

**ÉVOLUTION EN 2008 DES LOYERS D'HABITATION
DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ,
DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

—◆—
Mai 2009

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'OLAP a effectué, début 2009, une enquête sur l'évolution en 2008 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 12 049 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 990 000 logements et se décomposent ainsi :

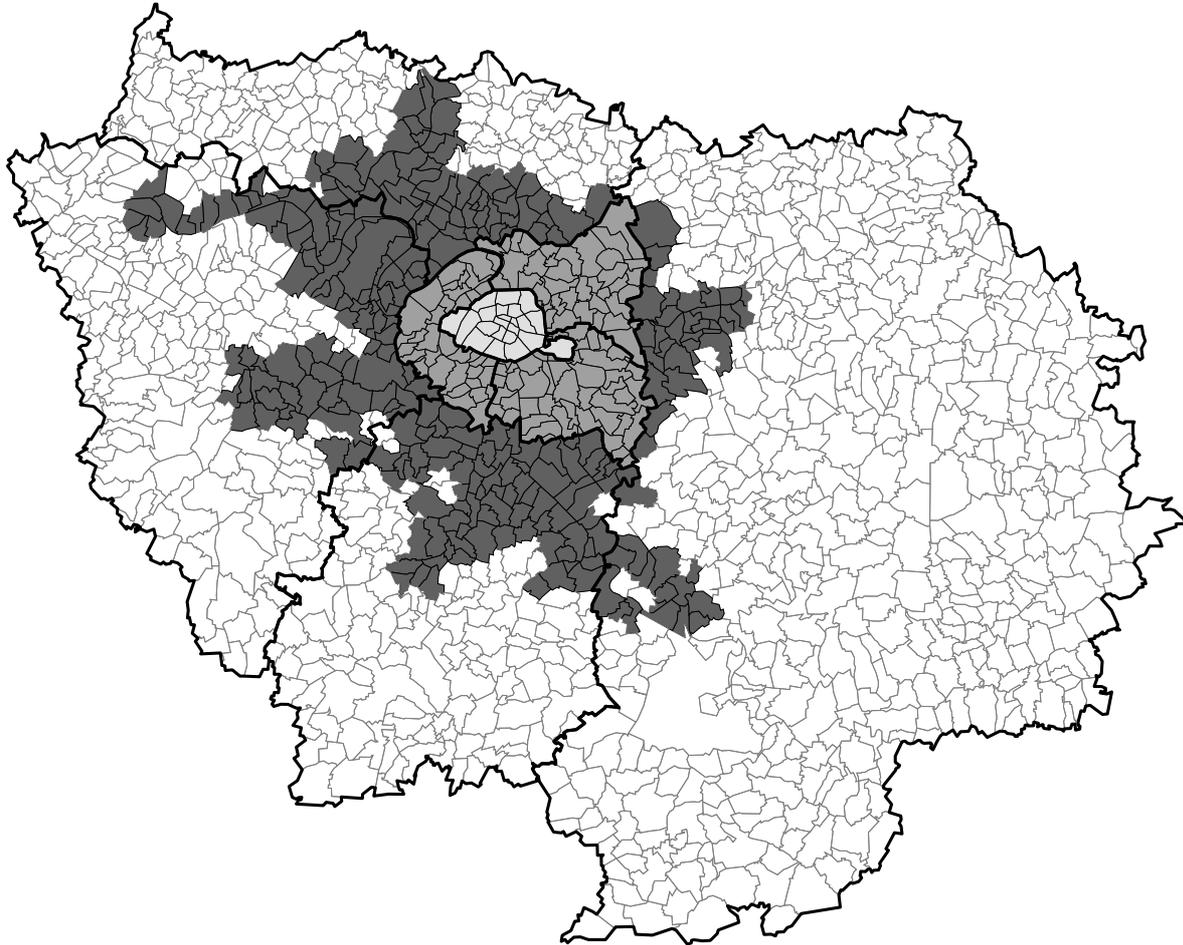
- 4 588 enquêtes pour 400 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/87^{ème},
- 3 718 enquêtes pour 380 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/102^{ème},
- 3 743 enquêtes pour 210 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/56^{ème}.

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 2009 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier 2008 et au 1^{er} janvier 2009, 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 2008, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,5 % à Paris, de 2,8 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 2,5 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution, en retrait par rapport à celle de 2007, est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période, soit + 1,1 %.

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de + 3,1 % en moyenne en 2008.

Du 1^{er} janvier 2008 au 1^{er} janvier 2009, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 18,4 €/m² à 19,0 €/m²,
- en petite couronne, de 14,1 €/m² à 14,5 €/m²,
- en grande couronne, de 12,1 €/m² à 12,4 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 969 euros par mois pour 51 m² à Paris,
- 782 euros pour 54 m² en petite couronne,
- 763 euros pour 62 m² en grande couronne.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2009 est de 854 euros pour un logement de taille moyenne de 54 m².

