

ÉVOLUTION EN 2012 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Mai 2013

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2013, une enquête sur l'évolution en 2012 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 12 552 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 4 734 enquêtes pour 390 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/82^{ème},
- 4 027 enquêtes pour 400 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/99^{ème},
- 3 791 enquêtes pour 220 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/58^{ème}.

L'échantillon représente tous les types de parc, tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques (surface, ancienneté, confort) que de celui du type de propriétaire et de gestionnaire.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2013 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'Olap a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier de l'année et au 1^{er} janvier de l'année précédente, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

Les résultats obtenus découlent de l'extrapolation à l'ensemble du parc des constatations faites à l'occasion de ce sondage, soit, pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, un parc locatif privé d'un million de logements.

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

Consulter l'avis du Cnis :

http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externe/Cnis-avis%20officiel.pdf

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).

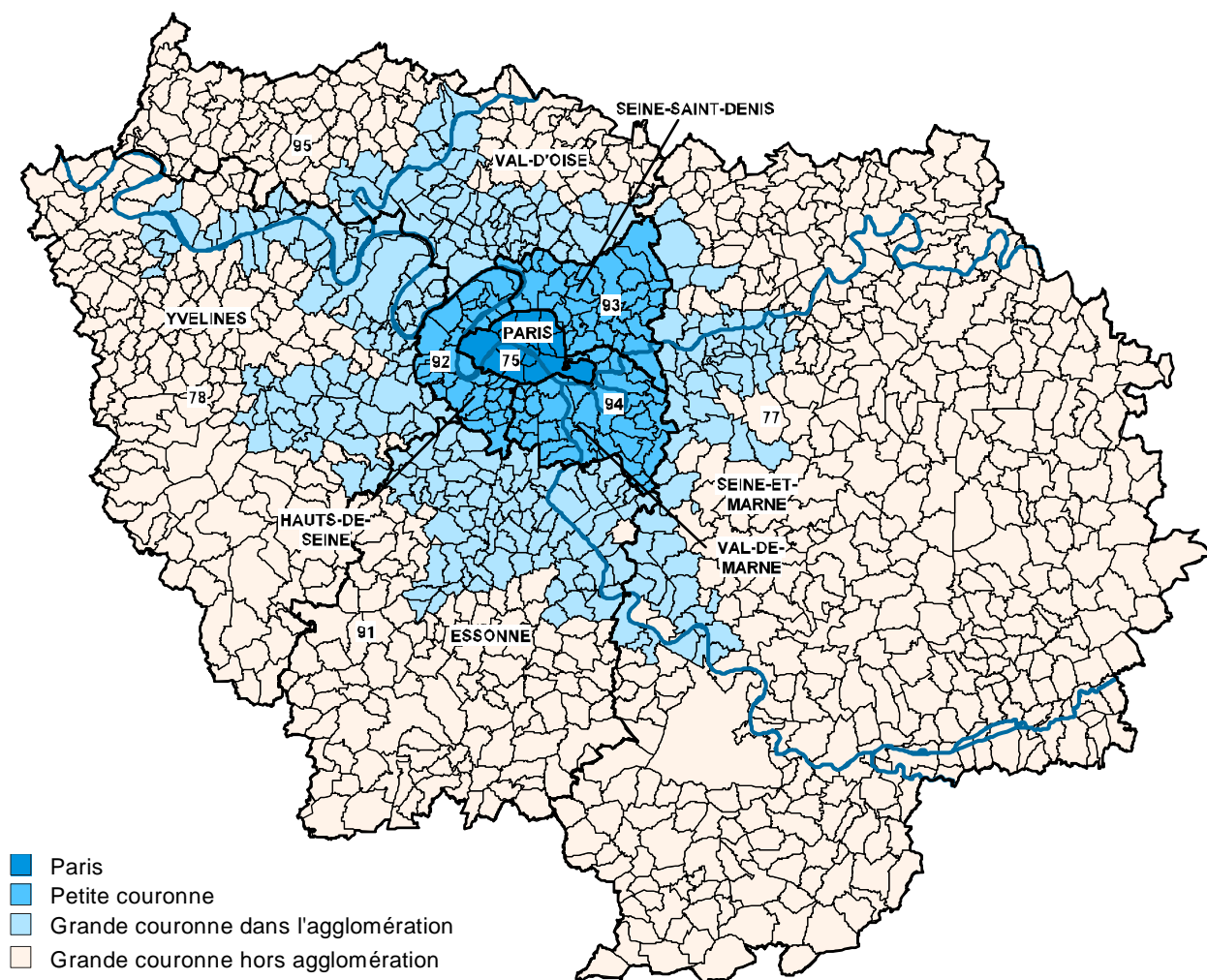
Par ailleurs les échantillons et les marges de calage ont été actualisés avec les résultats du recensement de 2008 (publiés au 2^{ème} semestre 2011).

En 2013, le nombre de logements de chaque zone n'a pas été modifié, les résultats du recensement de 2009 (publiés en 2012) étant proches de ceux de 2008. L'Insee a arrêté provisoirement 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.

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

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

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



INTRODUCTION

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est en moyenne de + 2,8 % en 2012.

Au cours de l'année 2012, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,3 % à Paris, de 2,6 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 1,8 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution globale, proche de celle de 2011 (+ 2,6 %), traduit à la fois l'augmentation moyenne plus élevée de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et une relative modération de la tension locative en petite et grande couronnes de l'agglomération. Elle reste inférieure à celles de la période 2001 – 2009 mais supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : 1,2 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2012 est de 935 euros pour un logement de taille moyenne de 54 m², soit 17,3 €/m².

