

**ÉVOLUTION EN 2007 DES LOYERS D'HABITATION
DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ,
DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

—◆—
Mai 2008

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'OLAP a effectué, début 2008, une enquête sur l'évolution en 2007 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 12 331 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 990 000 logements et se décomposent ainsi :

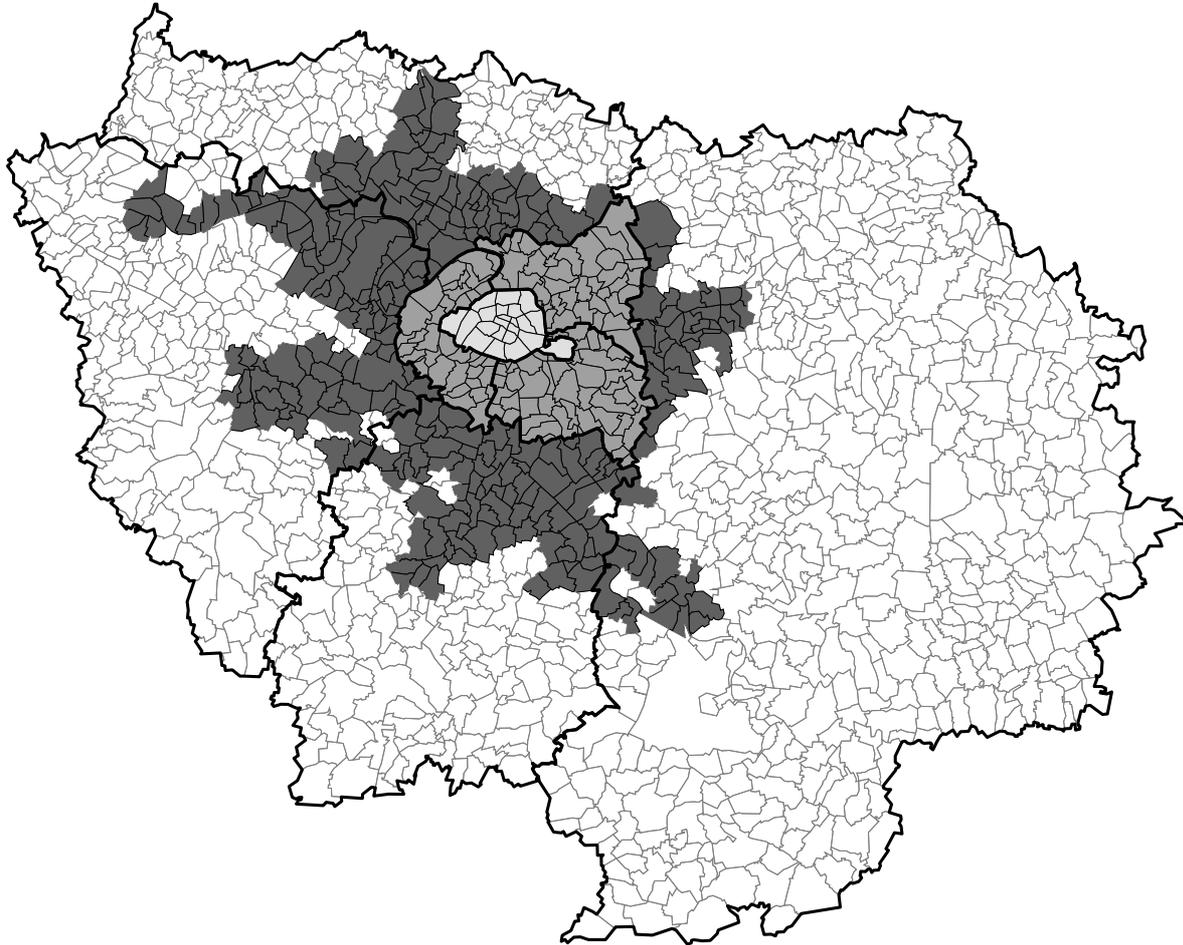
- 4 715 enquêtes pour 400 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/85^{ème},
- 4 251 enquêtes pour 380 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/89^{ème},
- 3 365 enquêtes pour 210 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/62^{ème}.

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 2008 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier 2007 et au 1^{er} janvier 2008, 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 près d'un million de logements.

CARTE DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE
(découpage en trois zones)



- Paris
- Petite Couronne
- Grande Couronne dans l'agglomération

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 de hausse figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.

INTRODUCTION

Au cours de l'année 2007, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 4,3 % à Paris, de 3,6 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 3,1 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution, en reprise par rapport à celle de 2006, est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période, soit + 2,5 %.

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de + 3,8 % en moyenne en 2007.

Du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} janvier 2008, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 17,6 €/m² à 18,4 €/m²,
- en petite couronne, de 13,6 €/m² à 14,1 €/m²,
- en grande couronne, de 11,8 €/m² à 12,2 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 936 euros par mois pour 51 m² à Paris,
- 758 euros pour 54 m² en petite couronne,
- 753 euros pour 62 m² en grande couronne.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2008 est de 829 euros pour un logement de taille moyenne de 54 m².

Tableau n° 1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2007 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	51	54	62	54
Loyer mensuel moyen au 1/1/2007				
en €	897	732	730	798
en €/m ²	17,6	13,6	11,8	14,7
Loyer mensuel moyen au 1/1/2008				
en €	936	758	753	829
en €/m ²	18,4	14,1	12,2	15,2
Evolution annuelle en 2007				
en %	+ 4,3%	+ 3,6%	+ 3,1%	+ 3,8 %
en €/m ²	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,6
Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2007)	+ 3,0%	+ 3,0%	+ 2,9 %	+ 3,0 %
Rappel : Evolution en 2006				
en %	+ 3,5%	+ 2,9%	+ 3,0%	+ 3,2%
en €/m ²	+ 0,6	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,5
Variation moyenne de l'ICC (appliquée en 2006)	+ 2,4%	+ 2,5%	+ 2,4%	+ 2,4%

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2006 et décembre 2007.