Tableau n° 1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2008 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 1/1/2008				
en €	936	761	745	828
en €/m ²	18,4	14,1	12,1	15,2
Loyer mensuel moyen au 1/1/2009				
en €	969	782	763	854
en €/m ²	19,0	14,5	12,4	15,7
Evolution annuelle en 2008				
en %	+ 3,5 %	+ 2,8 %	+ 2,5 %	+ 3,1 %
en €/m ²	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,5
Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2008)	+ 1,8 %	+ 1,8 %	+ 1,9 %	+ 1,8 %
Rappel : Evolution 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 %

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2007 et décembre 2008.

La hausse moyenne de loyer constatée dans l'agglomération parisienne en 2008 (+ 3,1 %) est la plus faible depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique. Comme les années précédentes, la hausse a été sensiblement plus élevée à Paris (+ 3,5 %) qu'en banlieue : + 2,8 % en petite couronne et + 2,5 % en grande couronne.

Une hausse globale due à parts égales à l'évolution du loyer des locataires en place et à celle des nouveaux emménagés

Les deux causes d'évolution du loyer (locataires en place et emménagements) interviennent chacune pour 50 % dans la hausse d'ensemble de 2008 qui se situe ainsi dans une position intermédiaire entre la période 2004-2007 avec une prépondérance de la progression du loyer des locataires en place et la période 2001-2003 où la principale cause de hausse provenait de l'augmentation du loyer lors d'un emménagement.

En 2008, 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 2008 a été contrastée selon les trimestres mais plus faible qu'en 2007 :

- + 2,49 % applicable du 10 janvier au 13 février 2008 (2,76 % entre le 1^{er} et le 9 janvier),
- + 1,11 % ou 1,36 % du 14 février au 15 avril 2008,
- + 1,81 % du 16 avril au 16 juillet 2008,
- + 2,38 % du 17 juillet au 14 octobre 2008,
- + 2,95 % du 15 octobre au 31 décembre 2008.

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 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, le saut de loyer lors d'un emménagement est resté important en 2008, avec des hausses similaires à celles de 2007 dans chacune des zones observées, mais il s'est accompagné d'une baisse de la mobilité de l'ordre de 10 % par rapport à l'année précédente.

Le saut de loyer des logements parisiens ayant connu un emménagement en 2008 a ainsi atteint 9,5 % (+ 9,3 % en 2007) confirmant la tension locative dans la capitale, 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 6,6 % contre 6,5 % l'année précédente. En grande couronne la hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement est encore en 2008 plus faible que dans la partie centrale de l'agglomération : + 5,0 % contre + 4,9 % en 2007.

Cette hausse systématiquement plus faible relevée lors des emménagements en grande couronne va de pair avec une mobilité plus forte dans cette zone et les bailleurs ont ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché.

**Tableau n° 2 :
L'évolution des loyers en 2008 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	2008						2007 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	19,3	47	19,5	21,4	+ 9,5	1,8	21,0	+ 9,3	1,8
Expiration du bail	15,9	54	17,5	17,9	+ 2,0	0,3	17,0	+ 3,1	0,5
Bail en cours	64,8	51	18,3	18,7	+ 2,1	1,4	62,0	+ 3,0	2,0
Ensemble	100,0	51	18,4	19,0	+ 3,5	3,5	100,0	+ 4,3	4,3
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,3	51	14,8	15,8	+ 6,6	1,3	22,1	+ 6,5	1,4
Expiration du bail	18,1	54	13,9	14,1	+ 2,0	0,4	16,9	+ 2,8	0,5
Bail en cours	61,6	55	13,9	14,2	+ 1,8	1,1	61,0	+ 2,8	1,7
Ensemble	100,0	54	14,1	14,5	+ 2,8	2,8	100,0	+ 3,6	3,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,7	58	13,0	13,6	+ 5,0	1,3	28,1	+ 4,9	1,4
Expiration du bail	15,7	64	11,2	11,4	+ 1,7	0,3	14,1	+ 2,6	0,4
Bail en cours	57,6	63	12,0	12,2	+ 1,5	0,9	57,8	+ 2,4	1,3
Ensemble	100,0	62	12,1	12,4	+ 2,5	2,5	100,0	+ 3,1	3,1
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,2	52	15,9	17,0	+ 7,4	1,6	22,9	+ 7,2	1,6
Expiration du bail	16,7	56	14,6	14,9	+ 1,9	0,3	16,4	+ 2,9	0,5
Bail en cours	62,1	55	15,2	15,5	+ 1,9	1,2	60,7	+ 2,8	1,7
Ensemble	100,0	54	15,2	15,7	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,8	3,8

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2008

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2008, 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 2008, ce phénomène a été aggravé dès l'été par la crise économique et le taux de mobilité est à son niveau le plus bas depuis le début des années 90. En grande couronne, la mobilité, toujours plus élevée que dans le centre de l'agglomération, est en recul sur 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 2008 est en moyenne de 17,0 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2009.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (21,4 €/m² à Paris, 15,8 €/m² en petite couronne, 13,6 €/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.

