

ÉVOLUTION EN 2016 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2017

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2017, une enquête sur l'évolution en 2016 des loyers du secteur locatif privé non meublé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 13 956 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 5 131 enquêtes pour 380 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/74^e,
- 6 276 enquêtes pour 410 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/65^e,
- 2 549 enquêtes pour 240 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/94^e.

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 2017 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 de plus d'un million de logements.

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 sur notre site :
<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>

Avertissement au lecteur concernant les résultats 2017

La faiblesse de l'IRL en 2016 n'a pas toujours permis de faire la distinction entre loyer stable et application de l'IRL lors de la collecte, ou pour le trimestre à IRL négatif, entre baisse et application de l'IRL.

De même les arrondis de loyer, pratique courante des propriétaires gérant directement, peuvent être codés en autre hausse.

La porosité entre ces différentes catégories (baisse, stabilité, hausse IRL, autre hausse) est donc particulièrement importante pour les résultats 2017 et les écarts de répartition par rapport à 2016 doivent être relativisés.

Recensement rénové de la population – incidence sur les données Olap

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 sont actualisés tous les ans avec les résultats du recensement rénové, disponibles au 2^e semestre N+3, et avec Filocom.

Le nombre de logements par zone (Paris, petite couronne, grande couronne) est actualisé le cas échéant :

- en 2016, le parc de Paris a été revu à la baisse passant de 390 000 à 380 000 unités,
- en 2017, les nombres de logements en petite et grande couronnes ont été revus à la hausse passant respectivement de 400 000 à 410 000 et de 230 000 à 240 000

L'Insee ayant provisoirement arrêté à partir du RP 2009 la publication de la variable époque de construction en raison de l'alignement prévu sur les normes Eurostat, l'Olap a décidé de maintenir les anciennes époques pour les résultats 2013 et a ajusté la marge correspondante à partir des répartitions de 2008. En 2014 et 2015, la répartition par époque de construction est celle de Filocom, avec un retour progressif aux époques du recensement, partiel en 2016 et complet en 2017.

Pour mémoire, les époques de construction ont été alignées sur celles d'Eurostat en 2014 dans les bases Olap.

Loi Alur et article 17c - convention

L'ancien article 17c est devenu l'article II du 17-2 depuis la publication de la loi Alur. Par convention, les tableaux et le texte de ce rapport ont retenu l'ancienne dénomination : article 17c.

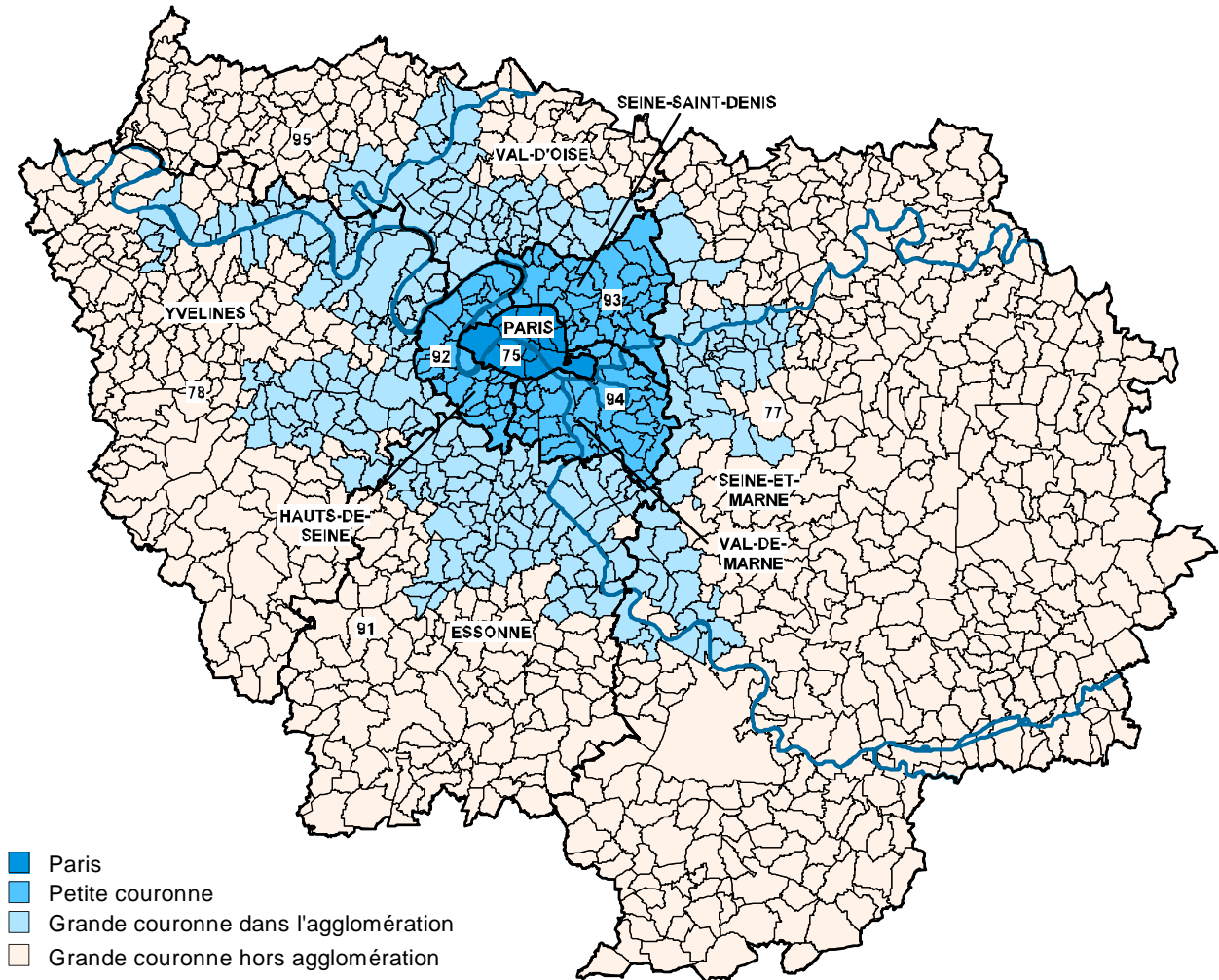
Résultats

Les indicateurs statistiques retenus sont les moyennes : loyer moyen, surface moyenne et loyer au m² moyen et non les médianes qui servent de base à l'arrêté préfectoral d'encadrement à Paris.