La hausse moyenne de loyer constatée dans l'agglomération parisienne en 2007 (+ 3,8 %) est supérieure à celle de 2006 (+ 3,2 %) mais reste avec 2003 la plus faible de la période 2001-2005 (de 3,8 à 4,9 %), 2001 étant la première année de mesure sur ce périmètre géographique. Comme les années précédentes, la hausse a été sensiblement plus élevée à Paris (+ 4,3 %) qu'en banlieue : + 3,6 % en petite couronne et + 3,1 % en grande couronne.

Comme constaté depuis 2004 et en rupture avec la période précédente, l'évolution du loyer des locataires en place est encore en 2007 la principale cause de hausse : elle est responsable de près de 60 % de la hausse d'ensemble, loin devant la progression du loyer lors d'un emménagement.

En 2007, huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et 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 2007 a été plus forte qu'en 2006, rejoignant celle de l'ICC en 2004 :

- + 3,19 % applicable au 1^{er} trimestre 2007 (2,78 % entre le 1^{er} et le 11 janvier),
- + 3,23 % au deuxième,
- + 2,92 % au troisième,
- + 2,76 % au quatrième.

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours n'est que légèrement en retrait par rapport à 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.

Deuxième facteur de hausse des loyers, les emménagements interviennent pour 42 % dans la hausse d'ensemble en 2007.

Toujours important, le saut de loyer des logements parisiens ayant connu un emménagement en 2007 (+ 9,3 %) accuse une reprise sensible par rapport à 2006 (+ 6,6 %) avec une valeur supérieure à celle des années 2004 et 2005, encore en deçà toutefois des sommets de la période 2001-2003 (11,4 % de hausse moyenne annuelle).

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec une hausse de 6,5 % contre 4,5 % l'année précédente. En grande couronne en revanche, 2007 enregistre par rapport à 2006 une légère décreue de la hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement : + 4,9 % contre + 5,4 % en 2006.

Tableau n° 2. :
L'évolution des loyers en 2007 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2007						2006 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	21,0	46	18,4	20,2	+ 9,3	1,8	22,0	+ 6,6	1,5
Expiration du bail	17,0	53	16,5	17,0	+ 3,1	0,5	16,3	+ 2,7	0,4
Bail en cours	62,0	52	17,7	18,3	+ 3,0	2,0	61,7	+ 2,6	1,6
Ensemble	100,0	51	17,6	18,4	+ 4,3	4,3	100,0	+ 3,5	3,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	22,1	52	14,4	15,3	+ 6,5	1,4	21,0	+ 4,5	1,0
Expiration du bail	16,9	54	12,6	13,0	+ 2,8	0,5	16,0	+ 2,6	0,4
Bail en cours	61,0	55	13,6	13,9	+ 2,8	1,7	63,0	+ 2,4	1,5
Ensemble	100,0	54	13,6	14,1	+ 3,6	3,6	100,0	+ 2,9	2,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,1	61	12,5	13,1	+ 4,9	1,4	25,7	+ 5,4	1,5
Expiration du bail	14,1	64	11,4	11,7	+ 2,6	0,4	15,1	+ 2,1	0,3
Bail en cours	57,8	62	11,6	11,9	+ 2,4	1,3	59,2	+ 2,1	1,2
Ensemble	100,0	62	11,8	12,2	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,0	3,0
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,9	52	15,1	16,2	+ 7,2	1,6	22,4	+ 5,6	1,3
Expiration du bail	16,4	55	13,9	14,3	+ 2,9	0,5	15,9	+ 2,5	0,4
Bail en cours	60,7	55	14,7	15,2	+ 2,8	1,7	61,7	+ 2,4	1,5
Ensemble	100,0	54	14,7	15,2	+ 3,8	3,8	100,0	+ 3,2	3,2

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2007

Un peu plus d'un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2007, contre près d'un sur quatre dix ans auparavant : depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit malgré une légère augmentation de la mobilité depuis 2005. En grande couronne, la mobilité, toujours plus élevée que dans le centre de l'agglomération, a concerné 28,1 % des logements en 2007.

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 des emménagés de 2007 est en moyenne de 16,2 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2008.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (20,2 €/m² à Paris, 15,3 €/m² en petite couronne, 13,1 €/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 est de moins en moins vérifiée dans l'agglomération parisienne.

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.

Deux phénomènes spécifiques à l'agglomération parisienne viennent contrarier cette loi générale :

- la cherté relative des grands logements ; longtemps limitée à Paris où la qualité et la rareté des grands logements poussaient les loyers à la hausse, elle s'est étendue en petite couronne à partir de 2004 et a gagné la grande couronne en 2006.
- une convergence des loyers de relocation des logements de deux à quatre pièces de la capitale autour de 19 €/m² en 2007, constatée depuis 2003.

Pour ces raisons, comparés aux autres logements, les studios sont proportionnellement à la surface d'autant plus chers que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération. Ainsi en 2007, le loyer moyen au m² d'un studio est supérieur à celui d'un trois pièces de :

- 18 % à Paris,
- 20 % en petite couronne,
- 33 % en grande couronne.

