

ÉVOLUTION EN 2011 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Mai 2012

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2012, une enquête sur l'évolution en 2011 des loyers du secteur locatif privé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 12 710 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 4 478 enquêtes pour 390 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/87^{ème},
- 4 422 enquêtes pour 400 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/90^{ème},
- 3 810 enquêtes pour 220 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/58^{ème}.

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.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2012 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'Olap a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier de l'année et au 1^{er} janvier de l'année précédente, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges 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 d'un million de logements.

Recensement rénové de la population – incidence sur les données OLAP depuis 2010

Pour 2010, les échantillons d'enquête comme les marges de calage (servant à la pondération) ont été actualisés en fonction des premiers résultats du recensement rénové (année 2006) publiés par l'INSEE au 4^{ème} trimestre 2009 pour prendre en compte l'importance et la structure actuelle du parc.

Globalement le champ d'observation de l'OLAP est en légère augmentation par rapport au précédent recensement de 1999, avec une réduction dans les localisations les plus valorisées (zone centrale, ouest) et une progression dans les localisations moins cotées (nord, est).

Plus précisément, par rapport à l'enquête 2009, l'OLAP a été conduit à réduire le parc parisien de 10 000 logements tandis que celui de petite couronne a été augmenté de 20 000 unités. En grande couronne, à effectif constant, il a été tenu compte du déplacement du parc locatif vers l'est de l'agglomération avec une augmentation en Seine-et-Marne au détriment des Yvelines.

Pour 2011, le nombre de logements de chacune des trois zones (Paris, petite couronne et grande couronne) n'a pas été modifié ; les résultats du recensement de 2007 étant pour le parc locatif privé proche de ceux du millésime 2006.

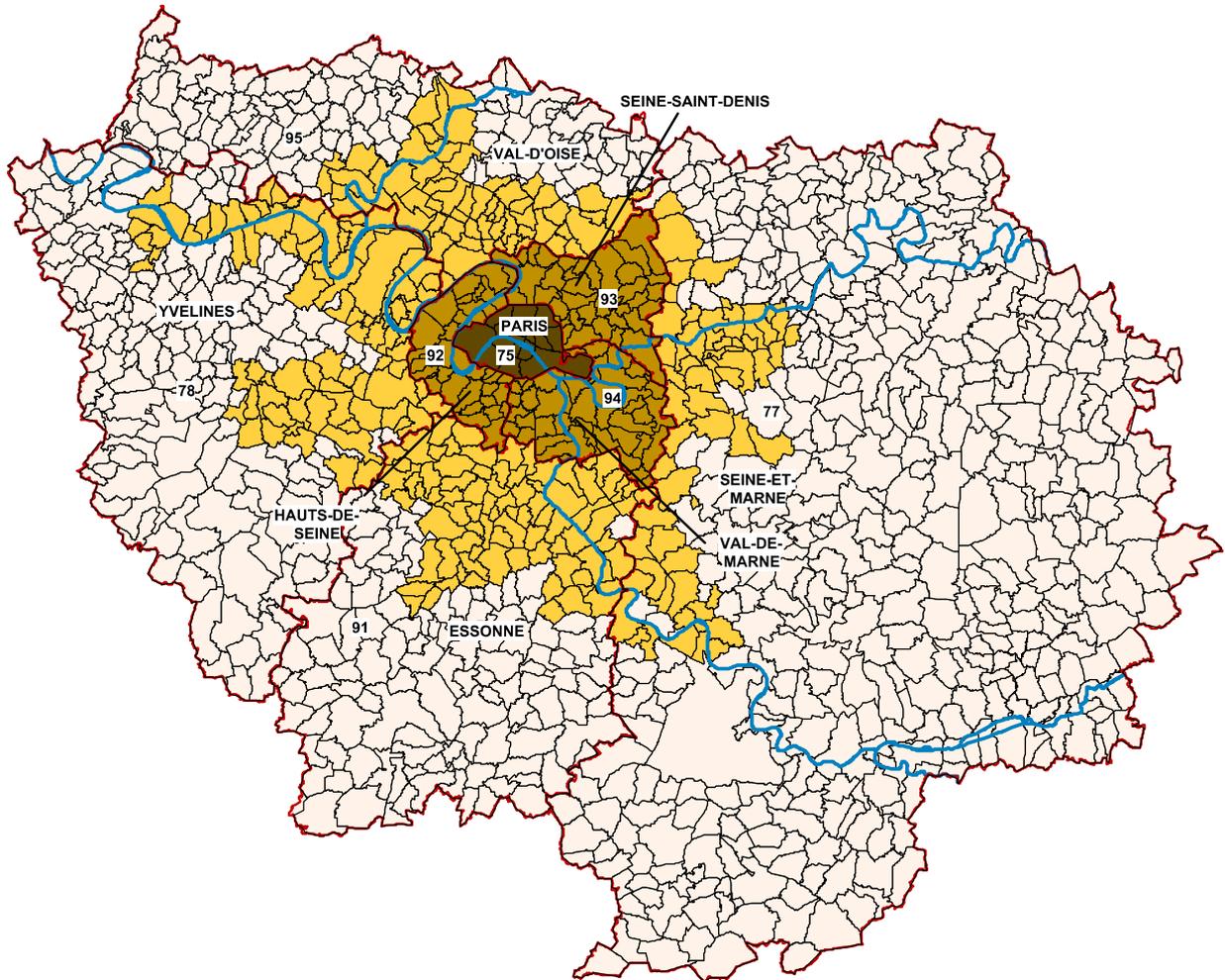
En 2012, le champ géographique de l'Olap a légèrement évolué pour tenir compte des nouvelles limites de l'agglomération publiées en 2011 par l'INSEE. Sans changement à Paris et en petite couronne, cela s'est traduit en grande couronne par une légère augmentation du parc observé estimé par l'Olap à 220 000 logements (pour 210 000 en 2011).

Par ailleurs les échantillons et les marges de calage ont été actualisés avec les résultats du recensement de 2008.

Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales, sur les loyers exprimés en euros/m², ne doivent être prises en compte qu'avec précaution.

Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m² ne permettent pas de reconstituer les pourcentages, hausses et évolutions figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.

Carte du champ géographique de l'Olap (découpage en trois zones)



- Paris
- petite couronne
- grande couronne

INTRODUCTION

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est en moyenne de + 2,6 % en 2011.

Au cours de l'année 2011, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,2 % à Paris, de 2,5 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 1,4 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution globale, en reprise sur celle de 2010 (+ 1,8 %), traduit à la fois l'augmentation moyenne plus élevée de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et le maintien voire l'aggravation de la tension locative dans le centre de l'agglomération. Elle reste cependant inférieure à celles de la période 2001 – 2009 et proche de celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : 2,3 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2012 est de 909 euros pour un logement de taille moyenne de 54 m², soit 16,9 €/m².