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 de l'agglomération en trois zones)



SOMMAIRE

PRINCIPAUX RÉSULTATS p 5

1. Stabilité des loyers en 2016 dans l'agglomération parisienne
2. Même loyer pour les locataires stables et hausse de 0,6 % pour les locataires mobiles
 2. 1. Les locataires stables
 2. 2. Les emménagés de l'année

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2016 p 9

- I.1. Un marché détendu en 2016 sauf à Paris*
- I.2. Légère reprise de la hausse des loyers de relocation à Paris et baisse en petite et grande couronnes*
- I.3. Le loyer des premières locations supérieur à celui des relocations*
- I.4. La dispersion des loyers*

II - LES BAUX EN COURS EN 2016 p 17

- II.1. Huit baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL*
- II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour plus d'un bail en cours sur cinq*

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2016 p 19

- III.1. 84 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer*
- III.2. Une application de l'article 17c toujours très marginale*
- III.3. 15 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 0,6 % sans signature d'un nouveau contrat*

CONCLUSION p 23

ANNEXES p 25

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Stabilité des loyers en 2016 dans l'agglomération parisienne

Au cours de l'année 2016, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 0,4 % à Paris, 0,1 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et ont diminué de 0,4 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit une hausse moyenne de 0,1 % sur l'agglomération.

Cette évolution globale est la plus faible constatée depuis 2001, première année de mesure des loyers sur le périmètre de l'agglomération. Plus faible qu'en 2015 (0,5 %), elle traduit la stabilité des loyers en 2016. Elle est la conséquence de la variation quasi nulle des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2016 (inférieure à 0,06 %), d'une modération marquée de l'évolution des loyers de relocation, en application du décret annuel dans l'agglomération, et elle confirme pour Paris l'effet des arrêtés d'encadrement des loyers effectif depuis le 1^{er} août 2015.

La hausse des loyers privés est ainsi, en 2016, pour la première fois sur la dernière décennie, inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : + 0,6 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2017 est de 949 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 18,0 €/m².

Tableau n°1. :

Evolution des loyers du parc privé en 2016 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	52	58	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2016				
en €	1 133	861	801	947
en €/m ²	22,7	16,6	13,8	18,0
Loyer mensuel moyen au 1/1/2017				
en €	1 137	861	798	949
en €/m ²	22,8	16,6	13,7	18,0
Evolution annuelle en 2016				
en %	+ 0,4	+ 0,1	- 0,4	+ 0,1
en €/m ²	+ 0,1	- 0,0	- 0,1	+ 0,0
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2016)	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
Rappel : Evolution en 2015				
en %	+ 0,5	+ 0,6	+ 0,1	+ 0,5
en €/m ²	+ 0,1	+ 0,1	+ 0,0	+ 0,1
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2015)	+ 0,2 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %

* hausse moyenne constatée auprès des locataires, la valeur moyenne est fonction de la répartition des baux au cours de l'année

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2015 et décembre 2016.

Du 1^{er} janvier 2016 au 1^{er} janvier 2017, le loyer mensuel moyen hors charges :

- augmente faiblement à Paris de 22,7 €/m² à 22,8 €/m²,
- est stable en petite couronne à 16,6 €/m²,
- baisse légèrement en grande couronne de 13,8 €/m² à 13,7 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 137 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 861 € pour 52 m² en petite couronne,
- 798 € pour 58 m² en grande couronne.

Si globalement en 2016 on a observé un loyer moyen stable dans l'agglomération parisienne, le sens de l'évolution diffère entre Paris (hausse de 0,4 %), la petite couronne (stabilité à +0,1 %) et la grande couronne (baisse de 0,4 %).

2. Même loyer pour les locataires stables et hausse de 0,6 % pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2016, près 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 sur l'IRL reste la règle à Paris et, dans une moindre mesure, en petite couronne mais ne concerne qu'un bail sur cinq en grande couronne. Comme signalé en début de rapport, la distinction entre stabilité, baisse et indexation IRL est difficile en 2016 en raison des évolutions de l'IRL proches de zéro.

Les variations de l'IRL peu élevées en 2015 deviennent quasi nulles en 2016 :

- + 0,02 % applicable du 1^{er} au 13 janvier,
- - 0,01 % du 14 janvier au 12 avril,
- + 0,06 % du 13 avril au 12 juillet,
- + 0,00 % du 13 juillet au 12 octobre,
- + 0,06 % du 13 octobre au 31 décembre.

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.

2.2. Les emménagés de l'année

La plus faible hausse globale depuis 2001

Avec + 0,6 % en 2016 sur l'ensemble de l'agglomération, cette hausse est en retrait sur celle de 2015 (+ 0,9 %). C'est la plus faible constatée depuis l'extension géographique du périmètre d'observation de l'Olap à l'agglomération parisienne en 2001, très loin des valeurs annuelles comprises entre 5 et 10 % sur la période 2001-2013.

Le contraste qui existait depuis de nombreuses années entre la capitale et les deux couronnes de l'agglomération s'est ainsi fortement atténué depuis deux ans au profit d'une modération généralisée sur l'ensemble du périmètre d'observation.

Cette modération globale cache cependant des évolutions divergentes. Alors qu'à Paris le loyer des emménagés récents progresse de + 2,0 %, il est stable en petite couronne (+ 0,3 %) et baisse en grande couronne de - 1,2 %.

Mais une tension toujours latente à Paris...

Malgré le décret annuel et les arrêtés d'encadrement, la hausse est en légère reprise à Paris en 2016 après le minimum, depuis 1998, (+ 1 %) atteint en 2015. Elle retrouve le niveau de 2014 (+ 2,1 %). On peut voir dans ce résultat le signe de la tension persistante du marché locatif privé malgré les mesures de limitation des loyers en niveau comme en évolution.

L'évolution de ces trois dernières années s'inscrit cependant en net recul sur la période précédente, la progression annuelle du loyer des nouveaux emménagés parisiens était en effet comprise entre 6,6 et 11,9 % sur la période 2000 à 2013.

... et une baisse depuis trois ans en grande couronne

En petite couronne, on enregistre en 2016 la hausse la plus faible depuis 1999 (+ 0,3 %). Cette hausse est nettement plus faible qu'en 2015 (+ 1,7 %), où elle avait dépassé celle de Paris.

En grande couronne, la hausse généralement plus faible relevée lors des emménagements 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.

2016 confirme pour la troisième année consécutive la tendance à la baisse des loyers en grande couronne après des hausses ininterrompues depuis 2001. Cette baisse de 2016 (- 1,2 %), est plus marquée qu'en 2015 (- 0,4 %) et 2014 (- 0,7 %).