Tableau n° 3. :

Les loyers moyens en janvier 2008 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2008</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	22,9	19,4	19,4	19,2	20,5	20,2
Ensemble des logements	20,9	18,3	17,7	17,1	18,4	18,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,2	15,0	14,7	14,9	15,2	15,3
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	17,7	15,5	14,8	14,3	13,9	15,3
Ensemble des logements	17,0	14,6	13,2	13,0	13,9	14,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	14,7	12,5	11,0	10,1	12,2	11,6
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	16,2	13,7	12,2	12,1	13,0	13,1
Ensemble des logements	15,8	13,2	11,6	11,2	11,3	12,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,4	11,4	10,2	9,5	9,0	10,2
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	19,6	16,7	15,2	14,7	14,9	16,2
Ensemble des logements	18,6	15,9	14,3	13,7	14,7	15,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,7	13,6	12,4	12,1	12,7	13,0

* Emménagés pendant l'année 2007

1. Une aggravation de la tension en 2007

Les logements remis (ou mis) en location en 2007 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 7,2 % en moyenne, après + 5,6 % en 2006 et + 6,2 % en 2005.

Le rythme des évolutions est comme les années précédentes synchronisé entre Paris et la petite couronne, avec toutefois un niveau toujours plus élevé dans la capitale. L'accélération de la hausse est sensible dans cette zone centrale, la grande couronne affichant quant à elle une tendance plus modérée qu'en 2006 :

- A Paris, la hausse a été de 9,3 % contre 6,6 % en 2006 et 7,9 % en 2005. Elle s'est accompagnée d'une baisse de la mobilité de 22 à 21 %.
- En petite couronne, l'accélération de la hausse est sensible en 2007 à + 6,5 % après 4,5 % en 2006 et 5,1 % en 2005.
- En grande couronne, la hausse s'élève à 4,9 % en 2007, après 5,4 % en 2006, en retrait sur le reste de l'agglomération.

L'accélération de la hausse des loyers des emménagés de l'année par rapport à celle de 2006 confirme la tension persistante du marché locatif de l'agglomération parisienne, même si l'augmentation reste inférieure à celle des années 2001-2003.

Ces loyers sont fixés librement par le propriétaire et les hausses pratiquées sont la marque d'une pénurie de l'offre conjointement au maintien d'une demande soutenue.

La demande est restée ferme en 2007, en particulier dans la capitale, l'agglomération conservant son attractivité auprès des étudiants et des jeunes actifs grâce à une conjoncture économique régionale bien orientée, avec de nombreuses créations d'emploi et une baisse sensible du chômage.

L'offre locative privée peine à se maintenir face à des phénomènes aux effets inverses :

- Elle continue à se contracter avec la poursuite de deux tendances de fond :

- Les arbitrages des bailleurs institutionnels et des fonds de pension ainsi que dans une moindre mesure le règlement des successions de mono propriétaires personnes physiques : les mises en copropriété accompagnant les ventes à la découpe augmentent la part des propriétaires occupants, tandis que les ventes d'immeubles à des bailleurs sociaux transforment des logements à loyer libre en logements sociaux.
- Le maintien à un niveau élevé du nombre de transactions immobilières en Ile-de-France, malgré une hausse moyenne des prix encore forte, proche de 10 % en 2007 selon l'indice INSEE-notaires, contribue comme les années précédentes à l'érosion du parc locatif privé (dans la mesure où un certain nombre de logements sont retirés de la location pour être vendus). En dépit d'une légère baisse du volume des transactions en 2007, la vitalité de la demande d'accession, malgré des conditions d'emprunt moins favorables, ne s'est pas démentie en dépit d'un doublement des prix en euros courants sur la décennie écoulée.

- En sens inverse :

- Les mises en location de logements neufs ont surtout concerné la grande couronne où les dispositifs Besson puis Robien, dont le plafond de loyer est proche ou au-dessus du loyer de marché, rencontrent un succès certain. L'impact du dispositif Robien se ressent aussi en petite couronne.
- Par ailleurs, il est vraisemblable qu'un certain nombre de logements vacants ont été mis sur le marché en vertu de l'adage : « en période de tension, tout se loue », comme en témoigne la baisse de la vacance constatée depuis 1997 dans FILOCOM, même en intégrant la baisse consécutive à l'instauration de la taxe sur les logements vacants.

2. Les loyers de relocation poursuivent leur progression à un rythme légèrement supérieur à celui de 2006

En 2007, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 8,3 % à Paris (le loyer passe de 18,6 €/m² à 20,1 €/m²),
- 5,2 % en petite couronne (le loyer passe de 14,4 €/m² à 15,2 €/m²),
- 5,0 % en grande couronne (le loyer passe de 12,5 €/m² à 13,1 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 9,3 % à Paris, de 8,0 % en petite couronne et de 7,6 % en grande couronne.

On ne constate pas de modification significative dans la hiérarchie des loyers de relocation entre Paris et les deux couronnes de l'agglomération, malgré des fluctuations annuelles parfois importantes : début 2008, Paris se situe à 54 % au-dessus de la grande couronne et à 32 % au-dessus de la petite couronne (respectivement 56 % et 29 % début 2001).

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	45	49	49	50	52	52	60	62	66
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	18,6	18,1	17,2	14,4	14,0	13,5	12,5	11,8	11,6
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	20,1	19,2	18,6	15,2	14,7	14,2	13,1	12,5	12,1
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	51	52	52	54	54	54	62	63	62
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	17,6	17,1	16,2	13,6	13,3	12,7	11,8	11,2	10,8
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	18,4	17,7	17,0	14,1	13,6	13,2	12,2	11,6	11,3
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 5,3	+ 5,7	+ 6,8	+ 6,3	+ 6,0	+ 6,9	+ 5,6	+ 5,2	+ 6,7
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 14,0	+ 12,6	+ 14,8	+ 11,9	+ 10,7	+ 11,8	+ 10,9	+ 10,9	+ 11,2
- le loyer moyen en fin d'année	+ 9,3	+ 8,8	+ 9,2	+ 8,0	+ 7,6	+ 7,1	+ 7,6	+ 7,7	+ 6,9

* 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).

2007 dans la lignée de 2006

En 2007, une relocation sur deux s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL.