Du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2012, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 20,2 €/m² à 20,8 €/m²,
- en petite couronne, de 15,3 €/m² à 15,7 €/m²,
- en grande couronne, de 12,7 €/m² à 12,9 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 060 € par mois pour 51 m² à Paris,
- 835 € pour 53 m² en petite couronne,
- 776 € pour 60 m² en grande couronne.

Tableau n°1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2011 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	51	53	60	54
Loyer mensuel moyen au 1/1/2011				
en €	1027	815	765	886
en €/m ²	20,2	15,3	12,7	16,5
Loyer mensuel moyen au 1/1/2012				
en €	1060	835	776	909
en €/m ²	20,8	15,7	12,9	16,9
Evolution annuelle en 2011				
en %	+ 3,2	+ 2,5	+ 1,4	+ 2,6
en €/m ²	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,4
Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2011)	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 1,5 %
Rappel : Evolution en 2010				
en %	+ 2,2	+ 1,6	+ 1,3	+ 1,8
en €/m ²	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,3
Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2010)	+ 0,3 %	+ 0,4 %	+ 0,5 %	+ 0,4 %

La hausse moyenne des loyers constatée dans l'agglomération parisienne en 2011 (+ 2,6 %) est la deuxième plus faible depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique. Comme

¹ 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.

les années précédentes, la hausse a été sensiblement plus élevée à Paris (+ 3,2 %) qu'en banlieue : + 2,5 % en petite couronne et + 1,4 % en grande couronne.

Une hausse globale due pour 56 % à l'évolution du loyer des nouveaux emménagés

Comme en 2010 la principale cause d'évolution des loyers a été en 2011 la progression du loyer lors d'un emménagement. 2011 a en effet enregistré une augmentation de loyer encore substantielle pour les nouveaux emménagés de Paris et de la petite couronne.

1. Les locataires stables

En 2011, plus de huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et plus de sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé).

L'indexation massive sur l'IRL a été la règle à Paris et en petite couronne, la grande couronne enregistrant une part non négligeable de cas de stabilité.

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'IRL, dont la progression en 2011 a été en nette reprise sur les valeurs de 2010 :

- + 1,10 % applicable du 1^{er} au 13 janvier,
- + 1,45 % du 14 janvier au 13 avril,
- + 1,60 % du 14 avril au 12 juillet,
- + 1,73 % du 13 juillet au 12 octobre,
- + 1,90 % du 13 octobre au 31 décembre.

Le mode de calcul de l'IRL a été modifié par l'article 9 de la loi 208-111 du 8 février 2008 : l'IRL d'un trimestre donné est désormais la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. Ce nouveau mode de calcul a permis de gagner un trimestre dans la publication d'un indice donné : la révision de loyer peut donc s'appuyer sur l'indice du trimestre ou celui du trimestre précédent selon la mention indiquée dans le bail.

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours est de même ampleur que celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance se trouve prorogé : le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle (selon les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989), et dans la majorité des cas le loyer est relevé au plus de la variation de l'IRL.

2. Les emménagés de l'année

Premier facteur de hausse des loyers, le saut de loyer lors d'un emménagement est resté important en 2011 à Paris et en petite couronne, la grande couronne affichant une certaine modération.

A + 7,3 % en 2011, cette hausse est supérieure à celle de 2010 (+ 6,4 %) mais proche de la valeur moyenne constatée sur la décennie 2001-2010 (+ 7,6 %) et s'inscrit dans la continuité des hausses annuelles de cette période, comprises entre 5,6 % et 7,5 % depuis 2004.

L'augmentation du loyer des logements parisiens ayant connu un emménagement en 2011 avec + 10,8 % (8,9 % en 2010), confirmant la tension locative persistante dans la capitale, est proche des sommets de la période 2001-2003 (11,4 % de hausse moyenne annuelle).

A l'exception de 2006, où elle « n'a été que de 6,6 % », la hausse moyenne lors d'un emménagement à Paris se situe dans une plage 7,9 – 11,9 % depuis 2001.

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec une hausse de 7,0 % en 2011 contre 5,4 % en 2010. La hausse annuelle lors d'un emménagement est ainsi comprise entre 4,5 % et 7,6 % depuis 2003.

En grande couronne la hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement en 2011 confirme la tendance à la modération enregistrée depuis 2009 : + 1,9 %. C'est la plus faible hausse depuis l'extension en 2001 du périmètre géographique à l'ensemble de l'agglomération parisienne et les locations se sont conclues en moyenne au même loyer qu'en 2010 : 13,8 €/m².

Cette hausse systématiquement plus faible relevée lors des emménagements en grande couronne comparée à celle de la partie centrale de l'agglomération va de pair avec une mobilité plus forte dans cette zone, les bailleurs ayant ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché à l'entrée du locataire dans les lieux.

Tableau n°2 :

L'évolution des loyers en 2011 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2011						2010 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	19,4	46	21,1	23,4	10,8	2,0	21,0	8,9	1,8
Expiration du bail	17,1	53	19,3	19,6	1,6	0,3	19,0	0,6	0,1
Bail en cours	63,5	52	20,2	20,5	1,5	1,0	60,0	0,5	0,3
Ensemble	100,0	51	20,2	20,8	3,2	3,3	100,0	2,2	2,2
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,7	51	16,0	17,2	7,0	1,4	21,2	5,4	1,2
Expiration du bail	16,9	53	15,4	15,6	1,4	0,2	18,1	0,6	0,1
Bail en cours	63,4	54	15,1	15,3	1,4	0,9	60,7	0,5	0,3
Ensemble	100,0	53	15,3	15,7	2,5	2,5	100,0	1,6	1,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,6	57	13,5	13,8	1,9	0,5	27,1	3,4	0,9
Expiration du bail	16,3	63	11,9	12,1	1,4	0,2	15,8	0,6	0,1
Bail en cours	57,1	61	12,5	12,7	1,2	0,7	57,1	0,5	0,3
Ensemble	100,0	60	12,7	12,9	1,4	1,4	100,0	1,3	1,3
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,1	51	16,9	18,1	7,3	1,5	22,4	6,4	1,4
Expiration du bail	16,8	55	16,0	16,3	1,5	0,2	18,0	0,6	0,1
Bail en cours	62,1	55	16,4	16,7	1,4	0,9	59,6	0,5	0,3
Ensemble	100,0	54	16,5	16,9	2,6	2,6	100,0	1,8	1,8

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2011

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2011, contre près d'un sur quatre en 1998 : depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit malgré un retour du taux de mobilité en 2010 au niveau des années 2002-2007 après la baisse liée à la crise économique de 2008.

En 2011, la mobilité retombe à son niveau de 2008 et 2009, le plus bas depuis le début des années 90, traduisant le ralentissement économique du 2^{ème} semestre. En grande couronne, la mobilité, toujours plus élevée que dans le centre de l'agglomération, est là aussi en retrait sur celle de 2010.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location. Dans chacun de ces cas, le niveau des loyers est fixé librement entre les parties (depuis août 1997 pour les relocations).