Tableau n° 3. :

Les loyers moyens en janvier 2009 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2009</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	22,9	21,0	20,5	19,9	22,6	21,4
Ensemble des logements	21,7	19,0	18,3	17,5	18,8	19,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,2	15,5	15,0	15,0	16,0	15,8
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	19,4	16,2	14,7	14,8	14,3	15,8
Ensemble des logements	17,6	15,1	13,5	13,3	14,2	14,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,3	12,7	11,6	11,5	12,8	12,3
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	17,8	14,6	12,6	11,8	13,1	13,6
Ensemble des logements	17,0	13,6	11,8	10,9	11,8	12,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,5	11,9	10,1	8,6	9,3	10,0
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	20,6	17,6	15,7	15,2	16,4	17,0
Ensemble des logements	19,5	16,5	14,7	13,9	15,2	15,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,4	13,9	12,6	12,1	13,4	13,3

* Emménagés pendant l'année 2008

1. La poursuite de la tension en 2008

Les logements remis (ou mis) en location en 2008 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 7,4 % en moyenne, après + 7,2 % en 2007.

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 9,5 % contre 9,3 % en 2007. Elle s'est accompagnée d'une baisse de la mobilité de 21 à 19 %.
- En petite couronne, la hausse a été de 6,6 % en 2008 contre 6,5 % en 2007 avec un taux de mobilité qui passe de 22 à 20 %.
- En grande couronne, la hausse s'élève à 5,0 % contre 4,9 % en 2007.

La poursuite en 2008 de la hausse des loyers des emménagés au rythme de 2007 confirme, dans un contexte de crise économique, 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 2008, en particulier dans la capitale, l'agglomération conservant son attractivité auprès des étudiants et des jeunes actifs malgré une conjoncture économique déprimée au deuxième semestre. Malgré la hausse du taux de chômage francilien (+ 5,6 % au 2^{ème} semestre), l'économie de la région a mieux résisté en 2008 que celle de la France métropolitaine.

L'offre locative ne parvient pas 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.
- La chute du nombre de transactions immobilières en Ile-de-France a certes limité l'érosion du parc locatif privé mais de nombreux ménages ont reporté leur projet d'achat entraînant, en ne libérant pas leur logement actuel, une baisse de la mobilité dans les parcs locatifs social mais surtout privé.

- En sens inverse :

- 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.
- Il faut enfin noter que la baisse de la vacance constatée depuis une dizaine d'années en Ile-de-France au travers des exploitations du fichier FILOCOM s'est fortement ralentie en 2007 ; la remise sur le marché de logements vacants ne contribuant plus que marginalement à l'augmentation du parc de résidences principales.

2. Les loyers de relocation poursuivent leur progression à un rythme proche de celui de 2007

En 2008, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 8,3 % à Paris (le loyer passe de 19,7 €/m² à 21,3 €/m²),
- 5,2 % en petite couronne (le loyer passe de 14,9 €/m² à 15,7 €/m²),
- 5,1 % en grande couronne (le loyer passe de 13,1 €/m² à 13,8 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 12,2 % à Paris, de 8,4 % en petite couronne et de 11,0 % 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 2009, Paris se situe à 55 % au-dessus de la grande couronne et à 36 % 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		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	47	45	49	51	50	52	56	60	62
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	19,7	18,6	18,1	14,9	14,4	14,0	13,1	12,5	11,8
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	21,3	20,1	19,2	15,7	15,2	14,7	13,8	13,1	12,5
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	51	51	52	54	54	54	62	62	63
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	18,4	17,6	17,1	14,1	13,6	13,3	12,1	11,8	11,2
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	19,0	18,4	17,7	14,5	14,1	13,6	12,4	12,2	11,6
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 7,3	+ 5,3	+ 5,7	+ 5,9	+ 6,3	+ 6,0	+ 8,1	+ 5,6	+ 5,2
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 16,1	+ 14,0	+ 12,6	+ 11,4	+ 11,9	+ 10,7	+ 13,6	+ 10,9	+10,9
- le loyer moyen en fin d'année	+ 12,2	+ 9,3	+ 8,8	+ 8,4	+ 8,0	+ 7,6	+ 11,0	+ 7,6	+ 7,7

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

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

Une majorité de relocations avec une hausse supérieure à l'IRL

En 2008 comme les deux années précédentes, près d'une relocation sur deux s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL.

Cette situation a concerné 47 % des relocations en 2008 contre 42 % en 2004 et 2005 et touche à la fois Paris et sa banlieue :

- 54 % à Paris contre 46 % en 2004,
- 42 % 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 souvent déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2008. Elles atteignent 13,2 % en moyenne pour un loyer d'arrivée généralement supérieur au loyer moyen de la zone.

24 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL (22 % en 2006 et 2007).

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 % en 2008 (14 % 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 16,5 % à Paris (11 % en 2003) et de 18 % en petite couronne (12 % en 2003). C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée : 38 % contre 21 % en 2003. Les baisses ont concerné 12 % des logements en 2008 (21 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 7,9 %.

48 % des logements reloués en 2008 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 2008 de la même zone.