Cette situation est de plus en plus fréquente – seulement 42 % des relocations étaient dans ce cas en 2004 et 2005 – et concerne à la fois Paris et sa banlieue :

- 56 % à Paris contre 46 % en 2004,
- 47 % en petite couronne contre 38 % en 2004,
- 45 % en grande couronne contre 42 % en 2004.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient parfois déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2007. Elles atteignent 12,8 % en moyenne pour un loyer d'arrivée souvent supérieur au loyer moyen de la zone.

Comme en 2006, 22 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL.

A l'opposé, les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, se maintiennent et représentent près du quart des mutations depuis trois ans : 23,7 % en 2007 (14,1 % en 2003), signe de la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens. Cette part est de 17,0 % à Paris (11,1 % en 2003) et de 21,3 % en petite couronne (12,0 % en 2003). C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée : 36,3 % contre 21,0 % en 2003. Les baisses ont concerné 14 % des logements en 2007 (21 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 7,7 %.

46 % des logements reloués en 2007 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 2007 de la même zone.

Tableau n° 5 :
Les relocations en 2007 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2007					2006 (rappel)		2005 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	10,3	47	19,7	18,5	- 6,1	13,9	- 5,4	13,6
Même loyer	6,7	45	19,3	19,3	0,0	8,2	0,0	7,9
Indexation IRL ou ICC*	22,5	42	20,5	21,0	+ 2,1	25,5	+ 1,7	29,2
Autre hausse**	56,3	46	17,8	20,2	+ 13,6	45,9	+ 13,1	45,1
Travaux***	4,2	45	15,6	19,7	+ 26,0	6,5	+ 29,8	4,2
Ensemble des relocations	100,0	45	18,6	20,1	+ 8,3	100,0	+ 6,9	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	12,6	55	15,0	14,3	- 4,7	15,0	- 6,7	13,4
Même loyer	8,7	50	14,2	14,2	0,0	9,1	0,0	10,8
Indexation IRL ou ICC*	28,1	51	15,1	15,4	+ 1,9	26,8	+ 1,8	30,5
Autre hausse**	46,8	49	13,9	15,4	+ 10,4	45,8	+ 11,5	41,6
Travaux***	3,8	54	13,9	16,8	+ 20,5	3,3	+ 21,3	3,7
Ensemble des relocations	100,0	50	14,4	15,2	+ 5,2	100,0	+ 4,8	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	20,9	63	13,2	11,7	- 11,2	18,2	- 9,6	18,8
Même loyer	15,3	57	12,5	12,5	0,0	14,8	0,0	7,2
Indexation IRL ou ICC*	13,2	54	14,0	14,2	+ 1,8	10,3	+ 1,4	32,7
Autre hausse**	44,9	61	11,9	13,6	+ 14,4	49,5	+ 13,4	38,4
Travaux***	5,7	69	11,0	13,2	+ 19,9	7,2	+ 12,8	2,9
Ensemble des relocations	100,0	60	12,5	13,1	+ 5,0	100,0	+ 5,4	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	14,0	56	15,3	14,1	- 7,7	15,3	- 6,9	14,8
Même loyer	9,7	52	14,6	14,6	0,0	10,2	0,0	8,8
Indexation IRL ou ICC*	22,0	48	16,7	17,1	+ 2,0	22,3	+ 1,7	30,5
Autre hausse**	49,8	51	14,8	16,7	+ 12,8	46,7	+ 12,7	42,2
Travaux***	4,5	56	13,2	16,1	+ 22,2	5,5	+ 22,9	3,7
Ensemble des relocations	100,0	51	15,2	16,2	+ 6,4	100,0	+ 5,9	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2006

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

*** Hors travaux d'entretien courant.

4,5 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (22 %) et porte sur un loyer initial très inférieur au loyer moyen. Sur les cinq dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et près de 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 à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2007 est loué en moyenne :

- 20,7 €/m² à Paris,
- 16,0 €/m² en petite couronne,
- 13,1 €/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 2007 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 : 8,4 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Tableau n° 6. :

Le loyer* des relocations et des premières locations en 2007 à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008
PARIS											
Emménagés récents	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2
Dont relocations	13,6	13,7	14,1	15,0	16,1	16,7	17,5	18,2	18,6	19,4	20,1
Dont premières locations	13,6	14,7	15,1	16,1	17,5	17,8	18,1	19,0	19,1	18,1	20,7
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3
Dont relocations	10,8	10,9	11,1	11,8	12,2	13,2	13,1	13,7	14,2	14,7	15,2
Dont premières locations	10,8	11,4	11,5	11,1	12,9	13,6	12,1	14,5	14,3	14,2	16,0
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents					9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1
Dont relocations					10,0	10,9	11,0	11,8	12,0	12,5	13,1
Dont premières locations					NS	NS	11,2	11,9	13,0	12,1	13,1

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)

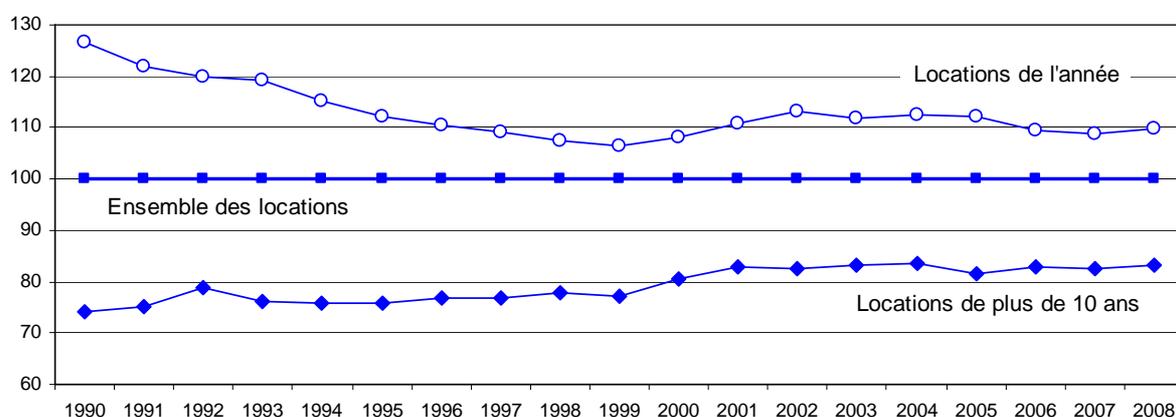
4. La dispersion des loyers reste stable

Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années quatre-vingt dix, 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 depuis.