Le loyer moyen des emménagés de 2011 est de 18,1 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2012.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (23,4 €/m² à Paris, 17,2 €/m² en petite couronne, 13,8 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

La dégressivité du loyer au m² avec l'augmentation de la taille du logement.

Il est habituellement constaté une dégressivité du loyer au m² quand on passe du studio au deux pièces, puis du deux pièces au trois pièces, et ainsi de suite.

En effet, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer, d'où 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.

Un phénomène spécifique à l'agglomération parisienne vient contrarier cette loi générale : la cherté relative des grands logements dont la qualité et la rareté poussent les loyers à la hausse. Ainsi à Paris et en petite couronne, les cinq pièces et plus se sont reloués à un niveau moyen supérieur à celui des deux, trois et quatre pièces.

Tableau n°3. :

Les loyers moyens en janvier 2012 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2012</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	26,0	23,1	22,5	21,9	23,5	23,4
Ensemble des logements	23,8	20,6	20,2	19,8	20,3	20,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,1	17,0	16,1	15,7	16,6	16,8
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	20,0	17,4	15,9	15,7	18,4	17,2
Ensemble des logements	19,0	16,2	14,5	14,1	16,9	15,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,4	14,0	12,6	11,7	14,9	13,4
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	18,3	15,2	13,2	12,4	11,6	13,8
Ensemble des logements	17,4	14,4	12,3	11,4	11,6	12,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,3	12,9	10,3	9,7	9,9	10,8
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	22,1	18,9	16,8	15,9	17,2	18,1
Ensemble des logements	20,9	17,7	15,8	15,1	16,3	16,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,1	15,1	13,3	12,5	14,3	14,2

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2011

1. Une tension persistante qui ne se dément pas en 2011

Les logements remis (ou mis) en location en 2011 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 7,3 % en moyenne, rythme supérieur à ceux de 2010 (+ 6,4 %) et 2009 (+ 6,2 %).

Comme les années précédentes, le rythme des évolutions est plus élevé à Paris qu'en petite couronne, qui a elle-même connu une hausse supérieure à celle de grande couronne.

A Paris, la hausse a ainsi été de 10,8 % en 2011 contre 8,9 % en 2010 avec une mobilité en baisse à 19,4 %.

En petite couronne, la hausse atteint 7,0 % (5,4 % en 2010), avec un taux de mobilité en recul à 19,7 %.

En grande couronne, la hausse s'élève à 1,9 % (3,4 % en 2010) pour un taux de mobilité de 26,6 %

Dans un contexte de ralentissement de l'économie francilienne, la hausse des loyers des emménagés de 2011, supérieure à Paris et en petite couronne à celle enregistrée en 2010, s'est accompagnée d'une baisse de la mobilité traduisant encore cette année la tension locative persistante du centre de l'agglomération et la difficulté des ménages à réaliser leur parcours résidentiel.

Comme en 2009 et 2010, la grande couronne connaît une situation plus équilibrée qui la rapproche des 11 villes de province suivies par l'Olap avec des évolutions de loyer beaucoup plus modérées que Paris et la petite couronne lors des emménagements.

Les loyers sont fixés librement par le propriétaire et les hausses pratiquées dans le centre de l'agglomération sont la marque conjointe d'une pénurie durable de l'offre et du maintien d'une demande toujours présente.

La tension du marché résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande. Les causes en sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de deux tendances de fond :

- Dans le parc ancien, les transferts vers le parc social ou la propriété occupante ne sont que partiellement compensés par des mouvements inverses.
- La faiblesse de la construction neuve dans le parc privé ne permet qu'une progression insuffisante du parc malgré le succès certain rencontré par les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif dont les effets se font sentir en grande couronne et dans certaines communes de petite couronne.
- Bien que moins importantes qu'au début des années 2000, les ventes des investisseurs institutionnels se soldent dans de nombreux cas par la perte du statut locatif privé.

- Et conjoncturelles :

- Le volume élevé des transactions immobilières en 2011 a certes permis de libérer les logements des locataires accédant à la propriété mais en s'inscrivant dans la tendance citée précédemment de réduction du parc privé offert à la location.
- Les arbitrages des bailleurs en faveur de la vente de leur bien face au haut niveau atteint par les prix des logements et au durcissement du régime des plus-values à partir de février 2012, avec dans de nombreux cas, un transfert vers un autre statut d'occupation.

2. Une progression des loyers de relocation toujours élevée à Paris

En 2011, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 8,6 % à Paris (le loyer passe de 21,3 €/m² à 23,2 €/m²),
- 5,5 % en petite couronne (le loyer passe de 16,2 €/m² à 17,0 €/m²),
- 1,6 % en grande couronne (le loyer passe de 13,8 €/m² à 14,0 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 11,2 % à Paris, de 8,6 % en petite couronne et de 9,0 % en grande couronne.

Bien que peu sensible d'une année sur l'autre, l'écart entre les loyers de relocation de la grande couronne et ceux du centre de l'agglomération (Paris et petite couronne) s'est sensiblement accentué au fil du temps. Ainsi Paris se situe début 2012 65 % au-dessus de la grande couronne (63 % en 2010) contre 54 % début 2004. Alors que Paris est resté à 33-36 % au-dessus de la petite couronne sur la même période.

Tableau n°4. :
Les caractéristiques des relocations à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	46	46	47	50	50	51	56	58	55
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	21,3	20,9	20,2	16,2	16,0	15,4	13,8	13,4	13,1
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	23,2	22,6	21,7	17,0	16,7	16,2	14,0	13,8	13,4
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	51	51	50	53	53	53	60	61	61
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	20,2	19,7	19,1	15,3	15,0	14,5	12,7	12,6	12,4
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	20,8	20,1	19,7	15,7	15,2	14,9	12,9	12,8	12,7
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 5,6	+ 6,0	+ 6,2	+ 5,6	+ 7,1	+ 6,3	+ 8,7	+ 6,1	+ 5,2
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 14,8	+ 14,8	+ 14,1	+ 11,3	+ 11,6	+ 11,9	+ 10,6	+ 9,6	+ 7,9
- le loyer moyen en fin d'année	+ 11,2	+ 12,3	+ 10,4	+ 8,6	+ 9,9	+ 8,7	+ 9,0	+ 8,2	+ 5,8

* Figure dans le tableau le loyer au 1^{er} janvier de l'année (n).

** Figure dans le tableau le loyer au 1^{er} janvier de l'année (n+1) des emménagés de l'année (n).

Une relocation sur deux avec une hausse supérieure à l'IRL

En 2011, environ une relocation sur deux (50 %) s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL.

Cette situation est plus fréquente à Paris qu'en petite ou grande couronne :

- 58 % à Paris contre 59 % en 2010,
- 52 % en petite couronne contre 46 % en 2010,
- 36 % en grande couronne contre 38 % en 2010.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient souvent déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2011. Elles atteignent 10,9 % en moyenne pour un loyer d'arrivée généralement supérieur au loyer moyen de la zone.