Du 1^{er} janvier 2012 au 1^{er} janvier 2013, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 20,9 €/m² à 21,6 €/m²,
- en petite couronne, de 15,5 €/m² à 15,9 €/m²,
- en grande couronne, de 13,0 €/m² à 13,2 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 097 € par mois pour 51 m² à Paris,
- 850 € pour 53 m² en petite couronne,
- 800 € pour 60 m² en grande couronne.

Tableau n°1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2012 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	51	53	60	55
Loyer mensuel moyen au 1/1/2012				
en €	1 062	828	785	909
en €/m ²	20,9	15,5	13,0	16,9
Loyer mensuel moyen au 1/1/2013				
en €	1 097	850	800	935
en €/m ²	21,6	15,9	13,2	17,3
Evolution annuelle en 2012				
en %	+ 3,3	+ 2,6	+ 1,8	+ 2,8
en €/m ²	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,5
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2012)	+ 2,1 %	+ 2,1 %	+ 2,0 %	+ 2,1 %
Rappel : Evolution en 2011				
en %	+ 3,2	+ 2,5	+ 1,4	+ 2,6
en €/m ²	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,4
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2011)	+ 1,5%	+ 1,5%	+ 1,5 %	+ 1,5 %

* 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 2011 et décembre 2012.

Comme les années précédentes, la hausse du loyer moyen a été sensiblement plus élevée à Paris (+ 3,3 %) qu'en banlieue : + 2,6 % en petite couronne et + 1,8 % en grande couronne.

Une hausse globale due pour 60 % à l'évolution du loyer des locataires stables

Contrairement à la situation de 2011, la principale cause d'évolution des loyers a été en 2012 la progression du loyer des locataires n'ayant pas déménagé.

1. Les locataires stables

En 2012, plus de huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et plus de sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé).

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

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'IRL, dont la progression en 2012 a été en nette reprise sur les valeurs de 2011 :

- + 1,90 % applicable du 1^{er} au 14 janvier,
- + 2,11 % du 15 janvier au 13 avril,
- + 2,24 % du 14 avril au 12 juillet,
- + 2,20 % du 13 juillet au 10 octobre,
- + 2,15 % du 11 octobre au 31 décembre.

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

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

2. Les emménagés de l'année

Second facteur de hausse des loyers, le saut de loyer lors d'un emménagement est resté important en 2012 à Paris et en petite couronne, la grande couronne affichant depuis deux ans une modération certaine.

A + 5,5 % en 2012, cette hausse est en retrait sur celle de 2011 (+ 7,3 %). C'est la plus faible constatée depuis l'extension géographique du périmètre d'observation de l'Olap à l'agglomération parisienne en 2001 (valeur moyenne constatée sur la période 2001-2011 : + 7,5 %).

Cette très relative modération est obtenue au prix d'un contraste important entre :

- la capitale, où la hausse de 8,5 % du loyer des logements ayant connu un nouvel emménagement – bien qu'en retrait sur 2011 (+ 10,8 %) – illustre une fois encore la tension locative persistante,
- et la grande couronne, avec une évolution moyenne légèrement inférieure à celle de l'IRL.

La petite couronne occupe de ce point de vue une position intermédiaire.

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

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec une hausse de 5,0 % en 2012 contre 7,0 % en 2011. La hausse annuelle lors d'un emménagement est ainsi comprise entre 4,5 % et 7,6 % depuis 2003.

En grande couronne la progression du loyer des logements ayant connu un emménagement en 2012 confirme la modération enregistrée en 2011 : + 1,8 %. C'est la plus faible hausse depuis 2001.

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

Tableau n°2. :

L'évolution des loyers en 2012 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2012						2011 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2012 (€/m²)	Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	18,0	48	22,1	23,9	+ 8,5	+ 1,5	19,4	10,8	2,0
Expiration du bail	17,9	53	19,9	20,4	+ 2,3	+ 0,4	17,1	1,6	0,2
Bail en cours	64,1	51	20,9	21,3	+ 2,2	+ 1,4	63,5	1,5	1,0
Ensemble	100,0	51	20,9	21,6	+ 3,3	+ 3,3	100,0	3,2	3,2
PETITE COURONNE									
Emménagement	18,9	49	16,8	17,7	+ 5,0	+ 0,9	19,7	7,0	1,4
Expiration du bail	18,2	57	14,2	14,5	+ 2,2	+ 0,4	16,9	1,4	0,2
Bail en cours	62,9	54	15,5	15,9	+2,0	+ 1,3	63,4	1,4	0,9
Ensemble	100,0	53	15,5	15,9	+2,6	+ 2,6	100,0	2,5	2,5
GRANDE COURONNE									
Emménagement	25,7	60	14,1	14,3	+ 1,8	+ 0,5	26,6	1,9	0,5
Expiration du bail	16,3	61	12,3	12,5	+ 1,7	+ 0,3	16,3	1,4	0,2
Bail en cours	58,0	60	12,7	13,0	+ 1,8	+ 1,0	57,1	1,2	0,7
Ensemble	100,0	60	13,0	13,2	+ 1,8	+ 1,8	100,0	1,4	1,4
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	20,0	52	17,6	18,6	+ 5,5	+ 1,1	21,1	7,3	1,5
Expiration du bail	17,7	57	15,9	16,3	+ 2,2	+ 0,4	16,8	1,5	0,2
Bail en cours	62,3	54	16,9	17,3	+ 2,1	+ 1,3	62,1	1,4	0,9
Ensemble	100,0	54	16,9	17,3	+ 2,8	+ 2,8	100,0	2,6	2,6

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2012

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2012, contre près d'un sur quatre en 1998. Depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité a de nouveau baissé à 20 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération et seulement 18 % à Paris.