Tableau n°2. :

Evolution des loyers en 2016 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2016						2015 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	21,1	45	24,1	24,5	+ 2,0	0,4	20,7	+ 1,0	0,2
Expiration du bail	19,1	53	21,7	21,8	+ 0,0	0,0	16,0	+ 0,4	0,1
Bail en cours	59,8	51	22,6	22,6	- 0,0	- 0,0	63,3	+ 0,4	0,2
Ensemble	100,0	50	22,7	22,8	+ 0,4	0,4	100,0	+ 0,5	0,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,9	47	17,6	17,6	+ 0,3	0,1	20,8	+ 1,7	0,3
Expiration du bail	20,4	54	16,2	16,2	+ 0,1	0,0	18,3	+ 0,4	0,1
Bail en cours	58,7	53	16,4	16,4	+ 0,0	0,0	61,0	+ 0,3	0,2
Ensemble	100,0	52	16,6	16,6	+ 0,1	0,1	100,0	+ 0,6	0,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,8	56	15,3	15,1	- 1,2	- 0,4	28,7	- 0,4	- 0,1
Expiration du bail	15,2	58	13,0	13,0	+ 0,0	0,0	14,7	+ 0,3	0,0
Bail en cours	56,0	59	13,3	13,3	- 0,0	- 0,0	56,6	+ 0,4	0,2
Ensemble	100,0	58	13,8	13,7	- 0,4	- 0,4	100,0	+ 0,1	0,1
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,8	49	18,8	18,9	+ 0,6	0,1	22,5	+ 0,9	0,2
Expiration du bail	18,7	55	17,6	17,6	+ 0,1	0,0	16,6	+ 0,4	0,1
Bail en cours	58,5	53	17,8	17,8	+ 0,0	- 0,0	60,9	+ 0,3	0,2
Ensemble	100,0	53	18,0	18,0	+ 0,1	0,1	100,0	+ 0,5	0,5

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2016

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2016, contre près d'un sur quatre en 1998.

Depuis 2001, le niveau de plus en plus élevé des loyers proposés, malgré la modération constatée depuis trois ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2016 à un niveau bas à 22,8 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (21,1 % à Paris et 20,9 % en petite couronne). Cependant la mobilité s'est redressée depuis le point bas de 2012 (20 %).

Cette faible mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif dans un contexte de poursuite de la reprise économique en Ile-de-France en 2016.

Le loyer moyen des emménagés de 2016 est de 18,9 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2017.

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 le premier cas, les décrets annuels² ont limité la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire à l'IRL sauf loyer manifestement sous évalué, dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties.

De plus à Paris, l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers parisiens³ a introduit une limitation en niveau des loyers de relocation.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (24,5 €/m² à Paris, 17,6 €/m² en petite couronne, 15,1 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

Le loyer au m² décroît 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 le loyer, d'où un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé, ce qui est toutefois plus rarement le cas depuis le décret annuel de juillet 2012.

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 les quatre pièces et plus atteignent des niveaux de loyer proches, voire supérieurs à ceux des trois pièces.

² des 29 juillet 2015 et 29 juillet 2016

³ du 25 juin 2015 avec effet au 1^{er} août 2015 renouvelé le 20 juin 2016 avec effet au 1^{er} août 2016

Tableau n°3. :**Loyers moyens en janvier 2017 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2017</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	27,7	23,9	23,9	24,5	22,1	24,5
Ensemble des logements	26,2	23,1	21,5	21,8	21,7	22,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,7	19,0	17,5	17,4	17,8	18,4
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	21,1	18,0	16,0	15,7	16,2	17,6
Ensemble des logements	20,6	17,4	15,5	14,8	15,7	16,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,1	15,3	14,2	12,5	13,6	14,3
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	19,1	15,9	13,4	13,2	**	15,1
Ensemble des logements	18,3	15,2	12,6	11,8	13,9	13,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,2	13,9	11,1	9,7	11,0	11,5
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	23,0	19,7	17,0	16,7	18,2	18,9
Ensemble des logements	22,5	19,1	16,5	15,8	17,9	18,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,5	16,5	14,7	13,1	15,7	15,3

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2016

** Moins de 50 observations

1.1. Un marché détendu en 2016 sauf à Paris

Depuis trois années consécutives, les logements des nouveaux emménagés ont enregistré des progressions de loyer très en retrait sur celles des années précédentes : + 0,6 % en 2016 (+ 0,9 % en 2015 et + 1,3 % en 2014), contre + 5,2 % en 2013. La hausse de 2016 est la plus faible enregistrée depuis 2001.

Cette année, Paris retrouve une hausse plus élevée qu'en petite couronne (+ 2,0 % contre + 0,3 %) et la grande couronne confirme une baisse des loyers plus marquée qu'en 2014 et 2015.

A Paris, la hausse a ainsi été de 2,0 % en 2016 (1,0 % en 2015) contre 7,1 % en 2013.

En petite couronne, la hausse est faible : 0,3 % contre 1,7 % en 2015 et 3,3 % en 2013.

La grande couronne enregistre une baisse de 1,2 % après celle de 0,4 % en 2015, contre + 4,5 % en 2013.

Dans un contexte de poursuite de l'amélioration de l'économie francilienne, la hausse des loyers des emménagés de 2016 a de nouveau marqué le pas après des années de hausses annuelles souvent comprises entre 5 et 10 %.

Une explication de cette modération est à rechercher dans la limitation de la hausse du loyer lors d'une relocation instaurée par les décrets annuels et, pour Paris, par l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers, combinée à une évolution des valeurs de l'IRL quasi nulle en 2016.

En effet, alors que les hausses des années 2008 à 2012, soit depuis le début de la crise économique de 2008, se situaient entre 5,2 et 7,4 %, le décrochage de ces trois dernières années est significatif avec une réduction de la hausse en trois ans de plus de 4 %, malgré la reprise progressive de l'économie francilienne. On passe de 5,2 % en 2013 à 0,6 % en 2016.

Les mesures réglementaires prises ces dernières années (décrets annuels et arrêté d'encadrement) ont permis de contenir la hausse des loyers en cas d'emménagement, qui reste cependant légèrement supérieure à celle de l'IRL mais est contenue à celle de l'indice des prix, dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre non meublée face à la demande. Les causes en sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de plusieurs 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.
- Le passage de non meublé à meublé dans le centre de l'agglomération se traduit par une offre meublée représentant désormais à Paris le quart de l'offre non meublée.
- 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 des transactions immobilières de 2016, qui a amplifié la reprise de 2015, a certes libéré des logements de locataires accédant à la propriété mais n'a pas encore permis de satisfaire tous les besoins en attente des candidats locataires.
- Les conditions désormais connues de l'encadrement des loyers à Paris ont mis fin à l'attentisme des bailleurs potentiels face à la loi Alur sans qu'il soit possible de mesurer actuellement l'éventuel retour des investisseurs ou les sorties de parc face à des loyers plafonds jugés trop bas par ces acteurs.