Seulement 16 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL, part comparable à celle de 2010 (14 %) mais nettement inférieure à celle des années précédentes (entre 22 et 25 % sur la période 2006-2009).

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, représentent le quart des relocations soit une proportion proche de celle des années 2007 à 2009, en retrait sur 2010 (près de 30 %). Cette part significative de relocations sans hausse est le signe de la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens. Cette part est de 12 % à Paris et de 30,5 % en petite couronne. C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée où elle représente désormais presque une relocation sur deux contre 21 % en 2003.

Les baisses ont concerné 15 % des logements en 2011 (31 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 6,7 %.

42 % des logements reloués en 2011 l'ont ainsi été avec une hausse au plus égale à l'IRL.

Dans tous ces cas (indexation IRL, stabilité ou baisse), les loyers initiaux sont supérieurs au loyer moyen de début 2011 de la même zone.

Tableau n°5. :

Les relocations en 2011 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2011					2010 (rappel)		2009 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	5,8	49	26,4	24,9	- 6,0	9,4	- 5,2	8,3
Même loyer	6,3	44	22,5	22,5	0,0	8,7	0,0	6,9
Indexation IRL*	17,0	50	22,9	23,2	+ 1,1	12,2	+ 0,6	27,1
Autre hausse**	58,3	44	20,7	23,2	+ 11,9	59,4	+ 10,4	50,4
Travaux***	12,6	47	18,7	22,6	+ 20,8	10,3	+ 28,5	7,3
Ensemble des relocations	100,0	46	21,3	23,2	+ 8,6	100,0	+ 8,3	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	11,9	50	16,7	15,6	- 6,9	15,6	- 4,6	9,3
Même loyer	10,6	56	16,7	16,7	0,0	10,0	0,0	8,7
Indexation IRL*	17,7	50	16,2	16,3	+ 1,0	20,0	+ 0,6	30,3
Autre hausse**	51,6	49	15,9	17,5	+ 9,7	46,1	+ 7,8	46,1
Travaux***	8,2	52	15,9	18,4	+ 15,4	8,3	+ 18,1	5,6
Ensemble des relocations	100,0	50	16,2	17,0	+ 5,5	100,0	+ 4,2	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	31,3	61	13,9	12,9	- 7,2	24,8	- 7,3	23,4
Même loyer	16,5	49	14,1	14,1	0,0	25,2	0,0	21,1
Indexation IRL*	11,8	62	14,6	14,8	+ 0,9	7,2	+ 0,4	15,0
Autre hausse**	35,9	53	13,5	14,7	+ 9,2	37,9	+ 12,7	35,5
Travaux***	4,5	59	12,6	15,3	+22,1	4,9	+ 19,7	5,0
Ensemble des relocations	100,0	56	13,8	14,0	+ 1,6	100,0	+ 3,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	15,0	56	16,1	15,0	- 6,7	15,7	- 5,8	12,7
Même loyer	10,7	51	16,7	16,7	0,0	13,5	0,0	11,4
Indexation IRL*	15,9	52	18,2	18,4	+ 1,0	13,8	+ 0,6	25,0
Autre hausse**	49,7	48	17,2	19,1	+ 10,6	48,9	+ 10,0	44,8
Travaux***	8,7	50	16,7	19,9	+ 19,1	8,1	+ 23,9	6,1
Ensemble des relocations	100,0	50	17,1	18,1	+ 5,8	100,0	+ 5,7	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2009 modifié en février 2010

** Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice, et non justifiée par des travaux dépassant l'entretien courant.

*** Hors travaux d'entretien courant.

8,7 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (19,1 %). Sur les sept dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 8 % des relocations, leur niveau variant de 19 à 27 %.

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 14).

3. Le loyer des premières locations supérieur en moyenne à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2011 est loué en moyenne :

- 25,4 €/m² à Paris,
- 18,2 €/m² en petite couronne,
- 12,0 €/m² en grande couronne.

La contribution des premières mises en location à la hausse d'ensemble résulte de l'écart entre les niveaux de loyer des logements " entrants " dans le champ du secteur locatif libre (logements neufs, ou locaux précédemment affectés à un autre usage) et ceux des logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques.

En 2011 le loyer des premières locations est supérieur à Paris et en petite couronne à celui des relocations.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 9,4 % sur l'ensemble de l'agglomération.

En grande couronne, la localisation des premières locations et notamment des programmes de logements locatifs neufs, peu nombreux dans les zones les plus cotées, explique en grande partie un loyer au m² moins élevé que le loyer moyen des relocations.

Tableau n°6. :

Le loyer* des relocations et des premières locations en 2011 à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012
PARIS											
Emménagés récents	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4
Dont relocations	16,1	16,7	17,5	18,2	18,6	19,4	20,1	21,3	21,7	22,6	23,2
Dont premières locations	17,5	17,8	18,1	19,0	19,1	18,1	20,7	21,6	23,1	22,8	25,4
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2
Dont relocations	12,2	13,2	13,1	13,7	14,2	14,7	15,2	15,7	16,2	16,7	17,0
Dont premières locations	12,9	13,6	12,1	14,5	14,3	14,2	16,0	16,7	16,9	17,0	18,2
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8
Dont relocations	10,0	10,9	11,0	11,8	12,0	12,5	13,1	13,8	13,4	13,8	14,0
Dont premières locations	NS	NS	11,2	11,9	13,0	12,1	13,1	12,1	13,4	12,6	12,0

NS : non significatif

*Loyer au 1er janvier de l'année (n) des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année (n-1)

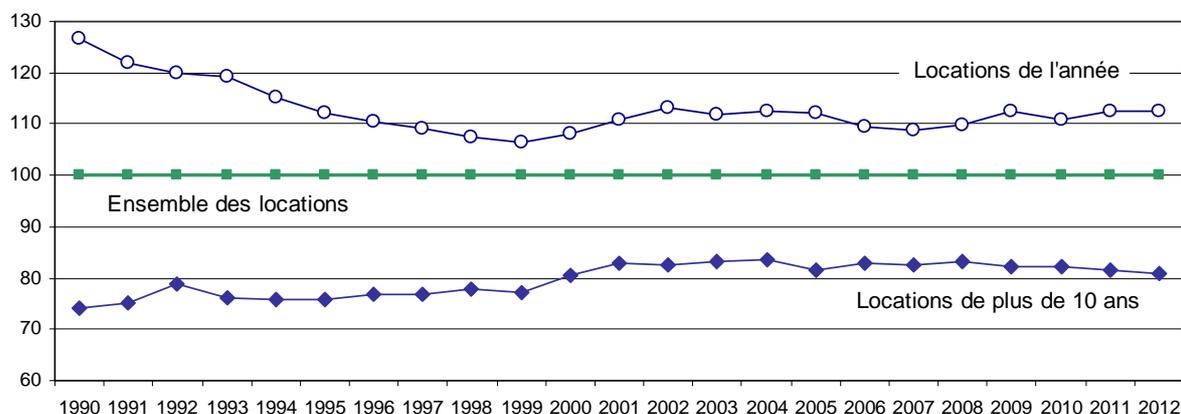
4. La dispersion des loyers

Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée et oscille depuis 2004 entre 32 et 39 % à Paris et entre 27 et 33 % en petite couronne.