Cette baisse généralisée de la mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif dans un contexte économique francilien morose. En grande couronne, la mobilité, toujours plus élevée que dans le centre de l'agglomération, est là aussi en retrait sur celles de 2010 et 2011.

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, le décret du 20 juillet 2012 a limité la hausse par rapport à l'ancien locataire à l'IRL à partir d'août, dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties.

Le loyer moyen des emménagés de 2012 est de 18,6 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2013.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (23,9 €/m² à Paris, 17,7 €/m² en petite couronne, 14,3 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

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

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

En effet, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer, d'où un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m² avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

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

Tableau n°3. :

Les loyers moyens en janvier 2013 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2013</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	26,7	23,7	23,0	22,7	23,4	23,9
Ensemble des logements	24,6	21,5	20,7	20,7	21,1	21,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,7	17,7	16,8	16,7	16,7	17,5
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	21,6	17,5	16,6	16,4	17,3	17,7
Ensemble des logements	19,9	16,7	14,7	14,3	15,7	15,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,9	14,5	12,4	11,2	15,4	13,3
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	19,4	15,3	13,0	13,1	13,9	14,3
Ensemble des logements	17,8	14,7	12,5	11,7	12,2	13,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,8	12,7	10,7	9,9	9,9	10,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	23,3	19,1	17,1	17,0	17,5	18,6
Ensemble des logements	21,7	18,2	16,0	15,6	16,5	17,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,0	15,7	13,5	12,5	14,2	14,4

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2012

1. Une tension persistante un peu atténuée en 2012

Les logements remis (ou mis) en location en 2012 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 5,5 %. Ce rythme est cependant en retrait sur celui des années précédentes : + 7,3 % en 2011, + 6,4 % en 2010 et + 6,2 % en 2009. C'est même la progression la plus faible enregistrée depuis 2001.

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

A Paris, la hausse a ainsi été de 8,5 % en 2012 contre 10,8 % en 2011 avec une mobilité en baisse à 18 %.

En petite couronne, la hausse atteint 5,0 % (7,0 % en 2011), avec un taux de mobilité en recul à 18,9 %.

En grande couronne, la hausse s'élève à 1,8 % (1,9 % en 2011) pour un taux de mobilité de 25,7 %

Dans un contexte de croissance de l'économie francilienne quasi-nulle, la hausse des loyers des emménagés de 2012, bien qu'inférieure à celle enregistrée lors des années précédentes, s'est accompagnée d'une baisse de la mobilité traduisant encore cette année la tension locative persistante du centre de l'agglomération et la difficulté des ménages à réaliser leur parcours résidentiel.

La grande couronne connaît une situation plus équilibrée qui la rapproche des 11 villes de province suivies par l'Olap, avec depuis deux ans, des évolutions de loyer lors des emménagements beaucoup plus modérées que Paris et la petite couronne et proches de celles de l'IRL.

Une explication de cette relative modération est à rechercher dans la limitation de la hausse du loyer lors d'une relocation instaurée par le décret de juillet 2012 qui s'applique aux cinq derniers mois de 2012. En effet, alors que les hausses des quatre dernières années, soit depuis le début de la crise économique de 2008, se situaient entre 6,2 et 7,4 % avec une valeur moyenne à 6,8 %, le décrochage de 2012 est significatif et explique environ un point de réduction de la hausse. Ainsi, à Paris, les relocations conclues entre août et décembre 2012 l'ont été avec une hausse moyenne de 7,4 % contre 8,8 % pour celles conclues de janvier à juillet 2012.

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

- Structurelles avec la poursuite de deux tendances de fond :

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

- Et conjoncturelles :

- Le volume peu élevé des transactions immobilières en 2012 a libéré peu de logements de locataires accédant à la propriété, réduisant d'autant la mobilité dans le parc locatif privé.
- Les arbitrages des bailleurs en faveur de la vente de leur bien face au haut niveau des prix des logements malgré la légère érosion constatée depuis quelques mois, ou d'un simple retrait du marché, avec dans de nombreux cas, un transfert vers un autre statut d'occupation.

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

En 2012, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 8,0 % à Paris (le loyer passe de 22,1 €/m² à 23,9 €/m²),
- 5,0 % en petite couronne (le loyer passe de 16,8 €/m² à 17,6 €/m²),
- 1,6 % en grande couronne (le loyer passe de 14,4 €/m² à 14,6 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 10,8 % à Paris, de 10,7 % en petite couronne et de 10,3 % en grande couronne.

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne a augmenté sur les dernières années : il est encore début 2013 supérieur à 60 % comme en 2011 et 2010 contre 54 % début 2004. Il est en revanche resté stable entre Paris et la petite couronne à 33-36 % sur la même période.

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	48	46	46	49	50	50	59	56	58
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	22,1	21,3	20,9	16,8	16,2	16,0	14,4	13,8	13,4
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	23,9	23,2	22,6	17,6	17,0	16,7	14,6	14,0	13,8
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	51	51	51	53	53	53	60	60	61
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	20,9	20,2	19,7	15,5	15,3	15,0	13,0	12,7	12,6
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	21,6	20,8	20,1	15,9	15,7	15,2	13,2	12,9	12,8
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 6,0	+ 5,6	+ 6,0	+ 8,3	+ 5,6	+ 7,1	+ 10,5	+ 8,7	+ 6,1
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 14,5	+ 14,8	+ 14,8	+ 13,7	+ 11,3	+ 11,6	+ 12,2	+ 10,6	+ 9,6
- le loyer moyen en fin d'année	+ 10,8	+ 11,2	+ 12,3	+ 10,6	+ 8,6	+ 9,9	+ 10,3	+ 9,0	+ 8,2

* 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).