Tableau n° 5. :

Les relocations en 2008 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2008					2007 (rappel)		2006 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	6,3	47	21,9	20,5	- 6,1	10,3	- 6,1	13,9
Même loyer	10,2	44	21,1	21,1	0,0	6,7	0,0	8,2
Indexation IRL ou ICC*	23,2	45	21,3	21,6	+ 1,7	22,5	+ 2,1	25,5
Autre hausse**	53,6	47	19,0	21,4	+ 12,9	56,3	+ 13,6	45,9
Travaux***	6,7	53	16,6	20,6	+ 24,3	4,2	+ 26,0	6,5
Ensemble des relocations	100,0	47	19,7	21,3	+ 8,3	100,0	+ 8,3	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	9,9	57	15,2	14,2	- 6,9	12,6	- 4,7	15,0
Même loyer	8,3	52	14,9	14,9	0,0	8,7	0,0	9,1
Indexation IRL ou ICC*	33,8	53	15,4	15,7	+ 1,7	28,1	+ 1,9	26,8
Autre hausse**	42,3	47	14,6	16,3	+ 11,2	46,8	+ 10,4	45,8
Travaux***	5,7	47	13,3	16,2	+ 21,8	3,8	+ 20,5	3,3
Ensemble des relocations	100,0	51	14,9	15,7	+ 5,2	100,0	+ 5,2	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	21,4	61	13,9	12,6	- 9,4	20,9	- 11,2	18,2
Même loyer	17,0	55	13,1	13,1	0,0	15,3	0,0	14,8
Indexation IRL ou ICC*	13,5	56	14,1	14,3	+ 1,5	13,2	+ 1,8	10,3
Autre hausse**	44,5	54	12,5	14,5	+ 16,2	44,9	+ 14,4	49,5
Travaux***	3,6	63	11,2	13,2	+ 17,6	5,7	+ 19,9	7,2
Ensemble des relocations	100,0	56	13,1	13,8	+ 5,1	100,0	+ 5,0	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	11,8	57	15,6	14,4	- 7,9	14,0	- 7,7	15,3
Même loyer	11,4	50	15,8	15,8	0,0	9,7	0,0	10,2
Indexation IRL ou ICC*	24,4	51	17,0	17,2	+ 1,7	22,0	+ 2,0	22,3
Autre hausse**	46,9	49	15,7	17,8	+ 13,2	49,8	+ 12,8	46,7
Travaux***	5,5	52	14,3	17,5	+ 22,4	4,5	+ 22,2	5,5
Ensemble des relocations	100,0	51	15,9	17,0	+ 6,4	100,0	+ 6,4	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2007 modifié en février 2008

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

*** Hors travaux d'entretien courant.

5,5 % 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 2008 est loué en moyenne :

- 21,6 €/m² à Paris,
- 16,7 €/m² en petite couronne,
- 12,1 €/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 2008 le loyer des premières locations est supérieur à Paris et en petite couronne à celui des relocations.

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

Tableau n° 6. :

Le loyer* des relocations et des premières locations en 2008 à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009
PARIS											
Emménagés récents	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4
Dont relocations	13,7	14,1	15,0	16,1	16,7	17,5	18,2	18,6	19,4	20,1	21,3
Dont premières locations	14,7	15,1	16,1	17,5	17,8	18,1	19,0	19,1	18,1	20,7	21,6
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8
Dont relocations	10,9	11,1	11,8	12,2	13,2	13,1	13,7	14,2	14,7	15,2	15,7
Dont premières locations	11,4	11,5	11,1	12,9	13,6	12,1	14,5	14,3	14,2	16,0	16,7
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents				9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6
Dont relocations				10,0	10,9	11,0	11,8	12,0	12,5	13,1	13,8
Dont premières locations				NS	NS	11,2	11,9	13,0	12,1	13,1	12,1

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)

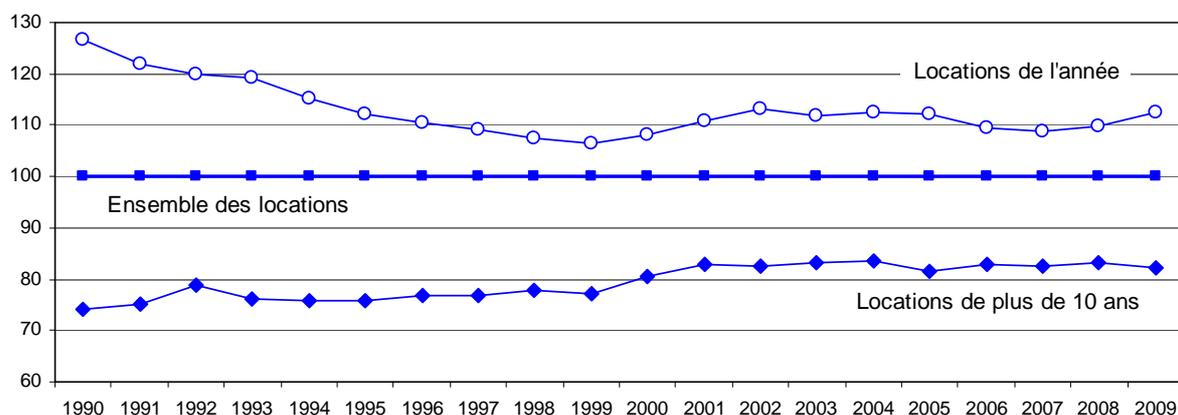
4. La dispersion des loyers

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 et oscille depuis 2004 entre 32 et 37 % à Paris et 28 et 33 % en petite couronne.