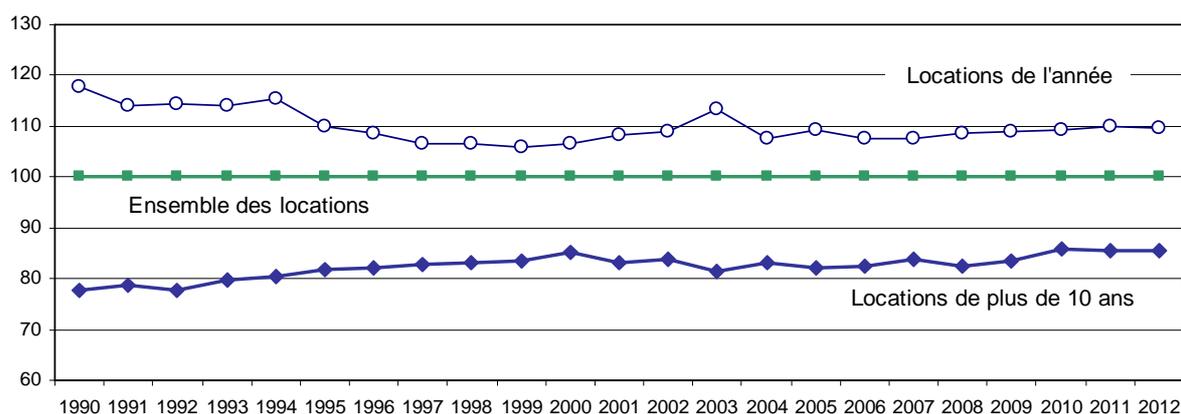
En 2011 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur de 12 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et de 9 % en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 19 % en dessous à Paris et 14 % en petite couronne.

**La dispersion des loyers selon l'ancienneté des locataires
(base 100 = ensemble des locataires)**

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2011

Sur une année donnée, la majorité des baux (environ six sur dix) suivent leur cours sans venir à expiration ni être résiliés.

Avec une augmentation moyenne de 1,4 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2011 à 34 % de la hausse d'ensemble (0,9 points sur 2,6). Cette contribution correspond à 0,2 €/m² en moyenne. Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (57 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (63,5 %) ou en petite couronne (63 %).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2011 du loyer des logements dont le bail est en cours, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Renouvellement " article 17c " **	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL **	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	3,2	10,8	76,1	9,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	48	52	53	52
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	15,9	19,6	20,4	20,4	20,2
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,6	19,6	20,7	20,9	20,5
Evolution (%)	+ 4,5	- 0,1	+ 1,5	+ 2,5	+ 1,5
<i>Rappel : effectif en 2010 (%)</i>	2,9	18,8	68,3	10,0	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,1	13,0	75,8	10,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	69	52	55	51	54
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	14,2	14,6	15,2	14,7	15,1
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,8	14,5	15,5	15,1	15,3
Evolution (%)	+ 4,2	- 0,4	+ 1,5	+ 2,5	+ 1,4
<i>Rappel : effectif en 2010 (%)</i>	1,1	19,6	68,9	10,4	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	32,9	59,9	7,2	100,0
Surface moyenne (m ²)		58	63	60	61
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)		12,0	12,9	12,1	12,5
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)		12,0	13,1	12,6	12,7
Evolution (%)		- 0,0	+ 1,5	+ 4,0	+ 1,2
<i>Rappel : effectif en 2010 (%)</i>	0,4	42,6	46,5	10,5	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	1,7	16,1	72,8	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	53	55	53	55
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	15,4	14,6	16,8	16,6	16,4
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,1	14,6	17,1	17,0	16,7
Evolution (%)	+ 4,4	- 0,2	+ 1,5	+ 2,7	+ 1,4
<i>Rappel : effectif en 2010 (%)</i>	1,7	23,9	64,2	10,2	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2011 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans).

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

*** Les données de cette case sont peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon et du fait que des locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse »

1. Six baux en cours sur dix ont évolué comme l'IRL

Les loyers qui, en cours de bail en 2011, ont connu une révision indexée sur l'IRL, ont augmenté globalement de 1,5 % à Paris comme en petite couronne et en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été plus souvent retenue par les bailleurs en 2011 qu'en 2010 : 73 % contre 64 % en raison des valeurs plus élevées de l'IRL en 2011 (on retrouve ainsi en 2011 une part de baux indexés sur l'IRL proche de celle de 2009 : 74 %), et inversement les bailleurs ont moins souvent laissé le loyer inchangé : 16 % contre 24 %, là aussi on revient au niveau de 2009.

Ils ont par ailleurs été 11 % (10 % en 2010) à appliquer des hausses supérieures à l'IRL.

Il faut encore cette année chercher dans le comportement des bailleurs particuliers gérant directement leur(s) logement(s) la raison des autres évolutions. Ainsi, en 2011, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour plus de 85 % des baux en cours, seuls 47 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour un bail en cours sur neuf

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 1,7 % des baux en cours (3,2 % à Paris et 1,1 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés selon l'article 17c comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'IRL : elle est de 4,5 % à Paris et de 4,2 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2011.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 9 % des baux en cours en 2011 mais 20 % des baux des bailleurs particuliers gérant directement. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une voire plusieurs années sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 32 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2011 pour les baux en cours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2011

En 2011, 170 200 baux (66 700 à Paris, 67 500 en petite couronne et 36 000 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit environ un bail sur six.

Un bail arrivant à échéance peut, en cas de maintien du même locataire dans les lieux, être soit prolongé tacitement (le loyer est alors indexé, ou reste stable, ou baisse, ou encore augmente "empiriquement"), soit renouvelé avec une augmentation du loyer conforme aux dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans).

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 1,5 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 9 % en 2011.

Le loyer moyen est passé :

- de 19,3 €/m² avant expiration début 2011 à 19,6 €/m² après expiration fin 2011 à Paris,
- de 15,4 €/m² à 15,6 €/m² en petite couronne,
- de 11,9 €/m² à 12,1 €/m² en grande couronne.