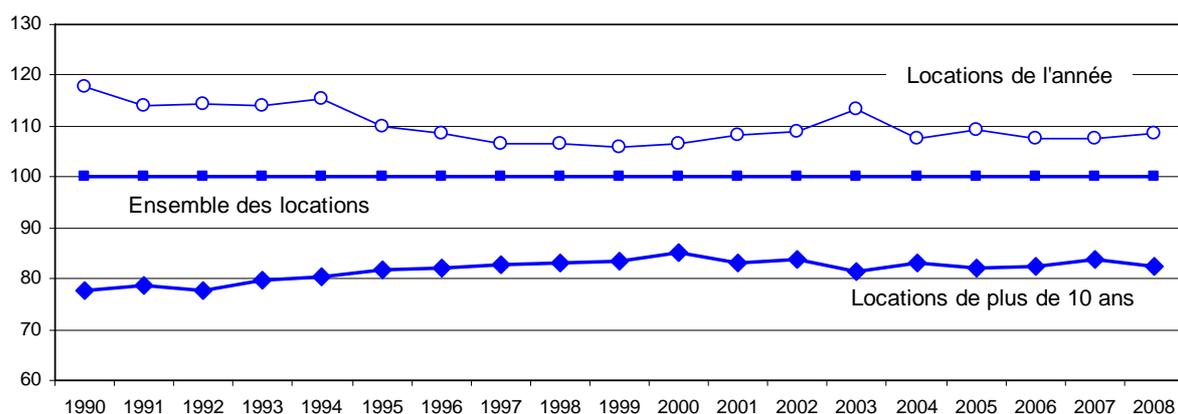
En 2007, le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur d'un peu moins de 10 % au loyer moyen (9,5 % à Paris, 8,8 % en petite couronne) et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 17 % en dessous à Paris comme en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2007

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 2,8 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2007 à près de la moitié de la hausse d'ensemble (1,75 points sur 3,8). Cette contribution est légèrement inférieure à celle de 2006 (47 %) l'effet des valeurs trimestrielles plus élevées de l'IRL contrariant celui des hausses de loyer des emménagés de l'année supérieures à celles de 2006. Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (57,8 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (62,0 %) ou en petite couronne (61,0 %).

Tableau n° 7. :

L'évolution en 2007 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 (%)	4,1	9,6	77,8	8,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	65	47	51	57	52
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	14,5	17,2	18,1	17,0	17,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	15,3	17,2	18,6	17,9	18,3
Evolution (%)	+ 5,5	- 0,1	+ 3,0	+ 5,0	+ 3,0
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	4,3	10,4	76,2	9,1	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,8	12,8	76,0	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	50	56	56	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,5	13,3	13,8	11,9	13,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,2	13,3	14,2	12,4	13,9
Evolution (%)	+ 5,8	- 0,4	+ 3,0	+ 4,7	+ 2,8
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	2,0	12,2	75,4	10,4	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	23,0	71,4	5,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	64	61	63	59	62
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	9,4	10,9	11,8	11,3	11,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,9	10,9	12,2	11,9	11,9
Evolution (%)	+ 6,2	0,0	+ 2,9	+ 5,1	+ 2,4
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	0,7	24,1	63,9	11,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	2,5	13,6	75,8	8,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	53	55	57	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,9	13,4	15,1	14,0	14,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,7	13,4	15,5	14,7	15,2
Evolution (%)	+ 5,6	- 0,2	+ 3,0	+ 4,9	+ 2,8
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	2,7	13,9	73,4	10,0	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2007 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. Trois baux en cours sur quatre ont évolué comme l'IRL

Les loyers qui, en cours de bail en 2007, ont connu une révision ne dépassant pas celle de l'IRL, ont augmenté globalement de 3,0 % à Paris et en petite couronne et de 2,9 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été un peu plus souvent retenue par les bailleurs en 2007 qu'en 2006 : 75,8 % contre 73,4 %, et ils ont été moins nombreux à appliquer des hausses supérieures à l'IRL : 8,1 % contre 10,0 % en 2006, la part des loyers ne subissant pas d'augmentation étant stable à près de 14 %. Ce phénomène de vases communicants entre indexation sur l'IRL et autre hausse s'explique par le niveau des valeurs de l'IRL, des valeurs élevées favorisant l'indexation.

La révision par indexation sur l'indice légal étant depuis longtemps systématisée chez les professionnels de l'immobilier, 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 2007, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour 87 % des baux en cours, seuls 52 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

En grande couronne, en raison à la fois d'un moindre recours à l'indexation sur l'IRL et d'une part plus élevée de particuliers gérant directement aussi bien que d'une moindre tension du marché, près du quart des baux n'a connu aucune augmentation.

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

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 2,5 % des baux en cours (4,1 % à Paris et 1,8 % 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 5,5 % à Paris et de 5,8 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2007.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 8,1 % des baux en cours en 2007 mais 15 % des baux des bailleurs particuliers gérant directement. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une année sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 30 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2007 pour les baux en cours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2007

En 2007, 162 000 baux (68 000 à Paris, 64 000 en petite couronne et 30 000 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit environ un bail sur six. En cas d'expiration du bail en 2007, le loyer moyen est passé :

- de 16,5 €/m² avant expiration début 2007 à 17,0 €/m² après expiration fin 2007 à Paris,
- de 12,6 €/m² à 13,0 €/m² en petite couronne,
- de 11,4 €/m² à 11,7 €/m² en grande couronne.

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 + 2,9 % dans l'agglomération parisienne, un peu inférieure à la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est stable depuis 2004 : 13,1 % en 2007 (12,5 % en 2006, 13,4 % en 2005 et 12,2 % en 2004).

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					
2002	2,7	10,0	80,2	7,1	100,0
2003	4,8	11,5	74,1	9,6	100,0
2004	5,8	8,0	74,5	11,7	100,0
2005	5,5	12,4	76,0	6,1	100,0
2006	3,6	9,6	74,7	12,1	100,0
2007	3,4	11,9	74,5	10,2	100,0
PETITE COURONNE					
2002	1,5	12,3	81,1	5,1	100,0
2003	1,7	12,7	78,1	7,5	100,0
2004	3,8	13,3	71,6	11,3	100,0
2005	2,3	10,1	81,5	6,1	100,0
2006	2,5	12,6	73,1	11,8	100,0
2007	2,4	12,4	75,8	9,4	100,0
GRANDE COURONNE					
2002	1,7	29,3	54,2	14,8	100,0
2003	0,8	29,0	55,5	14,7	100,0
2004	0,6	24,8	57,1	17,5	100,0
2005	0,3	23,6	59,5	16,6	100,0
2006	1,6	25,2	62,4	10,8	100,0
2007	0,6	21,6	70,5	7,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2002	2,0	15,2	74,7	8,1	100,0
2003	2,8	15,5	71,9	9,8	100,0
2004	4,1	13,3	70,0	12,6	100,0
2005	3,2	13,6	75,0	8,2	100,0
2006	2,8	13,9	71,6	11,7	100,0
2007	2,5	13,8	74,3	9,4	100,0

* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

1. Trois baux sur quatre sont reconduits avec une simple indexation du loyer

En 2007, ce sont 75 % des baux à Paris et 76 % en petite couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL, et 71 % en grande couronne. Les reconductions sans augmentation restent stables à près de 14 %, alors que les hausses supérieures à l'IRL et les renouvellements selon l'article 17c ont été un peu moins nombreux qu'en 2006 : respectivement 9,4 % et 2,5 %.

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.

Tableau n° 9 :

Evolution en 2007 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	54	53	47	53
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,6	14,8	16,9	17,1	16,5
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,4	14,8	17,4	18,1	17,0
Evolution (%)	+ 6,0	- 0,1	+ 3,0	+ 6,2	+ 3,1
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	50	52	55	45	54
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,4	12,4	12,7	12,5	12,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,1	12,4	13,1	13,0	13,0
Evolution (%)	+ 7,1	- 0,1	+ 3,0	+ 4,6	+ 2,8
GRANDE COURONNE					

Surface moyenne (m ²)	58	65	63	73	64
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	9,0	10,2	11,9	10,8	11,4
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,4	10,2	12,2	11,4	11,7
Evolution (%)	+ 4,4	- 0,1	+ 2,9	+ 5,9	+ 2,6
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	59	56	56	50	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,3	12,5	14,2	14,1	13,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,1	12,5	14,7	14,9	14,3
Evolution (%)	+ 6,2	- 0,1	+ 3,0	+ 5,7	+ 2,9

* 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.

*** Peu 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 2007 dans 2,5 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (3,4 % 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
1990	6 000	9	5 200	12
1991	7 500	11	8 000	10
1992	4 500	6	7 500	10
1993	1 900	4	2 300	5
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

(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 2007 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 2004 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Après un déclin en 2002, le regain d'intérêt pour le renouvellement " 17c " dans le cadre d'une expiration de bail, ne s'est pas démenti depuis 2003, même si les baux concernés restent peu nombreux. Ce sont ainsi près de 4 000 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2007, dont plus de la moitié à Paris, pour un total de 19 000 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c.

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure : dans 5,6 % 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 : 1,7 % en 2007.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2007 s'inscrit en progrès de 18,2 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 17,7 % à Paris, 19,4 % en petite couronne et 22,1 % en grande couronne. Les hausses adoptées sont supérieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2005 et 2006 (+ 13,5 %), mais inférieures à celles d'avant 2005 (+ 22,1 %).

Ces renouvellements concernent des logements dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2007 de 23 % à Paris et en petite couronne et de 24 % en grande couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2007, le loyer adopté à terme est à Paris de 15,7 €/m² quand le loyer moyen début 2007 de la zone est de 17,6 €/m². En petite couronne, ces mêmes données sont de 11,8 €/m² pour le loyer adopté à terme et 13,6 €/m² pour le loyer moyen début 2007.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 6,0 % en 2007 à Paris, 7,1 % en petite couronne et 4,4 % en grande 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 2008)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2005	Renouvellements de 2005-2006	Renouvellements de 2007
PARIS				
Pourcentage	100,0	39,0	42,6	18,4
Surface moyenne (m ²)	65	74	57	65
Loyer ancien* (€/m ²)	12,8	11,5	14,2	13,3
Loyer adopté** (€/m ²)	15,0	13,8	16,1	15,7
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,0	+ 20,5	+ 13,2	+ 17,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	14,4	13,9	15,3	13,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	15,2	14,7	16,1	14,4
Évolution en 2007 (%)	+ 5,6	+ 5,8	+ 5,2	+ 6,0
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	30,3	43,1	26,6
Surface moyenne (m ²)	52	58	48	50
Loyer ancien* (€/m ²)	10,7	9,7	12,1	9,9
Loyer adopté** (€/m ²)	12,6	12,0	13,6	11,8
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,7	+ 23,4	+ 12,9	+ 19,4
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,0	12,1	12,8	10,4
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,7	12,9	13,5	11,1
Évolution en 2007 (%)	+ 6,1	+ 6,2	+ 5,4	+ 7,1
GRANDE COURONNE				
Pourcentage	100,0	0	69,8	30,2
Surface moyenne (m ²)	62		64	58
Loyer ancien* (€/m ²)	9,1		8,8	9,9
Loyer adopté** (€/m ²)	11,1		10,8	11,8
Hausse adoptée*** (%)	+ 21,9		+ 23,0	+ 19,4
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	9,1		9,2	9,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,7		9,8	9,4
Évolution en 2007 (%)	+ 5,6		+ 6,1	+ 4,4
AGGLOMERATION PARISIENNE				
Pourcentage	100,0	35,1	43,6	21,3
Surface moyenne (m ²)	61	70	54	59
Loyer ancien* (€/m ²)	12,1	11,1	13,3	12,0
Loyer adopté** (€/m ²)	14,2	13,4	15,1	14,2
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,3	+ 21,1	+ 13,5	+ 18,2
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,6	13,5	14,3	12,3
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,3	14,3	15,0	13,1
Évolution en 2007 (%)	+ 5,7	+ 5,9	+ 5,2	+ 6,2

* 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. Les hausses sans cadre légal concernent 9 % des renouvellements

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 oscille autour de 10 % selon les années : 9,4 % en 2007, avec peu de variations selon la zone (10,2 % à Paris, 9,4 % en petite couronne et 7,4 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans un cas sur six, et restent très minoritaires chez les professionnels.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint 5,7% en 2007, niveau proche de celle des renouvellements selon l'article 17c (6,3 %) :

- 6,2 % en moyenne à Paris,
- 4,6 % en petite couronne,
- 5,9 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution des loyers en 2007 traduit une reprise de la tension dans la capitale et en petite couronne, avec des hausses plus élevées qu'en 2006, sans toutefois atteindre le point haut de 2002.

Au cours de l'année 2007, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 4,3 % à Paris, de 3,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 3,1 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Depuis 2004 et contrairement à la période précédente, le facteur principal de hausse a été la progression du loyer des locataires en place, devant celle constatée pour les locations de l'année.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont la valeur trimestrielle moyenne a été plus élevée en 2007 qu'en 2006 (3,0 % contre 2,4 %) a été massivement utilisé pour les indexations des baux en cours ou arrivés à expiration, soit dans trois cas sur quatre. Les locataires stables ont en conséquence vu leur loyer progresser en 2007 en général comme l'IRL, les autres cas (rattrapage, stabilité ou baisse de loyer) représentant cependant une part non négligeable de l'ensemble et étant toujours plus fréquents en périphérie.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 a concerné 2,5 % des locataires stables en 2007, soit environ 19 000 logements.

En raison de la bonne santé économique de la région, se traduisant par de nombreuses créations d'emploi et une baisse du chômage, la demande de logements locatifs est restée vive dans l'agglomération parisienne en 2007, la région attirant toujours les étudiants et les jeunes actifs.

Dans un contexte d'érosion du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, la hausse enregistrée à l'occasion des locations de l'année témoigne de la tension persistant dans la capitale (+ 9,3 %) et de sa diffusion en petite couronne (+ 6,5 %).

En grande couronne en revanche, le rythme de hausse des emménagés de l'année est resté proche de celui de 2006 à 4,9 %.

Pour 2008, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués.

Conséquence d'un environnement international durablement moins favorable, les conjoncturistes prévoient un ralentissement de la croissance économique française, et la poursuite, au moins sur le 1^{er} semestre, de la reprise de l'inflation. Les prévisions sont toutefois moins pessimistes pour l'Ile-de-France avec la bonne tenue de plusieurs secteurs (commerce, tourisme, services...) générant encore de nombreux emplois. Dans ce contexte, la demande de logements devrait se maintenir à un niveau élevé dans la région face à une offre toujours insuffisante, les récents efforts en matière de construction neuve n'ayant pas résorbé le déficit accumulé au cours des 15 dernières années.

Concernant les prix, les deux premières valeurs du nouvel indice de référence des loyers, calculé à partir de l'inflation, applicables sur les deux premiers trimestres de l'année sont inférieures à 2,0 %, soit très en dessous de celles du précédent IRL. Toutefois, le mode de calcul (moyenne des 12 derniers mois) et les évolutions de l'indice des prix à la consommation

depuis fin 2007 vont conduire mécaniquement cet indice vers une valeur proche de 3 % au deuxième semestre. L'évolution du loyer des locataires en place sera donc très contrastée entre le début et la fin de l'année mais en moyenne inférieure à celle de 2007.

Du côté des volumes, on continuera à assister dans les années à venir à une redistribution géographique de l'offre

- avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération :

- ventes résiduelles des programmes d'arbitrage des années 2000-2002 des institutionnels,
- « deuxième génération » de ventes avec les ventes en bloc ou à la découpe des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension...) ayant acheté des immeubles en bloc lors des arbitrages des institutionnels (années 2000-2002), et ce malgré les mesures de protection des locataires,
- poursuite de la montée de la propriété occupante grâce aux dispositifs d'incitation à la primo accession à la propriété (PPL à Paris, PTZ national adapté à la spécificité francilienne, prêt Logement 92 étendu en 2006 aux familles du parc privé) à un rythme qui pourrait toutefois être moins soutenu en raison de conditions d'emprunt moins attractives,

- et avec une augmentation modérée du parc en banlieue et plus particulièrement en grande couronne, où le marché de la construction neuve reste dynamique malgré un certain attentisme des investisseurs.

Les conditions semblent donc remplies pour que les changements de locataires soient l'occasion de hausses encore substantielles de loyer même si la faible progression du pouvoir d'achat des ménages limite les prétentions des propriétaires sur certains segments du parc.