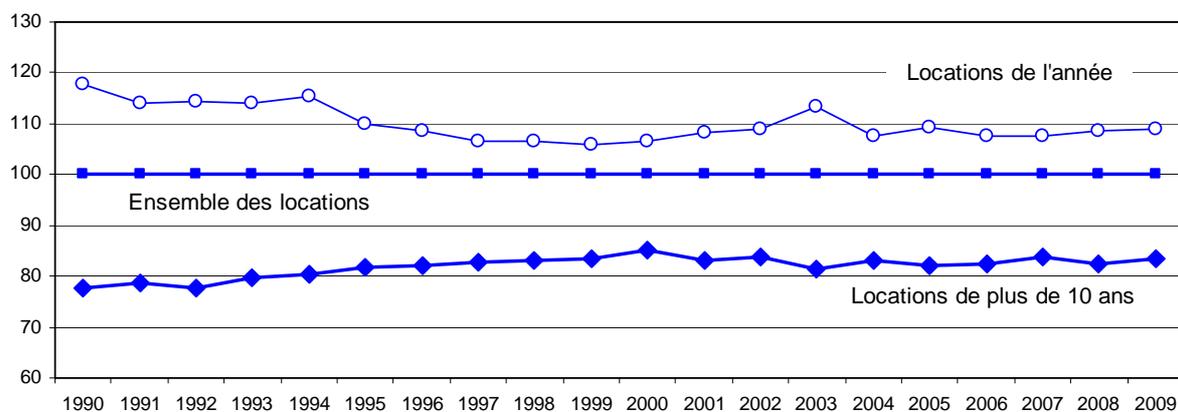
En 2008, le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur de 13 % au loyer moyen à Paris et de 9 % en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 18 % en dessous à Paris et 17 % en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2008

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

Avec une augmentation moyenne de 1,9 %, les loyers des baux en cours ne contribuent en 2008 qu'à 39 % de la hausse d'ensemble (1,2 points sur 3,1). Cette contribution est très inférieure à celles de 2007 et 2006 (46-47 %), l'effet des valeurs trimestrielles moins élevées de l'IRL ayant eu en 2008 un effet modérateur sur la hausse du loyer des locataires stables. Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (58 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (65 %) ou en petite couronne (62 %).

Tableau n° 7. :

L'évolution en 2008 du loyer des logements dont le bail est en cours, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Renouvellement " article 17c "**	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	3,6	11,6	75,8	9,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	71	43	51	56	51
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,8	19,0	18,5	17,7	18,3
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	15,4	18,9	18,8	18,9	18,7
Evolution (%)	+ 4,6	- 0,5	+ 1,8	+ 6,7	+ 2,1
<i>Rappel : effectif en 2007 (%)</i>	4,1	9,6	77,8	8,5	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,4	13,4	76,1	9,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	50	56	56	55
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,4	13,7	14,0	13,6	13,9
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,1	13,6	14,3	14,2	14,2
Evolution (%)	+ 5,1	- 0,4	+ 1,8	+ 4,4	+ 1,8
<i>Rappel : effectif en 2007 (%)</i>	1,8	12,8	76,0	9,4	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	27,9	67,0	4,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	70	63	63	60	63
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,8	11,4	12,3	10,9	12,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,2	11,4	12,5	11,4	12,2
Evolution (%)	+ 5,1	- 0,1	+ 1,9	+ 4,9	+ 1,5
<i>Rappel : effectif en 2007(%)</i>	0,4	23,0	71,4	5,2	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	2,1	15,5	74,2	8,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	66	52	55	56	55
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,1	14,1	15,5	15,2	15,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,8	14,0	15,7	16,0	15,5
Evolution (%)	+ 4,7	- 0,3	+ 1,8	+ 5,6	+ 1,9
<i>Rappel : effectif en 2007 (%)</i>	2,5	13,6	75,8	8,1	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2008 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 2008, ont connu une révision ne dépassant pas celle de l'IRL, ont augmenté globalement de 1,8 % à Paris et en petite couronne et de 1,9 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été aussi souvent retenue par les bailleurs en 2008 qu'en 2007 : 74,2 % en 2008, et comme en 2007 ils ont été 8 % à appliquer des hausses supérieures à l'IRL, la part des loyers ne subissant pas d'augmentation augmentant légèrement à 15,5 %.

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 2008, 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 47 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

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 2,1 % des baux en cours (3,6 % à Paris et 1,4 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés selon l'article 17c comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'IRL : elle est de 4,6 % à Paris et de 5,1 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2008.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 8,2 % des baux en cours en 2008 mais 18 % 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 33 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2008 pour les baux en cours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2008

En 2008, 165 000 baux (63 000 à Paris, 69 000 en petite couronne et 33 000 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 2008, le loyer moyen est passé :

- de 17,5 €/m² avant expiration début 2008 à 17,9 €/m² après expiration fin 2008 à Paris,
- de 13,9 €/m² à 14,1 €/m² en petite couronne,
- de 11,2 €/m² à 11,4 €/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 + 1,9 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers – 10,5 % – est en retrait sur la période 2004-2007 (12-13 %).

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					
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
2008	2,1	12,0	76,7	9,2	100,0
PETITE COURONNE					
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
2008	0,7	11,5	76,2	11,6	100,0
GRANDE COURONNE					
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
2008	0,4	21,3	72,0	6,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
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
2008	1,2	13,7	75,5	9,6	100,0

* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

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

En 2008, ce sont 77 % des baux à Paris et 76 % en petite couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL, et 72 % en grande couronne. Les reconductions sans augmentation restent stables à près de 14 % ainsi que les hausses supérieures à l'IRL (9,6 %). Les renouvellements selon l'article 17c ont été deux fois moins nombreux qu'en 2007 : 1,2 %.

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 2008 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)	87	51	53	59	54
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,4	17,6	17,6	18,2	17,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,1	17,4	17,9	19,2	17,9
Evolution (%)	+ 5,0	- 1,1	+ 1,8	+ 5,9	+ 2,0
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	62	49	54	57	54
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,2	13,6	14,1	12,9	13,9
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,8	13,6	14,3	13,6	14,1
Evolution (%)	+ 4,7	- 0,1	+ 1,8	+ 4,9	+ 2,0
GRANDE COURONNE					

Surface moyenne (m ²)	56	61	64	63	64
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,3	11,3	11,3	10,4	11,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	11,3	11,5	11,0	11,4
Evolution (%)	+ 6,8	- 0,0	+ 1,9	+ 5,3	+ 1,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	78	53	56	58	56
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,2	14,1	14,8	14,5	14,6
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,8	14,0	15,0	15,3	14,9
Evolution (%)	+ 5,0	- 0,5	+ 1,8	+ 5,4	+ 1,9

* 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 2008 dans 1,2 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (2,1 % 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
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
2008	1 335	2,1	522	0,7

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

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2008 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 2005 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Après un regain d'intérêt pour le renouvellement " 17c " de 2003 à 2007, cette procédure a été peu utilisée en 2008. Ce sont ainsi 2 000 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2008, dont plus de la moitié à Paris, pour un total de 15 000 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2008).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure : dans 2,7 % 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 : 0,9 % en 2008.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2008 s'inscrit en progrès de 16,3 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 17,4 % à Paris, 12,3 % en petite couronne et 15,8 % en grande couronne. Les hausses adoptées sont inférieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2006 et 2007 (+ 17,1 %) et d'avant 2006 (+ 20,6 %) et dont le locataire était encore présent au 1^{er} janvier 2009.

Ces renouvellements concernent des logements plus grands que la moyenne dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2008 de 28 % à Paris, de 7 % en petite couronne et de 20 % en grande couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2008, le loyer adopté à terme est à Paris de 15,5 €/m² quand le loyer moyen début 2008 de la zone est de 18,4 €/m². En petite couronne, ces mêmes données sont de 14,7 €/m² pour le loyer adopté à terme et 14,1 €/m² pour le loyer moyen début 2008.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 5,0 % en 2008 à Paris, 4,7 % en petite couronne et 6,8 % 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 2009)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2006	Renouvellements de 2006-2007	Renouvellements de 2008
PARIS				
Pourcentage	100,0	41,7	45,8	12,5
Surface moyenne (m ²)	73	76	65	87
Loyer ancien* (€/m ²)	12,8	11,9	13,7	13,2
Loyer adopté** (€/m ²)	15,1	14,3	15,9	15,5
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,8	+ 19,8	+ 16,1	+ 17,4
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,6	14,9	14,6	13,4
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	15,2	15,5	15,3	14,1
Évolution en 2008 (%)	+ 4,7	+ 4,5	+ 4,7	+ 5,0
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	29,5	56,5	14,0
Surface moyenne (m ²)	53	48	53	62
Loyer ancien* (€/m ²)	11,0	10,3	10,8	13,1
Loyer adopté** (€/m ²)	13,2	12,9	12,8	14,7
Hausse adoptée*** (%)	+ 19,4	+ 25,2	+19,3	+12,3
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,6	13,3	12,0	13,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,2	14,0	12,6	13,8
Évolution en 2008 (%)	+ 5,0	+ 5,2	+ 5,0	+ 4,7
GRANDE COURONNE				
Pourcentage	100,0	18,8	60,9	20,3
Surface moyenne (m ²)	67	85	65	56
Loyer ancien* (€/m ²)	8,6	8,4	8,5	9,6
Loyer adopté** (€/m ²)	10,8	11,2	10,5	11,1
Hausse adoptée*** (%)	+ 24,7	+ 33,9	+23,9	+15,8
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,7	10,1	9,6	9,3
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,2	10,6	10,1	9,9
Évolution en 2008 (%)	+ 5,3	+ 4,7	+ 5,2	+ 6,8
AGGLOMERATION PARISIENNE				
Pourcentage	100,0	37,7	49,1	13,2
Surface moyenne (m ²)	67	71	62	78
Loyer ancien* (€/m ²)	12,3	11,6	12,7	13,0
Loyer adopté** (€/m ²)	14,6	14,0	14,8	15,2
Hausse adoptée*** (%)	+ 18,3	+ 20,6	+ 17,1	+ 16,3
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,0	14,5	13,7	13,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,6	15,2	14,4	13,8
Évolution en 2008 (%)	+ 4,7	+ 4,6	+ 4,8	+ 5,0