Tableau n°8. :

Le régime de fixation des loyers des logements dont le bail est renouvelé (en % des logements dont le bail a expiré pour l'année considérée) dans l'agglomération parisienne

Expiration du bail en :	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC ou de l'IRL*	Renouvellement empirique	Total
PARIS					
2006	3,6	9,6	74,7	12,1	100,0
2007	3,4	11,9	74,5	10,2	100,0
2008	2,1	12,0	76,7	9,2	100,0
2009	3,6	13,2	66,0	17,2	100,0
2010	3,3	28,2	58,2	10,3	100,0
2011	3,5	13,6	71,3	11,6	100,0
PETITE COURONNE					
2006	2,5	12,6	73,1	11,8	100,0
2007	2,4	12,4	75,8	9,4	100,0
2008	0,7	11,5	76,2	11,6	100,0
2009	1,1	14,3	72,4	12,2	100,0
2010	1,5	21,9	64,4	12,2	100,0
2011	0,7	13,4	75,9	10,0	100,0
GRANDE COURONNE					
2006	1,6	25,2	62,4	10,8	100,0
2007	0,6	21,6	70,5	7,3	100,0
2008	0,4	21,3	72,0	6,3	100,0
2009	0,6	25,0	69,7	4,7	100,0
2010	0,1	40,3	48,8	10,8	100,0
2011	-	26,9	64,2	8,9	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2006	2,8	13,9	71,6	11,7	100,0
2007	2,5	13,8	74,3	9,4	100,0
2008	1,2	13,7	75,5	9,6	100,0
2009	2,1	15,7	69,2	13,0	100,0
2010	1,9	27,9	59,0	11,2	100,0
2011	1,7	16,3	71,6	10,4	100,0

* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

1. Six baux sur dix sont reconduits avec une simple indexation du loyer

En 2011, ce sont 71 % des baux à Paris, 76 % en petite couronne et 64 % en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL, soit environ 10 à 15 % de plus qu'en 2010 selon la zone. Cette remontée de la part de l'indexation sur l'IRL s'explique par les valeurs plus élevées de cet indice en 2011 et les cas de stabilité ou de baisse ont été beaucoup moins fréquents qu'en 2010.

Les reconductions tacites concernent en général des loyers qui bien qu'inférieurs au niveau du loyer moyen en sont proches. Une sous-évaluation manifeste peut donc difficilement être invoquée par le propriétaire pour demander une hausse de loyer supérieure à celle de l'IRL.

Il faut noter qu'aucun cas de renouvellement selon l'article 17c n'a été observé en 2011 dans le panel de grande couronne.

Tableau n°9. :

Evolution en 2011 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer

	Renouvellement " article 17c ***	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement empirique	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m ²)	58	44	55	49	53
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	15,7	18,6	19,8	18,3	19,3
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,3	18,6	20,1	19,9	19,6
Evolution (%)	+ 4,0	- 0,0	+ 1,5	+ 3,4	+ 1,6
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	48	47	55	45	53
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,4	14,0	15,7	14,1	15,4
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	13,9	14,0	16,0	14,5	15,6
Evolution (%)	+ 3,9	- 0,2	+ 1,4	+ 2,5	+ 1,4
GRANDE COURONNE					

Surface moyenne (m ²)		61	64	63	63
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)		11,4	12,3	11,3	11,9
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)		11,4	12,4	11,8	12,1
Evolution (%)		- 0,1	+ 1,6	+ 4,5	+ 1,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	56	51	57	50	55
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	15,4	14,2	16,5	15,2	16,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,0	14,2	16,8	15,7	16,3
Evolution (%)	+ 4,0	- 0,1	+ 1,5	+ 3,3	+ 1,5

* Application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 : avec hausse étalée sur trois ou six ans.

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

*** Non significatif en raison de la faiblesse de l'effectif

2. Des renouvellements selon l'article 17c toujours plus fréquents à Paris

Cette procédure a été utilisée en 2011 dans 1,7 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (3,5 % des expirations).

Rappel : le renouvellement selon " l'article 17c "

Depuis 1986, les baux venant à expiration peuvent faire l'objet, en application de l'article 21 de la loi " Méhaignerie " du 23 décembre 1986, puis de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989, d'une hausse étalée sur trois ans ou six ans. Cette procédure permet de porter progressivement les loyers des logements manifestement sous-évalués au niveau des loyers de voisinage pratiqués dans l'ensemble du parc locatif privé, sous réserve de la production d'un certain nombre de références de loyer.

Dans l'agglomération parisienne, les décrets annuels pris en application de l'article 18 de la loi Mermaz-Malandain ont limité à partir d'août 1989, en cas de renouvellement de bail, les possibilités de hausse de loyer.

Depuis août 1993, il est possible de proposer à l'occasion du renouvellement de bail une hausse, limitée à 50 % de l'écart constaté entre le loyer précédent et le loyer de voisinage, avec un étalement sur trois ou six ans.

Tableau n°10. :

Les renouvellements « 17c » selon l'année d'expiration du bail à Paris et en petite couronne

	PARIS		PETITE COURONNE ⁽¹⁾	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
1994	4 700	8	4 800	9
1995	7 000	11	7 200	9
1996	2 600	5	3 100	6
1997	4 400	7	4 700	7
1998	2 726	4	2 370	3
1999	425	0,9	593	1,2
2000	1 488	2,6	529	0,9
2001	3 687	5,8	1 068	1,7
2002	1 774	2,7	897	1,5
2003	3 282	4,8	1 162	1,7
2004	4 024	5,8	2 549	3,8
2005	3 435	5,5	1 280	2,2
2006	2 347	3,6	1 520	2,5
2007	2 287	3,4	1 536	2,4
2008	1 335	2,1	522	0,7
2009	2 759	3,6	809	1,1
2010	2 437	3,3	1 058	1,5
2011	2 331	3,5	470	0,7

(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2011 regroupent les baux dont l'expiration dans l'année a été l'occasion d'une proposition d'augmentation selon l'article 17c et les baux de trois ans qui ont fait l'objet en 2008 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Cette procédure a été un peu moins utilisée en 2011 qu'en 2010. Ce sont ainsi environ 2 800 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2011, dont plus de 80 % à Paris, pour un total de 13 625 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2011).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure, dans 2,4 % de leurs expirations de baux sur l'ensemble de l'agglomération. Les propriétaires gérant directement leurs biens qui n'y avaient pratiquement plus recours au début des années 2000, l'utilisent un peu plus depuis 2004 : 2,0 % en 2011.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2011 s'inscrit en progression de 14,0 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 15,7 % à Paris et 13,4 % en petite couronne. Les hausses adoptées sont proches de celles adoptées lors des renouvellements de 2009 et 2010 (+ 15,0 %) et inférieures à celles d'avant 2009 (+ 21,2 %) et dont le locataire était encore présent au 1^{er} janvier 2012.

Ces renouvellements concernent des logements plus grands que la moyenne dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2011 de 22 % à Paris et de 13 % en petite couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2011, le loyer adopté à terme est à Paris de 17,7 €/m² quand le loyer moyen début 2011 de la zone est de 20,2 €/m². En petite couronne, le loyer adopté à terme est de 14,5 €/m², soit un niveau inférieur au loyer moyen de 15,3 €/m² début 2011.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 4,0 % en 2011 à Paris et de 3,9 % en petite couronne.