ANNEXE

Tableau n° 12. :

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

	Janvier 1996	Janvier 1997	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	12,3	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,5	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 10,6	+ 9,0	+ 7,6	+ 6,6	+ 8,0	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 44,3	+ 41,9	+ 38,2	+ 35,3	+ 34,2	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	9,9	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	8,1	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 8,6	+ 6,7	+ 6,5	+ 5,9	+ 6,7	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 32,4	+ 28,9	+ 28,2	+ 27,0	+ 25,2	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²							9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1
Ensemble des logements : loyer en €/m ²							9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2
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
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
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

(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 2007, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2007						2006 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	Loyer au 1/1/2008(€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	21,0	46	18,4	20,2	+ 9,3	1,8	22,0	+ 6,6	1,5
Hausse article 17c*	3,1	65	14,4	15,2	+ 5,6	0,2	3,2	+ 5,2	0,1
Indexation selon IRL	60,9	52	17,8	18,4	+ 3,0	1,9	59,2	+ 2,4	1,5
Autre hausse	7,0	55	17,0	17,9	+ 5,3	0,4	7,6	+ 5,1	0,4
Sans évolution	7,7	49	16,5	16,5	0,0	0,0	7,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3	47	16,4	16,0	- 2,7	- 0,0	0,3	- 4,1	- 0,0
Total	100,0	51	17,6	18,4	+ 4,3	4,3	100,0	+ 3,5	3,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	22,1	52	14,4	15,3	+ 6,5	1,4	21,0	+ 4,5	1,0
Hausse article 17c*	1,5	52	12,0	12,7	+ 6,1	0,1	1,7	+ 5,6	0,1
Indexation selon IRL	59,2	56	13,6	14,0	+ 3,0	1,8	59,2	+ 2,5	1,5
Autre hausse	7,3	53	12,0	12,5	+ 4,7	0,3	8,4	+ 4,7	0,3
Sans évolution	9,4	50	13,1	13,1	0,0	0,0	9,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	48	13,4	12,6	- 6,0	- 0,0	0,2	- 9,1	- 0,0
Total	100,0	54	13,6	14,1	+ 3,6	3,6	100,0	+ 2,9	2,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,1	61	12,5	13,1	+ 4,9	1,4	26,9	+ 5,4	1,5
Hausse article 17c*	0,3	63	9,2	9,7	+ 6,0	0,0	0,4	+ 6,1	0,0
Indexation selon IRL	51,2	63	11,8	12,2	+ 2,9	1,5	44,9	+ 2,4	1,1
Autre hausse	4,0	62	11,2	11,8	+ 5,3	0,2	11,0	+ 4,9	0,4
Sans évolution	16,2	61	10,8	10,8	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	53	12,1	11,5	- 5,0	- 0,0	1,0	- 6,2	- 0,0
Total	100,0	62	11,8	12,2	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,0	3,0
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,9	52	15,1	16,2	+ 7,2	1,6	22,4	+ 5,6	1,3
Hausse article 17c*	1,9	61	13,5	14,3	+ 5,7	0,1	2,1	+ 5,4	0,1
Indexation selon IRL	58,2	55	14,9	15,3	+ 3,0	1,8	56,7	+ 2,4	1,4
Autre hausse	6,5	55	14,0	14,8	+ 5,1	0,3	8,0	+ 5,0	0,4
Sans évolution	10,1	54	13,1	13,1	0,0	0,0	10,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	48	14,2	13,5	- 4,7	- 0,0	0,3	- 5,8	- 0,0
Total	100,0	54	14,7	15,2	+ 3,8	3,8	100,0	+ 3,2	3,2

* 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 2006 et encore en cours, ou renouvellement conclu en 2006.

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 1/1/2008</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	42	63	91	123	45
Loyer au m ²	22,9	19,3	19,3	19,2	20,6	20,1
Evolution (en %)*	+ 7,5	+ 8,6	+ 8,2	+ 10,3	+ 5,7	+ 8,3
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	29	45	64	87	110	50
Loyer au m ²	17,6	15,2	14,6	14,0	14,5	15,2
Evolution (en %)*	+ 4,4	+ 4,4	+ 6,7	+ 4,6	+ 6,2	+ 5,2
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	30	45	65	87	124	60
Loyer au m ²	16,2	13,7	12,1	12,0	13,2	13,1
Evolution (en %)*	+ 4,3	+ 4,9	+ 4,5	+ 7,2	+ 4,4	+ 5,0
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	28	44	64	88	120	51
Loyer au m ²	19,5	16,5	15,1	14,6	15,1	16,2
Evolution (en %)*	+ 5,8	+ 6,5	+ 6,6	+ 7,5	+ 5,2	+ 6,4

* 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 1/1/2008</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	43	63	91	124	46
Loyer au m ²	22,9	19,4	19,4	19,2	20,5	20,2
Evolution (en %)*	+ 8,2	+ 9,6	+ 9,5	+ 11,9	+ 6,6	+ 9,3
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	29	45	63	87	119	52
Loyer au m ²	17,7	15,5	14,8	14,3	13,9	15,3
Evolution (en %)*	+ 5,9	+ 6,4	+ 7,4	+ 5,7	+ 6,7	+ 6,5
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	30	45	65	87	124	61
Loyer au m ²	16,2	13,7	12,2	12,1	13,0	13,1
Evolution (en %)*	+ 4,2	+ 4,8	+ 4,4	+ 6,9	+ 4,3	+ 4,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	28	44	64	88	122	52
Loyer au m ²	19,6	16,7	15,2	14,7	14,9	16,2
Evolution (en %)*	+ 6,7	+ 7,6	+ 7,3	+ 8,1	+ 5,7	+ 7,2

* 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