Quatre relocations sur dix avec une hausse supérieure à l'IRL

En 2012, environ quatre relocations sur dix (41 %) se sont effectuées sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL. Cette situation est moins fréquente qu'en 2011 et 2010 où la moitié des relocations étaient dans ce cas.

Le décret de juillet 2012 mais aussi les quatre hausses de l'IRL, toutes supérieures à 2 %, et donc significatives pour les bailleurs, expliquent vraisemblablement le moindre recours à des hausses au-delà de l'indice légal.

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

- 51 % à Paris contre 58 % en 2011 et 59 % en 2010,
- 38 % en petite couronne contre 52 % en 2011 et 46 % en 2010,
- 34 % en grande couronne contre 36 % en 2011 et 38 % en 2010.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient souvent déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2012. Elles atteignent 10,0 % en moyenne pour un loyer d'arrivée généralement supérieur au loyer moyen de la zone.

21 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL, part supérieure à celles de 2011 (16 %) et 2010 (14 %) et proche de celle de la période 2006-2009 (entre 22 et 25 %).

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, représentent le quart des relocations soit une proportion proche de celle de 2011 et des années 2007 à 2009, en retrait sur 2010 (près de 30 %). Cette part significative de relocations sans hausse est le signe de la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens. Cette part est de 12 % à Paris et de 23 % en petite couronne. C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée où elle représente désormais presque une relocation sur deux contre 21 % en 2003.

Les baisses ont concerné 14 % des logements en 2012 (26 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 8,5 %.

Un logement sur deux reloué en 2012 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 2012 de la même zone.

Tableau n°5. :

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

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

10 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (24,9 %). Sur les huit dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 10 % 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 pas toujours supérieur à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2012 est loué en moyenne :

- 23,9 €/m² à Paris,
- 18,6 €/m² en petite couronne,
- 12,4 €/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.

A Paris, les premières locations ont concerné des logements plus grands que les relocations (56 m² contre 48 m²) et plus souvent situés dans les quartiers les moins cotés, justifiant un loyer au m² au niveau moyen du marché.

En 2012 le loyer des premières locations est supérieur en petite couronne à celui des relocations. Les premières locations sont pour près des deux tiers d'entre elles dans les communes valorisées qui ne totalisent que 43 % des relocations.

En grande couronne, la taille moyenne des premières locations (66 m² contre 59 m² pour les relocations) comme leur localisation et notamment celle des programmes de logements locatifs neufs, peu nombreux dans les zones les plus cotées, expliquent en grande partie un loyer au m² moins élevé que le loyer moyen des relocations.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 6,1 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Tableau n°6. :

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

	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013
PARIS											
Emménagés récents	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9
Dont relocations	16,7	17,5	18,2	18,6	19,4	20,1	21,3	21,7	22,6	23,2	23,9
Dont premières locations	17,8	18,1	19,0	19,1	18,1	20,7	21,6	23,1	22,8	25,4	23,9
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7
Dont relocations	13,2	13,1	13,7	14,2	14,7	15,2	15,7	16,2	16,7	17,0	17,6
Dont premières locations	13,6	12,1	14,5	14,3	14,2	16,0	16,7	16,9	17,0	18,2	18,6
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3
Dont relocations	10,9	11,0	11,8	12,0	12,5	13,1	13,8	13,4	13,8	14,0	14,6
Dont premières locations	NS	11,2	11,9	13,0	12,1	13,1	12,1	13,4	12,6	12,0	12,4