Tableau n°11. :

L'évolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1^{er} janvier 2012)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2009	Renouvellements de 2009-2010	Renouvellements de 2011
PARIS				
Pourcentage	100,0	22,7	52,6	24,7
Surface moyenne (m ²)	61	71	57	58
Loyer ancien* (€/m ²)	14,7	13,0	15,3	15,5
Loyer adopté** (€/m ²)	17,1	15,8	17,5	17,7
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,3	+ 22,1	+ 14,6	+ 14,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	15,8	15,7	16,0	15,7
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,5	16,4	16,7	16,3
Évolution en 2011 (%)	+ 4,3	+ 4,5	+ 4,3	+ 4,0
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	28,2	58,6	13,2
Surface moyenne (m ²)	66	67	70	45
Loyer ancien* (€/m ²)	13,2	11,4	14,0	13,2
Loyer adopté** (€/m ²)	15,3	13,6	16,2	14,5
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,2	+ 18,5	+ 16,2	+ 9,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	14,2	13,5	14,6	13,4
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,8	14,1	15,3	13,9
Évolution en 2011 (%)	+ 4,3	+ 4,1	+ 4,3	+ 3,9
GRANDE COURONNE				
Pourcentage				
Surface moyenne (m ²)				
Loyer ancien* (€/m ²)				
Loyer adopté** (€/m ²)				
Hausse adoptée*** (%)				
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)				
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)				
Évolution en 2011 (%)				
AGGLOMERATION PARISIENNE				
Pourcentage	100,0	24,1	54,1	21,8
Surface moyenne (m ²)	62	70	61	56
Loyer ancien* (€/m ²)	14,3	12,5	14,9	15,2
Loyer adopté** (€/m ²)	16,6	15,2	17,1	17,3
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,3	+ 21,2	+ 15,0	+ 14,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	15,4	15,1	15,5	15,4
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,0	15,7	16,2	16,0
Évolution en 2011 (%)	+ 4,3	+ 4,4	+ 4,3	+ 4,0

* Loyer ancien : loyer payé par le locataire en place, avant la proposition de renouvellement avec hausse faite par le propriétaire au moment de l'expiration du bail.

** Loyer adopté : niveau du loyer de renouvellement retenu par les parties, qui sera atteint au terme d'un étalement de 3 ou 6 ans, en application de l'article 21 de la loi Méhaignerie ou de l'article 17c de la loi Mermaz-Malandain.

*** Hausse adoptée : écart entre le loyer adopté et le loyer ancien. Cette hausse est étalée sur trois ans si elle est inférieure à 10 % du loyer ancien, ou sur six ans si elle est supérieure à 10 % du loyer ancien.

NS = non significatif en raison de la faiblesse de l'échantillon

3. Moins d'un renouvellement sur douze avec une hausse sans cadre légal

Il demeure une frange de baux qui sont reconduits avec une augmentation de loyer dépassant la variation indiciaire, mais sans procéder à la signature d'un nouveau contrat dans les formes voulues par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

Cette proportion qui oscille autour de 10 % selon les années a atteint 8 % en 2011, avec peu de variations selon la zone (8 % à Paris et en petite couronne et 5,5 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans 18 % des cas, et restent très minoritaires chez les administrateurs de biens et les bailleurs institutionnels.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint 3,3 % en 2011 :

- 3,4 % en moyenne à Paris,
- 2,5 % en petite couronne,
- 4,5 % en grande couronne.

CONCLUSION

Alors que les loyers de l'agglomération parisienne avaient connu en 2010 leur niveau d'évolution le plus faible de la décennie, ils ont progressé de manière légèrement plus rapide en 2011, en raison de la nette reprise de l'IRL et, partant, des loyers des locataires n'ayant pas déménagé, combinée avec la persistance de la tension locative dans la zone centrale se traduisant par des augmentations encore substantielles lors des emménagements.

Au cours de l'année 2011, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 3,2 % à Paris, de 2,5 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,4 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit une hausse moyenne sur l'ensemble de l'agglomération de 2,6 % contre 1,8 % en 2010. A titre de comparaison, l'indice des prix à la consommation a progressé respectivement de 2,3 et 1,6 % pour les mêmes années.

La hausse de l'année 2011 est toutefois la 2^{ème} plus faible depuis 2001, première année d'observation sur le périmètre de l'agglomération, les évolutions annuelles étant comprises entre 2,9 % et 4,9 % de 2001 à 2009.

Cette progression de la hausse globale par rapport à 2010 résulte principalement des variations de l'indice légal massivement utilisé pour les baux des locataires stables, en nette reprise en 2011. L'évolution du loyer des locataires stables est ainsi passée de 0,6 % en 2010 à 1,5 % en 2011. Parallèlement, les hausses pratiquées lors des emménagements ont été du même ordre qu'en 2010, mais avec un contraste important entre la stabilité de la grande couronne et les hausses élevées mesurées en petite couronne et surtout à Paris.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 permettant une augmentation des loyers sous évalués à l'issue du bail en cours n'a concerné que 1,7 % des locataires stables en 2011, soit un taux égal à celui de 2010, pour environ 13 600 logements.

En 2011

Les deux causes d'évolution des loyers : progression lors d'un emménagement et révision du loyer des locataires stables ont contribué dans des proportions similaires à l'évolution globale.

- **Locataires stables**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a produit des valeurs trimestrielles en nette reprise par rapport à 2010, passant de + 1,1 % en début d'année à + 1,9 % en fin d'année. Cela s'est traduit par une hausse mensuelle de 13 € en moyenne pour les locataires stables contre 5 € en 2010.

- **Emménagements de l'année**

Après son redressement en 2010, le taux de mobilité a de nouveau chuté en 2011 et retrouvé son niveau de 2008-2009, signe de la nouvelle dégradation de la situation économique régionale. Cette baisse des volumes loués s'est accompagnée en grande couronne d'une stabilité des loyers (les emménagements de 2011 se sont conclus comme ceux de 2010 à 13,8 €/m² en moyenne). Dans le centre de l'agglomération en revanche, les loyers ont continué à progresser, de 0,8 €/m² à Paris pour atteindre 23,4 €/m² en moyenne et de 0,5 €/m² en petite couronne à 17,2 €/m².

Par rapport au loyer du locataire précédent, généralement inférieur au marché, les augmentations ont été de 10,8 % dans la capitale, 7,0 % en petite couronne et 1,9 % en grande couronne.

Pour 2012

Le contexte politique et la place du logement dans les débats actuels rendent hasardeux un pronostic sur l'évolution des loyers des logements privés en 2012.

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

Le lent rétablissement de l'économie française en 2012 prévu par les conjoncturistes serait surtout perceptible au 2^{ème} semestre. En Île-de-France, malgré la bonne tenue de certains secteurs comme les services, le chômage devrait encore augmenter légèrement au premier semestre.