1.2. Légère reprise de la hausse des loyers de relocation à Paris et baisse en petite et grande couronnes

2016 enregistre la plus faible hausse des loyers de relocation depuis 2001 : + 0,3%.

En 2016, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 1,4 % à Paris (le loyer passe de 24,2 €/m² à 24,5 €/m²),
- - 0,1 % en petite couronne (le loyer reste à 17,6 €/m²),
- - 0,9 % en grande couronne (le loyer passe de 15,2 €/m² à 15,1 €/m²).

Les loyers initiaux des relocations de 2016 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2016 de la même zone en raison notamment de leur surface moyenne plus faible.

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne varie selon la période : après avoir fortement augmenté de 2003 à 2014 (de 54 % à 66-67 % en 2013 et 2014), il s'est légèrement réduit depuis 2015 : (62 % en 2016). L'écart avec la petite couronne est moindre (39 % en 2016) et a peu évolué dans le temps : 33 à 39 % depuis 2004.

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	45	48	46	47	46	48	55	56	58
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	24,2	24,5	23,8	17,6	18,0	18,0	15,2	15,2	14,8
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	24,5	24,7	24,3	17,6	18,2	18,3	15,1	15,2	14,6
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	50	50	52	52	52	58	59	59
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	22,7	22,6	22,1	16,6	16,4	16,4	15,3	13,9	13,8
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	22,8	22,7	22,3	16,6	16,5	16,5	15,1	13,9	13,7
Ecart (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 6,6	+ 8,7	+ 7,4	+ 6,3	+ 9,4	+ 10,1	- 0,3	+ 9,9	+ 10,5
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 8,2	+ 9,2	+ 9,7	+ 6,2	+ 11,0	+ 11,4	- 1,2	+ 9,2	+ 9,5
- le loyer moyen en fin d'année	+ 7,7	+ 8,7	+ 8,6	+ 6,1	+ 10,3	+ 10,3	- 0,1	+ 9,1	+ 9,9

* 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).

Six relocations sur dix sans hausse voire avec une baisse de loyer

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer sont en nette augmentation depuis 2014 : elles représentaient 24 % des relocations en 2013 et 61 % en 2016.

C'est surtout la part des relocations à la baisse qui a augmenté passant de 30 % en 2015 à 37 % en 2016 mais avec une baisse de loyer plus modérée (- 4,3 contre - 5,3 % en 2015). Ceci confirme la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens. En outre, indexer sur l'IRL a été peu fréquent en raison de l'évolution quasi nulle des indices en 2016.

En petite couronne, la part des relocations à la baisse a quasi doublé, passant de 21 % à 39 % en 2016 alors que la part des relocations avec une hausse dépassant l'indice a diminué de moitié (de 33 à 17 %).

A Paris, la part des relocations sans hausse reste identique à celle de 2015 (45 % contre 25 % en 2014). Les baisses concernent 25 % des relocations, soit moins qu'en 2015 (30 %) ; elles restent plus fortes qu'en petite et grande couronne (- 5,7 contre - 4 %), et sont dues vraisemblablement en partie à l'effet de l'encadrement des loyers en vigueur depuis le 1^{er} août 2015.

Ainsi se sont réalisées sans hausse en 2016, un peu moins d'une relocation sur deux à Paris, près de deux relocations sur trois en petite couronne, et trois relocations sur quatre en grande couronne.

Près de quatre logements sur cinq reloués en 2016 avec une hausse au plus égale à l'IRL

La hausse du loyer à la relocation est très modérée depuis 2014. 74 % des relocations se sont louées en 2016 avec une hausse au plus égale à l'IRL contre 64% en 2014 et 2015 et environ un logement sur deux en 2012 et 2013.

Comme en 2015, peu de logements (14 %) se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL par rapport aux années précédentes (24 % en 2014 et 30 % en 2013), ce qui est du à l'évolution quasi nulle des indices IRL en 2016.

Une relocation sur cinq avec une hausse supérieure à l'IRL sans travaux importants

En 2016, une relocation sur cinq s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL. Cette situation est de moins en moins fréquente : trois sur dix en 2014 et 2015, quatre sur dix en 2013 et une sur deux en 2010 et 2011.

Avant 2013 le recours à ce type de hausse augmentait quand les évolutions de l'IRL étaient faibles. Depuis, les décrets de limitation de la hausse en cas de relocation ont conduit de nombreux bailleurs à se contenter de l'indexation légale avec un respect du décret plus répandu depuis 2014 malgré des évolutions trimestrielles moins élevées.

Ce phénomène est sensible dans les trois zones de l'agglomération. A Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été divisée par deux en cinq ans : 30 % en 2016 contre 58 % en 2011.

En petite couronne, la part de ces bailleurs a fortement diminué en 2016 (17 % contre 33 % en 2015 et 52 % en 2011).

En grande couronne, la part des logements concernés continue de diminuer (14 % contre 27 % en 2015) alors qu'elle était stable jusqu'en 2014 (32 %) depuis plusieurs années.

Ces hausses portent sur des loyers avant relocation supérieurs au niveau moyen des loyers début 2016. Elles atteignent 5,8 % en moyenne.

5 % des relocations conclues après des travaux importants

5 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 13 %). Sur les dix dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 10 % des relocations et ont varié de + 13 à + 27 %.

A Paris, la part des relocations après travaux importants est généralement plus élevée que dans le reste de l'agglomération en raison notamment d'un parc plus ancien. Cette part (9 %), proche de celle de 2015, est plus faible que les années précédentes où elle variait entre 10 et 13 % depuis 2010.

Cette rupture dans l'effort d'entretien de leur parc par les bailleurs demande à être confirmée dans les années à venir avant d'en conclure à un effet négatif de la mise en place de l'encadrement des loyers, le nombre d'observations de cette catégorie étant relativement réduit dans l'échantillon.

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 13).

Tableau n°5. :

Relocations en 2016 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2016					2015 (rappel)		2014 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	25,0	49	25,4	23,9	- 5,7	29,9	- 6,7	19,7
Même loyer	20,0	40	24,9	24,9	0,0	14,7	0,0	5,0
Indexation IRL*	15,7	48	23,5	23,5	+ 0,1	18,5	+ 0,2	29,2
Autre hausse**	30,3	41	23,8	25,4	+ 6,7	28,4	+ 6,0	34,8
Travaux***	9,0	52	21,9	24,7	+ 12,9	8,5	+ 16,6	11,3
Ensemble des relocations	100,0	45	24,2	24,5	+ 1,4	100,0	+ 0,5	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	39,4	50	16,9	16,3	- 4,0	21,1	- 4,6	26,5
Même loyer	24,4	46	18,7	18,7	0,0	25,2	0,0	15,2
Indexation IRL*	15,0	48	17,7	17,7	+ 0,1	12,3	+ 0,2	30,9
Autre hausse**	17,0	42	17,9	18,9	+ 5,3	33,1	+ 5,3	22,0
Travaux***	4,2	49	16,8	19,3	+ 14,9	8,3	+ 10,0	5,4
Ensemble des relocations	100,0	47	17,6	17,6	- 0,1	100,0	+ 1,4	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	47,4	59	14,5	14,0	- 4,0	42,9	- 4,1	34,0
Même loyer	27,5	50	14,7	14,7	0,0	22,4	0,0	27,1
Indexation IRL*	9,8	54	15,8	15,9	+ 0,2	6,1	+ 0,1	6,5
Autre hausse**	14,4	54	17,8	18,5	+ 3,9	26,7	+ 4,6	32,4
Travaux***	0,9	113	19,3	20,9	+ 8,2	1,9	+ 6,5	0,0
Ensemble des relocations	100,0	55	15,2	15,1	- 0,9	100,0	- 0,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	36,9	53	17,7	17,0	- 4,3	30,4	- 5,3	26,1
Même loyer	23,8	45	18,7	18,7	0,0	20,8	0,0	14,7
Indexation IRL*	13,7	49	19,4	19,5	+ 0,1	12,6	+ 0,2	23,6
Autre hausse**	20,8	44	20,6	21,8	+ 5,8	29,7	+ 5,4	29,5
Travaux***	4,8	54	20,2	22,8	+ 12,9	6,5	+ 13,4	6,1
Ensemble des relocations	100,0	49	18,9	18,9	+ 0,3	100,0	+ 0,5	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

1.3. Le loyer des premières locations supérieur à celui des relocations

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 non meublé (logements neufs ou locaux précédemment affectés à un autre usage ou statut) et ceux des logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques.

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

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2016 est loué en moyenne :

- 24,9 €/m² à Paris,
- 18,3 €/m² en petite couronne,
- 15,5 €/m² en grande couronne.

A Paris, la surface des premières locations est du même ordre que celles des relocations (47 m² contre 45 m²) et leur loyer moyen est supérieur de 0,4 €/m². Il convient de rappeler que les premières locations sont soumises à l'encadrement des loyers mais pas au décret annuel de limitation de la hausse.

En petite couronne, leur surface est plus grande (52 contre 47 m²) et leur loyer supérieur de 0,7 €/m².

En grande couronne, leur surface serait également plus grande et leur loyer supérieur de 0,4 €/m², mais il faut interpréter ces résultats avec prudence compte-tenu du faible nombre d'observations.

A Paris, les premières locations sont issues presque exclusivement du parc ancien. En revanche dans certaines localisations de petite et grande couronnes, elles proviennent de programmes d'investissement locatif, peu nombreux dans les zones les plus cotées, ce qui peut expliquer le faible écart avec le loyer de l'ensemble des relocations.

Tableau n°6. :

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

	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017
PARIS											
Emménagés récents	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5
Dont relocations	19,4	20,1	21,3	21,7	22,6	23,2	23,9	24,1	24,3	24,7	24,5
Dont premières locations	18,1	20,7	21,6	23,1	22,8	25,4	23,9	26,1	26,3	27,3	24,9
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6
Dont relocations	14,7	15,2	15,7	16,2	16,7	17,0	17,6	17,5	18,3	18,2	17,6
Dont premières locations	14,2	16,0	16,7	16,9	17,0	18,2	18,6	18,3	17,1	19,0	18,3
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1
Dont relocations	12,5	13,1	13,8	13,4	13,8	14,0	14,6	14,4	14,6	15,2	15,1
Dont premières locations	12,1	13,1	12,1	13,4	12,6	12,0	12,4	14,3	13,1	14,1	15,5

NS : non significatif

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

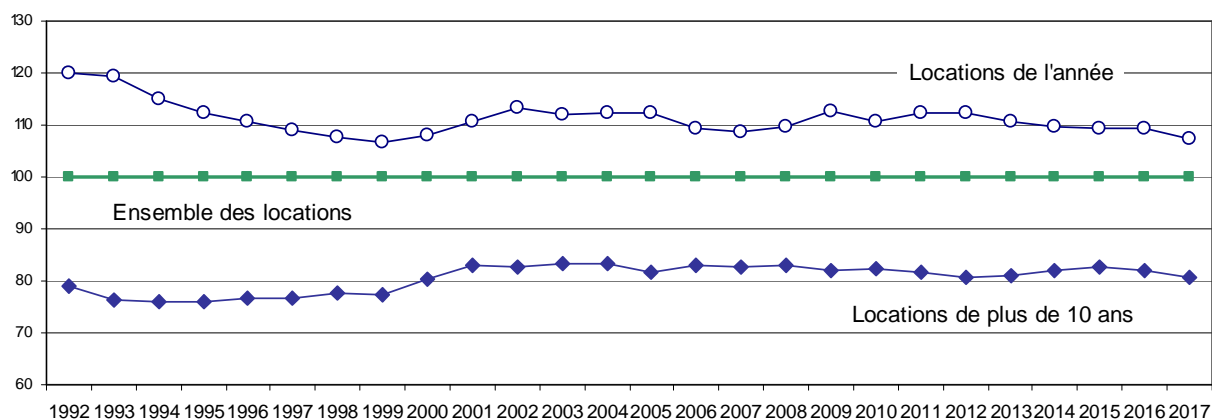
1.4. La dispersion des loyers

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 jusqu'à 2013 et oscille depuis 2004 entre 32 et 39 % à Paris et entre 27 et 33 % en petite couronne sauf en 2016 (23 %).

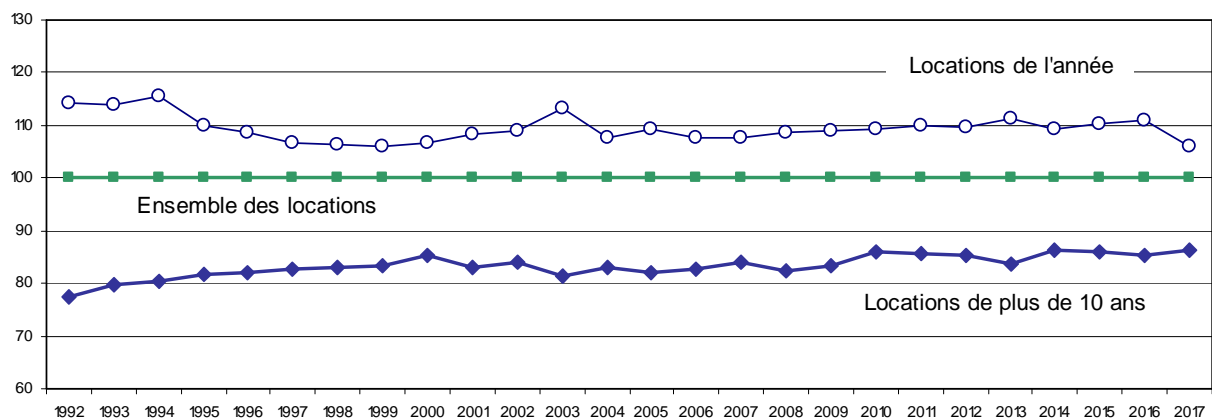
Début 2017 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur respectivement de 8 et 6 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe en dessous de 19 % à Paris et de 14 % en petite couronne.

**Dispersion des loyers au 1^{er} janvier de l'année selon l'ancienneté des locataires
(base 100 = ensemble des locataires)**

Paris



Petite couronne



Il subsiste donc une prime à l'ancienneté dans le logement à Paris comme en petite couronne alors que l'écart entre loyer des emménagés récents et loyer moyen, bien que toujours positif, s'est sensiblement réduit en 2016. Il convient de rappeler ici que les logements loués dans l'année sont plus petits que la moyenne et donc avec un loyer plus élevé au m², alors que les locataires de plus de 10 ans occupent plus fréquemment des grands logements au loyer au m² moins élevé.

II - LES BAUX EN COURS EN 2016

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

En 2016, les loyers des baux en cours sont stables : 17,8 €/m² et freinent légèrement la hausse d'ensemble, du fait d'une hausse au plus égale à l'IRL dans 80 % des cas et d'une évolution quasi nulle des indices de l'année.

Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (56 %), où la mobilité est plus importante, qu'à Paris (60 %) ou en petite couronne (59 %).

Il convient par ailleurs de noter que les « autres hausses » sont de très faible ampleur et traduisent dans la grande majorité des cas des arrondis de loyer mensuel après IRL.

Tableau n°7. :

L'évolution en 2016 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 (%)	1,3	34,5	56,7	7,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	68	47	52	54	51
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	18,2	22,8	22,9	19,9	22,6
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	18,7	22,8	22,9	20,0	22,6
Evolution (%)	+ 2,5	- 0,3	0,0	+ 0,4	- 0,0
<i>Rappel : effectif en 2015 (%)</i>	1,5	10,5	61,5	26,5	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	0,7	30,7	45,7	22,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	51	54	54	53
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	14,9	16,6	16,7	15,5	16,4
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	15,3	16,5	16,7	15,6	16,4
Evolution (%)	+ 3,0	- 0,4	0,0	+ 0,4	0,0
<i>Rappel : effectif en 2015 (%)</i>	0,7	30,7	51,0	17,6	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	43,1	22,8	34,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	0,1	58	65	56	59
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	65	13,2	14,0	12,9	13,3
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	12,6	13,2	14,0	12,9	13,3
Evolution (%)	12,9	- 0,4	0,0	+ 0,3	- 0,0
<i>Rappel : effectif en 2015 (%)</i>	+ 2,2	0,0	57,5	22,5	20,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	0,8	34,9	44,8	19,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	62	51	54	55	53
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	17,1	17,7	19,1	15,1	17,8
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	17,5	17,6	19,2	15,2	17,8
Evolution (%)	+ 2,6	- 0,4	+ 0,0	+ 0,4	0,0
<i>Rappel : effectif en 2015 (%)</i>	0,9	28,5	49,1	21,5	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2016 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 »

II.1. Huit baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL

Les loyers qui, en cours de bail en 2016, ont connu une révision indexée sur l'IRL, compte-tenu de l'évolution des indices quasi nulle, sont restés stables.

La simple indexation sur l'IRL a été appliquée par 45 % des bailleurs en 2016, proportion en baisse depuis 2012 (71 %). La part des bailleurs renonçant à pratiquer une hausse, voire baissant le loyer augmente depuis 2012 (35 % en 2016 contre 17 % 2012).

A Paris, on observe un triplement de la part des loyers stables voire en baisse (de 10,5 % en 2015 à 34,5 % en 2016), proportion proche de celle de la petite couronne (30,7 %) et inférieure à celle de la grande couronne (43,1 %).

II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour plus d'un bail en cours sur cinq

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 0,8 % des baux en cours (1,3 % à Paris et 0,7 % 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 varie entre 2 et 3 % à Paris et en petite couronne.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 20 % des baux en cours en 2016.

Avant 2016, les augmentations de loyer non rattachées à un cadre réglementaire correspondait bien souvent à des rattrapages d'IRL, après une, voire plusieurs années sans augmentation. Cette pratique était courante chez les bailleurs gérant directement.

Si le rattrapage IRL n'est plus autorisé par la loi Alur depuis le 27 mars 2015, la pratique d'une autre hausse est plus fréquente en 2016 en petite et surtout en grande couronne. Elle pourrait s'expliquer, dans un contexte de très faible évolution de l'IRL, par la déclaration de loyers arrondis ayant conduit dans certains cas à coder lors de la collecte « autre hausse » plutôt que « hausse IRL ». Le faible niveau des autres hausses (+ 0,4 %) conforte cette interprétation.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2016

En 2016, 193 000 baux (72 700 à Paris, 83 800 en petite couronne et 36 500 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés ou reconduits tacitement dans l'agglomération parisienne, soit 19 % des locations.

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 devenu article 17-2 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans). A Paris ce dispositif est complété, depuis le 1^{er} août 2015, par la possibilité de réévaluer le loyer au loyer de référence minoré, avec un effet à partir de 2016 en raison des délais de procédure.

On observe en moyenne une stabilité des loyers après l'expiration d'un bail dans l'agglomération parisienne, soit une hausse de 0,1 %, proche de la variation moyenne de l'IRL quasi nulle.

Les loyers après expiration sont en moyenne inférieurs au loyer moyen de la zone : 21,8 €/m² contre 22,8 à Paris, 16,2 €/m² contre 16,6 en petite couronne et 13,0 €/m² contre 13,7 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'IRL	Renouvellement empirique	Total
PARIS					
2011	3,5	13,6	71,3	11,6	100,0
2012	3,2	9,8	75,2	11,8	100,0
2013	2,9	9,9	77,4	9,8	100,0
2014	1,3	18,1	71,9	8,7	100,0
2015	1,4	11,3	62,5	24,8	100,0
2016	1,4	33,0	58,5	7,1	100,0
PETITE COURONNE					
2011	0,7	13,4	75,9	10,0	100,0
2012	3,1	18,4	68,7	9,8	100,0
2013	0,9	21,7	63,8	13,6	100,0
2014	0,5	28,8	55,2	15,5	100,0
2015	1,2	27,4	58,3	13,1	100,0
2016	0,7	36,2	45,8	17,3	100,0
GRANDE COURONNE					
2011	-	26,9	64,2	8,9	100,0
2012	0,7	27,7	56,4	15,2	100,0
2013	-	34,8	53,3	11,9	100,0
2014	-	50,7	27,5	21,8	100,0
2015	-	58,2	23,4	18,4	100,0
2016	-	52,4	22,0	25,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2011	1,7	16,3	71,6	10,4	100,0
2012	2,7	16,9	68,8	11,6	100,0
2013	1,5	19,5	67,2	11,8	100,0
2014	0,7	29,3	55,7	14,3	100,0
2015	1,0	27,8	52,8	18,4	100,0
2016	0,8	38,1	46,1	15,0	100,0

III.1. 84 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2016, ce sont 59 % des baux à Paris (63 % en 2015), 46 % en petite couronne (58 % en 2014) et 22 % (23 % en 2014) en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL.

La part des loyers stables voire en baisse augmente en 2016 (38 % contre 28 % en 2015). Elle est désormais proche à Paris et en petite couronne (33 % contre 36 %) et toujours plus importante en grande couronne (52 %).

L'application de l'IRL a été moindre qu'en 2015 car aboutissant souvent à une hausse inférieure à un euro du loyer mensuel conduisant le bailleur à laisser le loyer inchangé.

Tableau n°9. :
Evolution en 2016 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)	65	50	55	55	53
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	16,2	21,2	22,2	21,5	21,7
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	16,6	21,1	22,2	21,6	21,8
Evolution (%)	+ 2,6	- 0,1	- 0,0	+ 0,6	+ 0,0
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	50	50	55	59	54
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	14,2	16,1	16,6	15,4	16,2
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	14,8	16,1	16,6	15,5	16,2
Evolution (%)	+ 4,0	- 0,1	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,1
GRANDE COURONNE					

Surface moyenne (m ²)	-	57	57	62	58
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	-	12,8	14,7	12,0	13,0
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	-	12,8	14,7	12,0	13,0
Evolution (%)	-	- 0,1	0,0	+ 0,4	+ 0,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	59	52	55	59	55
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	15,5	16,8	19,1	15,2	17,6
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	16,0	16,8	19,1	15,3	17,6
Evolution (%)	+ 3,0	- 0,1	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,1

* 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

III.2. Une application de l'article 17c toujours très marginale

Cette procédure a été utilisée en 2016 dans 0,8 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est plus fréquente à Paris : 1,4 % des expirations de baux soit environ 1 000 logements. Elle a encore été utilisée à Paris malgré l'encadrement des loyers en raison d'une interprétation de la loi partagée par de nombreux professionnels et bailleurs permettant de faire, pour les contrats signés avant le 24 mars 2014, un renouvellement selon l'article 17 c.

Elle est cependant de moins en moins utilisée : elle représentait en 2009 3,6 % des expirations de baux à Paris, 1,1 % en petite couronne et 0,6 % en grande couronne.

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 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.

La loi Alur a modifié l'article 17 c, devenu 17-2, limitant les possibilités de hausse en cas de loyer manifestement sous-évalué pour les baux signés après sa publication.

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
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
2012	2 227	3,2	2 260	3,1
2013	2 217	2,9	704	0,9
2014	877	1,3	375	0,5
2015	873	1,4	851	1,2
2016	1 004	1,4	610	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).

NB : les éventuelles réévaluations de loyer au loyer de référence minoré ne sont pas isolées ici et apparaissent dans la catégorie « renouvellement empirique ». Elles seront identifiées dans le bilan de l'encadrement à Paris prévu à l'automne.

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2016 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 2013 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi 1 600 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2016, pour un total de 6 500 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2016).

Cette procédure est utilisée dans moins de 1 % des cas.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 2,6 % en 2016 à Paris et de 4,0 % en petite couronne.

III.3. 15 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 0,6 % sans signature d'un nouveau contrat

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 13 % selon les années est de 15 % en 2016, avec des variations selon la zone (7 % à Paris contre 25 % en 2015, 17 % en petite couronne (13 % en 2014) et 26 % en grande couronne (18 % en 2015)).

Il convient cependant de noter que la modestie des hausses pratiquées (0,6 % en moyenne) résulte plus de phénomènes d'arrondis que d'une décision de hausse.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 0,6 % en 2016 :

- 0,6 % en moyenne à Paris et en petite couronne,
- 0,4 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2016 est, à 0,1 %, de loin la plus faible augmentation constatée depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique.

Elle résulte à la fois de la quasi stagnation de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, et de la modération des hausses de loyer lors des emménagements, ce qui est l'effet attendu des mesures législatives et réglementaires récentes. Les décrets annuels pris depuis août 2012 ont limité la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire sur l'ensemble de l'agglomération, tandis qu'à Paris, l'encadrement des loyers a plafonné les loyers en niveau.

Au cours de l'année 2016, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 0,4 % à Paris, de 0,1 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et sont en baisse de 0,4 % 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 0,1 % contre 0,5 % en 2015. A titre de comparaison, l'indice des prix à la consommation a évolué respectivement de 0,6 % et 0,2 % en 2016 et 2015.

La hausse du loyer des locataires stables est en retrait par rapport à 2015 en raison des variations proches de zéro en 2016 de l'indice légal massivement utilisé pour la révision de ces baux (contre 0,2 % en 2015). Le loyer des locataires stables est resté inchangé en moyenne en 2016 contre + 0,3 % en 2015.

Parallèlement, les évolutions de loyer pratiquées lors des emménagements sont en retrait sur celles de 2015. (+ 0,6 % contre + 0,9 %). Elles sont contrastées entre les différentes zones de l'agglomération avec une progression de 2 % à Paris malgré les dispositifs de modération mis en place, une quasi stabilité en petite couronne à + 0,3 % et une baisse de 1,2 % en grande couronne. La grande couronne affiche ainsi pour la troisième année consécutive des loyers de nouveaux emménagés en recul. En petite comme en grande couronne la modération de l'évolution des loyers des nouveaux emménagés est, en l'absence d'encadrement des loyers, le signe d'une tendance à la régulation spontanée de ces marchés.

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, de moins en moins fréquent, n'a concerné que 0,8 % des locataires stables en 2016 et environ 6 500 logements.