NS : non significatif

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

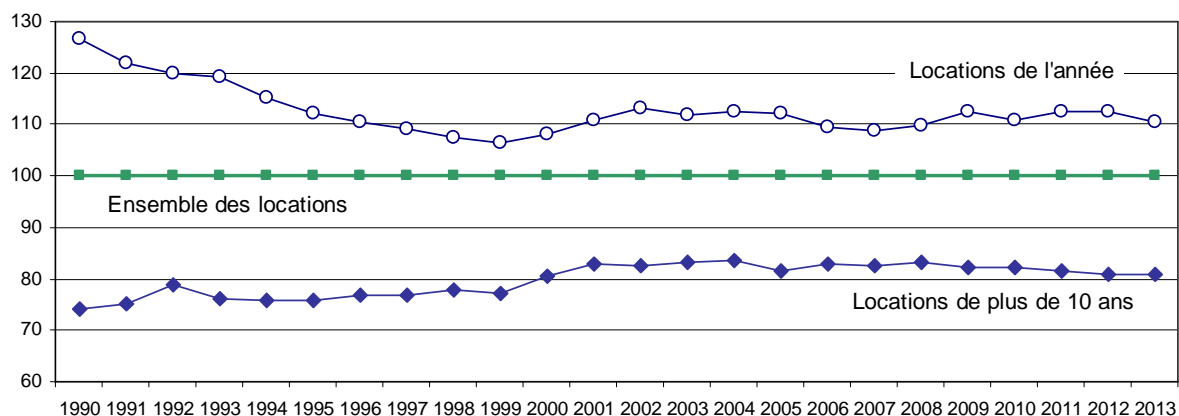
4. La dispersion des loyers

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

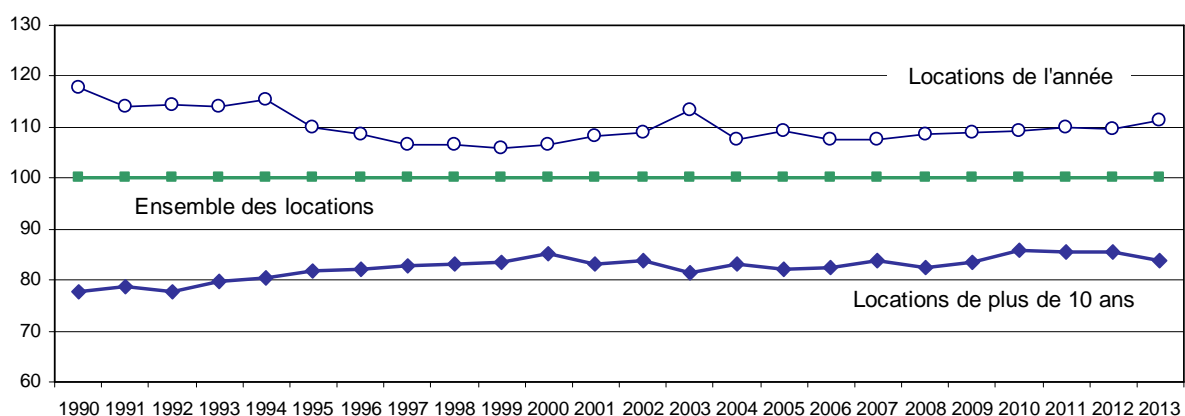
En 2012 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur de 11 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 19 % en dessous à Paris et 16 % en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2012

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 2,1 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2012 à 47 % de la hausse d'ensemble (1,3 points sur 2,8). Cette contribution correspond à 0,4 €/m² en moyenne. Elle est très supérieure à celle mesurée en 2011 : 0,9 points sur 2,6 soit 34 % et 0,2 €/m² en moyenne, en raison des valeurs plus élevées de l'IRL en 2012 qu'en 2011, les baux en cours étant massivement indexés sur l'indice légal.

Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (58 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (64 %) ou en petite couronne (63 %).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2012 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 (%)	2,6	11,0	76,2	10,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	46	51	53	51
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,4	19,3	21,4	20,0	20,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	17,3	19,3	21,8	20,8	21,3
Evolution (%)	+ 5,1	0,0	+ 2,1	+ 4,2	+ 2,2
<i>Rappel : effectif en 2011 (%)</i>	3,2	10,8	76,1	9,9	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,6	16,7	73,1	8,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	71	49	54	55	54
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,5	15,4	15,7	14,9	15,5
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	15,3	15,4	16,0	15,6	15,9
Evolution (%)	+ 5,3	0,0	+2,1	+4,2	+ 2,0
<i>Rappel : effectif en 2011 (%)</i>	1,1	13,0	75,8	10,1	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	27,1	57,2	15,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	62	58	61	61	60
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	9,4	12,4	13,0	12,2	12,7
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	10,1	12,4	13,3	12,7	13,0
Evolution (%)	+ 6,6	- 0,1	+ 2,0	+ 4,5	+ 1,8
<i>Rappel : effectif en 2011 (%)</i>		32,9	59,9	7,2	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	1,7	16,5	71,1	10,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	51	54	56	54
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	15,5	15,2	17,5	15,9	16,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	16,3	15,2	17,8	16,6	17,3
Evolution (%)	+ 5,2	- 0,1	+ 2,1	+ 4,3	+ 2,1
<i>Rappel : effectif en 2011 (%)</i>	1,7	16,1	72,8	9,4	100,0

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

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

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

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

Les loyers qui, en cours de bail en 2012, ont connu une révision indexée sur l'IRL, ont augmenté globalement de 2,1 % à Paris et en petite couronne et de 2,0 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été retenue par 71 % des bailleurs en 2012, proportion similaire à celle de 2011 (73 %) en raison des valeurs élevées de l'IRL en 2012 et de même les loyers inchangés, voire en baisse, on représenté 16 % des baux en cours comme en 2011.

Les bailleurs ont par ailleurs été 10,7 % à appliquer des hausses supérieures à l'IRL.

Il faut encore cette année chercher dans le comportement des bailleurs particuliers gérant directement leur(s) logement(s) la raison des autres évolutions. Ainsi, en 2012, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour plus de 80 % des baux en cours, seuls 51 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

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

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 1,7 % des baux en cours (2,6 % à Paris et 1,6 % 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 5,1 % à Paris et de 5,3 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2012.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 11 % des baux en cours en 2012 mais 16 % des baux des bailleurs particuliers gérant directement. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une voire plusieurs années sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 30 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2012 pour les baux en cours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2012

En 2012, 178 800 baux (70 000 à Paris, 72 800 en petite couronne et 36 000 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit environ un bail sur six.

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

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 2,2 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 13,5 % en 2012.

Le loyer moyen est passé :

- de 19,9 €/m² avant expiration début 2012 à 20,4 €/m² après expiration fin 2012 à Paris,
- de 14,2 €/m² à 14,5 €/m² en petite couronne,
- de 12,3 €/m² à 12,5 €/m² en grande couronne.