Les effets de la situation économique sur les loyers du parc privé peuvent s'analyser sous deux angles :

- ***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 livraisons du dispositif Scellier devrait contribuer à détendre le marché dans certaines localisations.

Les principales causes de cette érosion seront toujours à l'œuvre en 2012 :

- malgré le nouveau régime de taxation des plus-values, une nouvelle hausse des prix des logements en 2011, ayant amené les prix dans de nombreuses localisations à des niveaux jamais atteints, incite de nombreux bailleurs à vendre leur bien, ce dernier sortant alors dans une grande partie des cas du secteur locatif privé ;
- l'offre nouvelle liée au dispositif Scellier sera vraisemblablement insuffisante et le « verdissement » de ce dispositif dès 2012 va en réduire la portée à l'avenir.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2012.

- ***Du côté des prix***

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, est reparti à la hausse depuis deux ans maintenant et cette dernière s'accroît : + 2,24 % pour le 1^{er} trimestre 2012 (applicable depuis le 14 avril) et + 2,11 % le trimestre précédent. La modération récente de l'Indice des Prix à la Consommation devrait cependant interrompre cette tendance. Quoiqu'il en soit, la moitié des locataires stables devrait subir en 2012 une hausse supérieure à 2 %.

Par ailleurs même si sur certains segments de marché, les bailleurs seront amenés à revoir leurs prétentions à la baisse, 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, sauf mesure réglementaire régulant le marché.

ANNEXES

Tableau n°12. :

Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 8,0	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 34,2	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 6,7	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 25,2	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²			9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8
Ensemble des logements : loyer en €/m ²			9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²			7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)			+ 6,3	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)			+ 29,2	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9

(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1^{er} janvier de l'année (n) des emménagés de l'année (n-1).

Tableau n°13. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2011, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2011						2010 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	19,4	46	21,1	23,4	+ 10,8	2,0	21,0	+ 8,9	1,8
Hausse article 17c*	2,6	60	15,8	16,5	+ 4,4	0,1	2,4	+ 3,2	0,0
Indexation selon IRL	60,6	52	20,3	20,6	+ 1,5	1,0	52,1	+ 0,3	0,2
Autre hausse	8,3	52	19,9	20,4	+ 2,7	0,2	7,9	+ 2,7	0,2
Sans évolution	8,9	47	19,3	19,3	0,0	0,0	15,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	44	21,6	20,5	- 5,1	- 0,0	0,9	- 2,5	- 0,0
Ensemble	100,0	51	20,2	20,8	+ 3,2	3,3	100,0	+ 2,2	2,2
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,7	51	16,0	17,2	+ 7,0	1,4	21,3	+ 5,4	1,2
Hausse article 17c*	0,8	67	14,2	14,8	+ 4,2	0,0	0,9	+ 3,5	0,0
Indexation selon IRL	60,9	55	15,3	15,6	+ 1,5	0,9	53,4	+ 0,4	0,2
Autre hausse	8,1	50	14,6	15,0	+ 2,5	0,2	8,5	+ 2,9	0,2
Sans évolution	10,0	50	14,4	14,4	0,0	0,0	15,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	74	16,0	15,3	- 4,2	- 0,0	0,9	- 2,7	- 0,0
Ensemble	100,0	53	15,3	15,7	+ 2,5	2,5	100,0	+ 1,6	1,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,6	57	13,5	13,8	+ 1,9	0,5	27,1	+ 3,4	0,9
Hausse article 17c*							0,2	+ 3,4	0,0
Indexation selon IRL	44,7	63	12,7	12,9	+ 1,5	0,7	34,2	+ 0,5	0,2
Autre hausse	5,5	61	11,9	12,4	+ 4,2	0,2	7,7	+ 3,9	0,3
Sans évolution	23,0	58	11,9	11,9	0,0	0,0	29,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	70	14,2	13,8	- 2,6	- 0,0	1,2	- 4,7	- 0,1
Ensemble	100,0	60	12,7	12,9	+ 1,4	1,4	100,0	+ 1,3	1,3
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,1	51	16,9	18,1	+ 7,3	1,5	22,4	+ 6,4	1,4
Hausse article 17c*	1,4	62	15,4	16,1	+ 4,3	0,1	1,3	+ 3,3	0,0
Indexation selon IRL	57,2	55	16,8	17,0	+ 1,5	0,9	48,9	+ 0,4	0,2
Autre hausse	7,6	52	16,3	16,8	+ 2,8	0,2	8,1	+ 3,0	0,2
Sans évolution	12,4	52	14,5	14,5	0,0	0,0	18,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3	65	16,8	16,1	- 4,2	- 0,0	1,0	- 3,1	- 0,0
Ensemble	100,0	54	16,5	16,9	+ 2,6	2,6	100,0	+ 1,8	1,8

* Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2011 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2011.

NS = non significatif

Tableau n°14. :

Les loyers de relocation selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2012</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	25	41	61	87	134	46
Loyer au m ²	25,6	22,9	22,3	21,6	23,4	23,2
Evolution (en %)*	+ 8,8	+ 9,3	+ 8,4	+ 10,4	+ 5,5	+ 8,6
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	43	64	83	125	50
Loyer au m ²	20,0	17,3	15,8	15,6	18,4	17,0
Evolution (en %)*	+ 3,9	+ 6,4	+ 6,6	+ 4,0	+ 3,5	+ 5,5
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	29	43	63	85	116	56
Loyer au m ²	18,3	15,3	13,3	12,6	12,3	14,0
Evolution (en %)*	+ 2,3	+ 2,3	+ 3,8	+ 2,3	- 5,3	+ 1,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	63	85	124	50
Loyer au m ²	21,9	18,8	16,8	15,9	17,7	18,1
Evolution (en %)*	+ 5,9	+ 6,8	+ 6,5	+ 5,5	+ 1,8	+ 5,8

* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement

Tableau n°15. :

Les loyers des emménagés récents selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2012</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	25	41	61	88	136	46
Loyer au m ²	26,0	23,1	22,5	21,9	23,5	23,4
Evolution (en %)*	+ 9,6	+ 11,8	+ 8,9	+ 13,3	+ 11,8	+ 10,8
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	43	63	83	125	51
Loyer au m ²	20,0	17,4	15,9	15,7	18,4	17,2
Evolution (en %)*	+ 4,6	+ 7,9	+ 7,8	+ 6,8	+ 5,9	+ 7,0
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	29	43	64	84	115	57
Loyer au m ²	18,3	15,2	13,2	12,4	11,6	13,8
Evolution (en %)*	+ 2,4	+ 2,5	+ 3,9	+ 2,4	- 3,6	+ 1,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	63	85	124	51
Loyer au m ²	22,1	18,9	16,8	15,9	17,2	18,1
Evolution (en %)*	+ 6,6	+8,4	+ 7,2	+ 7,5	+ 5,3	+ 7,3

* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement