19,3	21,8	17,3	20,8	21,3
Evolution (%)	0,0	+ 2,1	+ 5,1	+ 4,2	+ 2,2
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	16,7	73,1	1,6	8,6	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	49	54	71	55	54
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	15,4	15,7	14,5	14,9	15,5
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	15,4	16,0	15,3	15,6	15,9
Evolution (%)	0,0	+ 2,1	+ 5,3	+ 4,2	+ 2,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	27,1	57,2	0,1	15,6	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	61	62	61	60
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	12,4	13,0	9,4	12,2	12,7
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	12,4	13,3	10,1	12,7	13,0
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,0	+ 6,6	+ 4,5	+ 1,5
<b>AGGLOMERATION</b>					
Effectif (%)	16,5	71,1	1,7	10,7	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	54	63	56	54
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	15,2	17,5	15,5	15,9	16,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	15,2	17,8	16,3	16,6	17,3
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 5,2	+ 4,3	+ 2,1

\* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2011 (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.

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 2013 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2012)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	29,1	37,9	19,5	13,3	0,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	42	63	109	118	51	51
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	649	910	1303	2282	2852	1097	1060
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	24,6	21,5	20,7	20,9	24,1	21,6	20,8
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	21,3	35,5	24,5	12,2	6,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	64	87	93	53	53
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	554	719	940	1312	1337	850	835
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	19,9	16,7	14,8	15,0	14,4	15,9	15,7
<b>GRANDE COURONNE</b>							
Effectif (%)	17,6	28,8	24,5	14,3	14,8	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	45	64	91	94	60	60
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	519	655	792	1049	1185	800	776
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	17,9	14,7	12,5	11,5	12,7	13,2	12,9
<b>AGGLOMERATION</b>							
Effectif (%)	23,5	35,0	22,5	13,1	5,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	43	63	97	94	54	54
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	593	788	1026	1630	1274	935	909
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	21,7	18,3	16,2	16,8	13,6	17,3	16,9

## Epoque de construction

Au sein de chaque zone de l'agglomération (Paris, petite et grande couronne), 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, 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 importante de 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>	+ 11 %	+ 18 %
<b>Petite couronne</b>	+ 17 %	+ 20 %
<b>Grande couronne</b>	+ 5 %	+ 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 (%)	66,2	18,0	10,3	5,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	52	51	55	51
Loyer au 1/1/ 2013(€)	1 105	1 031	1 058	1 299	1 097
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	22,0	19,9	20,8	23,5	21,6
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	32,5	34,2	15,5	17,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	46	56	59	58	53
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	778	811	907	1 008	850
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	16,9	14,5	15,3	17,5	15,9
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	19,5	34,0	20,1	26,4	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	63	61	57	60
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	811	797	822	777	800
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	13,3	12,7	13,5	13,7	13,2
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	42,7	27,9	14,5	14,9	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	57	57	57	54
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	977	862	922	961	935
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	19,5	15,2	16,1	16,9	17,3

## Ancienneté d'occupation

Dans l'agglomération parisienne, un locataire arrivé depuis plus de six ans, soit un peu plus de trois locataires sur dix, bénéficie en moyenne d'une décote de loyer au m<sup>2</sup> de 18 % par rapport à un locataire arrivé en 2012.

Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 22 % à Paris, de 23 % en petite couronne et de 19 % 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,

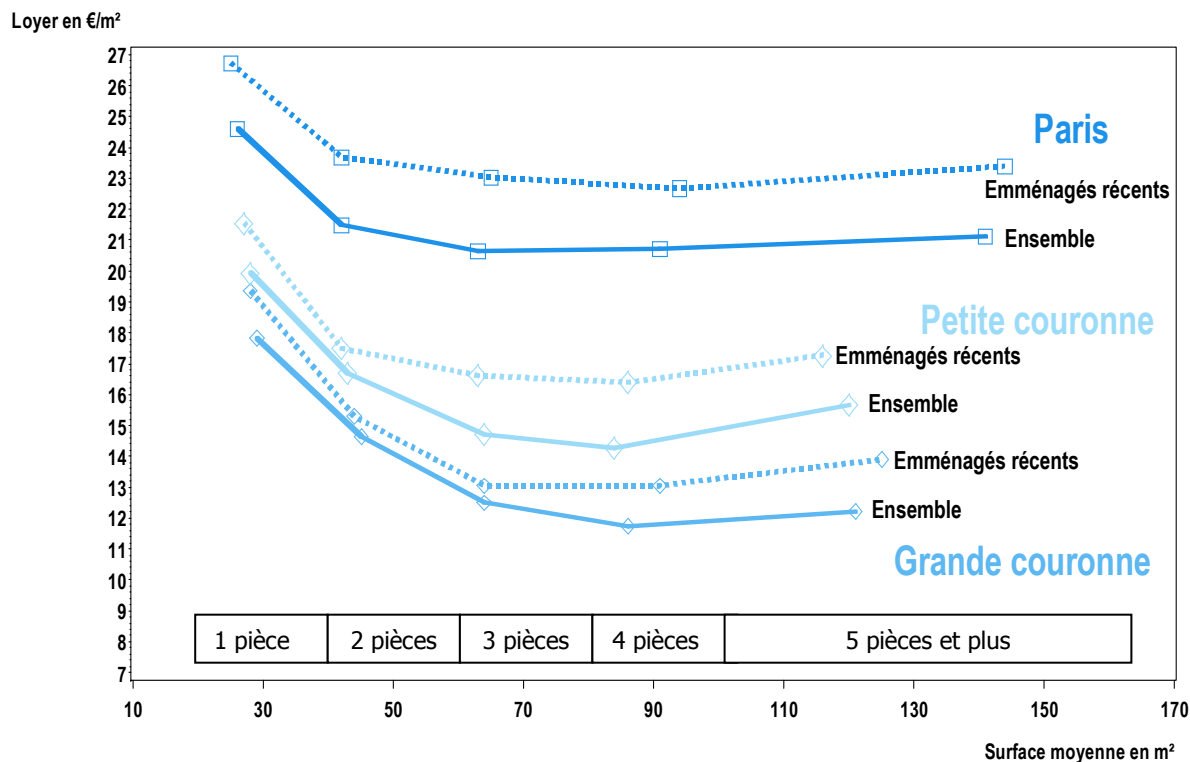
- dans une moindre mesure, la mobilité plus importante dans les petits logements qui entraîne l'augmentation mécanique de la taille

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 2007	2007-2009	2010-2011	2012	
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	32,2	20,0	29,9	18,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	55	50	49	48	51
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	1 022	1 101	1 147	1 145	1 097
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	18,7	21,9	23,4	23,9	21,6
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	32,2	20,5	28,4	18,9	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	52	51	49	53
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	809	835	897	866	850
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	13,7	16,2	17,4	17,7	15,9
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	26,1	20,0	28,2	25,7	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	60	57	60	60
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	757	803	783	858	800
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	11,6	13,3	13,9	14,3	13,2
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	30,9	20,2	28,9	20,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	53	52	52	54
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	885	930	973	961	935
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	15,2	17,6	18,9	18,6	17,3