Tableau n°8. :

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

Expiration du bail en	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement empirique	Total
PARIS					
2007	3,4	11,9	74,5	10,2	100,0
2008	2,1	12,0	76,7	9,2	100,0
2009	3,6	13,2	66,0	17,2	100,0
2010	3,3	28,2	58,2	10,3	100,0
2011	3,5	13,6	71,3	11,6	100,0
2012	3,2	9,8	75,2	11,8	100,0
PETITE COURONNE					
2007	2,4	12,4	75,8	9,4	100,0
2008	0,7	11,5	76,2	11,6	100,0
2009	1,1	14,3	72,4	12,2	100,0
2010	1,5	21,9	64,4	12,2	100,0
2011	0,7	13,4	75,9	10,0	100,0
2012	3,1	18,4	68,7	9,8	100,0
GRANDE COURONNE					
2007	0,6	21,6	70,5	7,3	100,0
2008	0,4	21,3	72,0	6,3	100,0
2009	0,6	25,0	69,7	4,7	100,0
2010	0,1	40,3	48,8	10,8	100,0
2011	-	26,9	64,2	8,9	100,0
2012	0,7	27,7	56,4	15,2	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2007	2,5	13,8	74,3	9,4	100,0
2008	1,2	13,7	75,5	9,6	100,0
2009	2,1	15,7	69,2	13,0	100,0
2010	1,9	27,9	59,0	11,2	100,0
2011	1,7	16,3	71,6	10,4	100,0
2012	2,7	16,9	68,8	11,6	100,0

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

En 2012, ce sont 75 % des baux à Paris, 69 % en petite couronne et 56 % en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL. Comme en 2011, cette indexation massive est due aux valeurs élevées de l'IRL.

Les reconductions tacites concernent en général des loyers proches du niveau du loyer moyen. 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 2012 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer

	Renouvellement " article 17c "**	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL **	Renouvellement empirique	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m ²)	58	44	56	46	53
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	18,3	20,5	20,0	19,9	19,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	19,0	20,5	20,4	20,9	20,4
Evolution (%)	+ 3,9	0,0	+ 2,1	+ 5,1	+ 2,3
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	74	53	59	52	57
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	13,4	13,0	14,5	14,5	14,2
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	14,2	13,0	14,8	15,3	14,5
Evolution (%)	+ 5,7	- 0,1	+ 2,1	+ 5,7	+ 2,2
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	85	61	61	61	61
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	9,4	11,9	12,8	11,5	12,3
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	10,1	11,9	13,1	12,0	12,5
Evolution (%)	+ 7,3	- 0,4	+ 2,0	+ 4,0	+ 1,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	67	54	58	52	57
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	15,1	14,0	16,4	15,5	15,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	15,8	14,0	16,8	16,3	16,3
Evolution (%)	+ 4,9	- 0,2	+ 2,1	+ 5,0	+ 2,2

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

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

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

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

Cette procédure a été utilisée en 2012 dans 2,7 % des expirations de baux dans l'agglomération. Cette procédure a été plus utilisée en petite et grande couronnes que lors des précédentes années. Il faut en effet remonter à 2007 pour trouver un taux global similaire (2,5 %).

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
1995	7 000	11	7 200	9
1996	2 600	5	3 100	6
1997	4 400	7	4 700	7
1998	2 726	4	2 370	3
1999	425	0,9	593	1,2
2000	1 488	2,6	529	0,9
2001	3 687	5,8	1 068	1,7
2002	1 774	2,7	897	1,5
2003	3 282	4,8	1 162	1,7
2004	4 024	5,8	2 549	3,8
2005	3 435	5,5	1 280	2,2
2006	2 347	3,6	1 520	2,5
2007	2 287	3,4	1 536	2,4
2008	1 335	2,1	522	0,7
2009	2 759	3,6	809	1,1
2010	2 437	3,3	1 058	1,5
2011	2 331	3,5	470	0,7
2012	2 227	3,2	2 260	3,1

(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 2012 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 2009 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi environ 4 750 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2012, pour un total de 15 535 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2012).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure, dans 5,2 % 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 : 3,5 % en 2012.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2012 s'inscrit en progression de 14,7 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 12,4 % à Paris et 17,0 % en petite couronne. Les hausses adoptées sont inférieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2010 et 2011 (+ 18,7 %), elles-mêmes inférieures à celles d'avant 2010 (+ 22,1 %) et dont le locataire était encore présent au 1^{er} janvier 2013.

Ce constat sur l'ensemble de l'agglomération ne se vérifie que partiellement par zones : ainsi en petite couronne, la hausse adoptée pour les renouvellements de 2012 (17 %) est supérieure à celle de la période précédente (14,6 %).

Ces renouvellements concernent des logements plus grands que la moyenne dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2012 de 12 % à Paris et de 15 % en petite couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2012, le loyer adopté à terme est à Paris de 20,5 €/m² quand le loyer moyen début 2012 de la zone est de 20,9 €/m². En petite couronne, le loyer adopté à terme est de 15,6 €/m², soit au niveau du loyer moyen début 2012.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 3,9 % en 2012 à Paris et de 5,7 % en petite couronne.

Tableau n°11. :

L'évolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1^{er} janvier 2013)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2010	Renouvellements de 2010-2011	Renouvellements de 2012
PARIS				
Pourcentage	100,0	18,6	56,2	25,2
Surface moyenne (m ²)	58	64	56	57
Loyer ancien* (€/m ²)	15,9	14,2	15,5	18,3
Loyer adopté** (€/m ²)	18,5	16,6	18,4	20,5
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,3	+ 17,0	+ 18,2	+ 12,4
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,9	16,2	16,6	18,3
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	17,7	16,9	17,4	19,0
Évolution en 2012 (%)	+ 4,7	+ 4,7	+ 5,2	+ 3,9
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	35,2	29,1	35,7
Surface moyenne (m ²)	72	66	78	74
Loyer ancien* (€/m ²)	13,1	11,2	14,8	13,3
Loyer adopté** (€/m ²)	15,6	14,1	17,0	15,6
Hausse adoptée*** (%)	+ 18,8	+ 26,7	+ 14,6	+ 17,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,1	13,1	15,9	13,4
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	14,9	13,9	16,7	14,2
Évolution en 2012 (%)	+ 5,5	+ 6,3	+ 4,5	+ 5,7
GRANDE COURONNE				
Pourcentage	100,0		42,6	57,4
Surface moyenne (m ²)	75		62	85
Loyer ancien* (€/m ²)	9,2		8,8	9,4
Loyer adopté** (€/m ²)	11,2		10,7	11,5
Hausse adoptée*** (%)	+ 21,7		+ 21,3	+ 22,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	9,4		9,4	9,4
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	10,1		10,1	10,1
Évolution en 2012 (%)	+ 7,1		+ 6,6	+ 7,3
AGGLOMERATION PARISIENNE				
Pourcentage	100,0	24,9	44,6	30,5
Surface moyenne (m ²)	64	65	62	67
Loyer ancien* (€/m ²)	14,4	12,4	15,1	15,0
Loyer adopté** (€/m ²)	16,9	15,1	17,7	17,2
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,5	+ 22,1	+ 17,0	+ 15,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	15,3	14,3	16,1	15,0
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	16,1	15,1	16,9	15,8
Évolution en 2012 (%)	+ 5,1	+ 5,6	+ 5,0	+ 4,9

* 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. Près d'un renouvellement sur neuf avec une hausse sans cadre légal

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

Cette proportion qui oscille autour de 10 % selon les années a atteint 11,7 % en 2012, avec des variations selon la zone (11,8 % à Paris, 9,8 % en petite couronne et 15,2 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans 18 % des cas, et restent très minoritaires chez les administrateurs de biens et les bailleurs institutionnels (environ 7 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint 5,0 % en 2012 :

- 5,1 % en moyenne à Paris,
- 5,7 % en petite couronne,
- 4,0 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2012, proche de celle de 2011, résulte d'une accélération de l'augmentation de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, accompagnée, lors des emménagements, de hausses toujours substantielles mais moins élevées que les années précédentes dans la zone centrale et d'une modération certaine en grande couronne.

Au cours de l'année 2012, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 3,3 % à Paris, de 2,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,8 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit une hausse moyenne sur l'ensemble de l'agglomération de 2,8 % contre 2,6 % en 2011. A titre de comparaison, l'indice des prix à la consommation a progressé respectivement de 1,2 % et 2,3 pour les mêmes années.

Cette légère progression de la hausse globale par rapport à 2011 résulte principalement des variations de l'indice légal massivement utilisé pour les baux des locataires stables, en nette reprise en 2012. L'évolution du loyer des locataires stables est ainsi passée de 1,5 % en 2011 à 2,1 % en 2012. Parallèlement, les hausses pratiquées lors des emménagements sont en retrait sur celles de 2011, avec un contraste important entre la stabilité de la grande couronne et les hausses encore élevées mesurées en petite couronne et surtout à Paris.

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 a concerné 1,9 % des locataires stables en 2012, soit un taux légèrement supérieur à celui de 2011, pour environ 15 535 logements.

En 2012

La principale cause d'évolution des loyers est la hausse enregistrée pour les logements n'ayant pas changé de locataire devant celle relevée lors d'un emménagement.

- **Locataires stables**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a produit des valeurs en nette reprise par rapport à 2011, comprises entre 1,90 % et 2,24 % selon le trimestre. Cela s'est traduit par une hausse de 2,1 %, soit 20 € en plus mensuellement en moyenne, pour les locataires stables.

- **Emménagements de l'année**

Après une première baisse en 2011, le taux de mobilité a de nouveau chuté en 2012, signe de la morosité de la situation économique régionale.

Cette baisse des volumes loués s'est accompagnée de la poursuite de la hausse des loyers, à un rythme toutefois inférieur à celui des années précédentes. Le loyer moyen des nouveaux emménagés s'est établi à 23,9 €/m² à Paris soit 0,5 €/m² de plus qu'en 2011, à 17,7 €/m² (+ 0,5 €/m²) en petite couronne et à 14,6 €/m² (+ 0,8 €/m²) en grande couronne.

Par rapport au loyer du locataire précédent, généralement inférieur au marché, les augmentations ont été de 8,5 % dans la capitale, 5,0 % en petite couronne et 1,8 % en grande couronne.

Pour 2013

Les projets gouvernementaux en matière de logement sont susceptibles d'affecter sensiblement le marché locatif privé mais le contenu du dispositif et sa date d'application ne sont pas connus à la date de rédaction de ce rapport.

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

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

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

- ***Du côté des volumes***

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

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

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

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

- ***Du côté des prix***

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, affiche des valeurs plus modérées depuis le début de l'année : + 1,54 % pour le 1^{er} trimestre 2013 (applicable depuis le 16 avril) et + 1,88 % le trimestre précédent. En raison de son mode de calcul, la prochaine valeur de l'IRL devrait être inférieure en raison de la modération actuelle de l'Indice des Prix à la Consommation. Ainsi, la hausse subie par les locataires stables en 2013 devrait être, en moyenne, sensiblement en dessous de 2 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2012, dont la reconduction dans l'attente du vote de la future loi Logement est probable, devrait limiter les hausses en cas de relocation. Pour autant il est peu vraisemblable que les loyers de marché baissent de façon généralisée en raison de la pénurie de l'offre face à une demande soutenue.