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

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

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

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

3. Les hausses sans cadre légal concernent un renouvellement sur dix

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 : 9,6 % en 2008, avec des variations selon la zone (9,2 % à Paris, 11,6 % en petite couronne et 6,3 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans près d'un cas sur cinq, et restent très minoritaires chez les administrateurs de biens.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint 5,4 % en 2008, niveau proche de celle des renouvellements selon l'article 17c (6,3 %) :

- 5,9 % en moyenne à Paris,
- 4,9 % en petite couronne,
- 5,3 % en grande couronne.

CONCLUSION

Par rapport à 2007, l'évolution des loyers en 2008 traduit un maintien de la tension locative, mesurée par la progression du loyer des nouveaux emménagés, conjugué à une indexation plus modérée appliquée aux locataires stables.

Au cours de l'année 2008, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 3,5 % à Paris, de 2,8 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 2,5 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

En 2008, l'évolution globale des loyers résulte pour moitié de l'évolution du loyer des locataires en place et pour moitié de la progression de loyer des emménagés.

Le nouveau mode de calcul de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) a produit des valeurs trimestrielles peu élevées sur le 1^{er} semestre avec un relèvement progressif en fin d'année. Massivement utilisé pour les indexations des baux en cours ou arrivés à expiration, soit dans trois cas sur quatre, l'IRL a permis de contenir la hausse moyenne du loyer des locataires stables en deçà de 2 % en moyenne.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 a concerné 1,9 % des locataires stables en 2008, soit environ 15 000 logements.

Malgré la dégradation de la situation économique régionale fin 2008 se traduisant notamment par une aggravation du chômage en fin d'année, la demande de logements locatifs est restée vive dans l'agglomération parisienne en 2008, la région attirant toujours les étudiants et les jeunes actifs.

Face à cette demande l'offre locative libre s'est réduite en raison d'une baisse sensible de la mobilité dans l'ensemble de l'agglomération parisienne. Ce sont ainsi de l'ordre de 15 000 logements qui n'ont pas été remis sur le marché de la location en 2008, leurs occupants ayant préféré différer leur projet de déménagement, en particulier en vue d'accéder à la propriété. En témoigne le bilan 2008 de la Chambre des Notaires qui fait état d'une chute du nombre de transactions dans la région.

Cet élément conjoncturel 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.

La hausse enregistrée à l'occasion des locations de l'année est ainsi proche de celle relevée en 2007 et témoigne de la tension persistant dans la capitale (+ 9,5 %) et de sa diffusion en petite couronne (+ 6,6 %). En grande couronne où la mobilité plus importante permet aux bailleurs de réajuster plus souvent le loyer, la hausse du loyer des emménagés de l'année est restée, elle aussi proche de celle de 2007 à 5,0 %.

Pour 2009, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués.

Face à une économie mondiale qui continue à se dégrader, l'activité nationale va poursuivre son repli en 2009 avec toutefois une baisse sans doute moins marquée au 2^{ème} semestre grâce à la mise en place des plans de relance.

Même si la région reste moins fortement touchée qu'au niveau national en raison de la structure de son appareil productif diversifié et doté notamment d'un secteur tertiaire important, les baisses d'activité et les réductions d'effectifs vont limiter les souhaits ou les possibilités de déménagement des ménages locataires et contrarier l'accomplissement de leurs trajectoires résidentielles. C'est donc une offre locative réduite qui sera encore proposée en 2009 et ceci dans un contexte de pénurie latente et d'érosion du parc depuis de nombreuses années.

Un accroissement relatif de l'offre pourrait provenir de l'arbitrage de certains ménages en faveur de la location plutôt que de la vente de leur bien, les baisses de prix attendues, qui augmentent d'autant la rentabilité, pouvant les inciter à mettre leur logement sur le marché locatif.

A plus long terme enfin, les dispositions de la loi Scellier devraient avoir un impact significatif sur l'offre mais pas avant 2010 voire 2011.

Concernant les loyers, les valeurs de l'IRL, calculé à partir de l'inflation, applicables sur les deux premiers trimestres de l'année sont comprises entre 2 et 3 %, mais devraient mécaniquement baisser au 2^{ème} semestre. L'évolution du loyer des locataires en place sera donc comme en 2008 contrastée entre le début et la fin de l'année mais de plus en plus modérée.

Sur le front des loyers de marché, la pénurie de l'offre face à une demande qui reste importante avec les nouveaux ménages et les demandes différées des années précédentes va vraisemblablement entraîner des relocations à des niveaux supérieurs à ceux de 2008.