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



**Tableau n°13 :**  
**Loyer des locataires emménagés en 2012 selon la taille du logement**

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2012)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	34,3	37,9	16,4	11,4	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	25	42	65	112	NS	48	46
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	668	990	1490	2583	NS	1145	1077
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	26,7	23,7	23,0	23,0	NS	23,9	23,4
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	27,1	37,6	22,0	8,7	4,6	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	42	63	93	88	49	51
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	572	735	1051	1543	1509	866	867
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	21,6	17,5	16,7	16,5	17,1	17,7	17,2
<b>GRANDE COURONNE</b>							
Effectif (%)	18,4	31,0	24,7	11,5	14,4	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	64	95	99	60	57
Loyer au 1/1/ 2013 (€)	548	676	828	1290	1356	858	786
Loyer au 1/1/ 2013 (€/m <sup>2</sup> )	19,3	15,3	13,0	13,6	13,6	14,3	13,8

NS = non significatif

## CONCLUSION

### Une hausse des loyers en 2012 proche de celle de 2011

Avec + 2,8 % de hausse moyenne en 2012, les loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne ont enregistré une progression proche de celle de 2011 (+ 2,6 %).

Cette hausse résulte d'une accélération de l'augmentation de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, accompagnée, lors des emménagements, de hausses toujours substantielles mais moins élevées que les années précédentes dans la zone centrale et d'une modération certaine en grande couronne.

La hausse de 2012 reste inférieure à celles de la période 2001 à 2009 : de 2,9 % à 4,9 % annuellement.

C'est en effet toujours à Paris que la hausse globale moyenne est la plus élevée : 3,3 % contre 2,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et 1,8 % en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise).

Début 2013, le loyer mensuel moyen est de 1 097 € à Paris pour 51 m<sup>2</sup> (21,6 €/m<sup>2</sup>), de 850 € en petite couronne pour 53 m<sup>2</sup> (15,9 €/m<sup>2</sup>) et de 800 € en grande couronne pour 60 m<sup>2</sup> (13,2 €/m<sup>2</sup>), soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne 935 € pour une surface de 54 m<sup>2</sup> (17,3 €/m<sup>2</sup>).

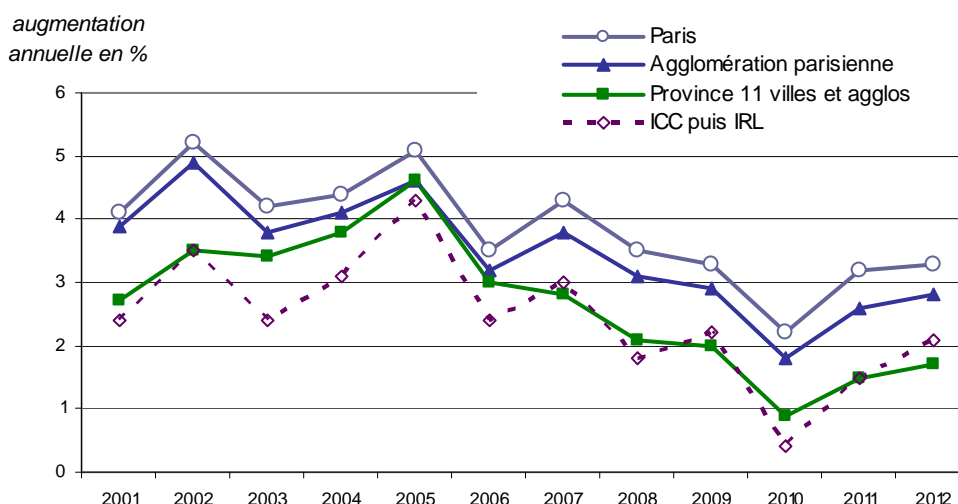
### Un marché qui reste tendu

Fortement influencée par les variations de l'indice légal, l'évolution du loyer des locataires stables est passée de + 0,6 % en 2010 à + 1,5 % en 2011 et + 2,1 % en 2012.

Parallèlement les hausses pratiquées lors des emménagements ont été plus faibles qu'en 2011, avec un contraste important entre la stabilité de la grande couronne et les hausses encore élevées mesurées en petite couronne et surtout à Paris.

La hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement a ainsi été de 5,5 % dans l'agglomération, avec une progression forte à Paris (+ 8,5 %) et en petite couronne (+ 5,0 %) et une quasi stabilité en grande couronne (+ 1,8 %).



**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, bien qu'en recul sur 2011, se sont faites très majoritairement dans l'ancien, contribuant à la réduction du 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 2013

Les projets gouvernementaux en matière de logement sont susceptibles d'affecter sensiblement le marché locatif privé mais la date d'application du futur dispositif n'est pas connue à la date de publication de ce dossier.

Cette conclusion se contentera donc d'évoquer quelques facteurs susceptibles d'influer sur le fonctionnement du marché locatif.

Dans un contexte de rétablissement de l'économie française plus lent et plus laborieux que prévu, certains conjoncturistes envisageant même une légère récession (-0,1 % de croissance) en 2013, l'économie francilienne reste morose et le nombre de demandeurs d'emploi est début 2013 le plus élevé depuis 15 ans.

Parallèlement, la baisse sensible du nombre de transactions depuis fin 2011 ne s'est que très partiellement répercutée sur les prix et l'attentisme des différents acteurs du marché face aux évolutions réglementaires futures ne favorise pas la mobilité au sein du parc locatif privé.

Il est cependant possible de dégager quelques tendances pour l'année en cours.

### Du côté des volumes

Principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Île-de-France, le parc de logements locatifs privés va être fortement sollicité, cette nouvelle demande s'ajoutant aux besoins de changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel.

Ce maintien prévisible de la demande intervient dans un contexte d'érosion depuis de nombreuses années du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, sans compensation numérique par les apports de la construction neuve même si les dernières livraisons du dispositif Scellier devrait contribuer à détendre le marché dans certaines localisations en attendant la montée en puissance du dispositif Duflot.

Par ailleurs, les incertitudes sur le contenu de la future loi sur le logement et en particulier sur les modalités d'encadrement des loyers freinent les bailleurs potentiels dans leurs projets d'investissement locatif.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2013.

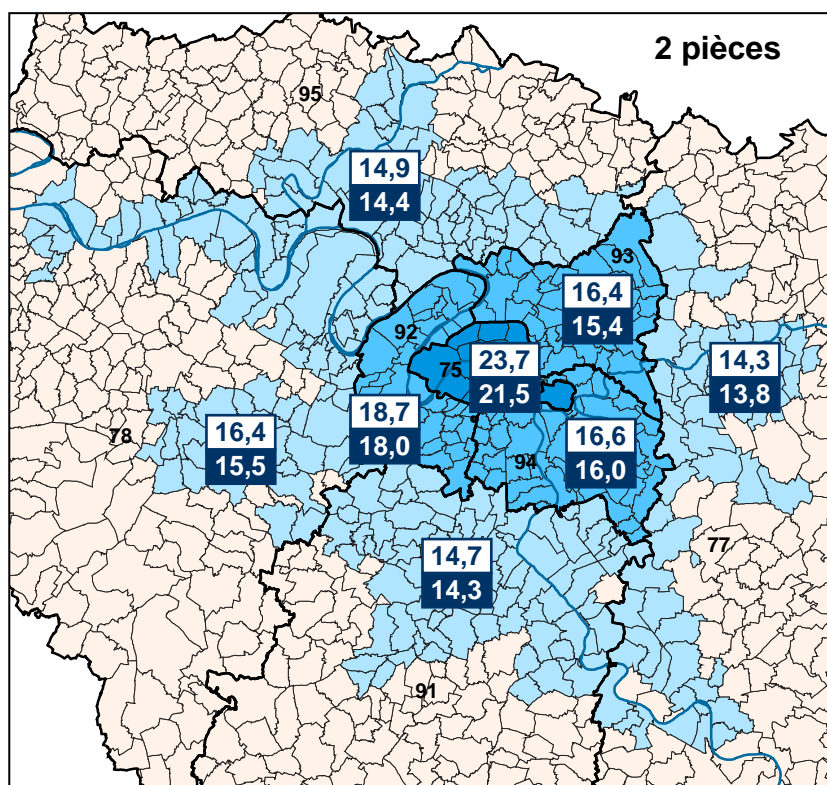
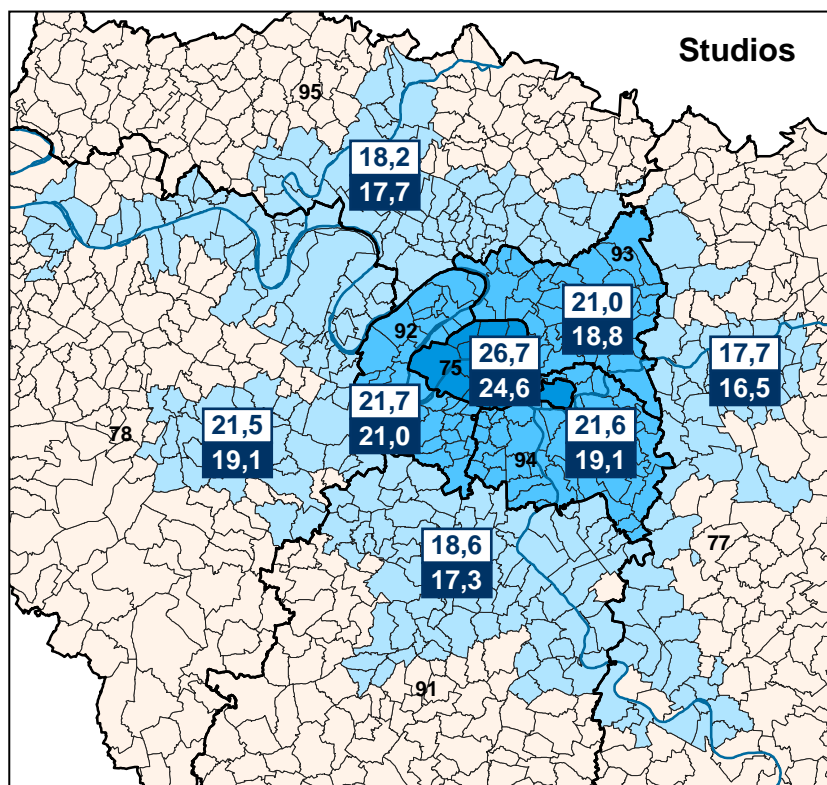
### Du côté des prix

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, affiche des valeurs plus modérées pour les indexations de 2013 : + 1,88 % puis + 1,54 % et enfin + 1,20 % pour les trois trimestres connus. De part son mode de calcul, la prochaine valeur de l'IRL devrait être inférieure en raison de la modération actuelle de l'Indice des Prix à la Consommation. Ainsi, la hausse subie par les locataires stables en 2013 devrait être, en moyenne, sensiblement en dessous de 2 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2013 devrait limiter les hausses en cas de relocation.

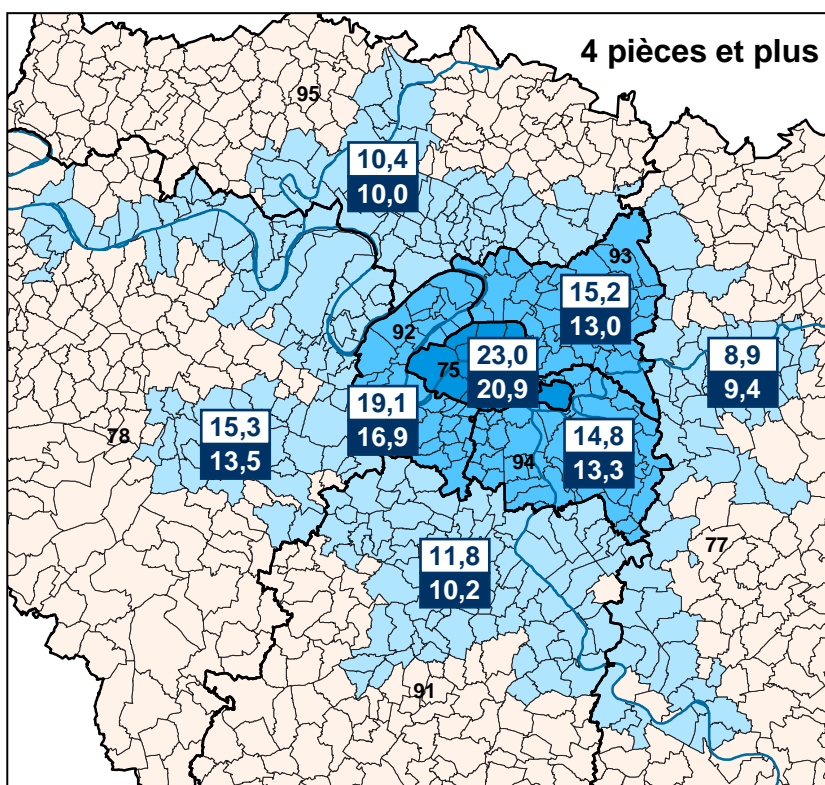
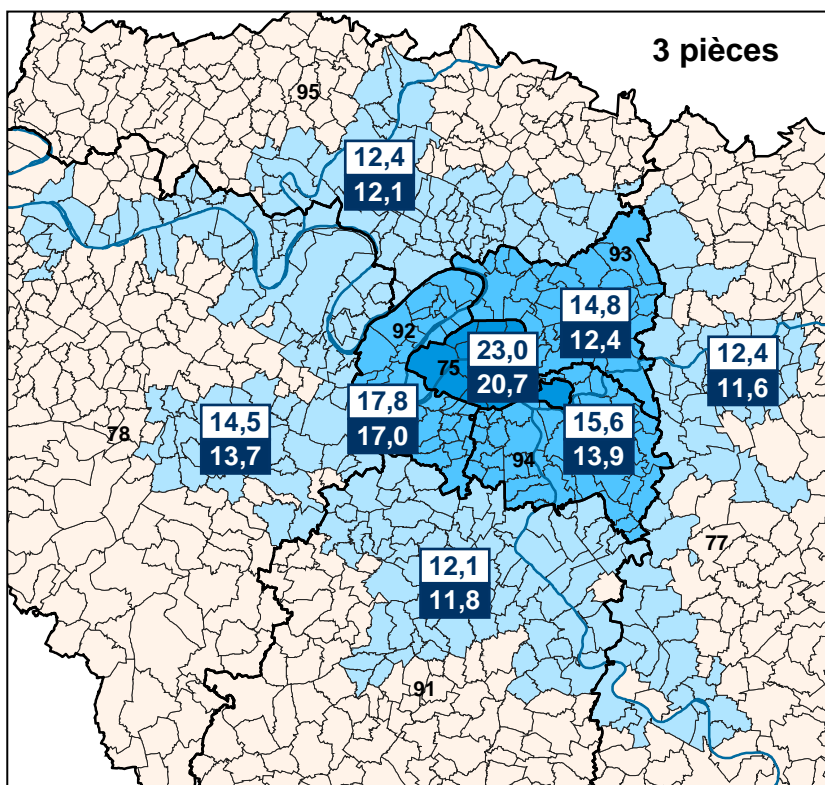
Pour autant il est peu vraisemblable que les loyers de marché baissent de façon généralisée en raison de la pénurie de l'offre face à une demande soutenue.