ANNEXES

Tableau n°12. :

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

	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²		9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3
Ensemble des logements : loyer en €/m ²		9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2
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	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)		+ 6,3	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)		+ 29,2	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9

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

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

Tableau n°13. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2012, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2012						2011 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2012 (€/m²)	Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	18,0	48	22,1	23,9	+ 8,5	1,5	19,4	+ 10,8	2,0
Hausse article 17c*	2,2	58	16,9	17,7	+ 4,8	0,1	2,6	+ 4,4	0,1
Indexation selon IRL	62,3	52	21,0	21,5	+ 2,1	1,4	60,6	+ 1,5	1,0
Autre hausse	8,7	52	20,0	20,8	+ 4,4	0,3	8,3	+ 2,7	0,1
Sans évolution	8,6	46	19,5	19,5	0,0	0,0	8,9	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	52	22,4	22,3	- 0,7	- 0,0	0,2	- 5,1	- 0,0
Ensemble	100,0	51	20,9	21,6	+ 3,3	3,3	100,0	+ 3,2	3,2
PETITE COURONNE									
Emménagement	18,9	49	16,8	17,7	+ 5,0	0,9	19,7	+ 7,0	1,4
Hausse article 17c*	1,6	72	14,1	14,9	+ 5,5	0,1	0,8	+ 4,2	0,0
Indexation selon IRL	58,4	55	15,4	15,7	2,1	1,3	60,9	+ 1,5	0,9
Autre hausse	7,2	54	14,8	15,5	+ 4,6	0,3	8,1	+ 2,5	0,2
Sans évolution	13,6	50	14,7	14,7	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3	37	20,8	20,3	- 2,6	- 0,0	0,5	- 4,2	- 0,0
Ensemble	100,0	53	15,5	15,9	+ 2,6	2,6	100,0	+ 2,5	2,5
GRANDE COURONNE									
Emménagement	25,7	60	14,1	14,3	+ 1,8	0,5	26,6	+ 1,9	0,5
Hausse article 17c*	0,2	75	9,4	10,1	+ 7,1	0,0			
Indexation selon IRL	42,4	61	13,0	13,2	+ 2,0	0,8	44,7	+ 1,5	0,7
Autre hausse	11,5	61	12,1	12,6	+ 4,4	0,5	5,5	+ 4,2	0,2
Sans évolution	19,7	59	12,3	12,3	0,0	0,0	23,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	57	13,8	12,9	- 6,5	- 0,0	0,2	- 2,6	- 0,0
Ensemble	100,0	60	13,0	13,2	+ 1,8	1,8	100,0	+ 1,4	1,4
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	20,0	52	17,6	18,6	+ 5,5	1,1	21,1	+ 7,3	1,5
Hausse article 17c*	1,5	64	15,3	16,1	+ 5,1	0,1	1,4	+ 4,3	0,1
Indexation selon IRL	56,5	55	17,2	17,6	+ 2,1	1,2	57,2	+ 1,5	0,9
Autre hausse	8,7	55	15,8	16,5	+ 4,4	0,4	7,6	+ 2,8	0,2
Sans évolution	13,0	52	14,9	14,9	0,0	0,0	12,4	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3	48	18,0	17,4	- 3,4	- 0,0	0,3	- 4,2	- 0,0
Ensemble	100,0	54	16,9	17,3	+ 2,8	2,8	100,0	+ 2,6	2,6

* 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 2012 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2012.

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 1/1/2013</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	25	42	65	94	145	48
Loyer au m ²	26,8	23,7	23,0	22,6	23,4	23,9
Evolution (en %)*	+ 7,4	+ 7,1	+ 9,0	+ 9,0	+ 8,6	+ 8,0
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	42	63	86	114	49
Loyer au m ²	21,5	17,4	16,6	16,5	17,1	17,6
Evolution (en %)*	+ 3,9	+ 5,6	+ 5,2	+ 3,0	+ 7,8	+ 5,0
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	28	45	64	91	129	59
Loyer au m ²	19,4	15,3	13,1	13,4	14,7	14,6
Evolution (en %)*	+ 5,8	+ 0,9	+ 1,5	+ 1,5	- 0,1	+ 1,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	42	64	90	129	51
Loyer au m ²	23,3	19,2	17,2	17,1	18,1	18,8
Evolution (en %)*	+ 5,9	+ 5,3	+ 5,6	+ 4,8	+ 5,2	+ 5,4

* 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 1/1/2013</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	25	42	65	94	144	48
Loyer au m ²	26,7	23,7	23,0	22,7	23,4	23,9
Evolution (en %)*	+ 7,9	+ 7,4	+ 8,6	+ 10,9	+ 9,2	+ 8,5
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	42	63	86	116	49
Loyer au m ²	21,6	17,5	16,6	16,4	17,3	17,7
Evolution (en %)*	+ 4,3	+ 6,0	+ 5,8	+ 3,3	+ 2,4	+ 5,0
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	28	44	64	91	125	60
Loyer au m ²	19,4	15,3	13,0	13,1	13,9	14,3
Evolution (en %)*	+ 5,8	+ 1,1	+ 1,9	+ 1,8	+ 0,4	+ 1,8
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	42	64	90	127	52
Loyer au m ²	23,3	19,1	17,1	17,0	17,5	18,6
Evolution (en %)*	+ 6,2	+ 5,6	+ 5,7	+ 5,7	+ 4,2	+ 5,5

* 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