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 1997	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,0	+ 7,6	+ 6,6	+ 8,0	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 41,9	+ 38,2	+ 35,3	+ 34,2	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 6,7	+ 6,5	+ 5,9	+ 6,7	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 28,9	+ 28,2	+ 27,0	+ 25,2	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²						9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6
Ensemble des logements : loyer en €/m ²						9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4
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
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
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

(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 2008, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2008						2007 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2008(€/m²)	Loyer au 1/1/2009(€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	19,3	47	19,5	21,4	+ 9,5	1,8	21,0	+ 9,3	1,8
Hausse article 17c*	2,7	73	14,6	15,2	+ 4,7	0,1	3,1	+ 5,6	0,2
Indexation selon IRL	61,4	51	18,3	18,6	+ 1,8	1,1	60,9	+ 3,0	1,9
Autre hausse	7,2	56	17,8	19,0	+ 6,5	0,5	7,0	+ 5,3	0,4
Sans évolution	8,7	43	18,7	18,7	0,0	0,0	7,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,7	64	18,3	17,2	- 6,1	- 0,0	0,3	- 2,7	- 0,0
Total	100,0	51	18,4	19,0	+ 3,5	3,5	100,0	+ 4,3	4,3
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,3	51	14,8	15,8	+ 6,6	1,3	22,1	+ 6,5	1,4
Hausse article 17c*	1,0	53	12,6	13,2	+ 5,0	0,0	1,5	+ 6,1	0,1
Indexation selon IRL	60,7	55	14,0	14,3	+ 1,8	1,1	59,2	+ 3,0	1,8
Autre hausse	7,7	56	13,4	14,0	+ 4,5	0,4	7,3	+ 4,7	0,3
Sans évolution	9,6	50	13,7	13,7	0,0	0,0	9,4	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,7	46	13,7	13,0	- 5,0	- 0,0	0,5	- 6,0	- 0,0
Total	100,0	54	14,1	14,5	+ 2,8	2,8	100,0	+ 3,6	3,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,7	58	13,0	13,6	+ 5,0	1,3	28,1	+ 4,9	1,4
Hausse article 17c*	0,3	67	9,7	10,2	+ 5,3	0,0	0,3	+ 6,0	0,0
Indexation selon IRL	49,9	63	12,1	12,3	+ 1,9	1,0	51,2	+ 2,9	1,5
Autre hausse	3,7	61	10,8	11,3	+ 5,0	0,2	4,0	+ 5,3	0,2
Sans évolution	19,0	63	11,3	11,3	0,0	0,0	16,2	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	70	12,4	12,1	- 2,5	- 0,0	0,2	- 5,0	- 0,0
Total	100,0	62	12,1	12,4	+ 2,5	2,5	100,0	+ 3,1	3,1
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,2	52	15,9	17,0	+ 7,4	1,6	22,9	+ 7,2	1,6
Hausse article 17c*	1,5	67	14,0	14,6	+ 4,7	0,0	1,9	+ 5,7	0,1
Indexation selon IRL	58,7	55	15,3	15,6	+ 1,8	1,1	58,2	+ 3,0	1,8
Autre hausse	6,7	57	15,0	15,8	+ 5,6	0,4	6,5	+ 5,1	0,3
Sans évolution	11,2	52	14,0	14,0	0,0	0,0	10,1	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,7	58	15,8	15,0	- 5,3	- 0,0	0,4	- 4,7	- 0,0
Total	100,0	54	15,2	15,7	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,8	3,8

* Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2007 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2007.

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 1/1/2009</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	41	63	93	144	47
Loyer au m ²	22,9	20,8	20,5	20,0	22,7	21,3
Evolution (en %)*	+ 6,7	+ 8,3	+ 9,6	+ 7,3	+ 9,6	+ 8,3
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	44	64	84	108	51
Loyer au m ²	19,3	16,0	14,6	14,7	14,3	15,7
Evolution (en %)*	+ 4,7	+ 6,7	+ 5,3	+ 2,8	+ 4,3	+ 5,2
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	28	43	63	86	126	56
Loyer au m ²	17,7	14,5	12,7	11,8	13,7	13,8
Evolution (en %)*	+ 5,7	+ 4,4	+ 5,2	+ 4,4	+ 6,2	+ 5,1
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	43	63	87	126	51
Loyer au m ²	20,5	17,3	15,5	15,1	16,9	17,0
Evolution (en %)*	+ 5,9	+ 6,9	+ 6,7	+ 4,9	+ 7,3	+ 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 1/1/2009</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	41	64	92	140	47
Loyer au m ²	22,9	21,0	20,5	19,9	22,6	21,4
Evolution (en %)*	+ 6,8	+ 10,4	+ 11,2	+ 8,8	+ 9,6	+ 9,5
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	44	64	84	108	51
Loyer au m ²	19,4	16,2	14,7	14,8	14,3	15,8
Evolution (en %)*	+ 5,6	+ 7,6	+ 6,1	+ 5,4	+ 8,0	+ 6,6
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	28	44	63	86	128	58
Loyer au m ²	17,8	14,6	12,6	11,8	13,1	13,6
Evolution (en %)*	+ 5,7	+ 4,3	+ 5,1	+ 4,3	+ 5,7	+ 5,0
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	43	64	87	126	52
Loyer au m ²	20,6	17,6	15,7	15,2	16,4	17,0
Evolution (en %)*	+ 6,2	+ 8,2	+ 7,6	+ 6,4	+ 7,8	+ 7,4

* 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