Les loyers au m<sup>2</sup> des appartements au 1<sup>er</sup> janvier 2013...



- |             |                                  |  |                                      |
|-------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <b>17,6</b> | Seuls locataires arrivés en 2012 |  | Paris                                |
| <b>16,0</b> | Ensemble des locataires          |  | Petite couronne                      |
|             |                                  |  | Grande couronne dans l'agglomération |
|             |                                  |  | Grande couronne hors agglomération   |

...par département et nombre de pièces (en €)



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 2012 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 (%)	29,1	37,9	19,5	13,3	99,8	NS	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	26	42	63	109	51	NS	51
Loyer au 1/1/2013 (€)	649	910	1303	2282	1094	NS	1097
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	24,6	21,5	20,7	20,9	21,6	NS	21,6
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	23,3	35,2	23,9	12,9	95,3	4,7	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	65	95	52	97	54
Loyer au 1/1/2013 (€)	582	785	1098	1596	924	1682	960
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	21,0	18,0	17,0	16,9	17,8	17,4	17,8
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	19,4	35,5	25,5	11,2	91,6	8,4	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	41	62	79	49	94	53
Loyer au 1/1/2013 (€)	513	639	773	1031	698	1055	728
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	18,8	15,4	12,4	13,0	14,3	11,2	13,8
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	20,4	36,2	24,2	12,1	92,8	7,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	63	84	51	87	53
Loyer au 1/1/2013 (€)	543	701	876	1109	765	1321	805
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	19,1	16,0	13,9	13,3	15,1	15,3	15,1
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	18,4	31,5	23,8	9,4	83,1	16,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	46	64	86	52	90	59
Loyer au 1/1/2013 (€)	482	633	749	804	652	1000	711
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	16,5	13,8	11,6	9,4	12,5	11,1	12,1
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	17,3	28,4	23,6	17,1	86,4	13,6	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	45	64	98	58	109	65
Loyer au 1/1/2013 (€)	561	705	879	1328	847	1623	952
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	19,1	15,5	13,7	13,5	14,6	14,9	14,7
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	18,8	28,1	23,3	14,8	85,0	15,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	64	85	53	86	58
Loyer au 1/1/2013 (€)	495	625	751	870	673	959	716
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	17,3	14,3	11,8	10,2	12,7	11,1	12,3
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	16,1	28,1	27,6	13,2	85,0	15,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	62	86	53	84	58
Loyer au 1/1/2013 (€)	513	632	748	862	683	1000	731
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	17,7	14,4	12,1	10,0	12,8	11,9	12,6

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 (21,6 €/m<sup>2</sup>) et dans les Hauts-de-Seine (17,8 €/m<sup>2</sup>).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne et les Yvelines (15,1 et 14,7 €/m<sup>2</sup>).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (13,8 €/m<sup>2</sup>).

En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 12,1 et 12,6 €/m<sup>2</sup>).