Pour 2017

Dans un environnement législatif et réglementaire vraisemblablement inchangé (décret annuel limitant la hausse sur l'agglomération et arrêté d'encadrement reconduits en août), la modération des loyers devrait être encore la règle en 2017 avec toutefois des hausses légales plus élevées en raison de la reprise des valeurs de l'IRL après l'atonie de 2016.

Une autre source d'un regain de tension sur les marchés locatifs de l'agglomération est la bonne tenue de l'économie francilienne et la demande accrue de logements en résultant.

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 encore 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 non meublé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante, le secteur social et le parc meublé, difficilement compensée par les apports de la construction neuve malgré le succès du dispositif Pinel, les livraisons n'intervenant cependant que 18 mois en moyenne après les mises en chantier.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2017 dans le centre de l'agglomération et le taux de rotation risque d'être à nouveau sensiblement plus faible que celui des grandes agglomérations de province.

- ***Du côté des prix***

L'IRL, calculé à partir de l'inflation (+ 1,2 % annuel en avril 2017), affiche des valeurs en reprise depuis le début de l'année, comprises entre 0,06 et 0,51 % pour les trois premiers trimestres. Ainsi, l'évolution du loyer des locataires stables en 2017 devrait être comprise entre 0,5 et 1 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2016, dont la reconduction est attendue fin juillet, ainsi que l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers à Paris renouvelé au 1^{er} août 2017, limiteront 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, sauf en grande couronne où une part importante des loyers de relocation subit une baisse depuis plusieurs années.

ANNEXES

Tableau n°11. :

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

	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1	16,5	16,5	16,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4	13,7	13,9	13,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6	11,5
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3

(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°12. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2016, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2016						2015 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2016 (€/m²)	Loyer au 1/1/2017 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	21,1	45	24,1	24,5	+ 2,0	0,4	20,7	+ 1,0	0,2
Hausse article 17c*	1,1	67	17,7	18,2	+ 2,5	0,0	1,2	+ 3,1	0,1
Indexation selon IRL	45,1	53	22,7	22,7	+ 0,0	0,0	48,9	+ 0,2	0,1
Autre hausse	5,8	55	20,3	20,4	+ 0,5	0,0	20,7	+ 0,7	0,1
Sans évolution	21,5	48	22,6	22,6	0,0	0,0	8,1	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	5,4	46	21,8	21,4	- 1,6	- 0,1	0,4	- 2,2	- 0,0
Ensemble	100,0	50	22,7	22,8	+ 0,4	0,4	100,0	+ 0,5	0,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,9	47	17,6	17,6	+ 0,3	0,1	20,8	+ 1,7	0,4
Hausse article 17c*	0,6	52	14,7	15,2	+ 3,2	0,0	0,6	+ 3,1	0,0
Indexation selon IRL	36,2	54	16,6	16,6	0,0	0,0	41,8	+ 0,2	0,1
Autre hausse	16,9	55	15,5	15,6	+ 0,4	0,1	13,1	+ 1,1	0,1
Sans évolution	22,0	51	16,5	16,5	0,0	0,0	23,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	3,4	48	15,8	15,5	- 2,3	- 0,1	0,4	- 4,9	- 0,0
Ensemble	100,0	52	16,6	16,6	+ 0,1	0,1	100,0	+ 0,6	0,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,7	56	15,3	15,1	- 1,2	- 0,4	28,7	- 0,4	- 0,1
Hausse article 17c*	0,1	65	12,6	12,9	+ 2,2	0,0	-	-	-
Indexation selon IRL	16,1	64	14,1	14,1	0,0	0,0	16,2	+ 0,2	0,0
Autre hausse	23,0	57	12,7	12,7	+ 0,4	0,1	14,0	+ 2,4	0,3
Sans évolution	26,0	57	13,2	13,2	0,0	0,0	37,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	6,1	61	12,8	12,6	- 1,6	- 0,1	3,8	- 2,4	- 0,1
Ensemble	100,0	58	13,8	13,7	- 0,4	- 0,4	100,0	+ 0,1	0,1
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,8	49	18,8	18,9	+ 0,6	0,1	22,5	+ 0,9	0,2
Hausse article 17c*	0,6	62	16,7	17,2	+ 2,7	0,0	0,7	+ 3,1	0,0
Indexation selon IRL	34,8	55	19,1	19,1	0,0	0,0	38,6	+ 0,2	0,1
Autre hausse	14,2	56	15,1	15,2	+ 0,4	0,1	16,2	+ 1,1	0,2
Sans évolution	22,8	52	17,5	17,5	0,0	0,0	20,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	4,8	51	17,0	16,7	- 1,8	- 0,1	1,2	- 2,8	- 0,0
Ensemble	100,0	53	18,0	18,0	+ 0,1	0,1	100,0	+ 0,5	0,5

* 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 2016 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2016.

Tableau n°13. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2017</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	24	42	64	96	145	45
Loyer au m ²	27,7	23,9	24,0	24,4	22,1	24,5
Evolution (en %)*	+ 1,4	+ 1,9	+ 1,8	- 1,1	+ 2,1	+ 1,4
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	43	62	82	106	47
Loyer au m ²	21,2	18,0	15,8	15,6	16,3	17,6
Evolution (en %)*	+ 0,2	+ 0,6	- 0,2	- 1,0	- 3,2	- 0,1
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	29	43	65	83	**	55
Loyer au m ²	19,1	15,9	13,2	13,1		15,1
Evolution (en %)*	- 0,3	- 1,1	- 1,3	- 0,4		- 0,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	64	85	130	49
Loyer au m ²	23,0	19,6	16,9	16,7	18,3	18,9
Evolution (en %)*	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,2	- 0,9	- 0,3	+ 0,3

* 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

** non disponible, moins de 50 observations

Tableau n°14. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2017</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	24	42	63	96	144	45
Loyer au m ²	27,7	23,9	23,9	24,5	22,1	24,5
Evolution (en %)*	+ 1,9	+ 2,4	+ 2,6	- 0,8	+ 3,1	+ 2,0
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	43	62	81	106	47
Loyer au m ²	21,1	18,0	16,0	15,7	16,2	17,6
Evolution (en %)*	- 0,0	+ 0,8	+ 0,3	- 0,2	- 1,2	+ 0,3
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	29	43	65	83	**	56
Loyer au m ²	19,1	15,9	13,4	13,2	-	15,1
Evolution (en %)*	- 0,4	- 1,0	- 1,7	- 0,7	-	- 1,2
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	64	85	129	49
Loyer au m ²	23,0	19,7	17,0	16,7	18,2	18,9
Evolution (en %)*	+ 0,7	+ 1,2	+ 0,5	- 0,6	+ 0,2	+ 0,6

* 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

** non disponible, moins de 50 observations