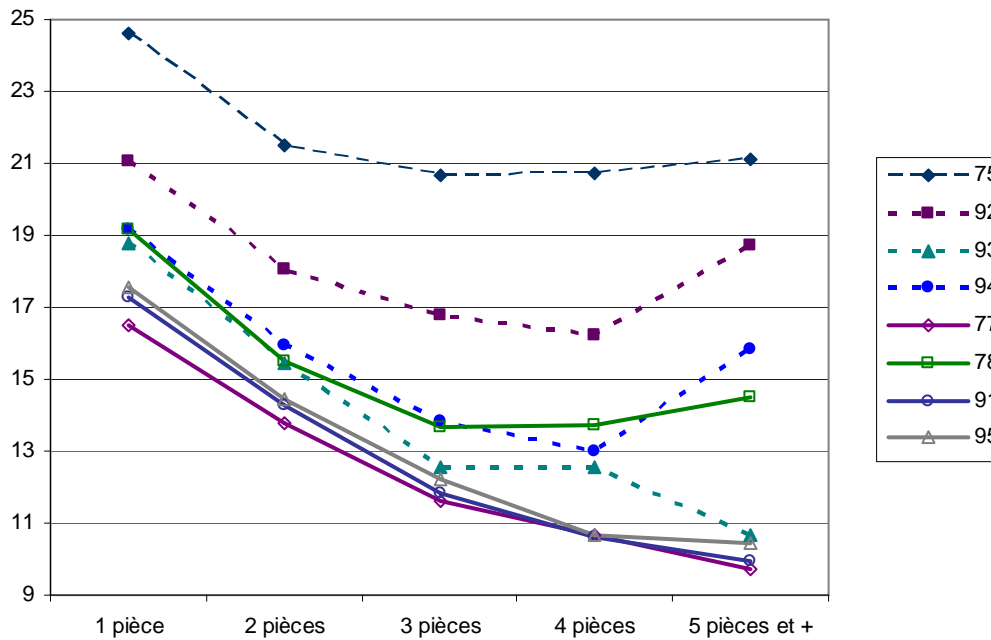
**Tableau n°15 :**

**Loyers des nouveaux emménagés de 2012 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 (%)	34,3	37,9	16,4	11,4	100,0	NS	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	25	42	65	112	48	NS	48
Loyer au 1/1/2013 (€)	668	990	1490	2583	1144	NS	1145
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	26,7	23,7	23,0	23,0	23,9	NS	23,9
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	29,9	36,4	24,8	6,0	97,1	2,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	42	65	103	47	97	48
Loyer au 1/1/2013 (€)	590	781	1158	1968	891	2159	928
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	21,7	18,7	17,8	19,1	19,0	22,3	19,2
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	22,3	41,5	16,8	15,3	95,9	4,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	26	41	57	90	48	72	49
Loyer au 1/1/2013 (€)	547	663	839	1367	779	968	787
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	21,0	16,4	14,8	15,2	16,3	13,5	16,1
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	26,6	36,1	21,8	7,3	91,8	8,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	26	44	63	86	47	91	50
Loyer au 1/1/2013 (€)	556	733	989	1270	785	1360	832
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	21,6	16,6	15,6	14,8	16,8	15,0	16,5
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	20,5	31,7	23,9	8,1	84,1	15,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	46	61	87	50	79	54
Loyer au 1/1/2013 (€)	490	651	761	769	654	952	702
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	17,7	14,3	12,4	8,9	13,2	12,1	12,9
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	16,3	31,3	20,9	17,9	86,4	13,6	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	45	66	104	59	129	68
Loyer au 1/1/2013 (€)	619	729	951	1589	941	2053	1092
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	21,5	16,4	14,5	15,3	16,0	15,9	16,0
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	20,1	29,5	22,8	10,5	82,9	17,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	43	65	84	50	84	56
Loyer au 1/1/2013 (€)	512	634	782	999	691	953	736
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	18,6	14,7	12,1	11,8	13,7	11,4	13,1
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	18,4	32,0	34,0	4,4	88,8	11,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	44	62	82	50	91	54
Loyer au 1/1/2013 (€)	543	653	774	846	686	1139	737
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	18,2	14,9	12,4	10,4	13,8	12,5	13,5

NS = non significatif

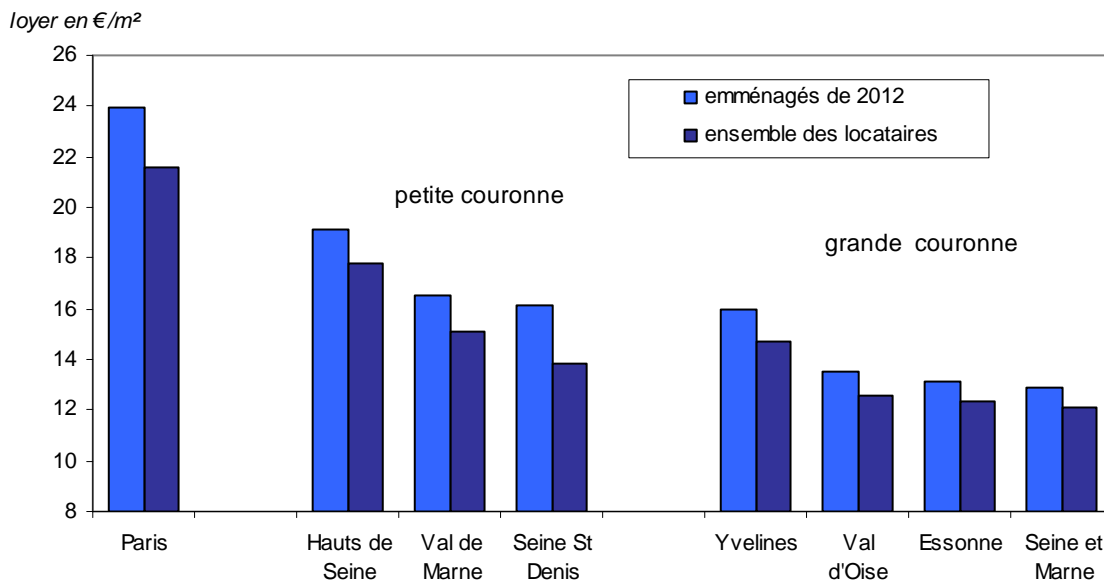
**Graphique n° 6 :**  
**Loyers en €/m<sup>2</sup> par département au 1<sup>er</sup> janvier 2013 - ensemble des locataires**



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 2012 par département au 1<sup>er</sup> janvier 2013**



Le loyer moyen au m<sup>2</sup> est 78 % 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 29 % au-dessus du meilleur marché, la Seine-Saint-Denis.



La grande couronne offre un contraste moindre, les Yvelines se situant entre 17 et 21 % 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.

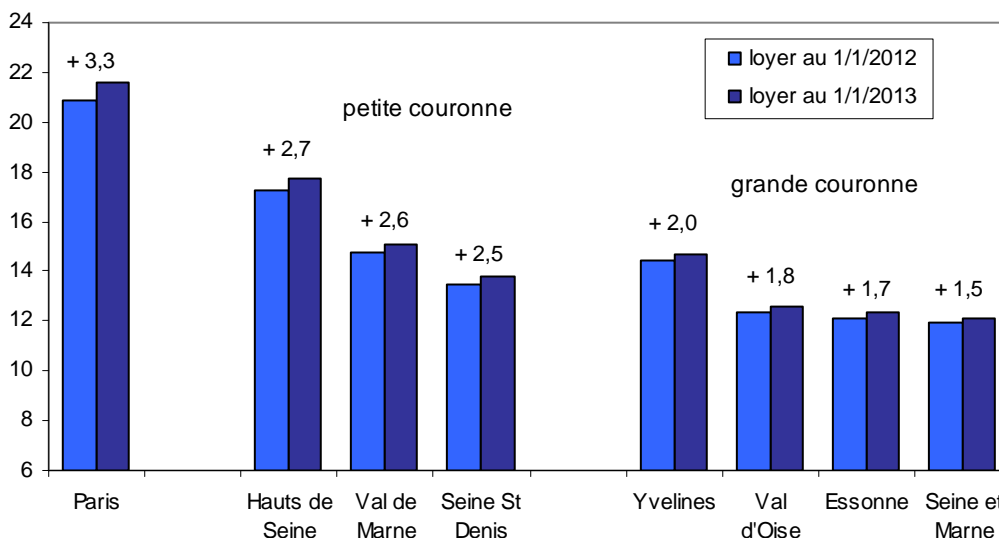
Ceci est vrai pour les locataires souhaitant déménager comme pour les primo locataires (décohabitation...).

**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	+ 322	+ 190	+ 116	+ 181	+ 154	+ 118	+ 128	+ 110
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 500	+ 377	+ 176	+ 257	+ 125	+ 225	+ 140	+ 142

**Graphique n°8 : Loyer moyen par département de l'ensemble des logements  
Variation entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 1<sup>er</sup> janvier 2013**

loyer en €/m<sup>2</sup> et  
évolution en %



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

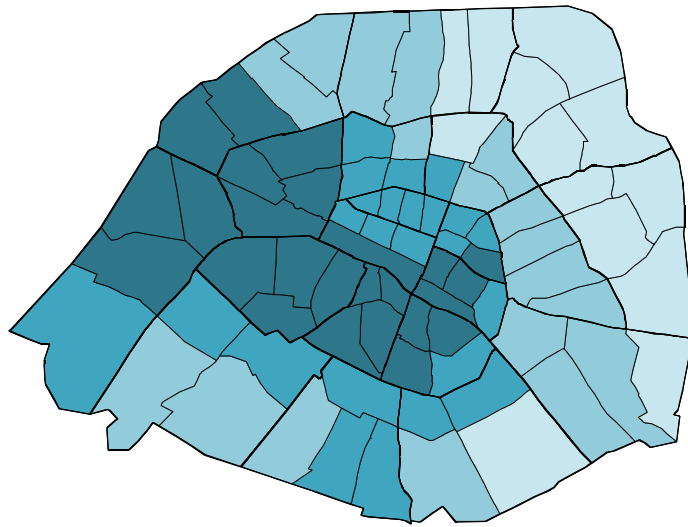
Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n°9 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

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

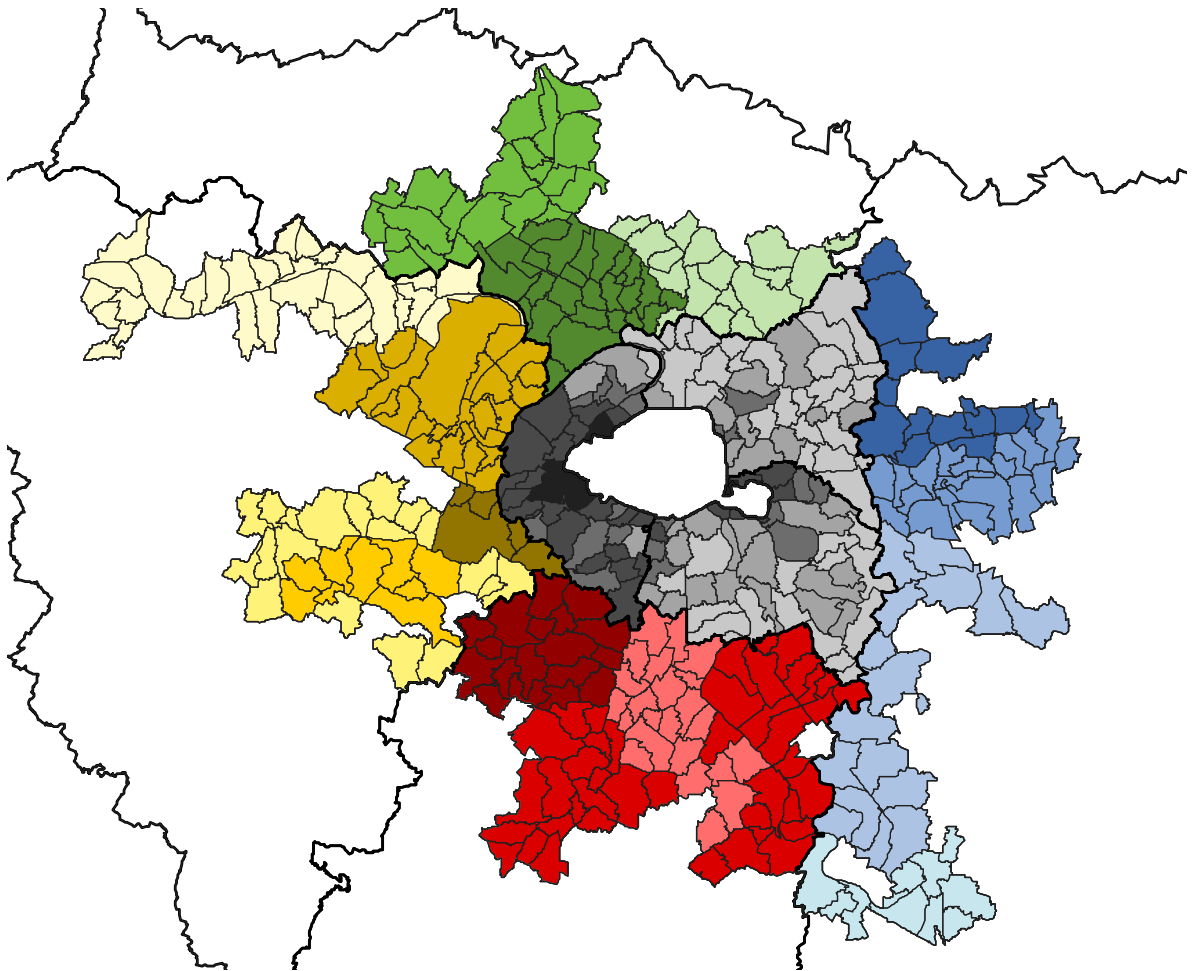
utilisé à l'Olap, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne.

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.

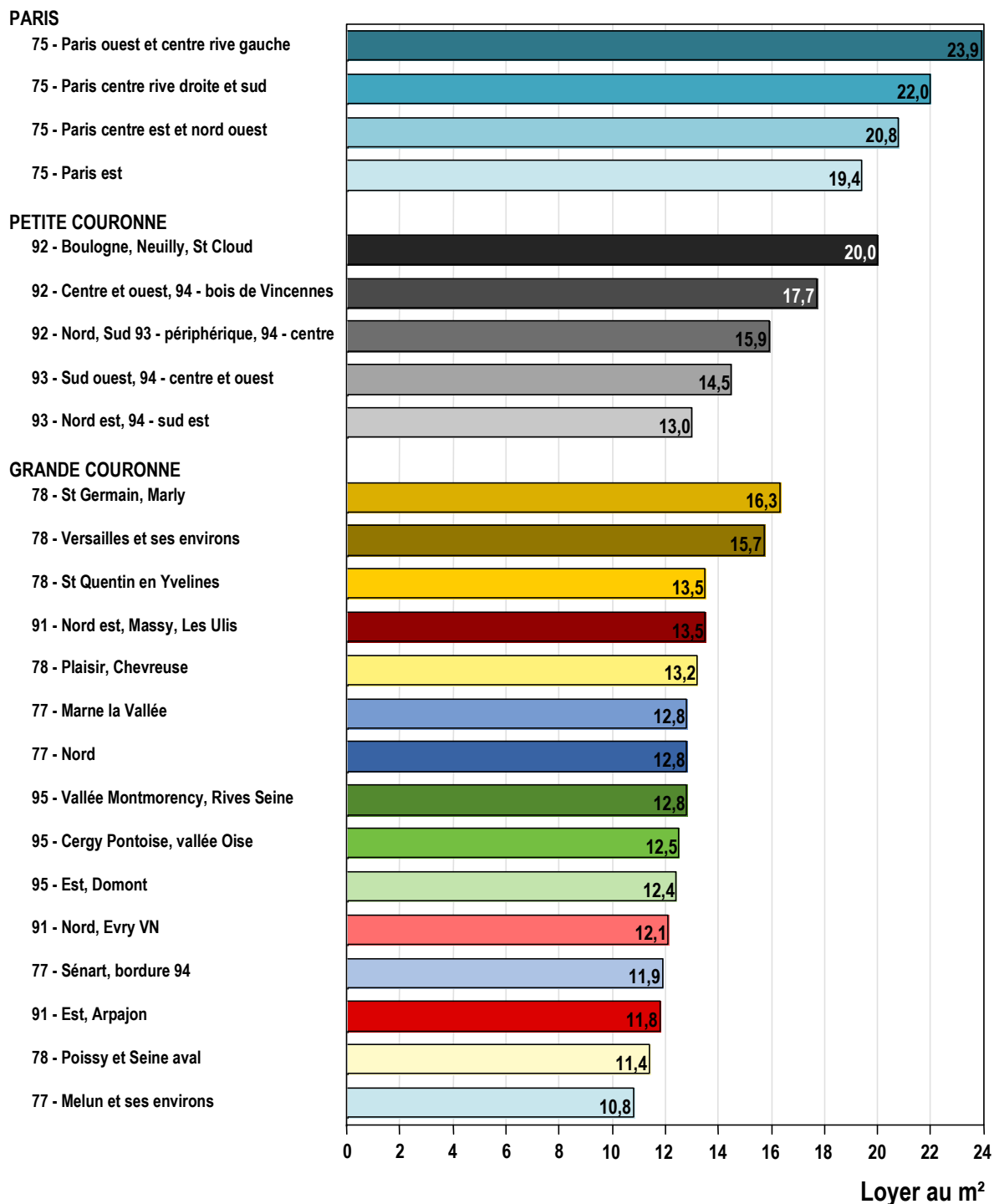
Définition des zones à Paris



Définition des zones en petite et grande couronne



**Graphique n°9 :**  
**Loyers moyens au m<sup>2</sup> des appartements au début 2013 dans l'agglomération parisienne**



A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont très marqués entre les arrondissements de l'est (18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</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 plus de 35 % plus chères que la zone la moins cotée des Yvelines.

**Tableau n°17 :**

**Loyer moyen par arrondissement à Paris début 2013 - ensemble des locataires**

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m <sup>2</sup>	24,0	24,1	24,2	25,4	24,3	21,2	19,6	21,3	20,1
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m <sup>2</sup>	20,5	20,8	21,8	22,6	22,6	20,6	18,9	19,2	21,6

Globalement on observe donc un écart de 43 % 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 (19 % en Seine-et-Marne, 14 % dans l'Essonne et 3 % 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 6,4 % en petite couronne.

Les maisons individuelles de la grande couronne se louent en moyenne moins cher qu'en petite couronne pour une surface équivalente.

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, 68 % 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 (113 m<sup>2</sup> en moyenne). A l'inverse, dans les quatre départements dits « bon marché » de l'agglomération, entre 40 et 56 % 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) début 2013**

	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 (%)	14	10	8	68	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	71	48	68	113	97
Loyer moyen (en €)	655	808	1 156	2 085	1 682
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>					
Effectif (%)	19	31	32	18	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	37	74	107	165	94
Loyer moyen (en €)	583	850	1 182	1 673	1 055
<b>VAL-DE-MARNE</b>					
Effectif (%)	19	11	25	45	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	44	61	81	113	87
Loyer moyen (en €)	478	840	1 163	1 880	1 321
<b>TOTAL PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	17	18	23	42	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	48	67	93	121	93
Loyer moyen (en €)	565	841	1 172	1 952	1 337
<b>SEINE-ET-MARNE</b>					
Effectif (%)	14	27	50	9	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	60	74	97	148	90
Loyer moyen (en €)	538	862	1 121	1 428	1 000
<b>YVELINES</b>					
Effectif (%)	11	26	15	48	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	53	80	95	142	109
Loyer moyen (en €)	511	875	1 157	2 424	1 623
<b>ESSONNE</b>					
Effectif (%)	27	29	26	18	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	56	81	99	123	86
Loyer moyen (en €)	547	850	1 104	1 562	959
<b>VAL-D'OISE</b>					
Effectif (%)	21	25	36	18	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	54	70	93	122	84
Loyer moyen (en €)	568	841	1 111	1 525	1 000
<b>TOTAL GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	18	27	29	26	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	55	77	96	133	94
Loyer moyen (en €)	544	858	1 120	2 057	1 185

## 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 2013 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>2012</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	25	42	65	94	144	48
Loyer au 1/1/2013 en €	668	990	1 490	2 124	3 367	1 145
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	26,7	23,7	23,0	22,7	23,4	23,9
Hausse (%)	7,9	7,4	8,6	10,9	9,2	8,5
<b>2010 et 2011</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	42	62	88	151	49
Loyer au 1/1/2013 en €	689	979	1 371	1 974	3 767	1 147
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	25,8	23,3	22,1	22,4	25,0	23,4
Hausse (%)	2,0	1,9	2,1	2,4	2,4	2,1
<b>2007 à 2009</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	43	63	91	147	50
Loyer au 1/1/2013 en €	639	919	1 341	1 952	3 218	1 101
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	24,9	21,4	21,2	21,4	21,9	21,9
Hausse (%)	2,1	2,1	2,3	2,0	2,2	2,1
<b>2003 à 2006</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	43	65	91	135	53
Loyer au 1/1/2013 en €	630	855	1 313	1 883	2 884	1 101
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	23,0	20,1	20,3	20,8	21,3	20,8
Hausse (%)	2,4	2,1	2,2	2,5	2,2	2,2
<b>Avant 2003</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	63	93	132	56
Loyer au 1/1/2013 en €	573	752	1 049	1 549	2 209	971
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	20,7	17,7	16,8	16,7	16,7	17,5
Hausse (%)	2,5	2,4	3,0	2,3	2,5	2,6
<b>Ensemble</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	42	63	91	141	51
Loyer au 1/1/2013 en €	649	910	1 303	1 885	2 971	1 097
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	24,6	21,5	20,7	20,7	21,1	21,6
Hausse (%)	3,4	3,1	3,4	3,7	3,4	3,3

**Tableau n°20 :**  
**Loyers moyens en petite couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2013 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>2012</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	42	63	86	116	49
Loyer au 1/1/2013 en €	572	735	1 052	1 414	2 001	866
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	21,6	17,5	16,6	16,4	17,3	17,7
Hausse (%)	4,3	6,0	5,8	3,3	2,4	5,0
<b>2010 et 2011</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	64	86	118	51
Loyer au 1/1/2013 en €	567	761	1 023	1 401	2 383	897
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	20,3	17,5	16,1	16,3	20,2	17,4
Hausse (%)	1,7	1,9	2,1	1,6	2,5	1,9
<b>2007 à 2009</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	42	63	82	106	52
Loyer au 1/1/2013 en €	555	709	905	1 257	1 833	835
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	20,1	16,8	14,3	15,3	17,3	16,2
Hausse (%)	1,5	2,1	1,9	2,4	2,0	2,0
<b>2003 à 2006</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	45	65	82	137	62
Loyer au 1/1/2013 en €	510	719	904	1 109	1 616	877
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	18,0	16,1	13,9	13,5	11,8	14,2
Hausse (%)	1,9	1,9	2,0	1,6	1,9	1,9
<b>Avant 2003</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	42	64	83	112	57
Loyer au 1/1/2013 en €	521	617	794	921	1 728	756
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	17,9	14,5	12,4	11,2	15,4	13,3
Hausse (%)	2,6	2,7	2,3	2,4	3,2	2,6
<b>Ensemble</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	64	84	120	53
Loyer au 1/1/2013 en €	554	717	937	1 196	1 879	850
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	19,9	16,7	14,7	14,3	15,7	15,9
Hausse (%)	2,4	2,9	2,7	2,2	2,3	2,6

**Tableau n°21 :**  
**Loyers moyens en grande couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2013 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>2012</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	64	91	125	60
Loyer au 1/1/2013 en €	548	677	837	1 183	1 733	858
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	19,4	15,3	13,0	13,1	13,9	14,3
Hausse (%)	5,8	1,1	1,9	1,8	0,4	1,8
<b>2010 et 2011</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	64	84	121	57
Loyer au 1/1/2013 en €	518	668	822	1 013	1 538	783
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	18,2	15,1	12,9	12,1	12,7	13,9
Hausse (%)	1,5	1,7	1,6	1,8	1,8	1,7
<b>2007 à 2009</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	45	63	87	117	60
Loyer au 1/1/2013 en €	513	655	814	1 015	1 440	803
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	17,1	14,5	13,0	11,7	12,3	13,3
Hausse (%)	1,4	1,9	1,5	1,7	2,0	1,7
<b>2003 à 2006</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	31	45	65	84	118	62
Loyer au 1/1/2013 en €	525	636	802	1 001	1 416	795
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	16,9	14,0	12,4	11,9	12,0	12,9
Hausse (%)	1,8	1,8	1,8	1,7	1,9	1,8
<b>Avant 2003</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	46	66	83	121	67
Loyer au 1/1/2013 en €	468	583	705	823	1 198	735
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	15,8	12,7	10,7	9,9	9,9	10,9
Hausse (%)	1,9	2,1	2,0	1,9	2,5	2,1
<b>Ensemble</b>						
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	45	64	86	121	60
Loyer au 1/1/2013 en €	519	654	801	1 006	1 479	800
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2013 en €	17,8	14,7	12,5	11,7	12,2	13,2
Hausse (%)	2,7	1,6	1,7	1,8	1,5	1,8



## MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ

Dans ce paragraphe, le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2013 : 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 2013 si aucun n'avait déménagé.

Ce calcul permet de comparer (début 2013) 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, de 1989 à 1998, suivi d'un deuxième cycle, interrompu en 2006 par une reprise continue de la hausse, malgré les paliers de 2009 et 2012 constatés à Paris.

Selon cette approche, en 20 ans, le loyer de marché a augmenté hors indexation de 20 % à Paris et de 16 % en petite couronne. Malgré des fluctuations annuelles importantes, l'écart entre Paris et la petite couronne tend à se creuser depuis 2006 pour atteindre 35 % en 2012.

A titre de comparaison, sur la même période, la progression du pouvoir d'achat<sup>3</sup> national par personne est de 25 % mais de seulement 11 % par ménage.

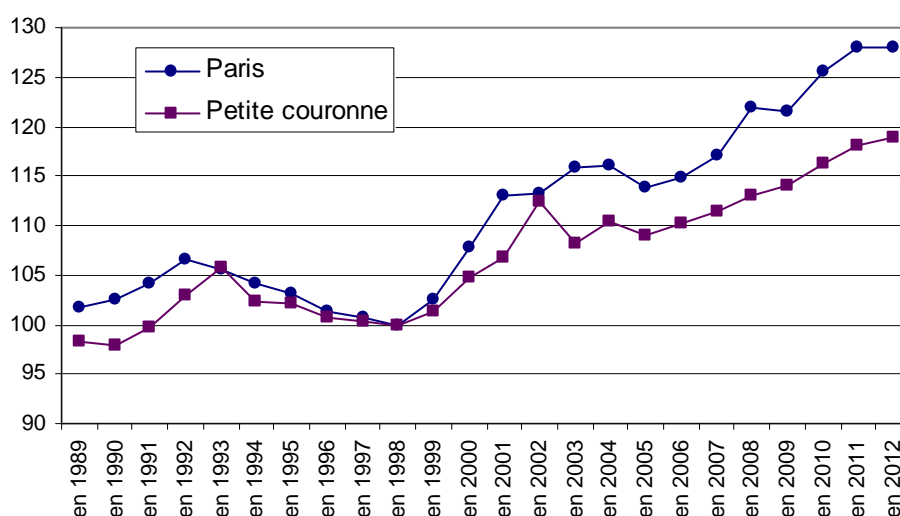
Les loyers à Paris et en petite couronne ont eu, hors indexation légale, une évolution supérieure, de respectivement 9 et 5 %, à celle du pouvoir d'achat des ménages.

Cet écart est un élément d'explication de l'augmentation du taux d'effort des ménages locataires ou dépense logement (comme le soulignent les Enquêtes Logement successives de l'INSEE).

Un autre facteur explicatif de l'aggravation du taux d'effort des locataires peut être la progression du pouvoir d'achat des seuls ménages locataires d'Ile-de-France qui n'a pas nécessairement atteint celle constatée au niveau national.

<sup>3</sup> Source INSEE – Comptes nationaux

**Graphique n°10 : Loyer début 2013 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé) – base 100 en 1998**



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2013 des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2013 des emménagés de 2012

## 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 12 552 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 390 000 logements à Paris, 400 000 logements en petite couronne et 220 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/80<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 plus de 10 % 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 (RP, enquête logement, construction neuve, Filocom). En 2013, l'Olap a ainsi revu ses échantillons d'après les résultats du Recensement de la Population de 2009.

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> 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 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 2013.

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 2012, 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 2013.

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 2012 et encore inoccupés au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1<sup>er</sup> janvier 2013 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2012.

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 2012, 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 2012, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

En 2013, la mise à disposition des résultats du recensement de la population de 2009 (RP2009) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'Olap. En effet, le recensement de 2009 fournit pour chaque commune les effectifs de logements locatifs non HLM ainsi que leurs principales caractéristiques : nombre de pièces, type d'habitat...

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 FILOCOM donnent des informations a

<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.

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 82 (4 734 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 99 correspondant à 4 027 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 791 pour représenter 220 000 logements, soit une pondération moyenne de 58.

### **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 2012

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 2012, du décret n°2012-894<sup>10</sup> relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

Non limité au renouvellement de bail, ce décret concerne aussi les relocations. Son champ géographique s'étend en outre à 26 agglomérations en métropole en plus de celle de Paris et onze agglomérations en outre mer.

<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 20 juillet 2012. Ce décret est remplacé à compter du 30 juillet 2013 par le décret n°2013-689.

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 Référence des Loyers (IRL)  
remplace l'Indice du Coût de la 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 février 2008,  
Le mode de calcul de l'Indice de Référence  
des Loyers (IRL) est modifié.